

Exposé 2026 – Komplettanlage

Wohnanlage, SE-938 92 Mellanström, Schweden

Sie bekommen:

- eigene Wohnung
- Büro/Rezeption
- 7 weitere Wohnungen
- gesamt 725m² Wohnfläche
- eigenen Fluß- und Seezugang

bzw.

9 Wohnungen als Gesamtobjekt, samt
eigenem Fluss bzw. Seezugang!

Das Objekt bietet Ihnen

- Ihre private und geschäftliche Zukunft
- alles in einem Paket
- fertig zum Starten!

Ansprechpartner:

Elmar Muxel

Mühleweg 4

6858 Schwarzach

Phone: +43 664 2209073

Mail: emu@gmx.tm



Preis für die Gesamtanlage und kompletter Ausstattung: 690.000 Euro

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERBLICK

ALLGEMEINES

RESTAURATIONEN

NUTZUNGS- und VERWERTUNGSMÖGLICHKEITEN

UNTERNEHMERMÖGLICHKEITEN

KALKULATION

GRUNDRISSE

ÜBERBLICK

Haus Storbacksvägen 3, Bj 1990, (Haus auf der linken Seite):

4 Wohnungen: 388,8m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 1: 86,9m²

Wohnung 2: 95,7m²

Wohnung 3: 107,5m²

Wohnung 4: 98,7m²

- offenes Stiegenhaus als Zugang zu den Wohnungen
- separater Heizraum und Technikraum

Haus Storbacksvägen 5, Bj 1991, (Haus auf der rechten Seite):

5 Wohnungen: 336,6m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 5: 74,7m²

Wohnung 6: 74,7m²

Wohnung 7: 37,8m²

Wohnung 8: 74,7m²

Wohnung 9: 74,7m²

- offenes Stiegenhaus als Zugang zu den Wohnungen
- zusätzlich:
 - Vorraum zum Heiz- und Technikraum
 - Heiz- und Technikraum
 - Vorraum zur Waschküche
 - Waschküche
 - öffentlich zugängliche Dusche/WC

Lagerhaus:

- Gesamtfläche ca. 50m²

Zwischen den beiden Häusern ist ein Gemeinschafts-Lagerhaus positioniert. Hier ist es problemlos möglich, auch für jede Wohnung einen eigenen Abstellraum zu integrieren.

Grundstück, Kaskarvägen 24:

Fläche 17.000 m², Direktzugang zum Skellefte Älv und damit zum Makauresee in Mellanström, dem Uddjausee und Storavansee.

Bilder: Storbacksvägen 3, Bj. 1990



Bilder: Storbacksvägen 5, Bj 1991



ALLGEMEINES ZUM OBJEKT

**Objektbezeichnung laut Landmäteriet: „Mellanström 4:5“, Hyreshusenhet:
bestehend aus Storbacksvägen 3 + 5**

Gesamtwohnfläche: 725,4m²

Grundstücksfläche freigekauft: 5.378 m²

Wasser: öffentlich (Kommun Arjeplog)

Abwasser: öffentlich (Kommun Arjeplog)

Stromversorgung Vattenfall

Fiberanschluss (Lichtwellenleiter), separat für jedes Haus

Neues WLAN in beiden Häusern

eigenes Passwort für jede Wohnung.

Gesamt Jahresbetriebskosten pro Jahr: SEK 190.000 (ca. 17.000 Euro).

Die genauen Betriebskosten werden gerne ausgewiesen.



RESTAURATIONEN

Folgende Restaurationen wurden zwischen 2020 und 2023 gemacht:

Haus Storbacksvägen 3

Neue Erdwärmepumpe und neuer Wärmespeichertank, samt neuer Steuerung.

Alle Zimmerradiatoren wurden mit neuen Thermostatventilen ausgestattet.

In allen Küchen wurden neue Geschirrspüler und Ablufthauben eingebaut.

Alle Bäder und WCs wurden mit neuen Wandverkleidungen und neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

Gesamte Elektrik wurde überprüft und ergänzt.

Lampen wurden teilweise erneuert.

Alle Wohnräume sind neu tapeziert worden.

Die Wohnzimmer wurden auf zwei Seiten mit massivem Naturholz-Täfer neu getäfert.

Fenster und Türen wurden mit Naturholz gerahmt.

Neue Naturholz-Garderoben in allen Wohnungen.

Alle Betten in allen Schlafzimmern sind neu. Sie sind als Einzel- oder Doppelbetten nutzbar.

Die Wohnungen 1, 2, 3 und 4 sind vollständig bezugsfertig eingerichtet und ausgestattet.



Haus Storbacksvägen 5

Neue Erdwärmepumpe und neuer Wärmespeichertank, samt neuer Steuerung.

Alle Zimmer haben Fußbodenheizungen und wurden mit neuen Raumthermostaten ergänzt.

In den Wohnungen 5, 6, 8 und 9 wurden neue DAN-Küchen, samt Geschirrspüler, eingebaut.

Alle Bäder, inkl. dem öffentlich zugänglichen, wurden mit neuen Wandverkleidungen und neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

Gesamte Elektrik wurde überprüft und ergänzt.

Lampen wurden teilweise erneuert.

Alle Wohnräume wurden neu tapeziert.

Die Wohnzimmer wurden auf zwei Seiten mit massivem Naturholz-Täfer neu getäfert.

Fenster und Türen wurden mit Naturholz neu gerahmt.

Neue Naturholzgarderoben in allen Wohnungen.

Alle Betten in allen Schlafzimmern sind neu. Sie sind als Einzel- oder Doppelbetten nutzbar.

In den Wohnungen 5, 6, 8 und 9 gibt es neue Küchentische und Stühle.

Die Wohnzimmer in WG 6, WG 8 und WG 9 wurden mit neuen Sofas, Stühlen, Tisch, TV-Board ausgestattet.

Die Wohnungen 5, 6, 7, 8 und 9 sind vollständig bezugsfertig eingerichtet und ausgestattet, samt überkomplett ausgestatteter Küche.

Allgemeines zur Restauration:

Bei beiden Häusern und auch dem Lagerhaus wurde das Dach saniert und mit neuen, doppelten Schneerechen ausgestattet.

Alle Wohnungen haben eine mechanische, integrierte Zu- und Abluftregelung (Küche und Bad sind Abluft, Wohnzimmer und alle Schlafzimmer Zuluft). Der Luftwechsel geht energiesparend über einen Wärmetauscher.

Bei beiden Häusern wurde die Außenbeleuchtung erneuert oder ergänzt und mit LED ausgestattet.

Allgemein-Räume:



NUTZUNGS- und VERWERTUNGSMÖGLICHKEITEN

- Vermietung an langfristige Mieter.
- Vermietung als Homeoffice (Glasfaseranschluss und WLAN-Netzwerk ist vorhanden).
- Ferienanlage bzw. Ferienwohnungen vermieten (ev. eigene Betreibergesellschaft).
- Verkauf von Eigentumswohnungen (Parifizierung erforderlich).
- Verkauf von Wohnrechten, wobei der Käufer nicht Eigentümer wird (in Schweden gängige Variante).
- Verkauf von nur einem Haus unter Teilung des Grundstückes.
- Mietverkauf einzelner Wohnungen bzw. Verkauf von Eigentumswohnungen:
Eine bei Lantmäteriet rechtsgültige Eintragung samt erforderlicher Parifizierung ist durch schwedisches Recht erst ab Mitte 2028 möglich. Bis dahin wäre über einen Privatvertrag zwischen den einzelnen Eigentümern sicherstellen, dass diese Regelung für alle Eigentumswohnungen bereits ab Kauftag untereinander vereinbart ist und 2028 von allen Käufern/Eigentümern verbindlich durchgeführt wird und auch bei Lantmäteriet eingetragen wird.



UNTERNEHMERMÖGLICHKEITEN

Gästevermietung (2 Saisonen)

Eigenes Outdoor Angebot für Winter und Sommer

Gäste-Guiding

Kooperationen mit anderen Tourismus Anbietern

Erweiterungen: z.B. Gastronomie, Seminare, Wellnessbereich, Outdoorangebote ...

Winterangebote:

Huskytouren

Motorschlitten fahren

Schneeschuhwanderungen und Cross Countryskitouren

Feuer machen und Grillen in der Wildnis (kombiniert mit anderer Aktivität)

Skitouren

Langlaufen

Eisfischen

Ice-Driving

Tiersafari

Besuch im Samencenter

Fotosafari

Nordlichter

Sightseeing in der Wildnis, an Flüssen, zur norwegischen Grenze

Wintermarkt Jokkmokk

Polarkreis

Museen, Kirchen, Architektur

Wochenprogramme

Sommerangebote

Fliegenfischen und Angeln an Seen und traumhaften Flüssen

Kanu- oder Bootsfahrten

Bootstouren auf Seen und Flüssen

Biken

Mittsommer-Nächte auf dem See

Mittsommer-Wanderungen bzw. Ausflüge in die Wildnis

Feuer machen in der Wildnis (in Kombination mit anderer Aktivität)

Lagerfeuer und Grillen während weißen Nächten (wird nie dunkel)

Wanderungen im Fjäll, besonders schön auch im Herbst

Beeren und Pilze sammeln

Sightseeing in der Wildnis, an Flüssen

Naturreservate besuchen

Fahrt zum Polarkreis, zur norwegischen Grenze oder „bis ans Ende der Straße“

Tiersafari und Fotosafari

Besuch im Samencenter

Nordlichter (ab Ende August)

Museen besuchen, interessante Kirchen, eigene Architektur

Wochenprogramme



KALKULATION

8 Monate Saison

4 Monate im Winter und 4 Monate im Sommer

Entspricht 34 Wochen.

Annahme von 6 Tagen Vermietung pro Woche.

Das sind 34 Wochen x 6 Tage = 204 mögliche vermietbare Tage pro Wohnung und Jahr.

50% reale Belegzeit über das Jahr darf man als angemessene Annahme treffen.

Das sind dann angenommene 102 Vermiettage pro Wohnung und Jahr.

7 Wohnungen zum Vermieten. Bei Eigennutzung einer Wohnung und eine als Rezeption

7 Wohnungen x 102 Tage = 714 Tage x 180 Euro pro Vermiettag

Bei einer Annahme von 50% Auslastung ergeben sich Jahreseinnahmen von 128.500 Euro.

Best Case, bei 100% Auslastung, wären daher 257.000 Euro

Worst Case bei nur 25% Auslastung (51 Vermiettage) wäre 64.200 Euro

Davon gehen dann die Betriebskosten für 7 Wohnungen ab.

Wer zusätzlich noch weitere Einnahmequellen aktiviert, kann täglich noch nebenher verdienen über Provisionen für Gästevermittlung an Outdooraktivitäten-Anbieter, eigenes Guiding (Wanderungen, Bootsfahrten, Fischen, Schneeschuh- und Skitouren, individuell erweiterten Gästeservice). Viel neuwertiges Equipment ist dafür schon mit dabei.

Wer seinen eigenen geschäftlichen Betrieb erweitert, mit einem eigenen Angebot, wie z.B. Motorschlittentouren, einem Verleih (Boote, Kanu, Ski, Schneeschuhe, E-Bikes, Angeln usw.), hat auch hier ein großes weiteres Potential für vermehrtes Einkommen.

Auch ein Zubau für ein Gastroangebot und/oder Wellness ist machbar und damit eine weitere Kategorie, um den Betrieb aufzuwerten und auszubauen.

Ein kreativer und aktiver Unternehmer (vielleicht ein Paar) kann sich hier eine tolle Lebensexistenz erwerben und ausbauen.

Auf Grund meines Alters (72 Jahre) betreibe ich die Anlage aktuell soweit, dass die laufenden Kosten gesichert gedeckt sind. Im Winter vermiete ich ca. 8 bis max. 10 Wochen an Autotester, die über ein Vermittlungsbüro vermittelt werden. Mit diesen Einkünften von ca. 40.000 Euro sind mehr als alle Betriebskosten für das gesamte Jahr, inklusive einer ordentlichen Restaurationsrücklage und die Helferkosten abgedeckt.

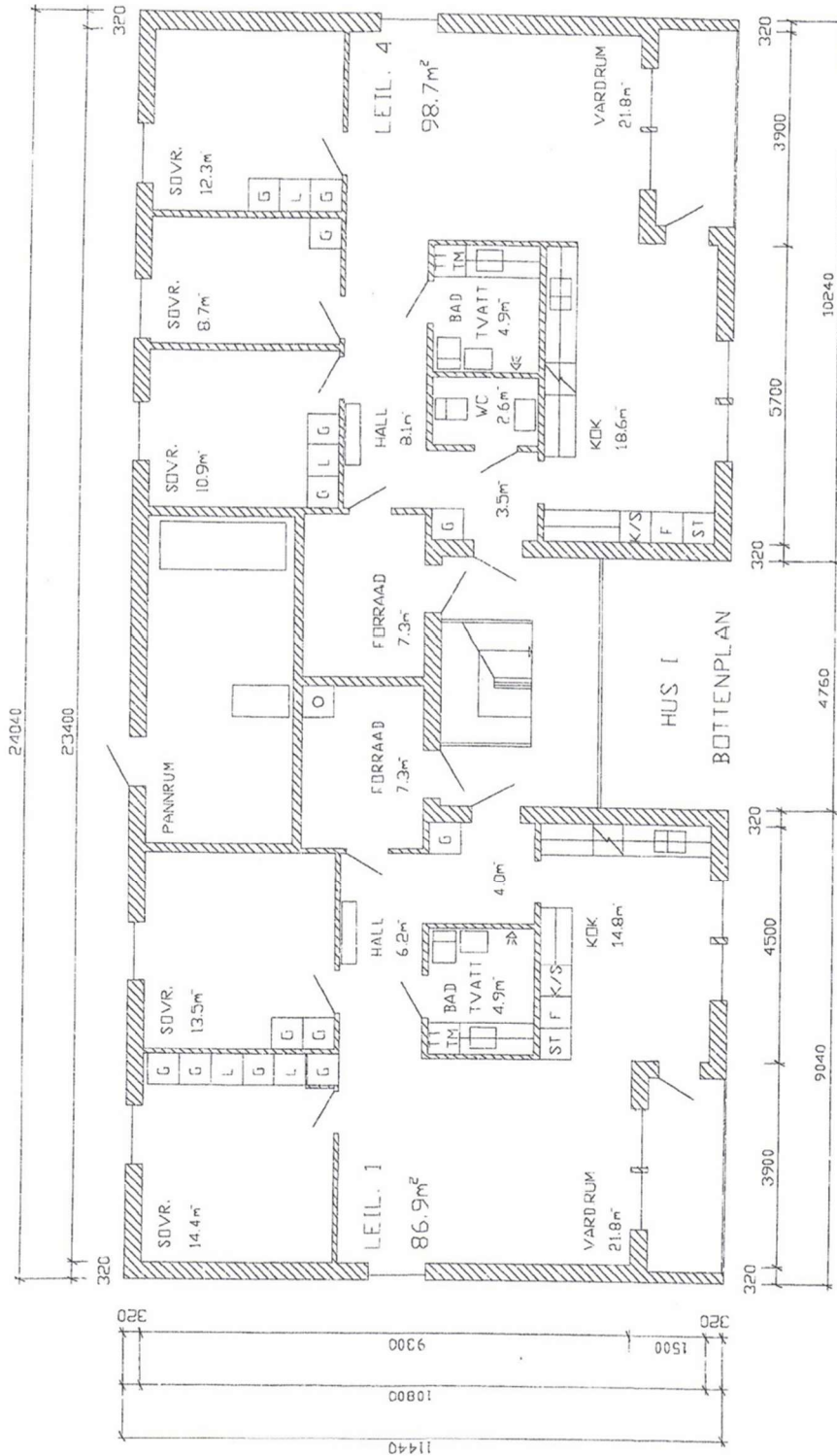
Das könnte auch insbesondere für einen Verein oder eine Käufergruppe interessant sein. Damit wären lediglich einmalig die Kaufkosten aufzubringen und die Anlage stünde einem danach ganzjährig zur kostenfreien, eigenen Nutzung zur Verfügung.

Wir freuen uns jedenfalls auf Ihre Kontaktaufnahme.

GRUNDRISSE

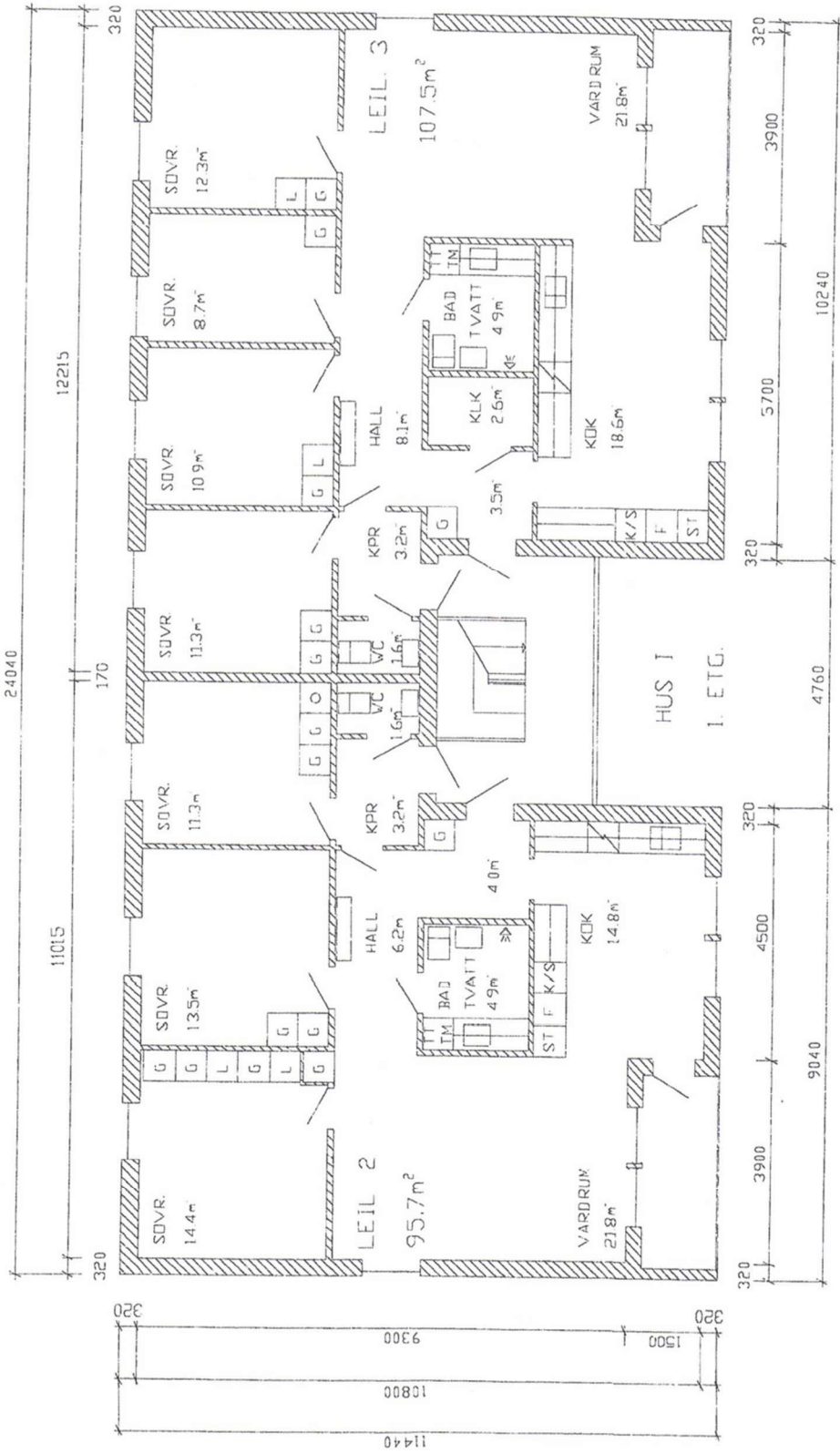
Haus Storbacksvägen 3

Erdgeschoss



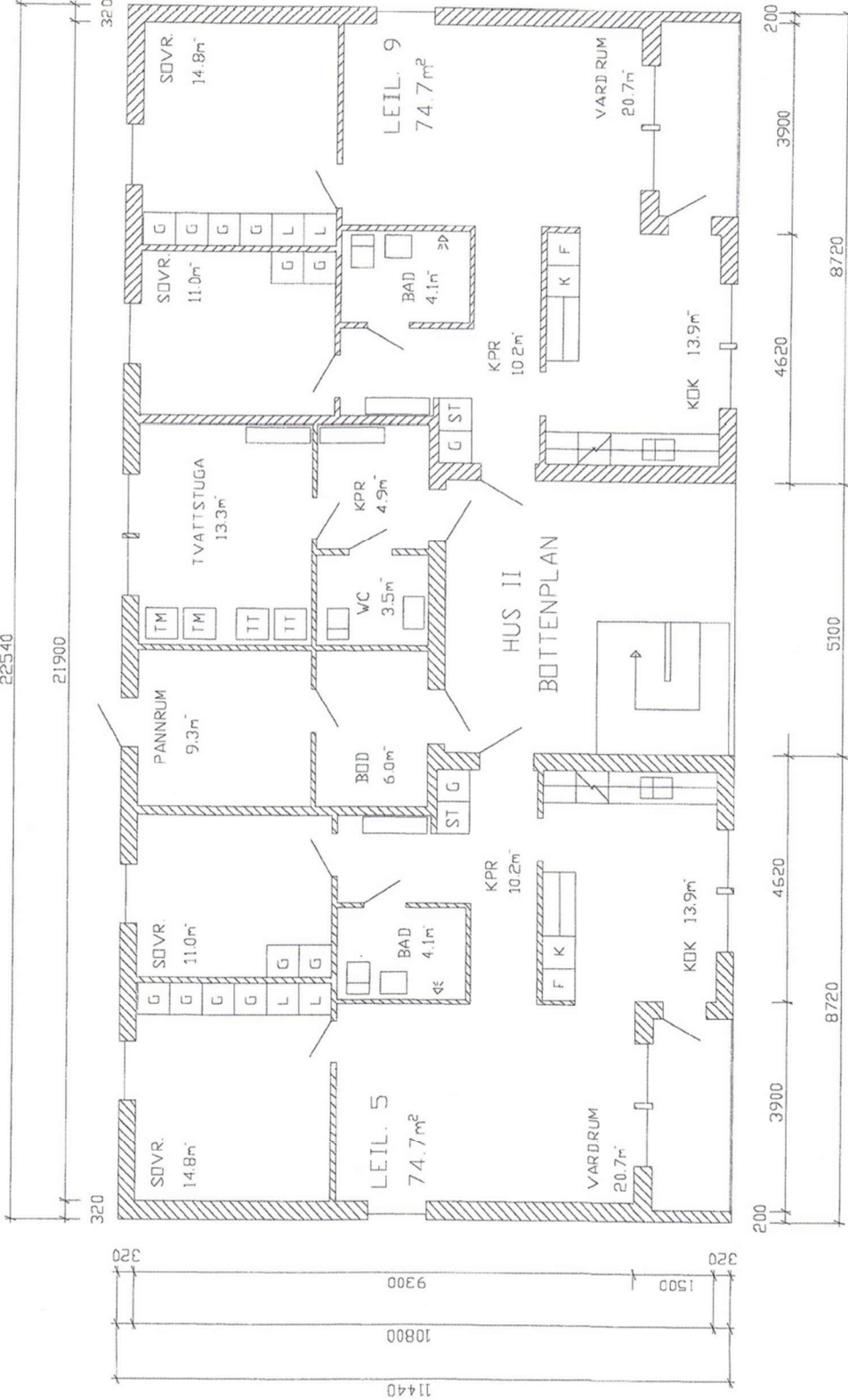
Haus Storbacksvägen 3

Obergeschoss



Haus Storbacksvägen 5

Erdgeschoss



Haus Storbacksvägen 5

Obergeschoss

