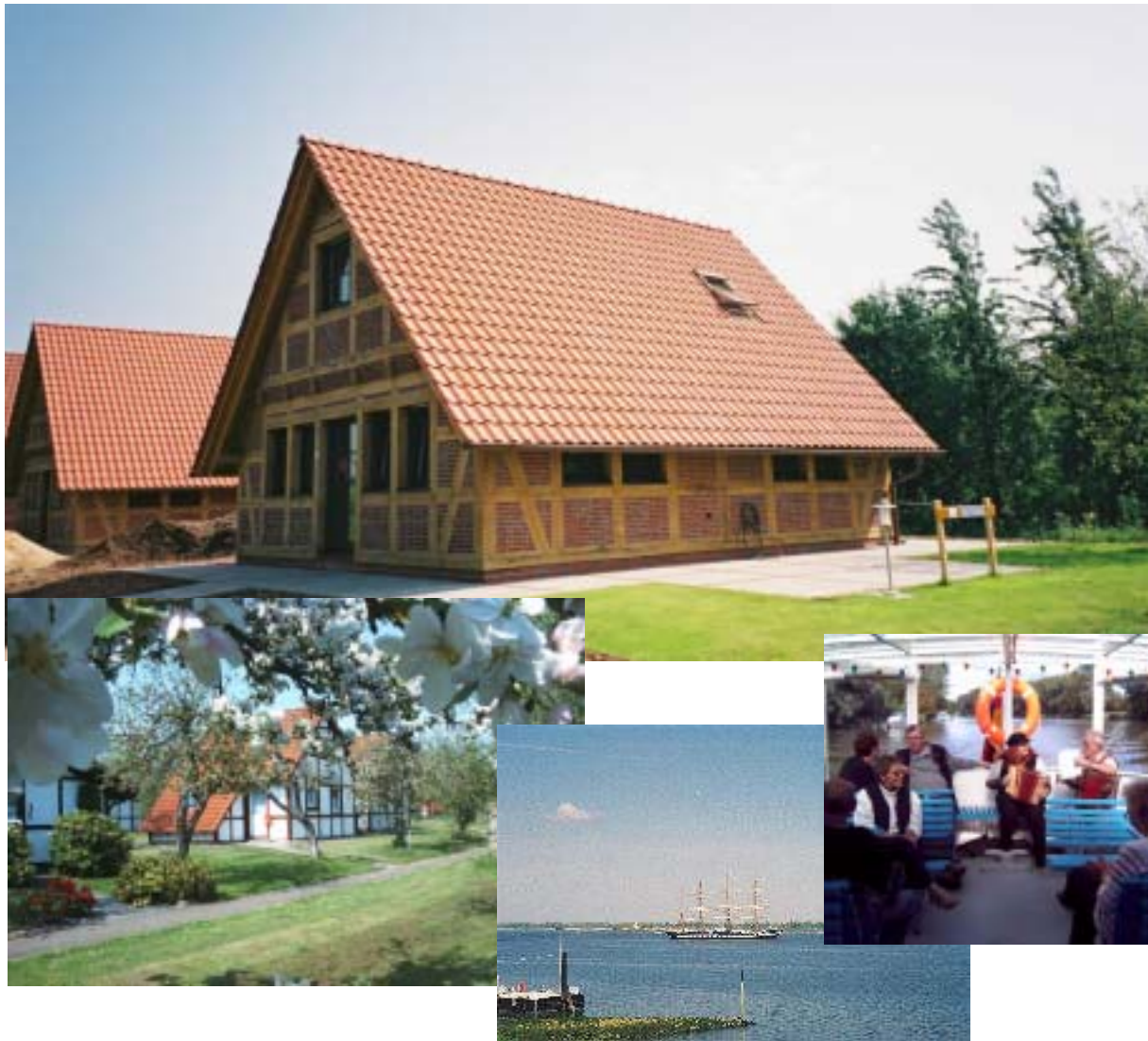


# Eichenfachwerk-Ferienhaus

## Typ „HANSE“

Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläch und ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstück



Im **Feriedorf Altes Land** direkt am Elbdeich  
zwischen Hamburg und Stade,  
mitten in einem alten Obsthof, umgeben von tausenden im  
Frühjahr blühenden Obstbäumen, wartet dieses schöne, einmalige  
**Eichenfachwerk-Ferienhaus** auf Sie.

# Anmerkungen zum Eichenfachwerkhaus-Ferienhaus

## Typ „HANSE“

Dieses Haus ist ein klassisches Fachwerkhaus mit allen konstruktiven Merkmalen. Die tragende Konstruktion besteht aus Holz. Holz ist ein lebendiger Werkstoff und ein Naturprodukt. Die Rissbildung des Holzes ist ein natürlicher Vorgang und keine Mangelerscheinung, d. h. die Balken werden Trocknungsrisse bekommen. Diese beeinträchtigen in keiner Weise die Standfestigkeit des Gebäudes.

## Angabenvorbehalt

Alle Angaben in diesen Unterlagen wurden sorgfältig zusammengestellt. Sie entsprechen dem allgemeinen wirtschaftlichen, rechtlichen Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Drucklegung und Herausgabe. Änderungen der Gesetzes- und Verwaltungsvorschriften und unternehmerische Abweichungen, die im Gesamtinteresse der Käufer erforderlich werden sollten, bleiben vorbehalten, besonders künftige Änderungen in der Verwaltungspraxis, Rechtsprechung und Gesetzgebung. Niemand ist berechtigt, von diesem Prospekt abweichende Auskünfte oder Zusagen zu erteilen. Abweichungen sind nur dann verbindlich, wenn diese zwischen dem Käufer und dem zuständigen Vertragspartner schriftlich vereinbart werden.

## Derzeitige Nutzung

Zur Zeit wird das Ferienhaus durch die Eigentümer über die Feriendorf Altes Land Verwaltungsgesellschaft mbH an wechselnde Gäste vermietet. Dazu wurde das Ferienhaus komplett für 8 Personen eingerichtet. Zur Einrichtung gehört eine hochwertige Einbauküche, ein edle Möblierung sowie der komplette Hausrat. Der zwischen der Verwaltungsgesellschaft und der GbR geschlossene Gästevermittlungsvertrag kann durch den jeweiligen Käufer zu gleichen Bedingungen übernommen werden. Zur Zeit werden mit dem Ferienhaus ca. 8.000 Euro Miete p. a. durch die Vermietung an wechselnde Gäste erzielt.

## Vertragspartner

### Haus und Grundstück werden verkauft von:

Hassels, Kraus-Manthey und Wessel GbR  
Im Feriendorf 15 – 21723 Hollern-Twielenfleth

Tel.: 04141-798-0 – Fax: 04141-798200  
Mail: [gbr@feriendorf-altesland.de](mailto:gbr@feriendorf-altesland.de)

### Verwaltung und Vermietung:

Feriendorf Altes Land  
Verwaltungsgesellschaft mbH  
Am Deich - 21723 Hollern-Twielenfleth

Tel.: 04141-798-0 - Fax: 04141-798200  
Mail: [verwaltung@feriendorf-altesland.de](mailto:verwaltung@feriendorf-altesland.de)

### Alleinvertrieb:

**Holger Hoffmann**, Tel.: 04141-7980 – 939796 – priv. 70084 – Fax: 04141-798200 –

Es fallen 3,5 % Maklercourtage zzgl. jeweils gültiger Mehrwertsteuer bei Verkauf an..

Büro im Service-Zentrum der Feriendorf „Altes Land“ Verwaltungsgesellschaft mbH

## Eichenfachwerk-Ferienhaus Typ „HANSE“

Sie erwerben ein Eichenfachwerk-Ferienhaus aus massivem, naturbelassenem Eichenholz. Das Haus wurde in traditioneller, handwerklicher Zimmermannsarbeit errichtet und verbindet historische Bauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort.



Eichenfachwerk-Ferienhaus Typ „HANSE“



Südseite mit Sonnenterrasse



Man erkennt die Liebe zum Detail – Windmühle im Giebelbereich - Holzverzäpfungen



Hochwertige Eingangstür – Tür zum Abstell-/Technikraum



Blick aus dem Wohnzimmer – auf die Wettern



Überdachter Eingangsbereich – Abstell-/Technikraum und über dem Abstell-/Technikraum noch ein Abstellr.



Eingangstür



Westseite

## Eichenfachwerk-Ferienhaus Typ „HANSE“



Grundriss Untergeschoss – Eichenfachwerk-Ferienhaus „HANSE“



Feriendorf aus der Luft oben die Elbe unten Neubaugebiet



Grundriss Obergeschoss – 320 statt Wanne - Dusche



Blick in den Flur und Wohnraum  
320 Boden Schiffsparkett



Holzterrasse – Obergesch.



Obergeschoss in Luxusausbau – 320 Schiffsparkett als Fußboden und Landhaustüren



## Eichenfachwerk-Ferienhaus Typ „HANSE“



So wohnt man im Eichenfachwerk-Ferienhaus-HANSE



Wohnraum



Eine echte Wohnküche- so richtig zum Wohlfühlen



Küchenzeile – nicht im Lieferumfang



Holzbalkendecke im Schlafz.



Blick ins Schlafzimmer



Duschbad



Waschtisch - Spiegelschrank



Hänge-WC

Fliesen in Hs. 310 – weiss/beige  
Einrichtungsgegenstände - beispielhaft

# Eichenfachwerkhaus

## Typ „HANSE“ Haus Nr. 329 - Baujahr 2003

Stand: 08.04.08

### Baubeschreibung und Preisliste

#### GRUNDSTÜCK

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 300 m<sup>2</sup>.

#### GRÜNDUNG

Beton-Streifenfundamente und Stahlbeton-Bodenplatte. Die wasserdichte Isolierung wird in Form einer bituminösen Abdichtungsbahn hergestellt. Das Gebäude erhält umlaufend einen Sockelverblender in Sohlenplattenstärke.

#### FRAGENDE FACHWERK-KONSTRUKTION

Das Fachwerkskelett besteht aus massiver Eiche (Kernholz) 14/18 cm, Eckstiele 18/18 cm und ist außen scharfkantig (Schnittklasse A/II). Die Rissbildung des Holzes ist ein natürlicher Vorgang und keine Mangelerscheinung, d. h. die Balken werden Trocknungsrisse bekommen. Dieses beeinträchtigt in keiner Weise die Standfestigkeit des Gebäudes.

#### AUßENWÄNDE

Eichenfachwerk mit ausgemauerten Feldern, Luftschicht, DWD-Holzfasersplatte, Mineralfaserdämmung 120 mm, OSB-Holzbauplatten, Gipskartonplatte.

#### INNENWÄNDE

Holzständerwerk mit Mineralfaserdämmung 60 mm, beidseitig OSB-Holzbauplatte und Gipskartonplatte.

#### FUßBODEN

KVH 6/12 cm mit 120 mm Steinwolle, Eichen-Schiffparkett im gesamten Erd- und Dachgeschoss. Änderungen der Materialien bleiben vorbehalten, so weit und so fern sie den Wert des Hauses nicht verändern.

#### ERDGESCHOSSDECKE

Sichtbare, gehobelte Balkenlage aus Nadelholz. Auf die Balkenlage werden sichtbare Eichenholz-Bohlen verlegt.

#### DACH

Konstruktion nach Statik, Nadelholz Gk II, Aufbau von innen nach außen:  
Nut- und Federschalung aus Naturholz, Dampfsperre, Mineralwolle ca. 180 mm, DWD-Holzfasersplatte, Konterfattung, Eindeckung mit Tonziegeln o. ä., Dachrinne in Kupfer.

#### WANDBELÄGE

Wandfliesen türhoch in beiden Bädern, Tapete in Flur, Küche, Wohn- und Schlafräumen, Dispersionsfarbanstrich im Abstellraum.

#### FENSTER

Holzsperrfenster (Meranti), Farbe weiß oder dunkelgrün, Isolierglas, Doppelfalz, Gummidichtung und Rollläden. VELUX-Dachflächenfenster im Dachgeschoss o.ä. mit Kupferverkleidung außen.

#### AUßENTÜREN

Holztüren Meranti, Farbe weiß oder dunkelgrün, mit Isolierglas und Holzfüllung.

#### INNENTÜREN

Holzzargen, Landhaustüren Kiefer o. ä.

#### TREPPE ZUM OBERGESCHOSS

Raumspartreppe mit Einzelstufen

#### HOLZSCHUTZ

Alle sichtbaren Holzflächen sind in Holston (Eiche) lasiert

#### SANITÄRANLAGEN

Kupferwasserleitung mit Isolierung, PVC-Abflussrohre, Waschtische mit Ablagen und Spiegelschränken, 2 Bäder mit Brausesssen, Hänge-WC Töpfe mit Spülkästen in beiden Bädern, Mischbatterien, alle Einrichtungsgegenstände weiß. Fallrohre und Dachrinnen in Kupferausführung.

#### HEIZUNG

Zentralheizung mit Gastherme, auch zur Warmwasserbereitung.

#### ELEKTROANLAGE

Brannstellen und Steckdosen in allen Räumen, Kunststoffkabel in der Wand verlegt, entsprechend VDE. Kabelfernsehanschlussvorbereitung im Wohnraum.

#### SONSTIGES

Frostfreier Außenwasserhahn. Von innen abschaltbare Außensteckdose im Terrassenbereich, Anschlüsse für Außenleuchten in Eingangs- und Terrassenbereich, Klingelanlage an der Eingangstür.

Im Abstellraum auf Wunsch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner möglich. Mehrpreis 150,00 Euro. Anschluss an die Hoteltelefonanlage der Feriendorf Verwaltungsgesellschaft. Mehrpreis 225,00 Euro. Obligatorisch bei Vermietung.

#### ERSCHLIESSUNG

Das Haus ist komplett erschlossen nach der Niedersächsischen Bauordnung. Anschluss an die öffentliche Straße ist gegeben. Sämtliche Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind vorhanden.

#### AUßENANLAGE

Raseneinsatz, Zuweg zum Haus, Spritzschutzbretter um das Haus, der als begehbare Umweg ausgebaut ist, große Sonnenterrasse.

#### PARKPLATZ – Kauf obligatorisch

Neben dem Kaufpreis für das Haus fallen noch Kosten in Höhe von 2.815 Euro für das alleinige Nutzungsrecht an einem unbefestigten oder 3.325 Euro an einem befestigten Parkplatz an.

**PREIS WIE ES STEHT UND LIEGT INKL.  
EINRICHTUNG  
171.450,00 Euro  
Sonderpreis: 154.950,00**

Neben dem Kaufpreis fallen noch 3,5 % Maklercourtage an

Hassels, Kraus-Manthey und Wessel GbR, Im Feriendorf 15 –  
21723 Hollern-Twielenfleth – 04141-798208

## Zu Ihrem Vorteil – ein Partner mit Erfahrung

In der Regel gehört zur Kaufentscheidung auch die Überlegung, wer kümmert sich um meine Investition, um mein Ferienhaus, während ich mich viele hundert Kilometer entfernt an einem anderen Ort in Deutschland aufhalte? Wie kann ich sicher sein, dass meine Immobilie mit dem nötigen Respekt durch meine Mieter oder Gäste behandelt wird? Wer sorgt dafür, dass sich mein Feriendorf immer in einem Feriendorf gerechten Zustand, ansprechend und anziehend, präsentiert? Was ist beim Kauf meines Ferienhauses zu berücksichtigen?

**Die Lösung bietet Ihnen die Feriendorf Altes Land Verwaltungsgesellschaft mbH.**

Seit fast 20 Jahren betreuen wir bereits das Feriendorf „Altes Land“. Auf unserer Erfahrung bei der Verwaltung und Vermietung Ihres Ferienhauses können Sie sich verlassen.

### Ihre Vorteile:

**Verwaltung und Betreuung** wird durch uns mit Abschluss eines Verwaltervertrages sichergestellt. Betreuung und Beaufsichtigung, zwei wichtige Dinge, werden durch Ihre Verwaltungsgesellschaft sichergestellt.

Wenn Sie Ihr Haus ausschließlich zu Urlaubszwecken selber nutzen und nicht vermieten möchten, sollten Sie zu Ihrer und zur Sicherheit Ihres Ferienhauses diese Verwaltungs- und Betreuungsvereinbarung mit uns abschließen. Im Rahmen dieser Vereinbarung erfüllen wir ein Reihe wichtiger Aufgaben zur Werterhaltung Ihrer Immobilie.

Wir sind und wollen immer für Sie Ihr Ansprechpartner sein, damit Sie sich auf den Besuch in Ihrem Ferienhaus ohne Beeinträchtigung freuen können.

Vermietung kann auf Wunsch über die Feriendorf „Altes Land“ Verwaltungsgesellschaft mbH, erfolgen. Sie schließen dazu einen Gästevermittlungsvertrag mit der Verwaltungsgesellschaft ab. Gegen eine Umsatzbeteiligung an den Mieteinnahmen übernimmt die Verwaltungsgesellschaft dann die Beschaffung und Betreuung Ihrer Mietgäste, schließt Verträge mit großen Reiseveranstaltern wie DERTOUR, WOLTERS, INTERHOME u. a.. Stellt den erforderlichen hotelmäßigen Service, um Ihre Mietgäste zufrieden zu stellen. Organisiert und veranstaltet Animationsprogramme für Ihre Mietgäste wie z. B. Themengastronomie, Volley-, Fußball-, Tennisturniere u. v. m.. Alles zum Wohl Ihrer Mietgäste.

**Bei Vermietung** Ihres Ferienhauses an wechselnde Gäste können Sie die mit Ihrem Ferienhaus in Zusammenhang stehenden Kosten wie Verwaltungskosten, Rasenpflege, Versicherung, Zinsen und andere Unterhaltskosten steuermindernd gegen die aus der Vermietung erzielten Mieteinnahme rechnen. Die so erzielbare Steuerersparnis hilft Ihnen dabei, die monatlichen Belastungen zu senken.

**Bei Vermietung** können Sie die Kaufnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Maklercourtage etc. ebenfalls steuermindernd, teils durch Abschreibung, teils durch sofortiges Absetzen, einsetzen.

**Reinigungs- und Grundstücksservice** wird Ihnen als Eigentümer ebenfalls durch uns oder durch unsere Partnerunternehmen geboten. Damit Sie sich frei von Putz-, Reinigungs- und Grundstückspflegeüberlegungen Ihrem wohlverdienten Freizeitvergnügen, Ihrem Ferienhausaufenthalt widmen können, können Sie als Eigentümer z. B. gegen eine geringe Gebühr Endreinigung bei Auszug, Grundreinigung nach Ablauf eines Jahres und sonstige Minnedienste in Absprache in Auftrag geben. Für die Grundstücks- und Rasenpflege und für Hausmeisterdienste empfehlen wir Ihnen unseren Partner, die Fa. Renner.

## Nebenkosten – wir informieren vorher

Nachfolgend einige wichtige Hinweise zu den laufenden Betriebsausgaben oder Unterhaltskosten für Ihr Ferienhaus. Die Aufstellung stellt nicht den Anspruch, komplett zu sein.

### **Nebenkosten/Lfd. Betriebsausgaben:**

Der Hauseigentümer schließt Lieferverträge (Gas, Strom, Wasser etc.) direkt mit den zuständigen Versorgungsunternehmen ab. Ihr Haus ist mit einem separaten Zähler ausgestattet. Die Kosten für die Nebenkosten richten sich nach den jeweiligen Preisen der Versorger oder Lieferanten.

Berücksichtigen Sie bitte, dass bei Vermietung ein Großteil der Nebenkosten über die Vermietung wieder erwirtschaftet wird. Der verbleibende Eigenanteil hängt natürlich stark davon ab, wie sehr Sie ihr Ferienhaus selbst nutzen.

### **Rasen- Grundstückspflege**

Wir empfehlen Ihnen den Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit Vergütungsregelung mit unserem Partner, der Fa. Renner.

### **Wartung der Heizungsanlage und der Sanitäranlage**

Wir empfehlen Ihnen den Abschluss entsprechender Wartungsverträge. So sind Sie immer sicher, dass Ihr Versicherungsschutz erhalten bleibt und besonders bei Vermietung keine Risiken entstehen. Anbieter können Ihnen von der Verwaltung empfohlen werden

### **Versicherungen**

Wir empfehlen den Abschluss folgender Versicherungen: Gebäude-Vielschutz, Hausrat, Glasbruch und Haftpflicht. Seit Jahren arbeiten fast alle Hauseigentümer erfolgreich mit dem Volkswohlbund zusammen. Fragen Sie uns, wir nennen Ihnen den zuständigen Versicherungsfachmann.

### **Grundbesitzabgaben**

Die Höhe der Abgaben richtet sich nach der jeweiligen Einschätzung durch das Finanzamt (Einheitswert) und wird Ihnen durch die Gemeinde per Bescheid bekannt gegeben.

### **Schornsteinfeger**

Die Höhe der Abgaben richtet sich nach der jeweils gültigen Gebührenordnung.

### **Deich- und Schleusenverband**

Hierfür fallen jährlich einmal Kosten an.

### **Baumpflege**

Da das Grundstück in einem alten Obsthof liegt und der alte Baumbestand das Aushängeschild Ihres Feriendorfes ist, ist es ratsam, die auf Ihrem Grundstück befindlichen Bäume pflegen zu lassen. Entsprechende Unternehmen können Ihnen durch die Verwaltung benannt werden.

### **Verwaltungskosten**

Gemäß abzuschließenden Verwaltervertrag fallen jährlich im Voraus einmal Kosten für die Verwaltung in Höhe von z. Z. ca. 350,00 Euro an.

## Zusammenstellung der Nebenkosten

### Zusammenstellung der Nebenkosten p. a.

Es handelt sich hierbei um Erfahrungswerte. Abweichungen hiervon sind jederzeit möglich. Die Aufstellung erhebt nicht den Anspruch komplett zu sein. Sie kann nur eine grobe Information darstellen.

• Verwaltungskosten	ca. 350,00 Euro
• Rasenpflege	ca. 350,00 Euro
• Grundstückspflege	ca. 150,00 Euro
• Wartung Heizungsanlage	ca. 85,00 Euro
• Wartung Sanitäranlage	ca. 85,00 Euro
• Versicherungen	ca. 450,00 Euro
• Müllentsorgung	ca. 165,00 Euro
• Grundbesitzabgaben	ca. 150,00 Euro
• Schornsteinfeger	ca. 45,00 Euro
• Binnenschleusenverband	ca. 18,00 Euro
• Deichverband	ca. 10,00 Euro
Geschätzter Jahresaufwand	ca. 1.968,00 Euro

So weit diese anfällt, jeweils zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer.

Bei Vermietung Ihres Ferienhauses an wechselnde Gäste können Sie diese Kosten als Betriebsausgaben ansetzen, was zu einer Steuerersparnis führen kann.

### Zusammenstellung der einmaligen Kaufnebenkosten\*

Maklercourtage	3,5 % vom Kaufpreis
Grunderwerbsteuer	3,5 % vom Kaufpreis
Notarkosten (geschätzt)	1.300,00 Euro
Grundbuchkosten (geschätzt)	350,00 Euro
Vermessungskosten (geschätzt)	650,00 Euro **

So weit diese anfällt, jeweils zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer.

\* Die einmaligen Kaufnebenkosten können in der Regel bei Vermietung an wechselnde Gäste steuerlich geltend gemacht werden. Sie führen dadurch unter bestimmten Bedingungen zu einer Steuerersparnis.

\*\* Es handelt sich um die Kosten für die spätere Einmessung des Gebäudes, die dann anfallen, wenn die Katasterfortführung durch den Landkreis erfolgt.