



FERIENHAUS IM FERIENDORF „ALTES LAND“



Objekt 251
Feriendorf Altes Land
166.000,00 €



Daten und Fakten

Feriendorf Altes Land – Hollern Twielenfleth

Grundstück	231 m ²
Haustyp	Scout 60
Nutzungsart	Ferienhaus (Nur Ferien & Freizeitwecke)
Baujahr	1993
Verkauf	Inkl. Inventar und Mobiliar
Wohn-/Nutzfläche	60 m ²
Zimmer	3
Schlafräume	2
Bad	1
Abstellraum	1
PKW - Stellplatz	1
Terrasse	1
Geh- und Fahrrechte (Privatstraße)	Im Grundbuch eingetragen



Ihr neues Ferien-Zuhause

Ideales Freizeitzuhaus im Feriendorf Altes Land an der Niederelbe. Nur wenige Schritte zum Deich um von dort den Containerschiffen und Luxuslinern beim Ein- oder Auslaufen auf der Elbe zuzuschauen.

Genießen Sie erholsame Auszeiten in den ca. 60 m² großen Ferienhaus mit Blick in einen Obstgarten. Das komplette Dach des Hauses wurde vor einiger Zeit umfangreich saniert. Eine neue Isolierung, Abdichtungen und die Dacheindeckung wurden erneuert. Die Fassade erfuhr eine Teilsanierung durch Aufbringung einer Ver-schalung aus Lärchenholz im Giebelbereich.

Zwei Schlafräume im Obergeschoß, ein Wohnraum mit offener Küche und Eßplatz, eine Abseite für den fünften Schlafplatz sowie ein Tageslicht Duschbad bieten Platz für bis zu fünf Personen. Die Freiterrasse lädt zum beschaulichen Verweilen mit Blick in einen Obstgarten ein.

Ausgestattet mit pflegeleichten Kunststoff-Isolierglas und Panoramafenstern wirkt es im Inneren hell und luftig. Innentüren in Zargen aus Vollholz sowie heimelige Holzbalkendecken im Erdgeschoß runden den wohnlichen Charakter des Hauses ab.

Die Zentralheizung, betrieben mit einer Gas-Kombitherme sorgt in den kalten Monaten für Behaglichkeit, ein separater, von außen zugängiger Abstellraum für die Unterbringung der Gartenmöbel, Fahrräder und private Dinge.

Der PKW Stellplatz befindet sich nur ein paar Schritte vom Haus auf der zentralen Stellfläche-

Das Haus wird, wie es steht und liegt, komplett möbliert und eingerichtet verkauft. Die schicke, komplett eingerichtete Einbauküche bietet, was die Familie braucht. Vom Kühlschrank bis zur Spülmaschine, alles da.



Und so schaut es aus



Heller, zeitgemäß eingerichteter Wohnbereich mit Abseite. Platz für ein fünftes Bett.



Wohnbereich mit Blick in den Garten



Küche und Eßplatz gleich nebenan



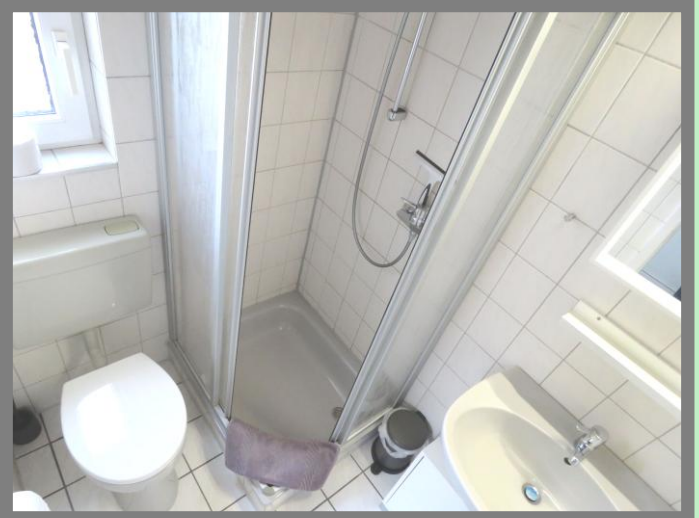
Schlafraum 1



Schlafraum 2



Spielecke oder fünfter Schlafplatz



Verwalten – Vermieten Mit dem Urlaub Geld verdienen

- Verwaltung:** Die Feriendorf Verwaltungsgesellschaft betreut Ihr Eigentum und kümmert sich um die Erhaltung des gepflegten Erscheinungsbildes des Feriendorfes. Auf Wunsch organisiert sie die Vermietung und Betreuung der Feriengäste in enger Abstimmung mit dem Eigentümer. Die jahrzehntelange Zusammenarbeit mit namhaften Touristikpartnern garantiert eine hohe Auslastung. Die Vermietung sowie die Pflege der Allgemeinflächen sind gesichert.
- Infrastruktur:** Servicezentrum mit Rezeption und Minikiosk, Büros, Wasch-/Bügel salon, Lagerräume und Werkstatt sowie Hausmeister-Sevice. Ein externer Fahrradverleih, gehört ebenso zum Angebot wie ein Mehrzweck-Ballspielplatz, ein Kinderspielplatz, eine Hütte für die Jugend, sowie ein Café-Restaurant.
- Gästebetreuung:** Während der Ferienzeiten (Saison) veranstaltet die Verwaltung Grillabende, Kinderanimation mit animateur-Roberto, Fahrradtouren, Gästeführungen uvm..
- Mieteinnahmen:** Die Mieteinnahmen für diesen Haustyp können bei Vermietung durch die Verwaltung nach Abzug der Vermietungsprovision sowie Endreinigung etc. mit ca. 5.400,00 € bis 6.500,00 € angenommen werden.
- Steuervorteile:** Bei Vermietung an ständig wechselnde Gäste möglich pro Jahr
- ❖ AfA für das Gebäude 2 %
 - ❖ AfA für die Einrichtung 10 %
 - ❖ Absetzung aller lfd. Kosten und der Schuldzinsen
- (Dies ist ein Hinweis, für den wir keine Haftung übernehmen. Steuerliche Vorteile klären Sie bitte mit Ihrem Steuerberater).
- Kaufpreis:** 166.000,00 €
zuzüglich Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten. 50% Maklercourtage (3,52%).

Noch einmal alles im Überblick

Grundstück 231 m²
Ferienhaus Scout 60 ca. 60 m² Wohn-/Nutzfläche
Zeitgemäße Einrichtung - teilweise erneuert
Zwei Schlafräume
Separater großer Abstellraum
PKW Stellplatz in der Nähe
Im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht auf den privaten Straßen und Wegen im Feriendorf

Ganz wichtig zum Schluß

Das Haus kann nur als Ferienhaus und nicht als Dauerwohnsitz genutzt werden. Eigene Urlaube, Vermietung an ständig wechselnde Gäste sind möglich, denn nach der niedersächsischen Bauordnung liegt das Grundstück in einem Sonderbaugebiet das ausschließlich Ferien- und Freizeit Zwecken dient.

Daten/Angaben:

Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder Haftung noch Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Verkauf erfolgt durch den Eigentümer.

Stand: 29.05.2026



Franz-Josef Kraus – Makler – 21682 Stade – Cosmaekirchhof 2

Tel. 04141-798208 – Email: f.j.kraus-verkauf@gmx.de