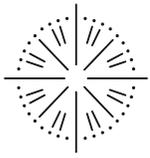


NEUGRAD

INVESTMENT MEMORANDUM
„NEUGRAD CABIN STYLE“



„Ferienhaus als Kapitalanlage mit 6 % Rendite“
53937 Schleiden, Vogelsang 62-64



Präambel

Die Neugrad Immobilien GmbH ist Eigentümerin und Betreiberin einer exklusiven Ferienhausanlage im Nationalpark Eifel.

Bereits bei der Schaffung des Baurechts sowie bei der Planung und Umsetzung der Ferienhäuser wurde größter Wert auf eine naturnahe und nachhaltige Gestaltung gelegt. Die autofreie Anlage wurde aus umweltfreundlichen Baustoffen errichtet, mit minimaler Flächenversiegelung und modernster Haustechnik ausgestattet. Die Cabins überzeugen durch moderne Architektur, durchdachte Grundrisse, hochwertige Einrichtung und besondere Ausstattungsmerkmale wie Kamin, Sauna und voll ausgestattete Küchen.

Die ersten 13 Cabins wurden 2021 fertiggestellt und können seitdem über unsere Website www.neugrad.com gebucht werden.

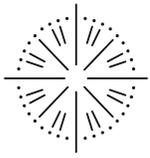
Aufgrund der hohen Nachfrage und der damit verbundenen starken Auslastung wurde die Anlage 2024 um weitere 9 Cabins vom Typ „STYLE“ auf einem angrenzenden Grundstück erweitert. Diese neuen Einheiten stehen seit Juni 2024 zur Vermietung bereit.

Exklusiv werden drei der insgesamt 22 Ferienhäuser an Kapitalanleger verkauft. Die übrigen Cabins verbleiben im Eigentum der Neugrad Immobilien GmbH und stehen nicht zum Verkauf.

Die zum Verkauf stehenden Einheiten werden von der Neugrad Immobilien GmbH für eine Laufzeit von 15 Jahren mit einer Verlängerungsoption von bis zu 3 x 5 Jahren angemietet und weiterhin als Ferienhäuser betrieben.

Die Cabins werden im Realeigentum verkauft, während das Grundstück im Eigentum der Neugrad Immobilien GmbH verbleibt.





Investment auf einem Blick

- Verkaufsgegenstand:** Immobilie Cabin STYLE ohne Grundstück
- Kaufpreis:** 120.000 € zzgl. MwSt.
- Rendite:** 6,0 % zzgl. MwSt.
- Mietvertrag:** 15 Jahre + 3 x 5 Jahre mieterseitige Option
- der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten inkl. Versicherung und Grundsteuer
 - der Mieter wird das Cabin an Feriengäste vermieten.
 - Keine Betriebs-, Instandhaltungs- und Grundstückskosten fallen beim Vermieter an
 - Vermietungsrisiko liegt beim Betreiber / Mieter.

Bestandteile des Kaufgegenstandes:

Schlüsselfertige, funktionsfähige Cabin mit allen festen Einbauten wie beispielsweise Dusche, WC, Waschbecken, Küche, „Flamco“ thermischer Batteriespeicher, Klimaanlage, Einbauschränke, Raumteiler, Vorhänge, Terrassentür, Elektro-Unterverteilung, Aluminium-Vordach, Hauseingangstür, Stahl-treppe-Terrasse, Elektrokamin

Nicht enthalten sind: Photovoltaikanlage, evtl. eingebaute Sauna, Innenausstattung (Besteck, Ipad, Bose-Musikanlage, Feuerlöscher, Interieur), Bett



Mietvertragspartner

Mietvertragspartner ist die Neugrad Immobilien GmbH, welche sich mit der Konzeptionierung, Planung, Errichtung sowie mit dem Betrieb von zeitgemäßen Ferienhausanlagen befasst.

Im Zuge der Bewirtschaftung der Ferienhausanlage Neugrad / Eifel konnten im Jahr 2024 bei einer durchschnittlichen Vermietungsquote von ca. 90 % ein Umsatz in Höhe von € 995.000,- bei einer Umsatzrendite von 24,1 % erzielt werden.

Insgesamt konnten ca. 5.500 Gästeübernachtungen verbucht werden, bei einer steigenden Anzahl von Stammgästen, welche mehrmals im Jahr das Neugrad / Eifel besuchen. Die Bilanzsumme der Neugrad Immobilien GmbH wird im laufenden Jahr bei ca. 3,5 Mio. € liegen

Mögliche Eigennutzung des Cabins:

Der zukünftige Eigentümer kann das Cabin auch für den Eigenbedarf nutzen. Pro Woche p.a. des Eigenbedarfs reduziert sich die Rendite um 0,75 %. Sie können wahlweise auch ein anderes 2er Cabin der Neugrad-Ferienanlage zu gleichen Konditionen nutzen.

Beispielhafte Rechnung:	0 Wochen Eigenbedarf	6,00 % Rendite
	1 Woche Eigenbedarf	5,25 % Rendite
	2 Wochen Eigenbedarf	4,50 % Rendite



Beschreibung der Cabin STYLE

Die Cabins wurden von der Holzbaufirma Henz.Haus aus Trierweiler in schlüsselfertiger Bauweise errichtet und erfüllen die aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Mit einer Abmessung von ca. 8,1 x 3,3 m sind die Cabins in hochwertiger Holzständerbauweise gefertigt und verfügen über eine stilvolle, innenliegende Holzverschalung. Die Architektur wird durch eine durchgängige, verspiegelte Glasfassade geprägt, die dem Gebäude eine einzigartige und moderne Ästhetik verleiht.

Raumaufteilung und Design

Der durchdachte Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen Funktionalität und Komfort. Der gemütliche Schlafbereich geht fließend, durch einen Raumteiler getrennt, in den Wohnbereich über. Eine voll ausgestattete Küchenzeile mit ausziehbarem Bistrotisch bietet alles, was für eine komfortable Selbstversorgung notwendig ist. Das separate Badezimmer ist in modernen, dunklen Farbtönen gestaltet und fügt sich nahtlos in das edle Gesamtbild ein.

Die Panoramascheibe lässt die umgebende Natur Teil des Wohnraums werden und sorgt für ein großzügiges Raumgefühl. Über die Terrassentür gelangen Gäste in den privaten Außenbereich, der mit gemütlichen Lounge Chairs ausgestattet ist. Ein elektrischer Kamin mit optionaler Heizfunktion schafft eine einladende Atmosphäre, besonders in den Abendstunden.

Haustechnik und Nachhaltigkeit

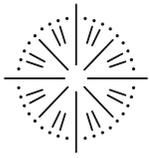
Die Cabins setzen auf innovative und nachhaltige Technologien:

Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach versorgt die Cabin mit eigenem Ökostrom (nicht Bestandteil des Verkaufs). Der erzeugte Strom wird in einem 6-kW-Thermalspeicher genutzt, um die Warmwasserversorgung sicherzustellen. Beheizung und Kühlung erfolgen über eine Luft-Luft-Wärmepumpe, die ganzjährig ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Gäste profitieren von kostenlosem WLAN, das jederzeit zur Verfügung steht. Um die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, sind die Cabins auf sechs Schraubfundamenten gegründet.

Besonderheiten der Glasfassade

Die verspiegelte Sonnenschutzverglasung sorgt für einen effektiven sommerlichen Wärmeschutz und verhindert das Aufheizen der Wohnräume. Gleichzeitig bietet sie ein hohes Maß an Privatsphäre, da sie tagsüber Einblicke von außen blockiert. Die verspiegelte Optik lässt die Cabins optisch mit der Umgebung verschmelzen.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Glasfassade mit einem speziellen Punktmuster (9 mm große Punkte im Raster von 9 cm) versehen, um Vogelschlag effektiv auszuschließen – eine gutachterlich bestätigte Maßnahme.



Investmentabsicherung

Das Risiko des Investments wird für den Erwerber durch eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Cabin signifikant reduziert. Im Gegensatz zu anderen Wettbewerbern ist die Cabin mobil und somit für zahlreiche Nachnutzungen geeignet.

Die Cabin wurde so konzipiert, dass sie mit einem Mobilkran problemlos versetzt werden kann, was einen flexiblen Standortwechsel mit minimalem Aufwand ermöglicht. Der Grundriss der Cabin ist darauf ausgelegt, eine maximale Drittverwendungsfähigkeit zu gewährleisten, sodass eine Umnutzung beispielsweise als Home-Office, Fitnessraum oder zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung auf dem eigenen Grundstück problemlos realisierbar ist.

Sollte der Mieter über einen Zeitraum von drei Monaten hinweg seinen Mietverpflichtungen nicht nachkommen, hat der Vermieter das Recht auf eine Sonderkündigung. In diesem Fall kann die Cabin abgeholt und an einem anderen Standort weiterverwendet werden. Dasselbe Recht besteht nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit.

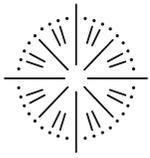
Studien der Drittverwendung



Home Office



Fitness Studio

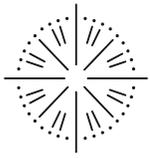


NEUGRAD

INVESTMENT MEMORANDUM
„NEUGRAD CABIN STYLE“

Impressionen



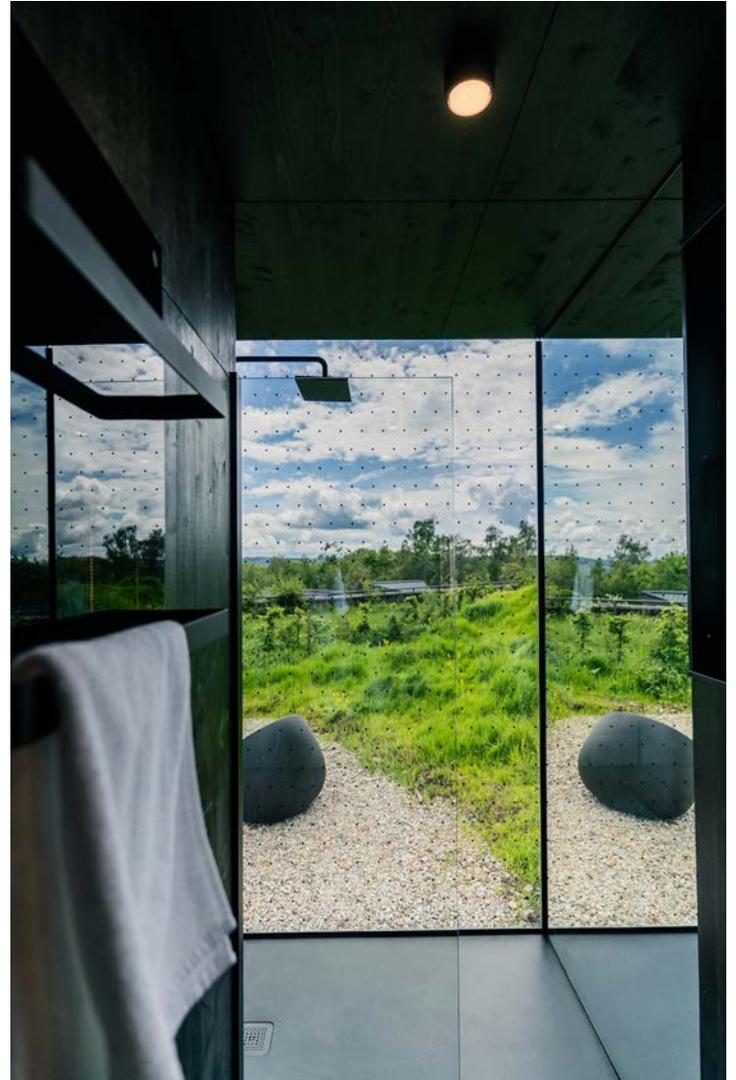
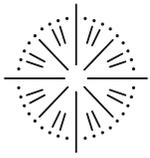


NEUGRAD

INVESTMENT MEMORANDUM
„NEUGRAD CABIN STYLE“

Impressionen





Kontakt

Neugrad Immobilien GmbH
Opladener Straße 149
40789 Monheim am Rhein

Ansprechpartner:

Herr Frank Zweigler (Geschäftsführender Gesellschafter der Neugrad Immobilien GmbH)
Tel.: 0173 266 3070
Mail: info@neugrad.com

Hinweis:

Dieses Angebot ist provisionsfrei und beim Ankauf fällt keine Grunderwerbssteuer an.