

Wohnen und arbeiten unter einem Dach!

Mieteinnahmen (Ist): 116.020 EUR/Jahr
Rendite (Ist): 14,06 %
Faktor (Ist): 7,11
Betriebskosten: 18.080 EUR/Jahr
(Angaben vom Eigentümer, ohne Gewähr)

Beherbergungs- und Pensionsbetrieb mit Café und Außensitzplätzen

Langenhorn „ALTES PASTORAT“

Kaufpreis:

825.000,- €

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt. vom Kaufpreis
Die Sparkasse hat einen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen.



Adresse:

Am Pastorat 3,
25842 Langenhorn

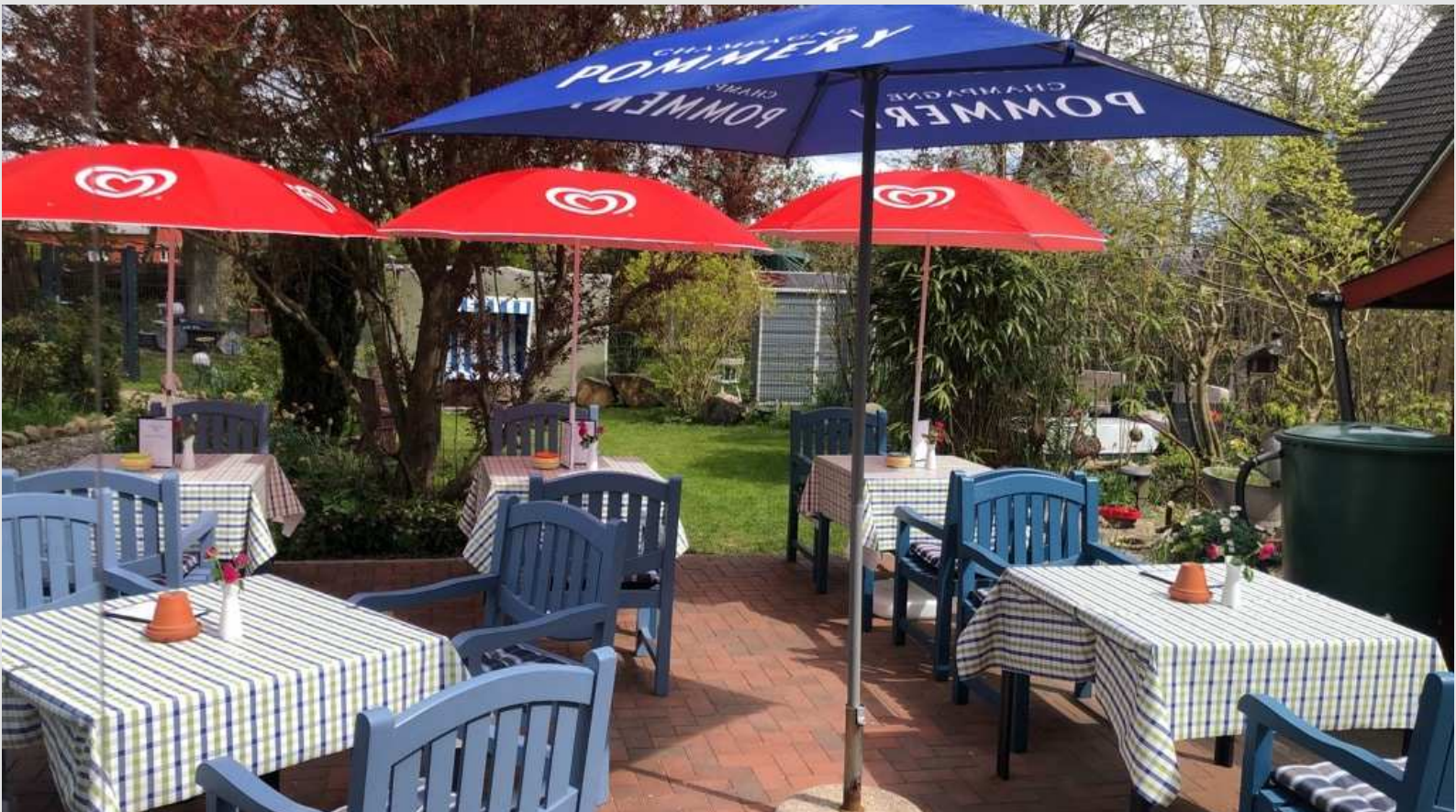
- Baujahr: ca. 1861
- Gesamte Wohn- und Nutzfläche: ca. 435 m²
- Grundstück: ca. 2.187 m²

Wenn Sie Fragen zu dieser Immobilie haben,
rufen Sie uns an: Telefon 04661 603-8781

Objekt-Nr. 878/2-12281



**Nord-Ostsee
Sparkasse**



Objektbeschreibung

Wie der Name ALTES PASTORAT schon vermuten lässt, hat hier früher (bis 1954) der Pastor gewohnt. Daher befinden sich in diesem altherwürdigen Haus hohe Decken sowie dicke Balken, was zu der damaligen Zeit aber eher untypisch war. Das ursprüngliche Baujahr wird auf ca. 1861 datiert.

Erwerben können Sie ein dörflich gelegenes Anwesen, welches als Hotel/Pension inkl. Eigenerwohnung genutzt wird.

Aktuell verfügt die Immobilie über 4 Doppelzimmer inkl. Badezimmer für Urlaubsgäste, ein weiteres Einzelzimmer inkl. Badezimmer und eine autarke Ferienwohnung inkl. Küche zur Selbstversorgung. 2 Zimmer sind als Frühstücksräume vorgesehen, die nachmittags als Café oder für externe Veranstaltungen gebucht werden können.

Hinzu kommt die jetzige Eigenerwohnung.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme und Charakter des ehemaligen Pastorats überzeugen.

Die Außenterrasse verfügt über insgesamt 16 Sitzplätze.

Da sich der anerkannte Erholungsort Langenhorn durch die Nähe zur Nordsee zu einem beliebten Urlaubsort entwickelt hat, bietet sich das ALTE PASTORAT ideal zur Nutzung als Pension oder Bed & Breakfast an, zumal auch die Genehmigung für den Betrieb eines Garten-Cafés vorliegt. Ein entsprechendes Gebäude inklusive einer Toilette befindet sich bereits neben der großen Terrasse. Eine Gemeinschaftsküche mit Aufenthaltsraum für Urlaubsgäste ist auch vorhanden.

Eigennutzung:

Mit seinen 15 Zimmer, 7 Bädern und den 3 separaten Eingängen eignet sich dieses Anwesen z.B. ideal als Mehrgenerationenhaus. Eine mögliche Umnutzung müsste selbstverständlich vom Bauamt des Kreises Nordfriesland mittels Nutzungsänderung geprüft und ggf. genehmigt werden.



Lage

In Langenhorn befinden sich: Kirche, Banken, Apotheke, Ärztehaus, Bahnhof, EDEKA und Aldi, zwei Tankstellen mit DHL und Hermes sowie viele weitere Handwerksbetriebe.

Langenhorn ist nach Fläche (4.747 ha) und Einwohnerzahl (ca. 3.000) eine der größten Landgemeinden Schleswig-Holsteins. Sie erstreckt sich als typisches Straßendorf in einer Länge von 6,5km auf der Grenze zwischen Marsch und Geest und besteht aus folgenden Ortsteilen: West-Langenhorn (Marktplatz, Kirche), Ost-Langenhorn (Dörfergemeinschaftsschule, Kindergarten, Rentnerwohnungen, Amts- und Gemeindeverwaltung, Banken), Loheide (Ärzte, Apotheke, Bahnhof, Meierei), dem Ortsteil Mönkebüll (Kapelle & Bundesstraße 5) und dem nördlich des Dorfes in der Marsch gelegenen Ortsteil Efkebüll, einer ehemaligen Hallig. Die ca. 3.000 Einwohner der Gemeinde sind Landwirte, Handwerker und Kaufleute. Freundliche, familiäre "Familienfreundliche" Urlaubsquartiere in Gastwirtschaften und vor allem Privathäusern bieten Ihnen Behaglichkeit.

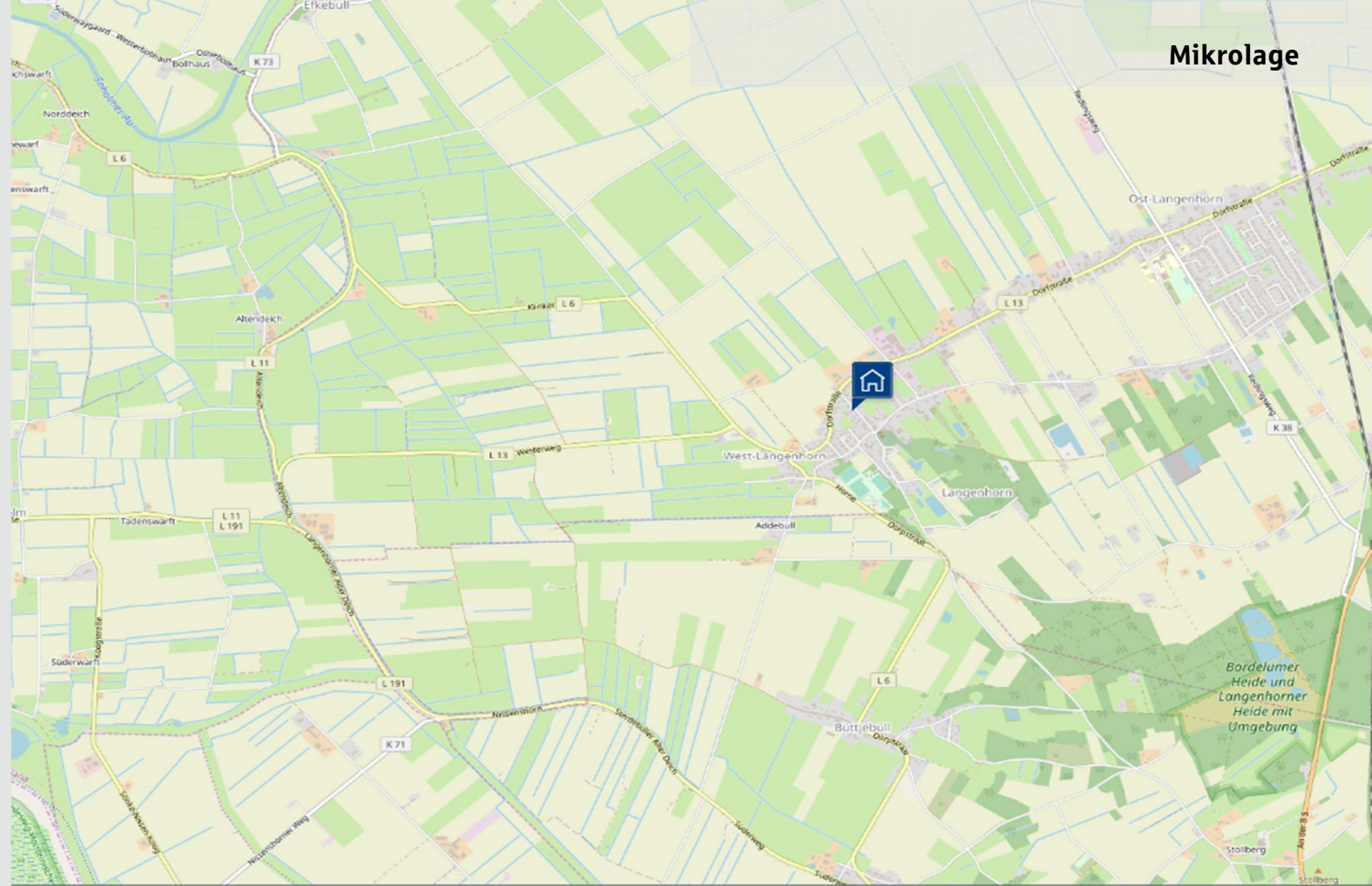
Die Gemeinde Langenhorn gehört dem Amt Stollberg mit Sitz in Langenhorn sowie dem Schulverband Langenhorn an. Der Regionalplan V weist für Langenhorn als Hauptfunktion die Gewerbefunktion aus. Als 1. Nebenfunktion wird die planerische Wohnfunktion, als 2. Nebenfunktion die Agrarfunktion bezeichnet. Die Gemeinde hat eindeutig den Charakter eines Zentralortes.

Langenhorn wird erstmals 1352 urkundlich erwähnt. Die Besiedelung entstand ursprünglich entlang der heutigen L13. Angezogen durch die zentrale Lage des Ortes siedelte sich schon frühzeitig eine große Zahl von Handwerkern hier an. Seine Zentralität wird besonders unterstrichen durch die Erteilung des Marktrechtes. Seit 1681 kann Langenhorn dreimal im Jahr einen Vieh-, Pferde oder Krammarkt abhalten. Heute ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe zugunsten weniger größerer Betriebe stark zurückgegangen. Handel, Handwerk und Dienstleistungen haben erheblich an Umfang zugenommen.

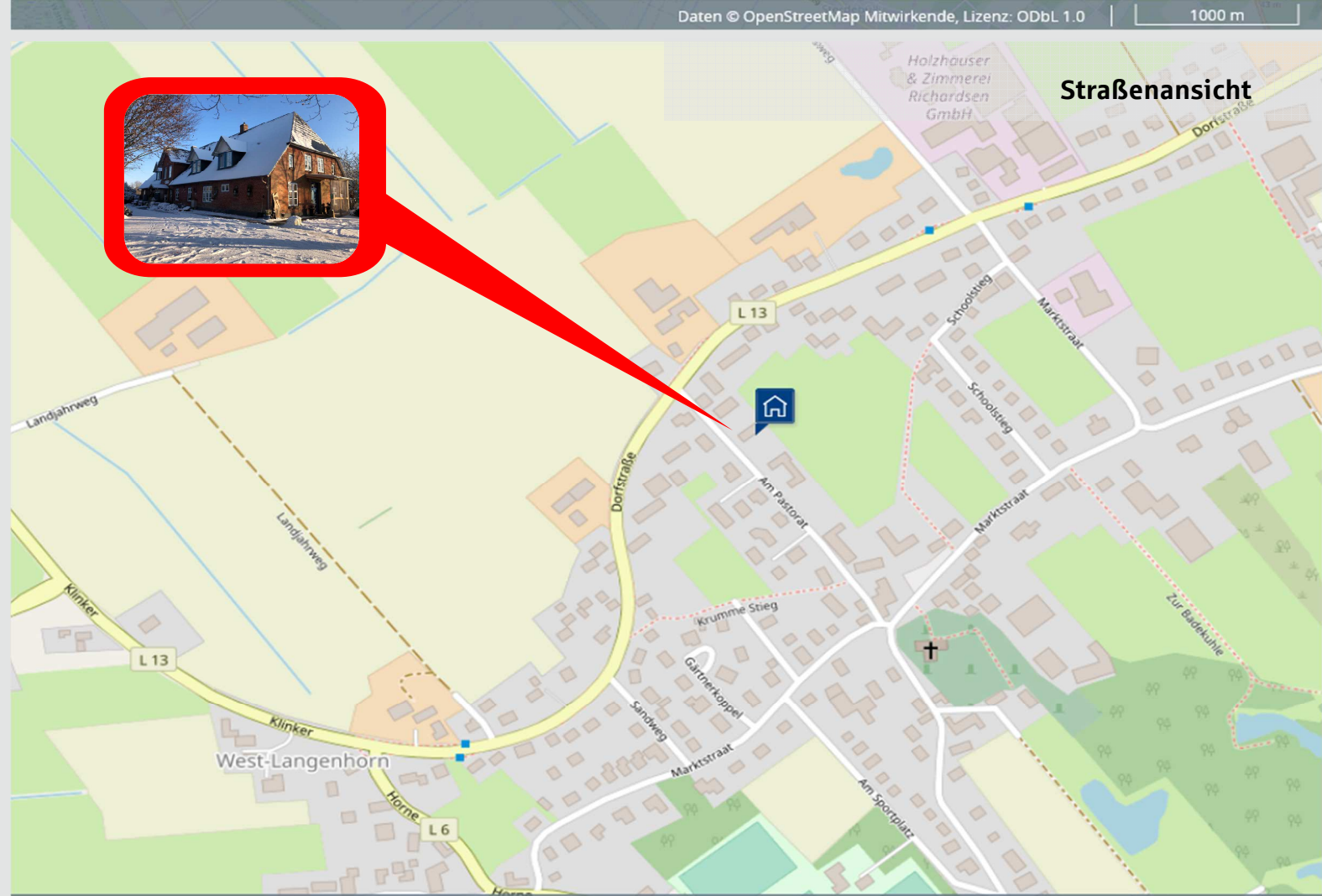
Die Gemeinde Langenhorn hat die Anerkennung als Erholungsort bekommen. Die Urkunde wurde am 30.11.2005 "vor Ort" vom Sozialministerium Schleswig-Holstein überreicht.

Weitere Informationen finden Sie unter www.langenhorn.de

Mikrolage



Straßenansicht





Sonstiges/ Besonderheiten

- Seit ca. 2018 wurden fortlaufend Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Auf Wunsch erhalten Sie eine Übersicht in einem gesonderten Dokument.

Zusammenfassung der Wohnungen:

- 1 Wohnung von ca. 104 m² (im EG)
- 1 Wohnung von ca. 65 m² (im OG)
- 5 Zimmer mit eigenem angrenzendem Badezimmer mit Toilette und Dusche
- 1 zusätzliche Küche
- 1 Aufenthaltsraum

Potenzielle Vermietungen

(kalkulatorische Ansätze):

ca. 150 bis 170 Tage realistisch

- Wohnung 1 im EG für ca. 120,-- €/Tag
- Wohnung 2 im OG für ca. 95,-- €/Tag
- Je Zimmer ca. 119,-- €/Tag (Sommer) & 109,-- € (Winter) inkl. Frühstück

(laut Information des Eigentümers)

Mögliche Zahlen – Modellrechnung

Vermietungseinnahmen:
134.100,00 €

Vermietungszeitraum:
01.01.2024 bis 31.12.2024
180 Tage (120T Hauptsaison + 60T NS)

Kosten pro Jahr:
18.080,00 €

Finanzierung mit einem angenommenen Zinssatz von 4,20 %:

Kaufpreis	825.000,00 €
NK:	99.577,50€ (12,07%)
Gesamt:	924.577,50€
EK:	-277.373,25€ (30%)
Finanzierung:	647.204,25€
Zins:	27.182,58€ (4,200%)
Tilgung:	12.944,09€ (2,00%)

Belastung: 40.126,66 €

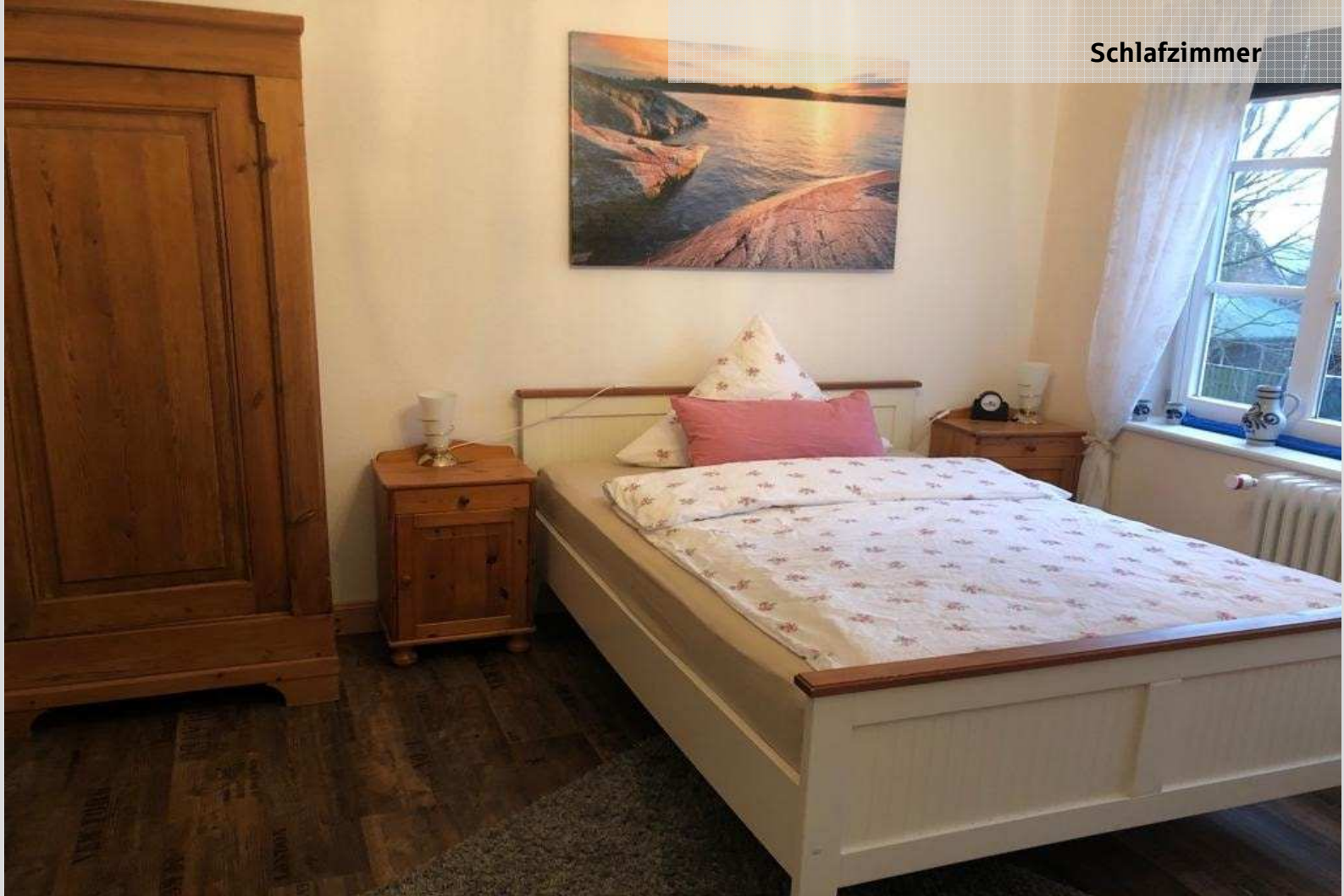
Es handelt sich hier um eine angenommene Prognose ohne Gewähr. In einem persönlichen Gespräch erläutern wir Ihnen gern die uns vorliegende Aufstellung des Eigentümers.



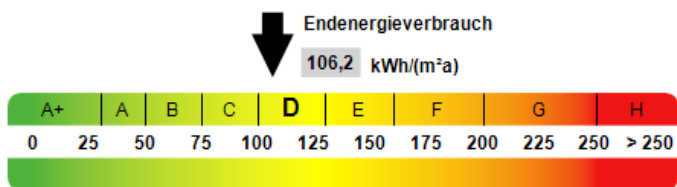
Sonstiges

- gute Infrastruktur
- keine Hauptverkehrsstraße
- Wassernähe
- SAT TV & Glasfaseranschluss
- Brunnen für Gartenbewässerung sowie ein weiterer, in der Garage befindlicher Stromhausanschluss, mit dem das Garten-Café oder eine Wall-Box betrieben werden kann.
- kein Denkmalschutz laut Aussage der Eigentümer





Energieeffizienz



Energieausweis: verbrauchsorientiert

Ausstellungsdatum: 13.06.2022

Baujahr lt. Energieausweis: ca. 1861

Baujahr Wärmeerzeuger: ca. 2006

Endenergieverbrauch: 106,19 kWh/(m²·a)

Heizungsart: Gas - Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: D

Heizkörperarten: Plattenheizkörper und Rippenheizkörper

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung



s-immobilien.de



Details auf einen Blick

Ort: 25842 Langenhorn

Straße: Am Pastorat 3

- **Bauart:** Massivbau
- **Dachform:** Satteldach
- **Dacheindeckung:** Schiefer
- **Fenster:** Kunststofffenster und Holzfenster
- **Geschossdecken:** Holzbalkendecke
- **Baujahr:** ca. 1861
- **Gesamte Wohn- und Nutzfläche:** ca. 435 m²
- **Grundstück:** ca. 2.187 m²
- **Objektzustand:** gepflegt
- **Parkplätze:** insgesamt 9 Stück
- **Verfügbar ab:** nach Rücksprache



s-immobilien.de

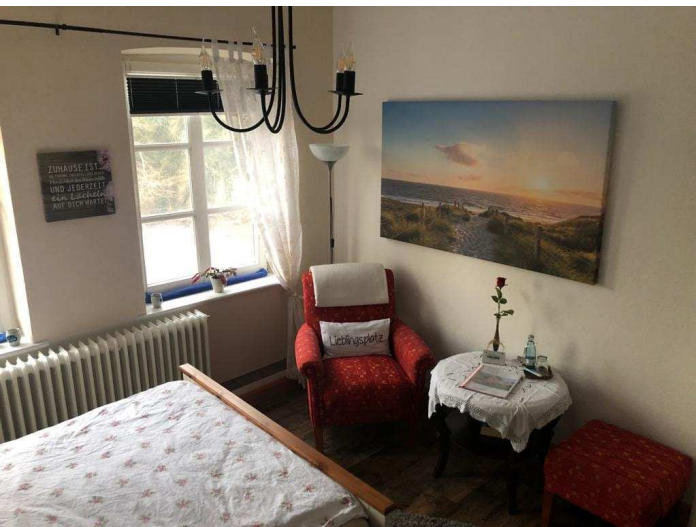
Ferienwohnung



Frühstücksbuffet



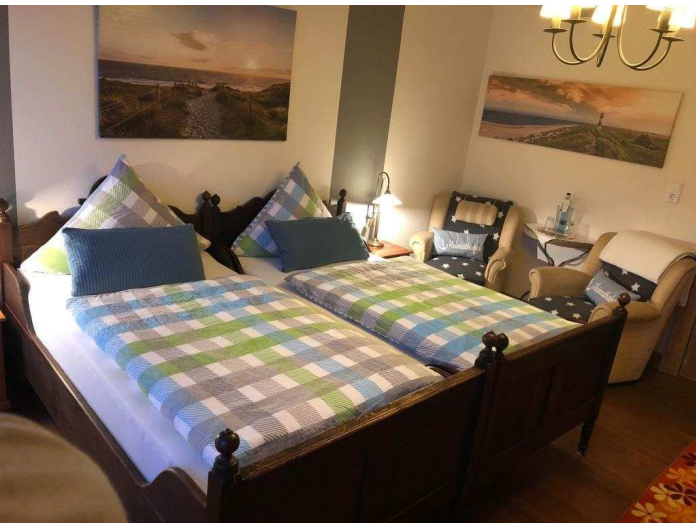
Schlafzimmer



Gemeinschaftsküche



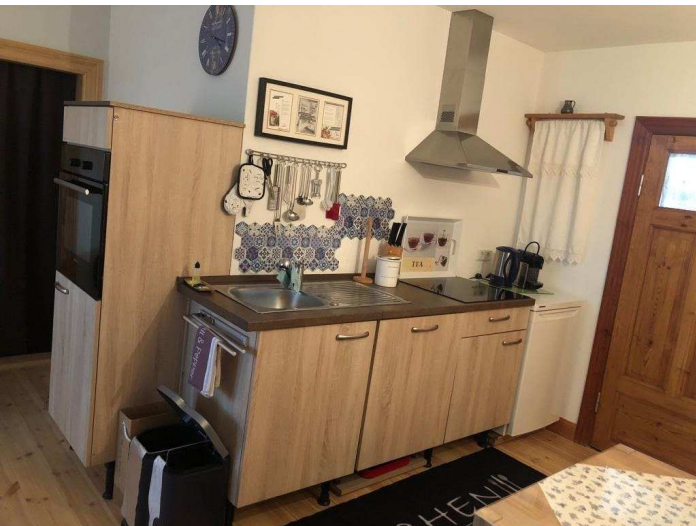
Schlafzimmer



Essbereich



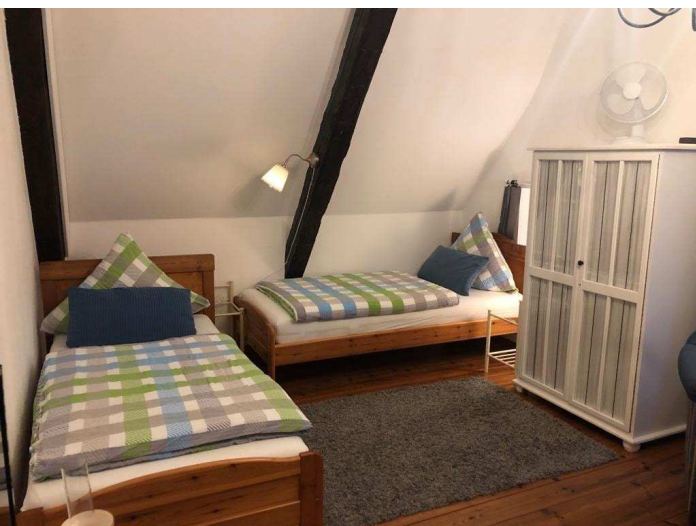
Küche Ferienwohnung



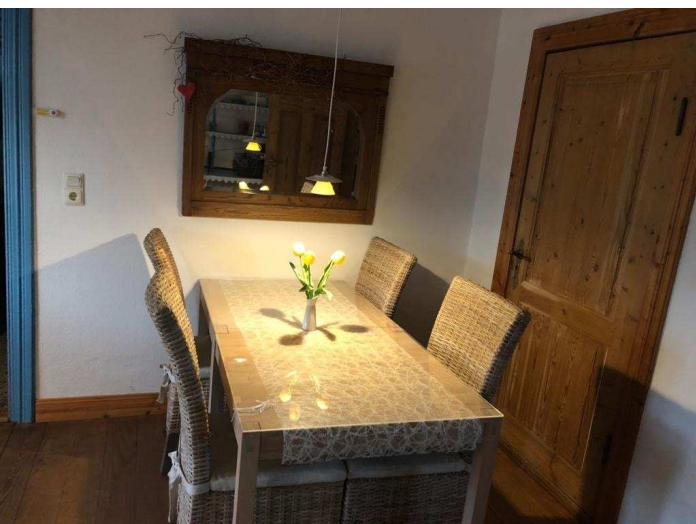
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Essbereich



Schlafzimmer



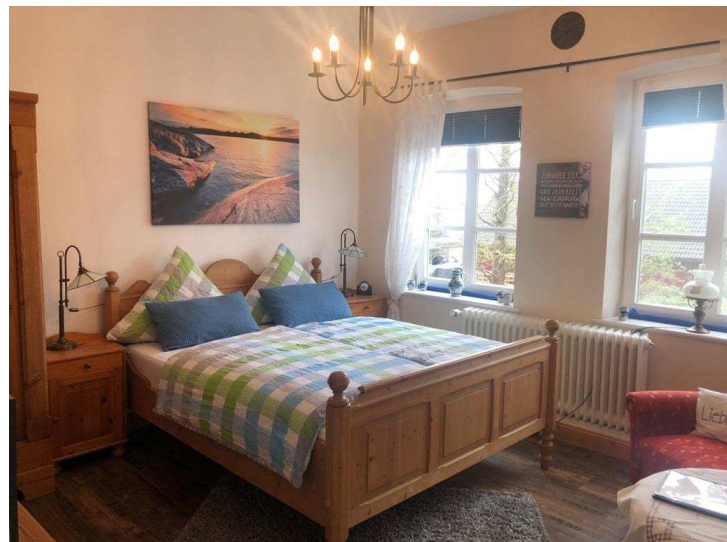
Badezimmer



Frühstücksraum



Schlafzimmer





Baufinanzierung? „Machen wir mit der Nospa!“

Der einfachste Weg ins Eigenheim.

Auf ausgezeichnete Beratung vertrauen.

Ein Haus zu bauen oder zu kaufen ist für die meisten Menschen ein einmaliges Lebensereignis – und ein großer finanzieller Schritt. Die 14 Finanzierungsberater Ihrer Nospa sind für Sie vor Ort, um Sie bei Ihrem Projekt zu begleiten.

Die beste Baufinanzierung?

Gibt's bei uns!



- Ganzheitliche, seriöse Beratung
- Top ausgebildete Mitarbeiter
- Ihre Wünsche im Mittelpunkt
- Maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte, mit Lösungen auch in komplexen Fällen
- Flexible Beratungstermine von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr sowie nach Feierabend und auch bei Ihnen zuhause
- Schnelle Kreditzusagen – in der Regel bereits während des ersten Beratungsgesprächs
- Unkomplizierte, verständliche und zügige Bearbeitung

Wir helfen Ihnen gerne, Ihre Träume zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter 0461 1500-5555.

nospa.de/baufinanzierung



Besichtigung

Außenbesichtigung jederzeit. Wir bitten Sie jedoch die Diskretion zu wahren und vom Betreten des Grundstücks ohne Begleitung des Immobilienberaters abzusehen.

Innenbesichtigung – nach vorheriger Terminabstimmung – nur in unserer Begleitung!

Erwerbsnebenkosten

Von dem/der Käufer(in) dieser Immobilie zu zahlende Erwerbsnebenkosten:

a) Grunderwerbsteuer: 6,5 % des Kaufpreises

b) Notar-/Gerichtsgebühren:
ca. 1,3 % des Kaufpreises (taxiert)

c) Vermittlungs- (Makler-)kosten:

Die Nord-Ostsee-Sparkasse wird mit Gestattung des Verkäufers als Verkäufer- und auch als Käufermaklerin tätig. Der Kaufinteressent verpflichtet sich, im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages (Nachweis oder Vermittlung) eine

Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt. vom Kaufpreis zu zahlen.

Die Käufer-Provision ist verdient mit Abschluss des rechtswirksamen notariellen Kaufvertrages und fällig nach Rechnungslegung.

Die Sparkasse hat einen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Selbstverständlich sind wir Ihnen auch gerne bei der **Finanzierung** behilflich. Auf Wunsch erstellen wir gerne mit Ihnen gemeinsam Ihr persönliches Finanzierungsangebot. Für eine ggf. neu zu bestellende Finanzierungsgrundschuld sollten Kosten in Höhe von ca. 0,5% (vom Wert der Grundschuld) kalkuliert werden.

Unsere Angebote sind **vertraulich** zu behandeln. Der Empfänger darf diese nur für sich selber verwenden. Gibt er sie ohne unsere Zustimmung an Dritte weiter, so hat er im Falle eines Vertragsabschlusses mit einem Dritten die uns entgangene Maklergebühr als Vertragsstrafe zu ersetzen.

Ist dem Angebotsempfänger ein nachgewiesenes **Objekt schon bekannt**, so hat er dies der Sparkasse unverzüglich mitzuteilen und den Nachweis zu führen. Unterlässt er dies, so kann er der Sparkasse gegenüber die Einrede der Vorkenntnis nicht mehr geltend machen. Er ist in diesem Falle voll provisionspflichtig, wenn ein Vertrag zustande kommt.

Die Maklerkosten sind einschließlich der Mehrwertsteuer bei Kaufvertragsabschluss fällig.

Die objektbezogenen Angaben beruhen auf den Aussagen des/der derzeitigen Eigentümer(s).

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in Beschreibung, Prospekten u. ä. können wir keine Garantie übernehmen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer beziehungsweise Verkäufer. Die Nord-Ostsee Sparkasse übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- /Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Im Übrigen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Sparkasse, die in jeder Geschäftsstelle ausliegen und angefordert werden können.

Ihr Beratungs-/ Besichtigungstermin:

am: _____

um: _____



Björn Ehresmann

Nord-Ostsee Sparkasse

Hauptstraße 43, 25899 Niebüll

Telefon 04661 603-8781

Mobil 0171-3397493

bjoern.ehresmann@nospa.de



**Nord-Ostsee
Sparkasse**

