

EXPOSÉ

Sportpension in parkähnlichem Grundstück nahe Balaton in Ungarn



ECKDATEN

Objektart: Pensionen

Land: Ungarn

Adresse: 8372 Cserszegtomaj

Baujahr: 2002

Gastronomiefläche (ca.): 650 m²

Gesamtfläche (ca.): 650 m²

Anzahl Garage / Stellplatz: 14

Energieausweis: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 141 kWh / (m²*a)

**Kaufpreis
€ 670.000,-**



Objekteckdaten:

Objektart	Pensionen
Land	Ungarn
Adresse	8372 Cserszegtomaj
Baujahr	2002
Gastronomiefläche (ca.)	650 m ²
Gesamtfläche (ca.)	650 m ²
Kaufpreis	670.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	14
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	141 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2002
Denkmalgeschützt	nein
Bettenanzahl	28
Gastterrasse	ja
Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügige und gepflegte Sportpension in attraktiver Lage von Cserszegtomaj, nur wenige Kilometer vom bekannten Kur- und Thermalbad Hévíz sowie vom Balaton entfernt. Die im Jahr 2002 in massiver Bauweise errichtete Immobilie verbindet eine moderne, ansprechende Architektur mit einem großzügigen Raumangebot und einem außergewöhnlich weitläufigen Grundstück. Das ca. 3.041 m² große, gleichmäßig geschnittene und ebene Grundstück verfügt über gepflegte Grünanlagen, einen parkähnlichen Baumbestand und eine attraktive Bepflanzung sowie einen Pool. Dadurch bietet das Anwesen seinen Gästen viel Ruhe und einen hohen Erholungswert.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 650 m² bietet die Pension umfangreiche Möglichkeiten für die touristische Nutzung.

Die Beherbergungskapazität verteilt sich auf:

- 10 Apartments mit jeweils einem Wohnzimmer und einem separaten Schlafraum
- 1 Apartment mit Wohnzimmer und zwei separaten Schlafräumen
- 2 Doppelbettzimmer

FAZIT

Die Pension bietet eine interessante Kombination aus großzügigem Grundstück, umfangreicher Beherbergungskapazität, gepflegter Ausstattung und attraktiver touristischer Lage.

Besonders die Nähe zum international bekannten Thermalbad Hévíz, zur Stadt Keszthely und zum Balaton bietet eine gute Grundlage für die weitere touristische Nutzung.

Mit 13 Gästeeinheiten, ca. 650 m² Gesamtfläche und einem ca. 3.041 m² großen Grundstück bietet das Anwesen sowohl für Betreiber als auch für Investoren interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Entwicklungspotenzial der Beherbergungsumsätze: Bereits bei einer angenommenen durchschnittlichen Jahresbelegung von lediglich ca. 22,5 % wird mit einem Beherbergungsumsatz von rund 61.000 EUR jährlich kalkuliert. Eine höhere Auslastung kann – bei vergleichbaren Übernachtungspreisen – zu entsprechend höheren Umsätzen führen.

Ausstattung:

Die Pension verfügt über eine für den Ferien- und Beherbergungsbetrieb sehr gute Ausstattung.

Hierzu gehören unter anderem:

Klimaanlagen, hochwertige Vollholzmöbel, Miniküchen, Kühlschränke, Gasherde sowie Balkone.

Bei der Innenausstattung wurden unter anderem Holztüren und Holzfenster, Holzdielen, Laminat- und Fliesenböden verwendet.

Die Gästeeinheiten verfügen über Dusche und WC.

Darüber hinaus bestehen Anschlüsse bzw. technische Voraussetzungen für eine getrennte Wärmeerfassung der einzelnen Wohneinheiten.

Das Gebäude ist vollständig mit den erforderlichen Medien erschlossen. Neben Strom, Gas, Wasser und Abwasser stehen TV/SAT, Telefon und WLAN zur Verfügung.

VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Größe des Grundstücks, der vorhandenen 13 Gästeeinheiten und der Nähe zu Hévíz und dem Balaton eignet sich die Immobilie insbesondere für:

Ferien- und Apartmentvermietung Sportpension Gruppenreisen Kur- und Thermalismus Aktiv- und Fahrradtourismus Langzeitvermietung an Feriengäste

Die vorhandenen Miniküchen in den Apartments ermöglichen darüber hinaus ein Beherbergungskonzept mit einem vergleichsweise geringen gastronomischen Aufwand.

Lagebeschreibung:

Cserszegtomaj befindet sich in einer landschaftlich reizvollen und touristisch geprägten Region Westungarns in unmittelbarer Nähe zu Hévíz, Keszthely und dem Balaton.

Das Objekt befindet sich in einer sehr guten Wohn- und Touristenlage.

Das Umfeld ist durch Wohnbebauung, Ferienunterkünfte sowie gepflegte Garten- und Grünanlagen geprägt.

> Pensionen

> Cserszegtomaj

> 650 m² Fläche

> Objektnummer: 2026-321



Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie touristisch genutzten Immobilien. Besonders hervorzuheben sind die kurzen Entfernungen zu den touristischen Anziehungspunkten der Region:

Thermalquellen und Thermalsee Hévíz: ca. 2,5 km

Keszthely: ca. 5 km

Balaton / Plattensee: ca. 6 km

Die Nähe zum international bekannten Thermalkurort Hévíz und zum Balaton schafft gute Voraussetzungen für eine touristische Nutzung über einen großen Teil des Jahres.

Neben klassischen Feriengästen kommen daher insbesondere Kur- und Wellnessgäste, Aktivurlauber, Radfahrer, Sportgruppen sowie Besucher des Balatons als Zielgruppen in Betracht.

Sonstiges:

UMSATZ- UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Auf Grundlage der vorhandenen Beherbergungskapazitäten wird bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegungsquote von lediglich ca. 22,5 % über das gesamte Jahr ein Beherbergungsumsatz von rund ca. 61.000 EUR pro Jahr erwartet.

Die Umsatzkalkulation basiert ausschließlich auf der Vermietung bzw. Übernachtung der Gäste. Zusätzliche Einnahmen aus Gastronomie, Frühstücksangeboten, Getränken oder sonstigen Service- und Zusatzleistungen sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Umsatzpotenzial bei steigender Auslastung

Die angenommene Belegungsquote von 22,5 % bildet die Grundlage der vorgenannten Umsatzkalkulation. Bei einer höheren durchschnittlichen Belegung steigt das Umsatzpotenzial entsprechend an.

Rechnerischer Jahresumsatz*

22,5 % ca. 61.000 EUR

30 % ca. 81.300 EUR

40 % ca. 108.400 EUR

50 % ca. 135.600 EUR

60 % ca. 162.700 EUR

*Rechnerische Hochrechnung auf Basis des bei 22,5 % Belegung angesetzten Jahresumsatzes von ca. 61.000 EUR. Tatsächlich erzielbare Umsätze sind insbesondere von Übernachtungspreisen, Saison, Aufenthaltsdauer, Vermarktung und tatsächlicher Auslastung abhängig. Damit besteht insbesondere durch eine Steigerung der Belegungsquote und eine professionelle touristische Vermarktung weiteres Umsatzpotenzial.

Darüber hinaus können zusätzliche Einnahmen beispielsweise durch Frühstücksangebote, Getränke, Wellness- und Freizeitangebote oder weitere touristische Zusatzleistungen erzielt werden.

Bei einem Kaufpreis von 670.000 EUR entspricht bereits der auf Basis einer Belegungsquote von 22,5 % angesetzte Beherbergungsumsatz von ca. 61.000 EUR rechnerisch rund 9,1 % des Kaufpreises pro Jahr.

Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Umsatzbetrachtung und nicht um eine Netto- oder Kapitalrendite. Laufende Betriebs-, Personal-,

Energie-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten sind hiervon noch abzuziehen.

Objektbilder:



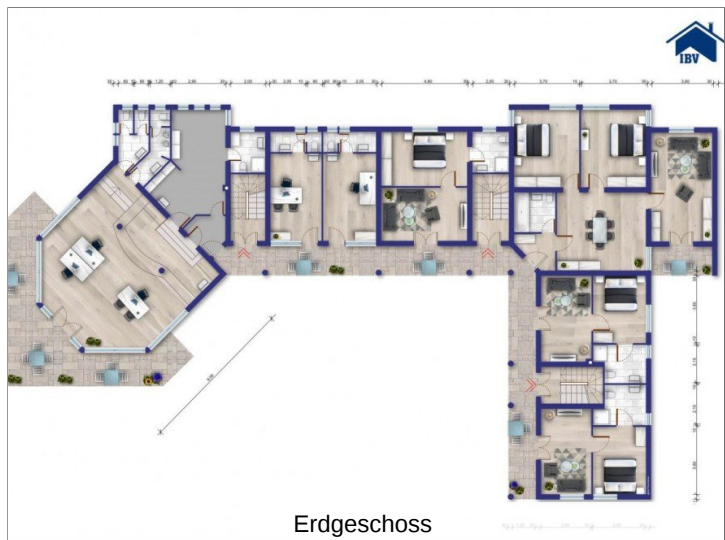
Aussengelände mit Pool



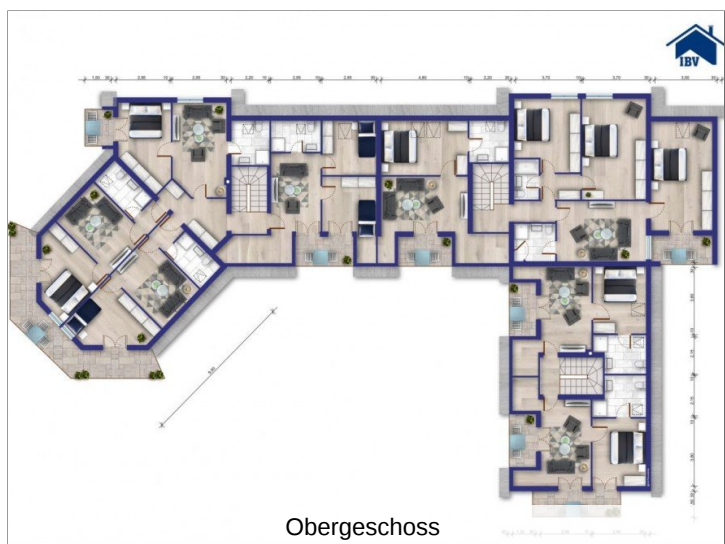
Sportraum

- > Pensionen
- > Cserszegtomaj

- > 650 m² Fläche
- > Objektnummer: 2026-321



Erdgeschoss



Obergeschoss



Appartment Beispiel



Miniküche

Eckdaten

> Pensionen
> Cserszegtomaj

> 650 m² Fläche
> Objektnummer: 2026-321



Wohnraum



Rezeption



Balkon



Sauna

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Pensionen

> Cserszegtomaj

> 650 m² Fläche

> Objektnummer: 2026-321



Heizung

> 650 m² Fläche

> Objektnummer: 2026-321

Firmendaten:

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt
der
Stadt Erfurt
(Stauffenbergallee 18, 99085 Erfurt)