



Objekt: VILLA VOLCAN

VILLA VOLCÁN – Das Feriendorf am Fuße des neuen Vulkans von La Palma

Apartment-Anlage, Las Manchas

Preis auf Anfrage















Immobilie auf GoogleMaps

<https://goo.gl/maps/qui3E5L3iB4hTugBA>

Lage

Die im Stil eines kanarischen Dorfes gebaute Ferienanlage liegt auf einer Höhe von ca. 620 m ü. M. in ländlicher Umgebung auf der sonnigen Westseite La Palmas am Fuße des neuen Vulkans Tajogaite.

Trotz der ursprünglichen, dörflichen Umgebung und der Lage in einer kleinen Sackgasse ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben; über die in der Nähe befindlichen Hauptstraße gelangt man nicht nur problemlos auf direktem Wege zum Flughafen, auch die Strände und sonstigen touristischen Ziele sind bequem erreichbar. Von der Anlage aus kann man zu Fuß verschiedene Wanderrouten erreichen, u. a. die beliebte Vulkanroute.

Die Stadt Los Llanos de Aridane mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bioläden, vielseitigen Restaurants und Cafés ist ca. 12 km entfernt, der nächste Sandstrand ca. 7 km, der Yachthafen von Tazacorte 12 km, und die Inselhauptstadt Santa Cruz de La Palma sowie der internationale Flughafen sind jeweils ca. 36 km entfernt.

Das Projekt

Die im Stil eines kanarischen Dorfes gebaute Ferienanlage besteht aus 9 Gebäuden mit einer bebauten Gesamtfläche von insg. 2.384 m², aufgeteilt auf 28 individuelle Wohnungen, Spa-Bereich mit Indoor-Pool, Sauna, Garage, Wassertank, etc. auf einem vollständig erschlossenen Gesamtgrundstück von ca. 4.500 m².

Die bebaute Gesamtfläche ist aufgeteilt auf 28 Wohnungen (1.956 m²), Spa-Bereich mit Indoor-Pool (148 m²), Garage (224 m²) und Wassertank (56 m² und rund 100 m³ Fassungsvermögen).

Jede einzelne der Wohnungen verfügt über eine private Terrasse mit Panoramablick über die ursprüngliche Landschaft auf das Meer sowie auf die neue touristische Attraktion, den neuen Vulkan Tajogaite, sowie großteils auch über private Gartenbereiche.

Die Gebäude im Einzelnen:

HAUS 1 steht auf einem Grundstück von ca. 500 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 145 m², aufgeteilt auf 2 Wohnungen. Eine der Wohnungen verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer und 1 Bad, sowie eine überdachte Terrasse und einen kleinen Garten. Die zweite Wohnung ist behindertengerecht, verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer und ein Bad sowie eine Terrasse.

HAUS 2 steht auf einem Grundstück von ca. 500 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 134 m², aufgeteilt auf 2 behindertengerechte Wohnungen. Eine der Wohnungen verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer und 1 Bad. Die zweite Wohnung ist behindertengerecht, verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer und ein Bad. Beide Wohnungen haben jeweils private Terrassen sowie großzügige Gartenbereiche.

HAUS 3 steht auf einem Grundstück von ca. 500 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 151 m², aufgeteilt auf 2 Wohnungen. Eine der Wohnungen verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer und 1 Bad. Die zweite Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer und ein Bad. Beide Wohnungen haben jeweils private Terrassen sowie großzügige Gartenbereiche.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein ca. 17 m² großes Büro, das ursprünglich als Rezeption genutzt wurde.

HAUS 4 steht auf einem Grundstück von ca. 460 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 277 m², aufgeteilt auf 2 Stockwerke.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Wohnungen, bestehend jeweils aus Wohnzimmer mit offener Kü-

che, Schlafzimmer und Bad. Jede der Wohnungen hat eine großzügige, überdachte Terrasse sowie eine freie Sonnenterrasse.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen; eine davon bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad, die andere verfügt über 2 Schlafzimmer. Beide Wohnungen haben jeweils eine eigene überdachte Sonnenterrasse und typisch kanarische Holzdecken sorgen für ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Zusätzlich gibt es eine ca. 224 m² große Tiefgarage mit Platz für bis zu 12 Fahrzeuge.

HAUS 5 steht auf einem Grundstück von ca. 480 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 276 m², aufgeteilt auf 2 Stockwerke.

Das Obergeschoss hat eine Fläche von ca. 138 m², aufgeteilt auf 2 individuelle Wohnungen, bestehend jeweils aus Wohnzimmer mit offener Küche, großem Schlafzimmer und Bad. Jede der Wohnungen hat eine großzügige, überdachte Terrasse mit Panoramablick und typisch kanarische Holzdecken sorgen für ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Im großflächig verglasten Untergeschoss befindet sich der ca. 138 m² Spa-Bereich mit einem ca. 8x4 m großen Pool, Sauna, Whirlpool, Duschen und WC. An kalten Tagen können die Gäste hier im geschlossenen Ambiente ungestört baden; an warmen Tagen können die großen Glas-Schiebetüren geöffnet werden und es strömt viel Frischluft in den gesamten Spa-Bereich.

HAUS 6 steht auf einem Grundstück von ca. 550 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 277 m², aufgeteilt auf 2 Stockwerke.

Beide Stockwerke verfügen über jeweils 2 Wohnungen, jeweils bestehend aus Wohnzimmer mit offener Küche, großzügigem Schlafzimmer und Bad. Alle Wohnungen haben eine eigene überdachte Panorama-Terrasse; die Wohnungen im Erdgeschoss haben zusätzlich großzügige offene, nicht überdachte Terrassenbereiche und die Wohnungen im Obergeschoss haben typisch kanarische Holzdecken.

HAUS 7 steht auf einem Grundstück von ca. 620 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 278 m², aufgeteilt auf 2 Stockwerke.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Wohnungen, bestehend aus jeweils Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer und Bad. Jede der Wohnungen hat eine großzügige, überdachte Terrasse sowie eine freie Sonnenterrasse und private Gartenbereiche.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen; eine davon bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad, die andere verfügt über 2 Schlafzimmer. Beide Wohnungen haben jeweils eine eigene überdachte Sonnenterrasse und typisch kanarische Holzdecken sorgen für ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Auf dem Grundstück steht weiterhin ein ca. 56 m² großer Wassertank mit ca. 100 m³ Fassungsvermögen zur Versorgung der Anlage.

HAUS 8 steht auf einem Grundstück von ca. 400 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 278 m², aufgeteilt auf 2 Stockwerke.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Wohnungen, bestehend jeweils aus Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer und Bad. Jede der Wohnungen hat eine großzügige, überdachte Terrasse sowie eine offene Sonnenterrassen und Gartenbereiche.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen; eine davon bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad, die andere verfügt über 2 Schlafzimmer. Beide Wohnungen haben jeweils eine eigene überdachte Sonnenterrasse und typisch kanarische Holzdecken sorgen für ein sehr angenehmes Wohngefühl. Dieses Haus ist bereits vollständig modernisiert.

HAUS 9 steht auf einem Grundstück von ca. 400 m² und hat eine bebaute Fläche von ca. 278 m², aufgeteilt auf 2 Stockwerke.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Wohnungen, bestehend jeweils aus Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer und Bad. Jede der Wohnungen hat eine großzügige, überdachte Terrasse sowie eine offene Sonnenterrassen und Gartenbereiche.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen; eine davon bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad, die andere verfügt über 2 Schlafzimmer. Beide Wohnungen haben jeweils eine eigene überdachte Sonnenterrasse und typisch kanarische Holzdecken sorgen für ein sehr angenehmes Wohngefühl.

Nutzungsmöglichkeiten

VILLA VOLCÁN -Das Feriendorf am Fuße des neuen Vulkans- bietet zahlreiche verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Aufteilung der Flächen in verschiedene Gebäude und auch die Vielseitigkeit der Nebenflächen bieten sich zahlreiche Optionen.

1. Als erstes ist natürlich seine ursprünglich geplante Nutzung zu nennen, nämlich die zur Unterbringung von Feriengästen. Durch die geschickte und vielfältige Anordnung der einzelnen Apartments können problemlos bis zu 66 Personen in jeweils eigenen Betten untergebracht werden; wenn man die Möglichkeiten von Schlafsofas, Stockbetten, Zustellbetten, Kinderbetten u. ä. hinzu zählt kann man sicher bis zu 94 Gäste beherbergen. Praktisch jede der Wohnungen bietet einen freien Panoramablick über die ursprüngliche, vulkanisch geprägte Landschaft, ganzjährig beeindruckende Sonnenuntergänge und auf die neuste touristische Attraktion der Insel.

Besonders attraktiv ist hier die unmittelbare Nähe zu eben dieser, die wiederum der Insel La Palma weltweite Bekanntheit eingebracht hat: der beeindruckende neue Vulkan! Vermutlich praktisch jeder neue Gast der nach La Palma kommt wird einen Blick darauf werfen wollen.

Hinzu kommen die gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche wie Pool, Sauna, Whirlpool und Platz z. B. für Massage- und Therapieangebote.

Somit können die Wohnungen sowohl einzeln vermietet werden, aber auch für eine Fokussierung auf Gruppenreisen bieten sich beste Voraussetzungen.

2. Als weitere Option wäre die mögliche Nutzung als Zentrum für Gruppen- und/oder Sportreisen sowie als Seminar- oder Schulungszentrum zu nennen.

Neben den großzügigen und vielfältigen Unterbringungsmöglichkeiten und den bereits vorhandenen gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen könnte z. B. die über 200 m² große Garage optional zu einem Seminarraum umgestaltet werden.

3. Eine weitere Möglichkeit besteht in der unkomplizierten Langzeitvermietung der einzelnen Wohnungen an dauerhaft dort lebende Mieter.

4. Auch ein Gemeinschaftsprojekt (z. B. als Co-Living, Co-Working, Generationenhaus, Wohngemeinschaft mit einzelnen Wohnungen und zusätzlichen Gemeinschaftsbereichen, etc.) auf der gesamten Anlage, oder in Teilen wäre problemlos zu realisieren. Durch insgesamt 9 bereits vorhandene separate Grundbuchliegenschaften kann das Gesamt-Investment problemlos auf verschiedene Investoren aufgeteilt werden, jeweils mit entsprechender, individueller Absicherung der Investition. Auch eine weitere Aufteilung in Eigentumswohnungen mit jeweils eigenem Grundbuch ist möglich.

Je nach Plänen und Vorstellung des Investors sind sicher noch zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Gerne unterstützen wir Sie bei der Ausarbeitung entsprechender Konzepte und bei deren Umsetzung.

Baulicher Zustand

Die im Jahr 2006 errichtete Anlage ist in der Substanz in einem guten Allgemeinzustand. Aufgrund langen Leerstands sind verschiedene Renovierungsmaßnahmen erforderlich bevor die Anlage vollständig und zeitgemäß genutzt werden kann. Grundlegende, vorbereitende Arbeiten wurden begonnen und sind teilweise bereits abgeschlossen.

Haus 1, 2 und 3 wurden bereits teilweise renoviert, Haus 8 wurde komplett modernisiert und gibt einen guten Eindruck wie die Anlage aussehen kann wenn Sie vollständig fertig gestellt und modernisiert ist. Siehe dazu auch unser Objekt 50-252.

<https://www.islasimmobilien.de/de/property-detail.html?50-252>

Mögliche Rendite

Je nach angestrebter Nutzung bieten sich verschiedene Möglichkeiten eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Für die o. g. Nutzungsoptionen ergäben sich z. B. folgende mögliche Einnahmen:

1. Touristische Vermietung:

Bei einer eher konservativen Berechnung, ausgehend von einem durchschnittlichen Übernachtungspreis von nur 60€/ Nacht/ Wohneinheit und einer Belegung von nur 60% könnte bereits ein Jahresumsatz von rund 368.000€ erwirtschaftet werden.

2. Langfristige Vermietung:

Bei der aktueller Marktlage können, konservativ gerechnet, je nach Wohnung und Größe Nettokaltmieten von 400€ – 750€ erzielt werden, was jährlichen Mieteinnahmen von rd. 164.000€ oder rund 10€-13€ nettokalt/ m² entspricht.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Sämtliche Angebote erfolgen auf Grundlage der nachfolgenden Geschäftsbedingungen. Sie werden durch den Empfänger anerkannt, sofern er von diesen Angeboten Gebrauch macht, so z.B. durch Annahme einer Offerte bzw. einer Mitteilung (schriftlich oder mündlich) über das betreffende Objekt/Angebot.

1. Das Immobilienangebot der ISLAS IMMOBILIEN La Palma S.L. im folgenden ISLAS IMMOBILIEN genannt - und das von ihr erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte und Angaben gefertigt worden. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben vorbehalten.
2. Die Tätigkeit der ISLAS IMMOBILIEN ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte.
3. Die ISLAS IMMOBILIEN ist berechtigt, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden.
4. Die Angebote der ISLAS IMMOBILIEN sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt und dürfen ohne ihre schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Weitergabe an Dritte ohne die Zustimmung der ISLAS IMMOBILIEN verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den das Immobilienangebot weitergegeben wird, den Vertrag abschließt.
5. Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über die ISLAS IMMOBILIEN einzuleiten. Bei Direktverhandlungen ist auf die ISLAS IMMOBILIEN Bezug zu nehmen und der zuständige Ansprechpartner der ISLAS IMMOBILIEN über das Ergebnis zu informieren. Eine Besichtigung darf nur im Einvernehmen mit der ISLAS IMMOBILIEN und der Anbieterseite vorgenommen werden.
6. Der Anspruch auf Maklerprovision der ISLAS IMMOBILIEN entsteht und wird fällig, sobald durch die beauftragte Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag, auch zu einem späteren Zeitpunkt, zustande kommt. Kommt anstelle des von ISLAS IMMOBILIEN eingeleiteten Geschäftes ein Ersatzgeschäft zustande, so ist die dafür vorgesehene Provision zu entrichten; das gilt z. B. bei Kauf statt Miete oder umgekehrt. Kommen ein oder mehrere Zusatzgeschäfte zustande, so gilt, dass die entsprechende Provision zu zahlen ist. Des Weiteren ist der Provisionsanspruch entstanden und fällig, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss des Vertrages Gebrauch macht. Eine Mitursächlichkeit der Tätigkeit der ISLAS IMMOBILIEN ist ausreichend. Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.
7. Für die erfolgreiche Nachweis- oder Vermittlertätigkeit der ISLAS IMMOBILIEN sind bei Kauf/ Verkauf von Käufer und Verkäufer jeweils 3% des vereinbarten Kaufpreises, (mindestens 1.800,- €) zzgl. IGIC (kanarische Mehrwertsteuer) als Provision zu zahlen. Bei Abschluss eines Optionsvertrages sind 2/3 der Gesamtprovision fällig, die restlichen 1/3 bei Abschluss des notariellen Kaufvertra-

ges.

8. Für die erfolgreiche Nachweis- oder Vermittlertätigkeit der ISLAS IMMOBILIEN sind bei Miete/ Vermietung von Mieter und Vermieter bei Abschluss eines Jahresmietvertrages jeweils 1 Monatsmiete, bei kürzerer Mietdauer 10% der vereinbarten Gesamtmiete zzgl. IGIC (kanarische Mehrwertsteuer) als Provision zu zahlen.

9. Die Anforderungen unserer Angebote und Annahme unserer Maklerdienste bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung vorstehender Geschäftsbedingungen.

10. Gerichtsstand ist Los Llanos de Aridane, Isla de La Palma, Spanien.

11. Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.