

INVESTITIONSGELEGENHEIT

Privates Anwesen — Bečov nad Teplou

Repraesentative Villa + zwei Blockhaeuser + Garten 2.920 m²

NA ZELENE 435 · 364 64 BECOV NAD TEPLOU · REGION KARLSBAD

Drei rentable Einheiten unter einem Dach, Bewertung 9,4/10 aus dem laufenden Betrieb, Lage im UNESCO-Kurdreieck.

<p>KAUFPREIS</p> <p>16,8 Mio.</p> <p>CZK · gesamtes Anwesen · 4.306 m²</p>	<p>VILLA 3+1</p> <p>896 Tsd.</p> <p>CZK / Jahr · brutto</p>	<p>BLOCKHAUS I</p> <p>547 Tsd.</p> <p>CZK / Jahr · brutto</p>	<p>BLOCKHAUS II</p> <p>547 Tsd.</p> <p>CZK / Jahr · brutto</p>
--	--	--	---

<p>GESAMTER BRUTTOERTRAG · REALISTISCHES SZENARIO INKL. KVIFF · VOR ABZUG DER KOSTEN · SIEHE S. 7</p>	<p>1.990.000 CZK / Jahr</p>
---	------------------------------------

<p>RENTABLE EINHEITEN</p> <p>3 + 1</p> <p>+ 3. Blockhaus nach Fertigstellung</p>	<p>GRUNDSTUECK GESAMT</p> <p>4.306</p> <p>m² · Garten 2.920 m²</p>	<p>BETTKAPAZITAET</p> <p>14 + 4</p> <p>Personen · 18 nach Fertigstellung</p>	<p>AUSLASTUNG*</p> <p>56 %</p> <p>PriceLabs · Spitze 75 %</p>
---	---	---	--

* PriceLabs Revenue Estimate, 4/2026 · Szenarien siehe S. 7

Mikro-Resort mit drei Einheiten

Bei diesem Objekt handelt es sich nicht um ein einzelnes Einfamilienhaus, sondern um ein vollständiges Wohn-Freizeitanwesen, bestehend aus einer repräsentativen Villa, zwei funktionalen Blockhäusern (erbaut 2016) und einem dritten unfertigen Blockhaus auf einem gemeinsamen umzäunten Grundstück mit einer Gesamtfläche von 4.306 m². Diese Struktur eröffnet mehrere Betriebsmodelle — von einer reinen Kurzzeitvermietungsstrategie bis hin zu einem gemischten Modell "Wohnen + Einnahmen aus Blockhäusern".

Objektübersicht

GEBÄUDE	PARZELLE	FLÄCHE (m ²)	KAPAZITÄT	CHARAKTER	STATUS
Villa Nr. 435	St. 570	146	6 Pers.	3+1, Hauptwohngebäude	Hauptvermietungseinheit
Blockhaus I (č.e. 32)	St. 840	36	4 Pers.	Freizeitobj., erbaut 2016	In Betrieb (Booking/Interhome)
Blockhaus II (č.e. 33)	St. 841	36	4 Pers.	Freizeitobj., erbaut 2016	In Betrieb (Booking/Interhome)
Blockhaus III (č.e. 31)	St. 839	52	+4 Pers.	Freizeitobj., unfertig	Ausser Betrieb — zu fertigstellen
Garten	1556/1, 1556/2	2.920	—	Privates Anwesen	Privatbereich f. Gäste
Grünfläche u. sonstige	1547/2, 1548/2, 1556/7	1.116	—	Grundstücksreserve	Puffer / Parken

Hinweis: Blockhaus III (č.e. 31, 52 m²) ist unfertig und generiert derzeit keine Einnahmen. Nach Fertigstellung (Investition ~800.000 CZK) entsteht eine vollwertige 3. Unterkunftseinheit mit einem Upside-Potenzial von ca. 547-609 Tsd. CZK / Jahr. Nach Fertigstellung beträgt die Gesamtkapazität des Anwesens 18 Personen.

Im Herzen des Kurdreiecks

Becov nad Teplou liegt im Landschaftsschutzgebiet Slavkovský les, im Zentrum des westboehmischen UNESCO-Kurdreiecks. Die Stadt ist eine staedtische Denkmalschutzzone mit Bahnverbindungen nach Marienbad und Karlsbad — ein Vorteil fuer Kurgaeeste und deutsche Touristen, die ohne Auto reisen.

EINZIGARTIGKEIT VON EUROPAEISCHER BEDEUTUNG Burg und Schloss Becov beherbergt den Reliquenschrein des heiligen Maurus — ein romanisches Goldschmiedewerk aus den Jahren 1210-1230, das zweitwertvollste bewegliche Kulturdenkmal Tschechiens nach den Kronjuwelen. Das einzige Tourismuszil vergleichbarer Bedeutung im Umkreis von 50 km. Das Anwesen liegt 900 m von der Burg entfernt.

**2.-WERT-
VOLLSTES
DENKMAL TS
CHeCHIENS**

Strategische Entfernungen

ZIEL	ENTFERNUNG
Burg & Reliquenschrein des hl. Maurus	900 m
Bahnhof Becov	600 m
Botanischer Garten Becov	700 m
Radweg (Direktzugang)	10 m
Marienbad (Zug ~25 Min.)	20 km
Karlsbad (Zug ~30 Min.)	20 km
Burg Loket	17 km
Skigebiet Klinovec	50 km
Prag (Auto / Zug)	137 km

Marktkennzahlen (Region Karlsbad 2025): 1,44 Mio. Gaeste (+3,3 % im Jahresvergleich), 5,43 Mio. Uebernachtungen (+4,4 % im Jahresvergleich). Auslaendische Besucher 54 % — Deutsche das groesste Segment. Tourismus = 5,2 Mrd. CZK des regionalen BIP (Platz 1 in Tschechien). Becov ist ein ganzjaehriges Ziel: Kuren, KVIFF, Ski, Radfahren.

Zielgruppen der Gaeste

<p>Familien mit Kindern</p> <p>Grosser Privatgarten, separate Blockhaeuser, Burg & Reliquenschrein, botanischer Garten. Durchschnittlicher Aufenthalt 3-5 Naechte.</p>	<p>Paare & Kurgaeeste</p> <p>Romantisches Blockhaus mit Kamin, 25-30 Min. mit dem Zug in die Kurbaedern Karlsbad/Marienbad. Wochenendaufenthalte, hoeherer Tagessatz.</p>	<p>Gruppen & Firmengaeste</p> <p>Sauna, Lagerfeuer am Bach, Teich, Terrassen. Miete des gesamten Anwesens (bis 14 Pers.): Firmen, Feiern, KVIFF. Premiumpreise.</p>
---	--	--

Laufender Betrieb, nicht nur eine Prognose

Der entscheidende Vorteil dieser Investition besteht darin, dass die Blockhaeuser bereits Einnahmen generieren und positive Bewertungen haben — es handelt sich nicht um ein spekulatives Projekt, sondern um die Uebernahme eines funktionierenden Betriebs.

Bestehender Betrieb — nachprueefbare Daten

Beide Blockhaeuser sind derzeit ueber die internationale Vermietungsplattform Interhome und ihre Syndizierungspartner inseriert und gebucht — Booking.com (Bewertung 9,4/10 aus 6 verifizierten Bewertungen), Airbnb (Listing 49312271, Lage 4,8/5), Google Travel und andere. Der neue Eigentuemmer uebernimmt ein Objekt mit Einnahmenhistorie, Bewertungen und nachverfolgbarer Praesenz in allen wichtigen Buchungssystemen.

AKTUELLE BETRIEBSWIRTSCHAFT

~370 Tsd.

CZK / JAHR · NACH ABZUG DER KOSTEN

~185 Tsd. pro Blockhaus aus Eigentuemmerdokumenten

Derzeitiges Modell: ausschliesslich ueber Interhome (Provision ~25 %), ohne eigene Buchungswebsite, ohne Channel-Manager, ohne dynamische Preisgestaltung, ohne eigene Marke und ohne Automatisierung. Preise werden von Interhome konservativ nach unten gesetzt. Dies ist der Ausgangspunkt, nicht die Obergrenze. Die Modelle in dieser Analyse zeigen, dass durch aktives Management (eigenes Buchungssystem, Automatisierung, Premium-Plattformen, Villa-Aktivierung) der NOI (Nettobetriebsertrag — nach Plattformprovisionen und Betriebskosten, vor Steuern und Kreditrueckzahlungen) innerhalb von 12-24 Monaten um das 3-5-fache gesteigert werden kann.

PriceLabs-Marktbenchmark (Apr. 2026): Jahresauslastung 56 % (gewichteter Durchschnitt), Sommerspitze (Jul.-Aug.) 74-75 %, KVIFF 100 % ausgebucht. ADR-Benchmark CZK 1.453 ≈ 60 EUR (Marktmedian). Unser Modell verwendet einen ADR des hoeheren Segments (Villa 120-200 EUR, Blockhaus 80-120 EUR) entsprechend der Qualitaet des Objekts — siehe Szenarien auf S. 7.

Vom aktuellen Betrieb zum vollen Potenzial

Neben dem saisonalen Profil des Standorts zeigen wir den konkreten Weg, auf dem ein neuer Eigentüemer das Objekt vom derzeitigen passiven Betrieb zur aktiven Verwaltung und höherem Ertrag bewegen kann.

Saisonales Auslastungsprofil (PriceLabs, 4/2026)

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	KVIFF	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
38%	64%	41%	62%	55%	53%	100%	75%	57%	65%	38%	52%

Sommerspitze hervorgehoben. KVIFF (3.-11. Jul.) = 9 Tage 100 % Auslastung.

NOI-Wachstumspfad im Zeitverlauf

IST-ZUSTAND	KONSERVATIV	REALISTISCH	OPTIMIERT
~370 Tsd. CZK	654 Tsd. CZK	1.194 Tsd. CZK	1.839 Tsd. CZK
2 Blockhaeuser nur Interhome	+ Villa Aktivierung	eigene Buchungen Automatisierung	+ Premium + 3. Blockhaus

NOI-Wachstum von ~3x in 6-12 Monaten (realistisch) und ~5x in 12-24 Monaten (optimiert) ist erreichbar durch: Villa-Aktivierung, eigenes Buchungssystem mit Zahlungs-Gateway, Channel-Manager, dynamische Preisgestaltung, Einstieg in Premium-Plattformen und Fertigstellung des 3. Blockhauses.

Drei Renditeszenarien

Wesentliche Annahmen

- Villa (3+1, 6 Gaeste): Tagessatz 120-200 EUR/Nacht je Saison
- Blockhaeuser I + II (je 4 Gaeste): Tagessatz 80-120 EUR/Nacht
- Blockhaus III (unfertig, 4 Gaeste): nur im optimierten Szenario
- Auslastung 56 % (PriceLabs Apr. 2026)
- KVIFF (3.-11. Jul.): 9 Tage, Tagessatz x2 / x2,5 / x3
- EUR/CZK-Kurs 24,37 · Plattformprovisionen 12-18 %

POSITION	KONSERVATIV Passivmodell + Villa-Aktivierung	REALISTISCH Eigene Buchungen + Automatisierung	OPTIMIERT Premium-Plattformen + 3. Blockhaus
Villa — Einnahmen	622.000	896.000	1.002.000
Blockhaus I — Einnahmen	400.000	547.000	609.000
Blockhaus II — Einnahmen	400.000	547.000	609.000
3. Blockhaus nach Fertigstellung	—	—	609.000
GESAMTE BRUTTOEINNAHMEN	1.422.000	1.990.000	2.829.000
- Plattformprovisionen	-356.000 (25%)	-299.000 (15%)	-339.000 (12%)
- Betriebskosten	-412.000	-497.000	-651.000
NETTOBETRIEBSERTRAG (NOI)	654.000	1.194.000	1.839.000
Brutto- / Nettorendite	8,5 % / 3,9 %	11,8 % / 7,1 %	16,8 % / 10,9 %

AMORTISATIONSZEIT (aus Betriebsertrag)

Konservativ ~26 Jahre | Realistisch ~14 Jahre |
Optimiert (inkl. 800 Tsd. Inv.) ~10 Jahre

Kontext der Kapitalwertsteigerung: Eine Bruttorendite von 10-17 % p.a. ist bei Wohnimmobilien in Tschechien ueberdurchschnittlich. Die reale Rendite wird zusaetzlich durch eine Kapitalwertsteigerung von 4-6 % p.a. in der Region Karlsbad erhoet.

Moeglichkeiten zur Betriebsverbesserung

Das Objekt hat mehrere Hebel, mit denen ein neuer Eigentuemer das Renditeprofil innerhalb von 12-24 Monaten von Szenario 1 auf Szenario 2 oder 3 verschieben kann.

Vorhandene Ausstattung (bereits Teil des Anwesens): Sauna, Kaminoefen in jedem Blockhaus, Terrassen mit Grill, Aussenfeuerplatz am Bach, Naturteich im Garten, eigener Bach, Trockenmauern und Gartengestaltung — ein komplettes Wellness-Ambiente, das bei Konkurrenzangeboten haeufig fehlt und hoehere Naechtigungspreise rechtfertigt.

Schnelle Massnahmen (0-6 Monate)

- ▶ Eigenes Buchungssystem — Einsparung der Interhome-Provision 15-20 %
- ▶ Professionelle Fotografie und 3D-Rundgang — +20-30 % Konversionsrate
- ▶ Dynamische Preisgestaltung (PriceLabs / Wheelhouse) — +8-15 % durchschnittl. Naechtigungspreis
- ▶ Eigene Marke + SEO-Website fuer Direktbuchungen
- ▶ Multikanal: Airbnb, Booking, e-chalupy.cz + Einstieg in Amazing Places und Kouzelne chaloupky

Groessere Investitionen (6-24 Monate)

- ▶ Privater Pool fuer das gesamte Anwesen — +20-30 % ADR in der Hochsaison, erschliesst das Segment "Villa mit Pool"
- ▶ Fertigstellung des 3. Blockhauses — Investition ~800 Tsd. CZK, +547-609 Tsd. CZK Einnahmen/Jahr
- ▶ Solaranlage und Waermepumpe — -20-30 % Betriebskosten
- ▶ Innenrenovierung der Villa fuer das Premiumsegment
- ▶ E-Auto-Ladestation — Differenzierung fuer wohlhabende Gaeste

Langfristiger Grundstueckswert

Neben dem Betriebsertrag aus der Vermietung bietet das Objekt auch eine Kapitalwertsteigerung — einen Anstieg des Marktwerts im Laufe der Zeit. In Kombination mit der Stabilitaet eines Grundstuecks im Landschaftsschutzgebiet und einer Kurlage handelt es sich um eine Investition mit einer Grundstueckskomponente, die langfristig auf Inflation reagiert.

Die Kombination aus 4.306 m² Grundflaeche im LSG Slavkovský les (praktisch nicht erneuerbar), einer Lage im UNESCO-Kurdreieck und einem ganzjaehrig nachgefragten Reiseziel schafft ein Renditeprofil mit geringerer Volatilitaet. Bei einem langfristigen Preisanstieg von 4-6 % p.a. fuer Wohnimmobilien in der Region Karlsbad entspricht allein das Halten des Objekts einer Kapitalwertsteigerung von 670 Tsd. bis 1 Mio. CZK pro Jahr, zusaetzlich zum Mietbetriebsertrag.

Strategieoptionen fuer den neuen Eigentuemer

STRATEGIE	HORIZONT	PROFIL & RENDITE
Halten und vermieten	5-10+ Jahre	Regelmaessiger Mietertrag + Kapitalwertsteigerung; Option zur Refinanzierung nach 3 Jahren.
Aufwerten und verkaufen	2-3 Jahre	Investition in Pool, Fertigstellung des 3. Blockhauses und Branding, Verkauf in einem hoeheren Preissegment.
Eigennutzung + Ertrag	offen	Repraesentative Villa zur Eigennutzung, Blockhaeuser generieren Einnahmen, die den Betrieb decken.

KONTAKT & NAECHSTE SCHRITTE

Ing. Martin Vidimský

Kurzzeitvermietung Investitionsanalysen & Automatisierung

imperialreal.cz

+420 601 367 533

info@imperialreal.cz

*SCHWERPUNKT Automatisierung ·
Verkaufsstrategie · Beratung Tschechien ·
Spanien*

Boris Šosman

Immobilienverkauf Strategisches Marketing

sosman.cz

+420 777 595 674

boris.sosman@aqua-realty.cz

*SCHWERPUNKT Immobilienverkauf ·
strategisches Marketing Region Karlsbad &
Prag*

Datenbasis des Investitionsmodells

Alle Berechnungen basieren auf nachverfolgbaren primären Quellen. Dieser Anhang ermöglicht dem Käufer, jeden Wert unabhängig zu prüfen, und dient als Grundlage für eine professionelle Due-Diligence-Prüfung.

QUELLE	WAS WIR DARAUS ENTNEHMEN	IDENTIFIKATION / LINK
PriceLabs Revenue Estimate	Marktauslastung 56 % p.a. + Saisonaufteilung	Bericht vom 4/2026 (215 vergleichbare Listings)
Booking.com / Interhome	Bewertung 9,4/10 (6 verifizierte Bewertungen), Ausstattung, Rezensionen	"Chalet Becov nad Teplou 1" und "Chalet Becov nad Teplou 2"
Interhome.cz · Listing 1 & 2	Direktvermietungskanal, Beschreibung der Blockhäuser	interhome.cz/rental/8b81333d... und 81047e5f...
Airbnb · Listing 49312271	Öffentliches Listing, Lagebewertung 4,8/5	airbnb.cz/rooms/49312271
Liegenschaftskataster	Grundstücksgroessen, Parzellennummern	Grundbuchauszug Nr. 58, Kat.-Geb. Becov n. Teplou
Region Karlsbad / CZSO	Marktmakro: 1,44 Mio. Gäste (+3,3 % YoY), 54 % Ausländer	kr-karlovarsky.cz, csu.gov.cz — Statistik 2025
KVIFF · offizielle Termine	Internationales Filmfestival Karlsbad: 3.-11. Jul. 2026 (9 Tage)	IFF Karlsbad, 60. Jahrgang
Eigene Preisliste (Imperial Real)	ADR Villa 120-200 EUR/Nacht, Blockhaus 80-120 EUR/Nacht	Festgelegt nach Qualität und Wettbewerbs-Benchmark

Berechnungsformel & Schlüssel-Parameter

Jährlicher Einheit-Ertrag = $\text{Sigma}(12 \text{ Monate}) [\text{Tage im Monat} \times \text{Auslastung}(\text{Monat}) \times \text{ADR}(\text{Saison})] + \text{KVIFF-Aufschlag} [9 \text{ Tage} \times 100 \% \text{ Auslastung} \times \text{ADR}_{\text{hoch}} \times \text{Multiplikator}] \times \text{EUR/CZK-Kurs} (24,37)$

Saisonale ADR-Bänder: hoch (Jul., Aug., Okt., Feb., Apr.) / mittel (Mai, Jun., Sep., Dez.) / niedrig (Jan., Mrz., Nov.). KVIFF-Multiplikator: x2,0 (konservativ) / x2,5 (realistisch) / x3,0 (optimiert). Betriebskosten: 30-40 % der Bruttoeinnahmen (Plattformprovisionen + Reinigung + Energie + Steuer + Instandhaltung).

PARAMETER	WERT IM MODELL	PRUEFQUELLE
Jahresauslastung	56 %	PriceLabs Apr. 2026 · bereinigter gewichteter Durchschnitt
Sommerspitzen-Auslastung	74-75 %	PriceLabs · Jul. + Aug. Median
Objektbewertung	9,4/10 (6 verifizierte Bewertungen)	Booking.com · BG.209590

Lagebewertung	4,8/5	Airbnb Listing 49312271
Marktmakro 2025	1,44 Mio. Gaeste, +3,3 % YoY	CZSO · kr-karlovarsky.cz
Kaufpreis	16.800.000 CZK	Maklervertrag, Art. 3
Gesamtgrundflaeche	4.306 m ²	Grundbuchauszug Nr. 58, 9 Parzellen
KVIFF 2026 Termine	3.-11. Jul. 2026 (9 Tage)	Offizielle Termine des 60. Jahrgangs
EUR/CZK-Kurs	24,37	Tschechische Nationalbank · gueltig 24. Apr. 2026

Detaillierte Jahresertrag-Berechnung

Monatliche Einnahmenaufteilung im realistischen Szenario fuer eine Villa und ein Blockhaus.
 KVIFF macht 7-10 % der Jahreseinnahmen aus.

MONAT	AUSL AST.	SAISON	ADR VILLA (EUR)	ADR BLOCKH. (EUR)	VILLA (CZK)	BLOCKH. (CZK)
Januar	38 %	niedrig	130	85	36.117	23.615
Februar	64 %	hoch	185	110	86.562	51.469
Maerz	41 %	niedrig	130	85	38.968	25.467
April	62 %	hoch	185	110	83.837	49.861
Mai	55 %	mittel	160	100	64.337	40.211
Juni	53 %	mittel	160	100	61.998	38.748
Juli (KVIFF 9 Tage)	74 %	hoch+	185 / x2,5	110 / x2,5	171.491	101.964
August	75 %	hoch	185	110	101.427	60.316
September	57 %	mittel	160	100	66.676	41.673
Oktober	65 %	hoch	185	110	87.902	52.274
November	38 %	niedrig	130	85	36.117	23.615
Dezember	52 %	mittel	160	100	60.827	38.017
JAHRESGESAMT	56 %				896.257	547.230

Sensitivitaetsanalyse (realistisches Szenario)

PARAMETER-AENDERUNG	AUSWIRKUNG AUF NOI	NEUE NETTORENDITE
Auslastung sinkt um 10 Pkt. (auf 46 %)	-18 %	6,3 %
ADR steigt um 10 % (Villa 144-204 EUR)	+22 %	9,4 %
Ohne KVIFF (schlechtester Fall)	-7 %	7,2 %
Eigene Buchungen (kein Interhome 15 %)	+15 %	8,9 %

Zusammenarbeit an diesem Dokument

Diese Investitionsanalyse wurde in Zusammenarbeit zweier unabhängiger Fachleute aus der Region Karlsbad erstellt. Die Kombination aus Fachkenntnis bei der Bewertung von Investitionschancen in der Kurzzeitvermietung mit lokalem Wissen im Immobilienverkauf bietet einen umfassenden und praxisnahen Blick auf das Investitionspotenzial des Objekts.

Ing. Martin Vidimský

*Kurzzeitvermietung Investitionsanalysen &
Automatisierung*

imperialreal.cz

+420 601 367 533

info@imperialreal.cz

*SCHWERPUNKT Automatisierung ·
Verkaufsstrategie · Beratung Tschechien ·
Spanien*

Boris Šosman

Immobilienverkauf Strategisches Marketing

sosman.cz

+420 777 595 674

boris.sosman@aqua-realty.cz

*SCHWERPUNKT Immobilienverkauf ·
strategisches Marketing Region Karlsbad &
Prag*

G · Haftungsausschluss & Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument hat informativen Charakter und dient zur Präsentation einer Investitionsgelegenheit an potenzielle Käufer. Alle Finanzzahlen sind Modellschätzungen auf Basis der oben genannten Quellen und stellen keine garantierte Rendite oder Prognose dar. Die tatsächlichen Ergebnisse können je nach Betriebsmodell, makroökonomischer Entwicklung, Saisonalität, Marketingaktivitäten und Zustand des Objekts abweichen. Vor einer Investitionsentscheidung empfehlen wir eine unabhängige Fachprüfung — d.h. Überprüfung des technischen Zustands des Objekts, rechtliche Prüfung des Grundbuchauszugs Nr. 58, steuerliche und buchhalterische Beurteilung sowie ggf. Verifikation der Einnahmen aus dem bisherigen Betrieb. Imperial Real und BS realitni sluzby s.r.o. haften nicht für Entscheidungen, die auf der Grundlage dieses Dokuments getroffen werden. Dieses Dokument ist kein öffentliches Angebot im Sinne von § 1733 des Bürgerlichen Gesetzbuches und kein Prospekt gemäß Gesetz Nr. 256/2004 Slg. Der originale PriceLabs-Bericht und der Maklervertrag sind auf Anfrage einsehbar.