

# IMMOBILIEN EXPOSÉ

*direkt vom Eigentümer im Makleralleinauftrag.*

AAVY INVESTMENTS



## Mehrfamilienhaus in Holzminden.

Mögliche Kapitalanlage durch Zimmervermietung.

### Mehrfamilienhaus mit 287 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Altstadtkern von Holzminden.

Ein romantisches Mehrfamilienhaus lädt zu Uferwanderungen entlang der Weser ein! Zentral gelegen, im historischen Altstadtkern, Verlängerung der Fußgängerzone.

Die insgesamt 6 Wohneinheiten wurden mit Blick auf die Vermietung an Studenten teils mit Küchenzeilen und Waschmaschinen ausgestattet. In Bezug auf die Vermietung an Studenten eignen sich die Wohnungen ebenfalls als „WGs“ für junge Männer, zur Schule und Behörden sind nur kurze Wege. Das Gebäude ist teilunterkellert und mit Spitzboden. Die Wohnungen im EG werden über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die Heizungsanlage ist so konzipiert, dass eine kurzfristige Anbindung der derzeit noch über Elektro Nachtspeicherheizkörper beheizten Wohnungen im OG und DG möglich ist.

## Die Wohnraumaufteilung:

Erdgeschoss: re. u. li. nahezu identischer Schnitt, Skizze nicht maßstabsgerecht. Zirka 45 m<sup>2</sup>. Gas-Zentralheizung, Bad mit WC + Dusche. Isolierverglaste Fenster.



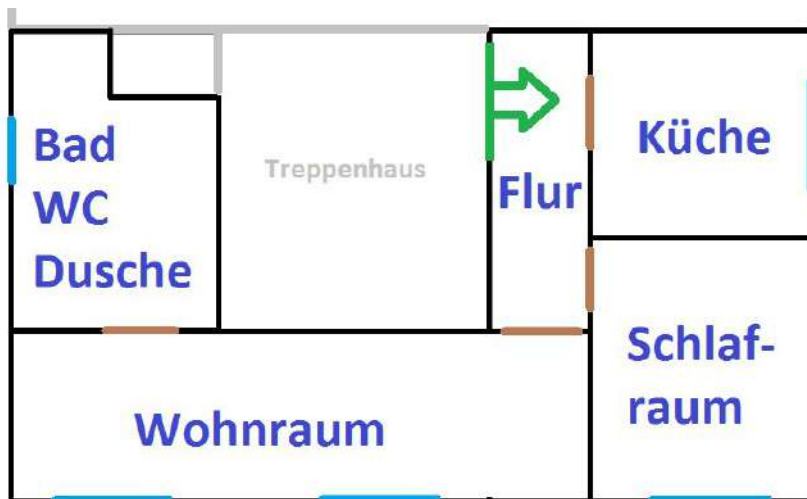
Obergeschoss: re. u. li. nahezu identischer Schnitt, Skizze nicht maßstabsgerecht. Zirka 50 m<sup>2</sup>. Elektronachtspeicherheizung, Bad mit WC + Dusche. Isolierverglaste Fenster.



Dachgeschoss: West, Skizze nicht maßstabsgerecht. Zirka 42 m<sup>2</sup>.  
 Elektronachtspeicherheizung, exklusives Bad mit WC + Dusche.  
 Echtholzdeckenverkleidung. Teils einfach verglaste Fenster.



Dachgeschoss: Ost, Skizze nicht maßstabsgerecht. Zirka 68 m<sup>2</sup>.  
 Elektronachtspeicherheizung, Bad mit WC + Dusche. Echtholzdeckenverkleidung.





## **EIN ANGEBOT FÜR KAPITALANLEGER**

Die MAGNATAS GMBH beabsichtigt bei der hier näher beschriebenen Immobilie eine gewerbliche Zimmervermietung zu errichten. Die Immobilie steht nicht im Eigentum des Pensionsbetreibers und muss für die künftige Umnutzung noch entsprechend umgebaut werden. Für Renovierung und Möblierung sind Kosten in Höhe von maximal 75.000€ kalkuliert. Mit dem Eigentümer der Immobilie ist ein reduzierter Kaufpreis in Höhe von 225.000€ ausgehandelt, ebenso dass die Maklercourtage entfallen soll.

Somit kosten Grundstück mit saniertem Gebäude insgesamt 300.000€. Wobei auf den Immobilienanteil in Höhe von 225.000€ die üblichen Nebenkosten für den Grunderwerb, wie Notargebühr und Grunderwerbsteuer, anfallen. Die vom Käufer zu tragen sind.

Der Pensionsbetreiber bietet Ihnen als Investor an, über das Grundstück mit Gebäude einen langfristigen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren abzuschließen. Zudem wird eine über die Laufzeit unveränderbare monatliche Miete in Höhe von 2.012€ garantiert. Die Betriebskosten werden vollständig vom Pensionsbetreiber getragen. So, dass Ihnen ein effektiver Jahresmietertrag in Höhe von 24.150€ ausbezahlt wird.

### **8,05% MIET-RENDITE PRO JAHR**

Kaufpreis Immobilie*:	225.000€ zzgl. Erwerbsnebenkosten
Maklercourtage*:	6% zzgl. 19% MwSt. = 7,14% vom Kaufpreis
Renovierung & Möbel:	75.000€
Summe:	300.000€
Jahresmiete:	24.150€
Monatsmiete:	2.012€
Mietfreie Einrichtungszeit:	3 Monate
Rendite:	8,05% p.a. (x-Faktor: 12,42 fache Jahresmiete)
Laufzeit:	25 Jahre

## **DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE**

Historisches Mehrfamilienhaus in reizvoller Fachwerkbauweise im berühmten Altstadt kern, nahe dem Johannismarkt mit Blick zur Weser. Zentral gelegen, nahe der Fußgängerzone. Die romantische Lage lädt zu Uferwanderungen entlang der Weser ein.

- Reizvolles Mehrfamilienhaus in sehr guter Lage
- im Altstadt kern der Stadt Holzminden
- nahe dem berühmten Johannismarkt
- mit traumhaften Blick zur Weser
- 6 Wohneinheiten

PLZ, Stadt: 37603 Holzminden

Bundesland: Niedersachsen

Objektart: Wohngebäude

Denkmal: nein

Grundstück: 144m<sup>2</sup>

Gebäude: 287m<sup>2</sup>

Wohnungen: 6

Nutzung: aktuell ist das Gebäude überwiegend vermietet.

Kaufpreis<sup>\*\*</sup>: 250.000€

Maklercourtage<sup>\*\*</sup>: 7,14% inkl. 19% MwSt.

## **WARUM ZIMMERVERMIETUNG?**

Der Pensionsbetreiber investiert in krisensichere Wachstumsmärkte und ist mit dem "CRAFTMAX Handwerkerzentrum" ([www.craftmax.com](http://www.craftmax.com)) bereits bestens im Bereich Handwerk aufgestellt. Durch den engen Kontakt in der Branche bestätigt sich ein seit Jahren anhaltender Trend: im Handwerk gibt es kaum Nachwuchs. Der Beruf des Bauarbeiters, früh aufstehen, schmutzige, körperlich schwere Arbeit zu leisten - ist bei der Jugend nicht angesagt. Gleichzeitig wurde noch nie so viel gebaut wie heute. Auch in Zukunft sind zudem sehr hohe Investitionen in unsere Infrastruktur zu leisten. Wer soll dies leisten? Monteure und Bauhandwerker aus dem Ausland. Aus unseren Nachbarländern von Polen, Tschechien bis nach Kroatien. Die Vermietung von Zimmern an Monteure und Handwerker ist ein attraktiver Wachstumsmarkt. Ein Vorteil gegenüber der Vermietung an Feriengästen und Privat ist die Vorauszahlung durch Firmen für Ihre Mitarbeiter über längere Zeiträume. Die Auslastung pro Zimmer mit bis zu 3 Monteuren ermöglicht günstige Übernachtungsangebote pro Person. Die CORONA Pandemie hatte nur geringfügige Auswirkungen auf dieses Nischensegment.

## **KALKULATIONSBEISPIEL**

Am nachfolgenden Beispiel einer optimalen Ideal-Vermietung erkennen Sie das enorme Potential und die Möglichkeiten:

18 Zimmer x 3 Personen = 54 Betten

54 Übernachtungen x 24€/Nacht = 1.296€/Nacht

1.296€ Tageseinnahme x 360 Tage = 466.560€/Jahr

466.560€ Jahreseinnahme x 25 Jahre Laufzeit = 11.664.000€

## **OPTION - PAKETKAUF SHARE-DEAL**

Seitens des Verkäufers der Immobilie besteht das Angebot diese und eine weitere, sich in zirka 20Km Entfernung befindliche Immobilie im Paket als sog. SHARE-DEAL zu erwerben. In dem Fall würde der Pensionsbetreiber beide Objekte anmieten und wie zuvor erklärt für eine Zimmervermietung umbauen. Sie würden zwei Immobilien in einer kleinen Kapitalgesellschaft (UG) vom Verkäufer erwerben. Was für Sie den Vorzug hat, dass unter bestimmten Voraussetzungen für Sie keine Grunderwerbsteuer anfällt und weitere Vorteile entstehen.

Beide Immobilien, inkl. Kapitalgesellschaft kosten nur 450.000€ + 150.000€ für die Renovierung & Möblierung beider Gebäude.