

IMMOBILIEN EXPOSÉ

direkt vom Eigentümer im Makleralleinauftrag.

AAVY Ärzte & Apotheker
Vermögensberatung · Treuhandverwaltung



Mehrfamilienhaus in der Stadt Holzminden (Niedersachsen)

*auf Wunsch Saniert & Vermietet zur 12,5-fachen Jahresmiete

Historisches Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen in reizvoller Fachwerkbauweise im berühmten Altstadtkern, nahe dem Johannismarkt mit Blick zur Weser. Zentral gelegen, nahe der Fußgängerzone. Die romantische Lage lädt zu Uferwanderungen entlang der Weser ein.

Option: *Vermietung bis zu 25 Jahre an Generalmieter als Pensionsbetreiber, inkl. Sanierung.

PLZ, Stadt: 37603 Holzminden
Bundesland: Niedersachsen
Objektart: Wohngebäude
Denkmal: nein
Grundstück: 144 m²
Gebäude: 287 m²
Wohnungen: 6
Service: Hausverwaltung inkl.
Mietertrag*: 27.200 €/p.a. (soll)
Kaufpreis: 225.000 Euro (unsaniert)
Investition*: **340.000 Euro**

Kontakt zum Anbieter:
AAVY Ärzte & Apotheker
Vermögensberatung GmbH
Kurfürstendamm 193 A-K
10707 Berlin
Telefon: (030) 2020 00 33
Mobil: +49 152 3400 8638
invest@aavy.de

zzgl. Maklercourtage: 7,14%

Exposé anschauen:



www.aavy.de

Die Wohnraumaufteilung:

Erdgeschoss: re. u. li. nahezu identischer Schnitt, Skizze nicht maßstabsgerecht. Zirka 45 m². Gas-Zentralheizung, Bad mit WC + Dusche. Isolierverglaste Fenster.



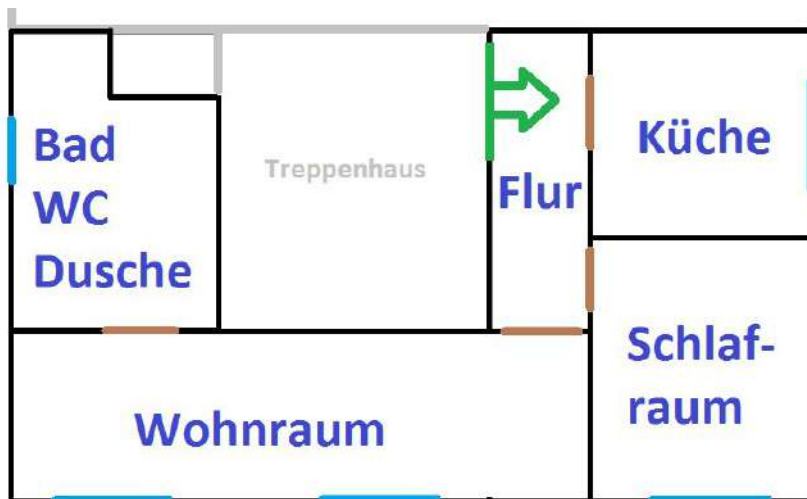
Obergeschoss: re. u. li. nahezu identischer Schnitt, Skizze nicht maßstabsgerecht. Zirka 50 m². Elektronachtspeicherheizung, Bad mit WC + Dusche. Isolierverglaste Fenster. (Sämtliche Fotoaufnahmen zeigen nicht den aktuellen Zustand.)



Dachgeschoss: West, Skizze nicht maßstabsgerecht. Zirka 42 m².
 Elektronachtspeicherheizung, exklusives Bad mit WC + Dusche.
 Echtholzdeckenverkleidung. Teils einfach verglaste Fenster.



Dachgeschoss: Ost, Skizze nicht maßstabsgerecht. Zirka 68 m².
 Elektronachtspeicherheizung, Bad mit WC + Dusche. Echtholzdeckenverkleidung.





Historisches Wohnhaus/Mehrfamilienhaus in der historischen Altstadt von Holzminden /Niedersachsen, zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage im Paket mit einem weiteren Renditeobjekt?

Zum Verkauf steht ein attraktives Fachwerk Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen im Stadtzentrum von Holzminden (Niedersachsen). Das historische Mehrfamilienhaus in reizvoller Fachwerkbauweise befindet sich im berühmten Altstadtkern, nahe dem Johannismarkt mit Blick zur Weser. Zentral gelegen, nahe der Fußgängerzone. Die romantische Lage lädt zu Uferwanderungen entlang der Weser ein.

Das Gebäude bietet sich aufgrund seiner Lage nach Sanierung für die Nutzung als Pension für Feriengäste, Studenten und Monteure an. Das Objekt kann wie es jetzt steht und liegt, unsaniert, für die Eigennutzung - oder - optional und gegen Aufpreis saniert & vermietet an einen Pensionsbetreiber, erworben werden. Zudem besteht die Möglichkeit weitere Immobilien im Paket, als Share Deal zu erwerben. Für Sie als Investor besteht die Möglichkeit über einen Share Deal ein "Zinshaus" mit geldwerten Vorteilen zu erlangen. Konsultieren Sie dazu einen Steuerberater.

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

DIE ECKDATEN

PLZ, Stadt: 37603 Holzminden

Bundesland: Niedersachsen

Objektart: Wohngebäude

Denkmal: nein

Grundstück: 144 m²

Gebäude: 287 m²

Wohnungen: 6, akt. Teil-vermietet

ZWEI ERWERBSOPTIONEN STEHEN IHNEN ZUR AUSWAHL

In Abstimmung mit der Immobilieneigentümerin bestehen nachfolgende Erwerbsoptionen:

1. Eigennutzung

Das komplette Objekt wird wie es steht und liegt, leerstehend und unsaniert für den Zweck der Eigennutzung verkauft.

Mieteinnahmen (IST): 0 Euro

Kaufpreis: 225.000 Euro, zzgl. 7,14% Maklercourtage.

– oder –

2. Kapitalanlage mit 8% Rendite p.a. (12,5-fache Jahresmiete)

Das komplette Objekt wird an einen Generalmieter auf Dauer vermietet. Dieser saniert und renoviert das Gebäude, um dort einen Pensionsbetrieb zu den nachfolgenden Konditionen zu errichten:

Das Objekt gehört einer kleinen deutschen Kapitalgesellschaft (UG).

Verkauft werden 100% der Anteile der Gesellschaft als sog. Share-Deal*.

Die Gesellschaft ist Lasten- und Schuldenfrei und wird ohne Verpflichtungen übergeben.

Die Objekte werden vom Generalmieter saniert, schlüsselfertig und betriebsbereit an den Käufer übergeben.

Der Käufer erhält vom Generalmieter einen Mietvertrag mit einer Laufzeit über 15 Jahre + Option über weiter 10 Jahre

Der Mietvertrag wird zwischen Käufer und Generalmieter vor Erwerb und Kaufpreisfälligkeit rechtsverbindlich abgeschlossen.

Die Jahresmiete wird über die Mietvertragslaufzeit in gleichen, monatlichen Abschlägen gezahlt.

Eine vorzeitige Kündigung wegen Eigenbedarf wird ausgeschlossen.

Der Generalmieter/Pensionsbetreiber verpflichtet sich sämtliche kommunalen und Objektbezogenen Kosten zu tragen.

Der Käufer erhält somit eine quasi Hausverwaltung kostenlos dazu.

Der Generalmieter/Pensionsbetreiber hält das Gebäude und das Grundstück über die Dauer der Mietzeit in Ordnung, nimmt Schönheitsreparaturen selbständig und auf eigene Kosten vor.

Mieteinnahmen (SOLL): 27.200 Euro

Kaufpreis: 225.000 Euro

Sanierungskosten: 115.000 Euro

Gesamtinvestition: 340.000 Euro, zzgl. 7,14% Maklercourtage und Nebenerwerbskosten.

SHARE DEAL & PAKETPREIS

Wie oben beschrieben, kann im Paket eine weitere Immobilie, zu selben Konditionen, im Rahmen eines Share Deals, dazu erworben werden. In diesem Fall ergeben sich bei der Sanierung Synergien für den Generalmieter. Sie profitieren dabei von einem Preisnachlass auf die Sanierungskosten.

WARUM ZIMMERVERMIETUNG?

Der Generalmieter investiert in krisensichere Wachstumsmärkte und ist mit dem "CRAFTMAX Handwerkerzentrum" 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 ist der Bedarf an Handwerkern enorm. 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.

Referenzen: (monteurzimmervermietung24.de)

KALKULATIONSBEISPIEL

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

24 Zimmer x 3 Personen = 72 Betten

72 Übernachtungen x 24 Euro/Nacht = 1.728€/Nacht

1.728€ Tageseinnahme x 360 Tage = 622.088€/Jahr

622.088€ Jahreseinnahme x 25 Jahre Laufzeit = 15.552.000€

WAS IST EIN SHARE-DEAL?

Der Verkauf der Immobilie erfolgt im GmbH-Mantel. Bitte erkundigen Sie sich über die möglichen Vorteile in Bezug auf Wegfall der Grunderwerbsteuer, Entfall jeglicher Spekulationshaltefrist, 5%-Steuersatz für Mehrerlöse im Falle eines Weiterverkaufs, und weiteren Besonderheiten bei einem Steuerberater Ihrer Wahl. In der Abwicklung erwerben Sie 100% der Anteile an dieser Kapitalgesellschaft (GmbH) – inklusive des Grundstücks. Das Grundstück und Gesellschaft sind frei von jeglichen Banklasten.

DIREKT VOM EIGENTÜMER IM MAKLERALLEINAUFTRAG

Die Eigentümerin veräußert im Zuge einer Umstrukturierung ihrer Unternehmensausrichtung diese und weitere Immobilien. Wir bieten Ihnen dieses exklusiv, direkt vom Eigentümer im qualifizierten Makler-Alleinauftrag, freibleibend zum Verkauf an. Unsere Maklercourtage beträgt 6% vom Kaufpreis, zzgl. gesetzl. MwSt., aktuell somit 7,14%. Dieses Angebot ersetzt alle vorherigen Angebotsinhalte und Preis.

ONLINE-BESICHTIGUNG

Über den nachfolgenden QR-Code gelangen Sie zu unserer umfassenden online-Präsentation:

