

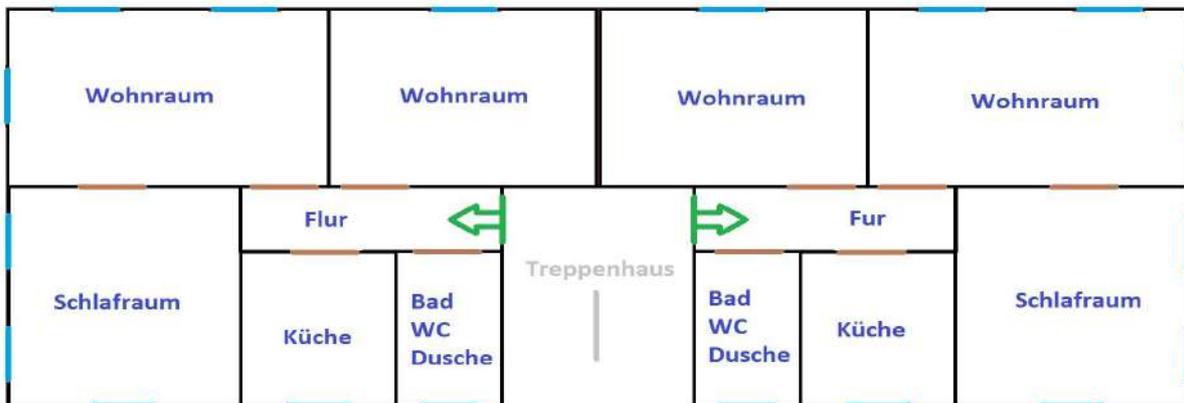
Mehrfamilienhaus in Grünenplan, Delligsen.

Mögliche Kapitalanlage nach Sanierung & Vermietung.

Mehrfamilienhaus mit 431 m² Wohnfläche, ausbaufähiger Remise und großem Garten am Wald im schönen Weserbergland.

Das solide, Mehrfamilienhaus befindet sich im idyllischen **vormaligen Kurort** Grünenplan, in traumhafter Lage direkt **am Waldesrand**, das hintere, umzäunte Grundstück **grenzt an einen kleinen Bach**. Auf dem **2.423 m² großen Grundstück** befindet sich neben dem Hauptgebäude ein stattliches Nebengebäude (Remise), welches weiteres Ausbaupotential anbietet. In der Nachbarschaft sind in gleichartigen Nebengebäuden Ferien- u. Dauerwohnungen entstanden. Das Wohnhaus besteht aus **5 Wohnungen**, 4 identische 3-Zimmer Wohnungen und eine zusammengelegte Dachgeschosswohnung. Im Souterrain befinden sich unsanierte Gemeinschaftsräume sowie Mieterkeller.

Wohnungen:



4 Wohnungen mit jeweils 77 m² Wohnfl., mit identischen Schnitt (EG und OG), bestehend aus 3 Zimmern. Zentralheizung, die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über in den jeweiligen Wohnungen befindlichen Gasthermen. Bäder mit WC und Dusche. Küche mit Fenster. Größtenteils Laminatböden. (Siehe Skizze oben, nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Fotoaufnahmen zeigen nicht den aktuellen Zustand.)

1 Wohnung mit 128 m² im Dachgeschoss. Die sanierte Wohnung mit schönem Ausblick besteht aus 7 Räumen, Flur, großer Küche und Bad mit Wanne und Dusche.

Medien & Haustechnik



Ein Mehrfamilienhaus mit großem Garten in Traumlage! Das Anwesen befindet sich im ehemaligen Kurort Grünenplan, mit Blick auf den rückseitig angrenzenden Bach, Wald und das Weserbergland!

Das solide errichtete, liebevoll gestaltete und vollständig unterkellerte 2-geschossige Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde um zirka 1917 durch die SCHOTT Glaswerke errichtet und verfügt über ein großes Nebengebäude (Remise) mit einer Garage. 1995 erfolgte eine umfangreiche Modernisierung/Sanierung u.a. der Einbau von Bädern mit Dusch- bzw. Wannenbädern inkl. kompletter Erneuerung der Sanitäreanlagen. In den Jahren 2014 bis 2019 wurden weitere Erneuerungen durchgeführt, wie der Wasser- und Elektroinstallation, die Installation von Gas-Etagenheizungen mit Warmwasser-aufbereitung in den Wohnungen einschloss. Insgesamt gute Gebäudesubstanz, Keller trocken, Fassade in Ordnung, Dach u. Dachstuhl ohne Mangel, die leer stehenden Wohnungen müssen vor Neu Bezug komplett und allumfassend renoviert werden. Der große Garten grenzt an einen kleinen Bach, direkt am Waldrand, mit Blick in das Weserbergland. Verkehrsgünstige Lage mitten im Ort an Hauptstraße. PKW-Stellplätze im Hof. Hauptgebäude mit 5 Wohnungen. Große Remise zum Ausbau. Ehemaliger Kurort, SCHOTT Glaswerke (Hersteller u.a. von CERAN-Herdplatten, SAMSUNG Galaxy Flip/Fold Displays) als Arbeitgeber.

Reizvolles Mehrfamilienhaus in traumhafter Lage
im Urlaubergebiet Weserbergland
mit angrenzendem Bach
verkehrsgünstig an Hauptstraße im Ort
5 Wohneinheiten
Ausbaufähige, große Remise im Garten
SCHOTT Glaswerke als ortsansässiger Arbeitgeber

DIE ECKDATEN

PLZ, Stadt: 31037 Delligsen, OT. Grünenplan

Bundesland: Niedersachsen

Objektart: Wohngebäude

Baujahr: 1917

Denkmal: nein

Grundstück: 2.567 m²

Gebäude: 725 m²

Wohnungen: 5, akt. Leerstehend

ZWEI ERWERBSOPTIONEN STEHEN ZUR AUSWAHL

In Abstimmung mit der Immobilieneigentümerin bestehen zwei 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: 335.000 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): 36.000 Euro

Kaufpreis: 335.000 Euro

Sanierungskosten: 115.000 Euro

Gesamtinvestition: 450.000 Euro, zzgl. 7,14% Maklercourtage u. Nebenerwerbsk.

SHARE DEAL & PAKETPREIS

Wie oben beschrieben, können im Paket weitere Immobilien, 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.

EXPOSÉ & ONLINE-BESICHTIGUNG

Der QR-Code führt Sie zur online Präsentation.

