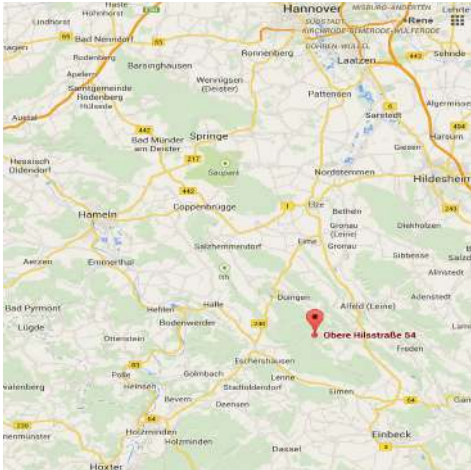


Mehrfamilienhaus mit Garten in Grünenplan

Mögliche Kapitalanlage als Pension

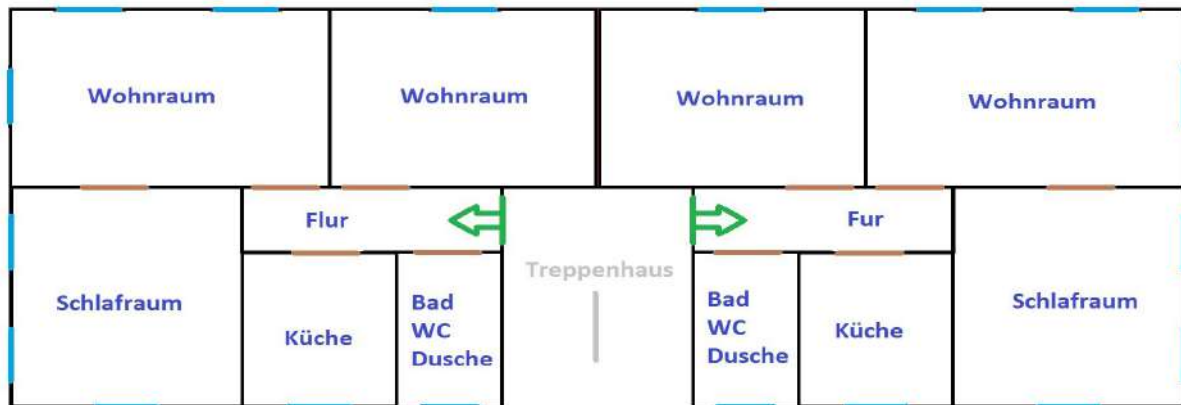


Standort: 31073 Delligsen, OT. Grünenplan

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. Garten & Remise bieten aber auch das Potential zur Nutzung als Kindergarten. Das Wohnhaus besteht aus derzeit 5 Wohnungen, davon 4 identische 3-Zimmer Wohnungen und eine zusammengelegte Dachgeschosswohnung. Im Souterrain befinden sich unsanierte Gemeinschaftsräume sowie Mieterkeller mit dem Potential zum Wohnungsausbau.

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.

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 ANGEBOT FÜR KAPITALANLEGER

Die MAGNATAS GMBH beabsichtigt bei der hier näher beschriebenen Immobilie eine gewerbliche Zimmervermietung zu errichten. Die Immobilie steht nicht im Eigentum der MAGNATAS GMBH 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.

Die MAGNATAS GMBH 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 von der MAGNATAS GMBH 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*:	entfällt
Renovierung & Möblierung:	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

*Ein Angebot der MAGNATAS GMBH: Sie sparen bei Erwerb über uns 25.000 Euro am Kaufpreis, Maklercourtage in Höhe von 17.850€ und prozentuale Nebenerwerbskosten, in Summe: 45.000€!

DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE

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 sanierte 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 2018 wurden weitere Erneuerungen durchgeführt, wie der Wasser- und Elektroinstallation, die Installation von Gas-Etagenheizungen mit Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen einschloss. Insgesamt gute Gebäudesubstanz, Keller trocken, Fassade in Ordnung, Dach u. Dachstuhl ohne Mangel, die nicht vermieteten Wohnungen müssen allerdings vor Neubezug renoviert werden.

- Der große Garten grenzt an einen kleinen Bach
- Direkt am Waldrand
- 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 als ortsansässiger Arbeitgeber

PLZ, Stadt: 31073 Delligsen, OT. Grünenplan
Bundesland: Niedersachsen
Objektart: Wohngebäude
Denkmal: nein
Grundstück: 2.423m²
Wohnhaus: 438m²
Nebengebäude: 350m² zirka
Wohnungen: 5 (4 WE a 77m², 1 DG-WE a 129m²)
Nutzung: aktuell ist das Gebäude teilweise vermietet.
Kaufpreis**: 250.000€
Maklercourtage**: 7,14% inkl. 19% MwSt.

**Diese Angaben stammen direkt vom Verkäufer der Immobilie.

WARUM ZIMMERVERMIETUNG?

Die MAGNATAS GMBH investiert in krisensichere Wachstumsmärkte und ist mit Ihren "CRAFTMAX Handwerkerzentren" (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 Euro/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 die MAGNATAS GMBH beide Objekte anmieten und wie zuvor erklärt für eine Zimmervermietung umbauen. Sie würden zwei Immobilien in einer kleinen Kapitalgesellschaft (UG) 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. Maklercourtage entfällt.