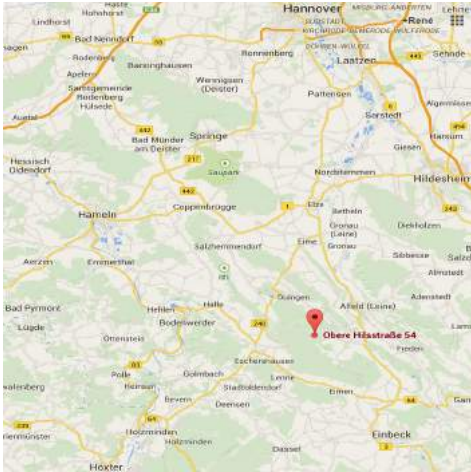


# 8,05% Kapitalanlage = SHARE DEAL = Vermietetes Pensionshaus mit 5 Wohnungen



Standort: 31073 Delligsen, OT. Grünenplan, Obere Hilsstraße 54

**Pensionshaus mit 431 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** im Dachgeschoss. Die sanierte Wohnung mit schönem Ausblick besteht aus 7 Räumen, Flur, großer Küche und Bad mit Wanne und Dusche.

## Medien & Haustechnik



## **Zusammenfassung:**

Das Gebäude befindet sich in einem einfachen aber funktionstüchtigen Stand und ist an einen bundesweit tätigen Generalmieter langfristig vermietet. Der Mieter betreibt im Objekt eine gewerbliche Zimmervermietung.

### Sondervereinbarung

Mit der Grundstückseigentümerin besteht die Vereinbarung, dass im Falle des Verkaufs dem künftigen Käufer ein einmaliges, einseitiges Recht auf Kündigung im Falle der beabsichtigten Eigennutzung eingeräumt wird.

## **Konditionen:**

Die Immobilie kann klassisch, einzeln (Asset-Deal) oder per SHARE DEAL innerhalb einer Kapitalgesellschaft veräußert werden. Entsprechend unterscheiden sich die Kaufpreise in Ihrer Höhe.

Bei gewünschten SHARE DEAL wird eine Kapitalgesellschaft inkl. 2 Immobilien veräußert. Dieses Objekt in GRÜNENPLAN sowie eine weitere Immobilie in der nahe gelegenen Stadt HOLZMINDEN. Der Kaufpreis insgesamt beträgt 570.000 Euro.

Sie sparen gegenüber dem Einzelkauf (ASSET DEAL) insgesamt 80.000 Euro. Zudem fällt keine Grunderwerbsteuer (6,5%) an. Auch ein künftiger Weiterverkauf mit Gewinn ist in dem Fall nicht an eine Spekulationsfrist (10 Jahre) gebunden, sondern quasi „jederzeit“ möglich. Nach derzeitiger Rechtslage wahren lediglich 5% des Gewinns unabhängig einer Haltefrist zu versteuern.

Bitte konsultieren Sie vor einer Entscheidung einen Steuerberater Ihrer Wahl, da wir keine Steuerberatenden Leistungen erbringen dürfen.

## **Der Kaufpreis:**

Asset-Deal:	360.000,00 Euro
Share-Deal:	320.000,00 Euro (Objekt Grünenplan)
	250.000,00 Euro (Objekt Holzminden)
Paketpreis	570.000 Euro.

Zuzüglich Maklercourtage: 7,14% vom Kaufpreis (inkl. 19% MwSt.)

AAVY Immobilien GmbH  
Kurfürstendamm 193 E . 10707 Berlin

Telefon: (030) – 20 20 00 33

**[www.aavy.de](http://www.aavy.de)**