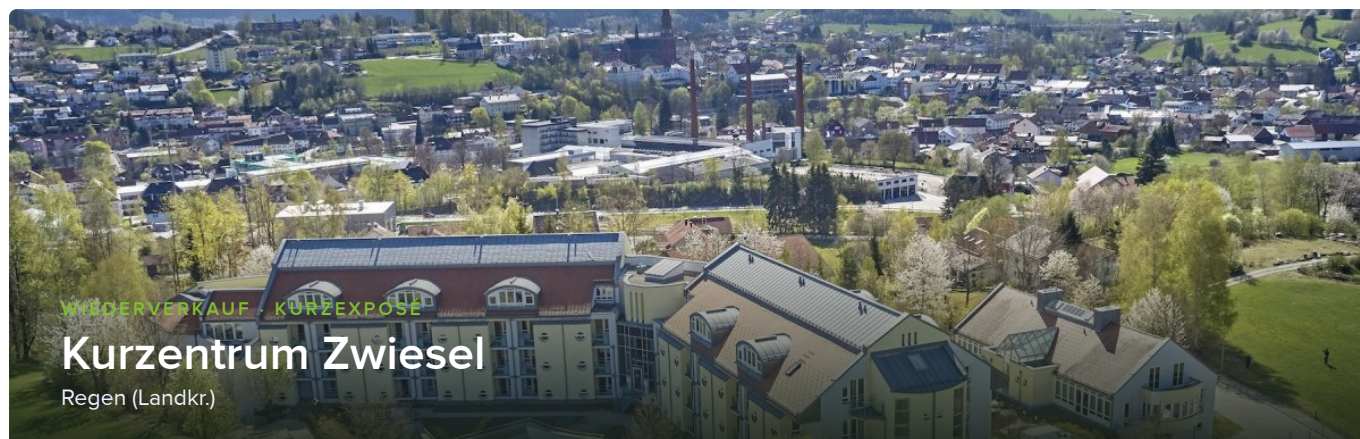




Angeboten wird ein einzelnes Apartment im Zweitmarkt innerhalb des etablierten Kurzentrums Sonnenschein in Zwiesel - einer Kureinrichtung für Mutter-Kind- und Vater-Kind-Kuren.

Ein Zweitmarkt-Apartment ist eine Betreiberimmobilie, die ursprünglich beim Initiator erworben wurde und nun vom Eigentümer weiterverkauft wird. Es handelt sich um eine bereits bestehende, am Standort gut etablierte und akzeptierte Immobilie. Die Belegung erfolgt durch die Krankenkassen, die die jeweilige Kur genehmigen - dadurch ist eine dauerhaft gute Auslastung gesichert. Für den Anleger verbindet die Investition die grundbuchliche Sicherheit einer Immobilie mit der Mietsicherheit einer etablierten, über die Krankenkassen refinanzierten Einrichtung. Das Apartment ist Teil eines Objekts mit 89 barrierefreien Zwei-Zimmer-Appartements, das in massiver Bauweise erstellt und laufend instand gehalten wurde.

Die Belegung des Kurzentrums erfolgt über von den Krankenkassen genehmigte Kuren für Mütter beziehungsweise Väter mit Kind. Der Bedarf an solchen Kurmaßnahmen ist ungebrochen, was der Einrichtung eine konstante Nachfrage und dem Anleger eine gut planbare Mietsicherheit verschafft.

Ein weiterer Vorteil liegt in der Instandhaltung: Betreiber und Eigentümer teilen sich die Kosten. Der Eigentümer trägt nur die Kosten für Dach und Fach, während der Betreiber für das Innere des Gebäudes verantwortlich ist. Über die Indexierung des Pachtvertrags (3 % gem. Index) werden Preissteigerungen durch Inflation aufgefangen.

Der aktuelle Pachtvertrag hat in Zwiesel noch eine Restlaufzeit von rund zwei Jahren. Er enthält jedoch eine Option zur Verlängerung um 1 x 5 Jahre, die von beiden Vertragsparteien - Betreiber wie Eigentümergemeinschaft - ausgeübt werden kann. Die Eigentümergemeinschaft steht damit zum Ablauf des Pachtvertrags keinesfalls ohne Betreiber da: Wird bis dahin kein neuer Betreiber gefunden, kann die Option gezogen werden, wodurch sich die Laufzeit um fünf auf dann rund sieben Jahre verlängert.

Das Kurzentrum Sonnenschein verfügt über eine umfangreiche Ausstattung mit Schwimmbad, Sauna, mehreren Bewegungs- und Gruppenräumen sowie Außen- und Dachterrassen und ist seit über zwei Jahrzehnten eine Instanz in der Region.

Objektdaten

Adresse	Innenrieder Strasse 38, Zwiesel	Quadratmeterpreis	auf Anfrage
Kategorie	Wiederverkauf	Miete pro m ²	4,55 €
Objekttyp	Bestand	Monatl. Mieteinnahmen	383,00 €
Fertigstellung	1999	Pre-Opening	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Energieausweis	181,5 kWh/(m ² ·a), Erdgas E	Mietvertrag	2 Jahre
Kaufpreise	90.000,00 €	Verlängerung	1x5 Jahre Verlängerungsoption
Standort	Regen (Landkr.)	Indexierung	3 % gem. Index
Bundesland	Bayern	KfW-Förderung	nein
Grunderwerbsteuer	3,50 %	Betreiber	Kurzentrum Sonnenschein GmbH & Co. KG
Wohneinheiten	1	• Einrichtungen	1
Rendite	5,10 % *	• Gründungsjahr	1995

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. * Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus

