

Salgsopstilling



Beboelses-og erhvervsejendom i Hannover Limmerstraße 50/Leinaustraße 1 (Linden)

Det samlede areal i M2	ca. 2114 M2
Årlig Lejeindtægt nu / kommende / potentielle husleje	ca. € 80.000 / ca. € 93.000 / € ca. 100.000
Købspris (ved 50% af ejendommen)	€ 460.000
Brutto tilbagebetalingstid i måneder ex. renteindtægter	57½

Rasmussen & Co GmbH er en dansk/tysk ejendomsmægler virksomhed etableret som GmbH i 1997. Vi har specialiseret os i udvalgte tyske kvalitetsejendomme hvor der er udsigt til værdistigninger. Emnerne sælges som investeringspensions- og opsparingsprojekter til private, pensionskasser, ejendomsmæglere og investeringselskaber over hele verden. Vi fokuserer på beboelseslejligheder, ejendomme og udlejningsejendomme som ER udlejet i årevis med positiv indtjening udover potentielle værdistigninger. Alle ejendomme har således 100% positiv likviditet og er ikke kommanditbaserede med solidarisk hæftelse. Du hæfter kun for hvad du ønsker at købe. Ikke for andre investorer. Tyske ejendomme har historisk lave priser og tyskland har en sund økonomi.

Beboelse- og erhvervsejendom i Hannover Limmerstraße 50/Leinaustraße 1 (Linden)

50% af en flot attraktiv investeringsejendom sælges. Ejendommen står velholdt med flere uudnyttede potentialer såsom 1) Husleje stigning jf. salgsoptilling, 2) Overbygning med 4-5 nye etager for 8-10 nye lejligheder samt 3) en ikke udlejet stor god tør kælder med indtil 4 meters loftshøjde. Ejendommen er meget velbeliggende i det mest centrale område og har tidligere huset VOLKSBANK. Ejendommen har aldrig haft vandskade ved tidligere skybrud og er sikret imod oversvømmelse.

Flere faktorer taler for denne ejendom: 1) Tilbagebetalingstid på 57½ måned 2) solide lejere og en attraktiv beliggenhed samt 3) yderst attraktive potentialer, gør denne forretningsmulighed til en af de bedste i Tyskland hvorfor vi anbefaler at du besøger denne ejendom, evt. I samarbejde med vore danske kollegaer.

Hannover er et gammelt kongerige og desuden en af de mest centralt beliggende byer i Tyskland og har 1,1 millioner indbyggere med opland og har været kilde for flere kongehuse bl.a. det britiske og danske kongehus via slægten Brunswick-Lüneburg. [Se her](#) Hannover er nok mest kendt for Hannover Fair og verdensudstillinger som f.eks. [CEBIT](#).

Tyske ejendomme er en god forretning. Det er fordi ejendomspriserne generelt er meget lave sammenlignet med danske og svenske ejendomme. Tyske ejendomspriser har igennem 4 år stået meget stille og vi ser en lille tendens til stigninger i huslejeindekset for Tyskland. Dermed er der markant bedre udsigt til attraktive værdistigninger og tillige bedre forrentning, end man tilsvarende kann opnå i Danmark eller Sverige.

Ejendommens areal og fordeling:	
Byggeår	ca. 1900
Grundens areal	ca. 1223 M2
Udlejningsgrad i % (eksl. Kælder)	100 %
Ejendommens M2 fordeling	
Beboelse: 8 Lejligheder á i gennemsnitligt 73 M2	ca. 584 M2
Erhverv: 4 enheder (bl.a. Biograf og Restaurant)	ca. 830 M2
God tør Kælder (indtil 4m. loftshøjde er endnu ikke udlejet)	ca. 700 M2
Den samlede udlejning i M2	ca. 2114 M2

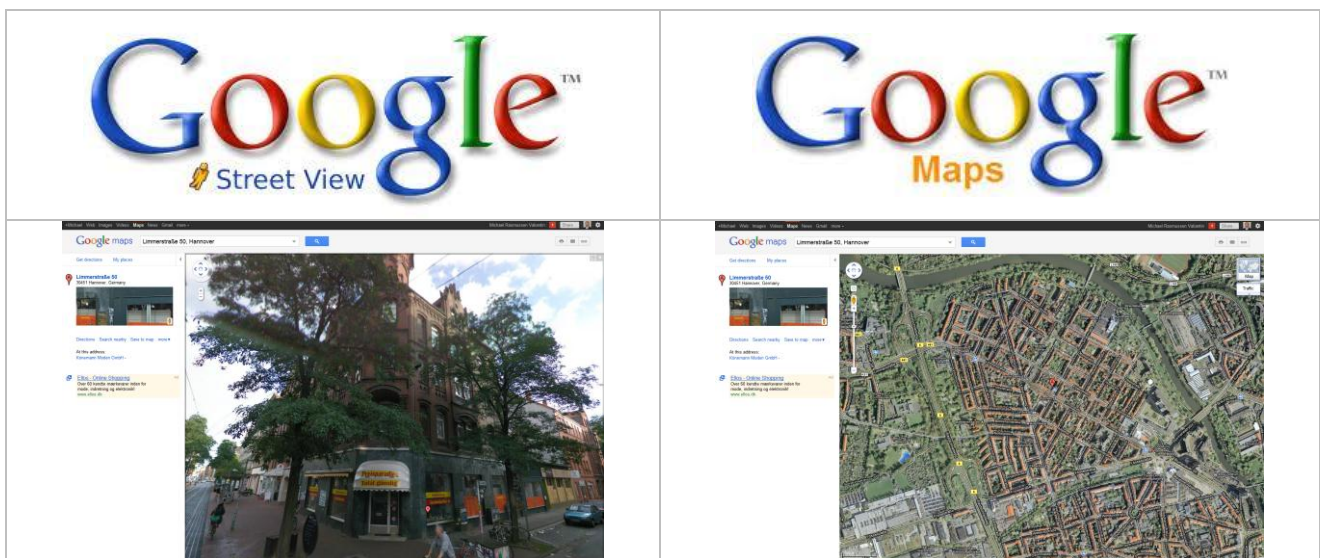
Indtjeningsgrundlag: Den halve årlige huslejeindtægt ved 50 % ejerskab	
Årlig huslejeindtægt nu	ca. € 80.000
Årlig huslejeindtægt kommende	ca. € 93.000
Årlig huslejeindtægt potentielt	ca. €100.000
Renteafkast potentielt	ca. 11,50
Renteafkast kommende	ca. 9,89
Renteafkast nu	ca. 9,20
Rendite nu	ca. 8,70
Rendite skal	ca. 10,11
Rendite mulig	ca. 10,87
Tilbagebetalingstid i antal måneder eksl. rentefortjeneste	57½
Købspris ved 50% ejerskab af ejendommen	€ 460.000

Beliggenhed

Linden Nord er i dag den mest livlige del af Linden specielt omkring Limmerstraße som er hovedgaden i Bydelen. Langs gaden findes der alle slags butikker og mange caféer m.v.

I 1908 blev Apollokino grundlagt af Familien ter Horst (sælger af ejendommen) den ældste forstads biograf i Tyskland. Apollo biografen har med den kendte Kabarat-Arrangør Desimo og Gastronomiens Anna Limma gjort ejendommen til et kulturelt midtpunkt i byen.

I Apollo biografen opdagede grundlæggeren og ejeren af CINEMAX kæden Hans-Joachim Flebbe først sin hobby der senere blev hans erhverv. I Linden findes desuden kulturcentret Faust og radiostationen Bürger-Funkradio Flora.



Apollo Biografen med 240 pladser

Se mere på <http://www.apollokino.de/>

Side 3 af 5. © Copyright 2011 by Rasmussen & Co GmbH.



Den Gastronomiske Restaurant Anna Limma

Se [video på Youtube](#) | Se [anmeldelse i dagbladet](#)



Udsnit af gården og bagsiden og af den komplet renoverede Gastronomi restaurant.

Almindelige Forretningsbetingelser pr. 01.01.2011

I det foranstående betegnes ejendomsmægler firmaet RASMUSSEN & CO GmbH som „mægler“ og den købsinteresserede som ”køber”.

§ 1 Mægler kontrakt

Med benyttelsen af en henvisning- eller formidlingsaktivitet med f.eks. med bestilling af salgsoptillinger, fremvisning af ejendomme eller med optagelse af forhandlinger med sælger eller en af en af mæglers anviste stedfortræder, opstår der en kontrakt med den potentielle køber til efterfølgende almindelige forretningsbetingelser.

§ 2 Mægler provision

Kommer det til et salg på grund af vores aktiviteter faktureres en mæglerprovision på 4,95% ex. moms af den af notaren attesteret købspris som umiddelbart efter købskontraktens underskrift er forfalden til betaling. Denne provision skal udbetales senest 5 dage efter datoen fra notarens kontor. Dette gælder også for såfremt den henviste købsinteresserede, eller kontraktpartner, først på et senere tidspunkt, kommer til en købsaftale, selvom købsforhandlingerne bliver afbrudt og såfremt mægleren ikke bliver inddraget i forhandlingerne eller en anden mægler videreføre forhandlingerne. Mæglerens provision skal også betales når mægleren kun har været medvirkende til salget. Mæglerens provision skal umiddelbart efter købekontrakten bliver afsluttet betales.

§ 3 Advokatombkostninger jf. købekontrakt

Mægleren har krav på tilstedeværelse ved købekontraktens underskrift og mægleren har samtidig krav på at få sin provision noteret som en del af købekontrakten.

§ 4 Henvisning

Kender modtageren af salgsoptillingen allerede til salgsobjektet skal han meddele mægler dette skriftlig inden 5 arbejdsdage med benævnelse af kilden og dokumentere det med et egnet skriftligt vidnesbyrd. For fristen gælder fax- email- eller poststemplets dato. Bliver kendskabet til objektet ikke inden for det nævnte tidsrum dokumenteret, beregnes det tilbudte objekt som ukendt før salgsoptillingen blev tilsendt.

§ 5 Købers betaling af provision ved anden medvirken til et salg

Mægler forbeholder sig retten til, også at være provisionspligtig aktiv for andre kontaktkilder og ved anden medvirken til et salg.

§ 6 Erstatningskrav

Alle tilbud såsom salgsoptillinger og bilag er strengt fortrolige og må alene anvendes til eget brug og ikke mangfoldiggøres, kopieres eller på anden måde distribueres uden skriftlig godkendelse. Den købsinteresserede hæfter over for mægler med den til enhver tid gældende provision, for så vidt at denne forsættigt eller uagtsomt videregiver et bestemt tilbud eller salgsoptilling til tredjepart og at det kommer til en afsluttende kontrakt på det grundlag.

§ 7 Ansvarsbegrænsende hæftelse

Alle informationer og udtalelser om objektet er baseret på de informationer som modtages fra sælger. Mægler hæfter ikke for rigtigheden eller fuldstændigheden af disse angivelser og kan derfor ikke drages til ansvar herfor. Salgsoptillinger og øvrige bilag kan kun betragtes som midlertidig information. Hæftelsen for mægler er alene begrænset til forsættigt eller groft uagtsom adfærd og kan maksimalt udgøre 5% af notarens salgspris.

§ 8 Databeskyttelse

Alle person- og salgsrelateret information bliver udelukkende brugt til at afvikle salget. Sælger har indvilget i at afgive alle data vedrørende salget videre til tredjepart, for så vidt, at der er nødvendigt for at afslutte salget. Mægler er ikke pligtig til at videregive anden information som kan indhentes via myndigheder og sælger og kan ikke gøres ansvarlig for information, som sælger bevidst eller ubevidst, ikke har overgivet til mægler eller køber.

§ 9 Forandringer og tilføjelser

Forandringer og tilføjelser i kontrakter med mægler har kun retsvirkning i skriftlig form. Mundtlige aftaler har ingen retsgyldighed. Efter notars behandling kan der ikke tilføjes eller ændres i handlen.

§ 10 Salvatorisk Klausul

Bliver en del af disse forretningsbetingelser ugyldige, berøres virkningen af de andre øvrige betingelser ikke.