



Geschäftshaus Eppertshausen (Hessen)

Kurzbeschreibung und Lage

Das 3- bis 4-geschossige Geschäftshaus wurde im Jahr 1992 im Gewerbegebiet der ca. 15 km nördlich von Darmstadt gelegenen Gemeinde Eppertshausen errichtet. Im Jahr 2003 wurde die Immobilie einer Teilsanierung unterzogen und im Jahr 2008 um ein weiteres Stockwerk erweitert. Die Immobilie liegt in ca. 1,2 km Entfernung vom Ortszentrum Eppertshausen und ist sowohl mobil als auch über die nahe gelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs leicht und gut zu erreichen.

Objektzustand

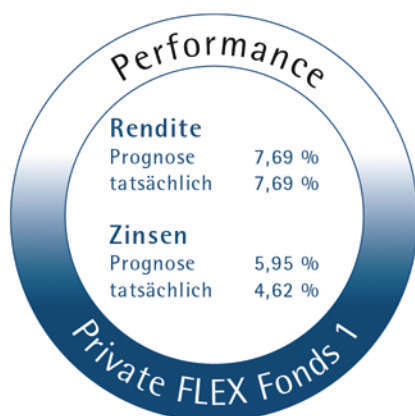
Das Objekt befindet sich in einem einwandfreien und äußerst gepflegten Zustand.

Übergabetermin

Der Erwerb des Objekts erfolgte am 03.02.2009 durch den Beitritt und Erwerb von 94,49 % an der FLEX Fonds Objektgesellschaft 39 GmbH & Co. KG.

Mieter

Die gesamte Nutzfläche von 2.093 m² sowie die 12 zum Objekt gehörenden Stellplätze wurden langfristig auf die Dauer von 9 Jahren von der bundesweit tätigen, auf Brandschutz und Brandschadensanierung spezialisierten Firma svt Brandschutz GmbH angemietet.



Die Investition in der Zusammenfassung

Vermietungsstand	100,00 %
Jahresmiete netto	EUR 199.920,00
Investitionskosten	
- Verkehrswert	EUR 2.800.000,00 (geschätzt)
- tatsächlich	EUR 2.599.515,00
Objektverzinsung	
- laut Prognose	7,69 % (13-Fache der Jahresnettomiete)
- tatsächlich	7,69 % (13-Fache der Jahresnettomiete)
Kreditzinsen	
- laut Prognose	5,95 %
- tatsächlich	4,62 %
Tilgung	
- laut Prognose	2,00 %
- tatsächlich	3,00 % (anfänglich)
Kredithöhe	
- anfänglich	EUR 1.400.000,00