



## Wohn- und Ärztehaus Zwönitz (Bundesland Sachsen)

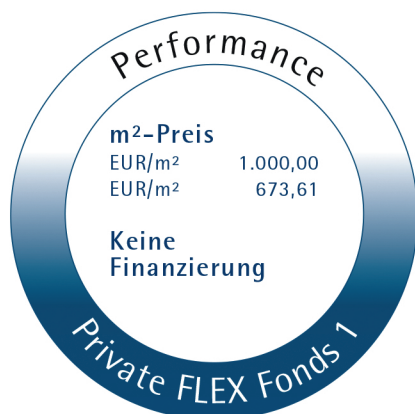
### Kurzbeschreibung und Lage

Das im Jahr 1848 in der Bergstadt Zwönitz/Erzgebirge errichtete Fachwerkhaus wurde im Jahr 1994 vollständig und umfassend saniert und zu einem Wohn- und Ärztehaus umgebaut. Während sich die 255 m<sup>2</sup> Nutzfläche des Erdgeschosses eine Allgemeinarzt- und eine Zahnarzt-Praxis teilen, verteilen sich die Wohnmietflächen von insgesamt 360 m<sup>2</sup> auf 5 im Ober- und Dachgeschoss gelegene Wohnungen.

In Zentrumsnähe des Ortsteils von Zwönitz, Dorfchemnitz an einer Hauptstraße erbaut und mit einer unmittelbar am Objekt gelegenen Bushaltestelle ist die Immobilie sowohl zu Fuß als auch mobil und mit öffentlichem Nahverkehr schnell und leicht zu erreichen.

### Objektzustand

Das Objekt befindet sich in einem einwandfreien und gepflegten Zustand.



### Übergabetermin

Der Erwerb des Objektes erfolgte am 17.09.2008 durch den Beitritt und Erwerb von 94,49 % an der FLEX Fonds Objektgesellschaft 38 GmbH & Co. KG.

### Mieter

Die insgesamt 615 m<sup>2</sup> Mietfläche des Objektes entfallen auf 2 langfristig vermietete Arztpraxen (ges. Mietfläche 255 m<sup>2</sup>) und 5 – zwischen 50 und 90 m<sup>2</sup> große – Wohnungen (ges. Mietfläche 360 m<sup>2</sup>).

### Die Investition in der Zusammenfassung

<b>Vermietungsstand</b>	100 %
Jahresmiete	EUR 40.092,40

<b>Investitionskosten</b>	
- Verkehrswert	EUR 561.250,00 (geschätzt)
- tatsächlich	EUR 520.501,00

<b>Objektverzinsung</b>	
- laut Prognose	7,69 % (13-fache der Jahresnettomiete)
- tatsächlich	7,69 % (13-fache der Jahresnettomiete)

<b>m<sup>2</sup>-Preis Wohnen</b>	
- laut Prognose	EUR/m <sup>2</sup> 1.000,00
- tatsächlich	EUR/m <sup>2</sup> 673,61

<b>Kredit</b>	Keine Finanzierung
---------------	--------------------