

INVESTMENT- EXPOSÉ

Vesna IMMO GmbH & Vesna IMMO II UG

Immobilienportfolio in Pirmasens - 19 Wohneinheiten, 8 Garagen, Werkstatt und Ausbaupotenzial

19	8	1
Wohneinheiten	Garagen	Werkstatt

Paket-Kaufpreis

1.570.000 EUR für 100 % der Anteile an beiden Gesellschaften. Die Waldstraße 1 ist ausdrücklich nicht Bestandteil dieses Angebots.

Transaktionsstruktur: Share Deal - Erwerb von jeweils 100 % der Gesellschaftsanteile. Schuldenfreie Übergabe der Gesellschaften im Rahmen der Transaktion vorgesehen.

Portfolioübersicht

Vesna IMMO GmbH	3 Immobilien 9 Wohneinheiten + 4 Garagen alle drei Häuser saniert und vermietet
Vesna IMMO II UG	1 Mehrfamilienhaus-Ensemble 10 Wohneinheiten + 4 Garagen + Werkstatt ca. 75 m ²
Gesamtportfolio	19 Wohneinheiten 8 Garagen 1 Werkstatt Paketpreis 1.570.000 EUR
Nicht enthalten	Waldstraße 1, Pirmasens

Investmentprofil

Kombination aus laufendem, saniertem Mietbestand in der GmbH und zusätzlichem Value-Add-Potenzial in der UG. Das Paket richtet sich insbesondere an Bestandshalter, Investoren, Family Offices und Käufer mit bestehender Holdingstruktur.

Investment-Highlights

- 19 Wohneinheiten in Pirmasens mit laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.
- 8 Garagen sowie eine zusätzliche Werkstattfläche von ca. 75 m².
- Vesna IMMO GmbH: drei sanierte und vermietete Häuser mit 9 Wohneinheiten und 4 Garagen.
- Vesna IMMO II UG: 10 Wohneinheiten, Vorderhaus weitgehend vermietet, Hinterhaus mit Renovierungs- und Ausbaupotenzial.
- Lage im etablierten Mietumfeld von Pirmasens.
- Schuldenfreie Übergabe der Gesellschaften im Rahmen der Transaktion vorgesehen.
- Paketpreis für beide Gesellschaften: 1.570.000 EUR.

1. Vesna IMMO GmbH

Bestandsportfolio

Bestandteil des Paketangebots. Die Waldstraße 1 gehört nicht zu diesem Verkaufsumfang.

Immobilien	3 Objekte
Wohneinheiten	9
Garagen	4
Zustand	Alle drei Häuser saniert und vermietet

Profil

- Drei voll sanierte und vermietete Wohnobjekte.
- Laufende und dokumentierbare Mieteinnahmen.
- Bestehende Mietverhältnisse und Objektunterlagen können im Rahmen der Due Diligence bereitgestellt werden.
- Keine Waldstraße 1 im Verkaufsumfang - dadurch besteht das GmbH-Portfolio ausschließlich aus dem sanierten und vermieteten Bestand.

Vorteil für den Erwerber

Der GmbH-Bestand bietet unmittelbar laufenden Cashflow ohne den Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf der Waldstraße 1.

2. Vesna IMMO II UG

Objekt	Mehrfamilienhaus-Ensemble / ehemalige Schuhfabrik
Wohneinheiten	10
Wohnfläche	ca. 754 m ²
Grundstück	ca. 600 m ²
Nebenflächen	4 Garagen + Werkstatt ca. 75 m ²

Vorderhaus - laufender Bestand

- 6 Wohneinheiten; der überwiegende Bestand ist vermietet.
- Lediglich die oberste 3-Zimmer-Wohnung steht derzeit frei.
- Für diese freie Einheit ist eine Kaltmiete von ca. 650 EUR monatlich vorgesehen.
- Bestehende Mietverträge und Mietunterlagen sind dokumentiert.

Hinterhaus - Value-Add-Potenzial

- 4 Einheiten mit weiterem Vermietungs- und Entwicklungspotenzial.
- Zwei Wohnungen im unteren Bereich benötigen im Wesentlichen Renovierungsarbeiten.
- Eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 35 m² benötigt im Wesentlichen Tapeten bzw. optische Fertigstellung.
- Eine Wohnung in der oberen Etage ist entkernt und neu auszubauen.
- Für den Ausbau der entkernten Einheit wird - je nach Standard und Eigenleistung - überschlägig mit ca. 15.000 bis 18.000 EUR gerechnet.
- Weitere bekannte Wohnungsgrößen im Hinterhaus: ca. 95 m² (3 Zimmer) und ca. 64 m² (2 Zimmer).

Garagen, Werkstatt & Sanierungsgebiet

Zum Ensemble gehören 4 Garagen, darunter eine Großgarage mit Platz für ca. vier Fahrzeuge, weitere Einzelgaragen sowie eine Werkstatt mit ca. 75 m². Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet. Für förderfähige Maßnahmen kann nach individueller Prüfung eine Förderung von bis zu 30 % möglich sein.

Share Deal - mögliche Vorteile

Der Verkauf ist als Erwerb der Gesellschaftsanteile an der Vesna IMMO GmbH und der Vesna IMMO II UG vorgesehen. Damit werden die bestehenden Immobiliengesellschaften übernommen, anstatt die einzelnen Immobilien unmittelbar zu erwerben.

- Bestehende Miet- und Verwaltungsstrukturen können grundsätzlich fortgeführt und in eine bestehende Holding- oder Unternehmensstruktur integriert werden.
- Schuldenfreie Übergabe beider Gesellschaften ist im Rahmen der Transaktion vorgesehen.
- Unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen können sich grunderwerbsteuerliche und weitere steuerliche Strukturvorteile ergeben.

Steuerlicher Hinweis

Ein Share Deal ist nicht automatisch grunderwerbsteuerfrei. Die konkrete steuerliche und rechtliche Gestaltung ist durch die Berater des Käufers zu prüfen.

Transaktionsrahmen

Kaufgegenstand	100 % der Anteile an Vesna IMMO GmbH und Vesna IMMO II UG
Paket-Kaufpreis	1.570.000 EUR
Portfolio	19 Wohneinheiten + 8 Garagen + Werkstatt ca. 75 m ²
Ausdrücklich ausgeschlossen	Waldstraße 1, Pirmasens
Übergabe	Schuldenfreie Übergabe beider Gesellschaften vorgesehen

Vertraulichkeit & Due Diligence

Vertrauliche Unterlagen werden nach qualifiziertem Interesse, NDA und Bonitätsnachweis bereitgestellt. Alle Angaben sind im Rahmen der technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Due Diligence zu prüfen.