

Exposé – Nr.: 1763 - MR 30 (MS)
Kaufobjekt

Eine Villa mit alter Tradition erwacht aus dem Tiefschlaf



Objektdaten

Objektart:	Gewerbeobjekt
Ort:	07545 Gera
Baujahr:	1883
Zustand:	Renovierungsbedürftig
notw. Modernisierung:	2.016.806,00 €
Mieteinnahmen:	195.984 € p.a. SOLL
Gewerbeeinheiten:	8
Grundstücksfläche:	ca. 2.550,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 1.361,00 m ²
Kaufpreis:	500.000,00 €
Käuferprovision:	5,95 % inkl. MwSt.

Lagebeschreibung

Die Ostthüringer, kreisfreie Stadt Gera (ca. 100.000 EW) liegt in einer reizvollen Hügellandschaft, am Ufer der Weißen Elster, im Schnittpunkt der drei Großlandschaften Thüringer Becken,

Sächsisches Hügelland und Thüringisch-Sächsischer Mittelgebirgsgürtel.

Im Jahre 995 wurde Gera erstmals urkundlich erwähnt und ist heute die zweitgrößte Stadt im Freistaat Thüringen. Um einen vormals historisch gewachsenen Stadtkernbereich lagern sich verschiedene Wohn- und Gewerbebereiche an, die sich teilweise stark durchwachsen auch auf die umliegenden Hang- und Plateaubereiche der Stadt ausgedehnt haben.

Die 'Villa Meyer', als ein städtisch dominanter Baukörper, liegt auf einem 2.550 m² großen Grundstück an der nördlichen Grenze des innerstädtischen Geschäftszentrums und am zentrumsnahen Rand einer vormaligen Villengegend. Die umgebene Bebauung besteht vielfach aus Villen, die heute vor-

Exposé – Nr.: 1763 - MR 30 (MS)

Kaufobjekt

wiegend durch Banken und Versicherungen genutzt werden.

Südöstlich bilden Bürgerhäuser aus der Gründerzeit den Übergang in das Stadtzentrum.

Beschreibung

Beschreibung der Bauweise

Die im ausgehenden 19. Jahrhundert errichtete Villa veranschaulicht in höchst anspruchsvoller baukünstlerischer Gestaltung bürgerlichen Bau- und Repräsentationswillen, der sich mit Auffahrt, gestalteter Gartenanlage, Nebengebäuden sowie in der großzügig angelegten Gestaltung und Organisation des Eckgrundstückes mit straßenbegleitender und das Grundstück umschließender Einfriedung darstellt. Trotz des Verlustes der Nebengebäude und der parkähnlichen Gestaltung sowie der den ursprünglichen Zusammenhang störenden Nutzung von Teilflächen bis 1998, ist nicht zuletzt durch die Einfriedung der historische Umgriff nachvollziehbar.

Der zweigeschossige Bau mit ausgebautem Mansardendach ist mit aufwendigen baulichen Details errichtet. Die Fassaden sind stark plastisch ausgebildet mit Säulen, Pilastern, steinernen Balustraden und aufgesetzten Giebeln.

Die Rundbogenfenster sind mit aufwendigen Faschengestaltungen umrahmt, ein dreigeschossiger sechseckiger Turm bildet eine markante Eckgestaltung. Der Haupteingang hat eine überdachte Vorfahrt, der Nebeneingang ist zugleich Wirtschaftsaufgang. Im 1. Obergeschoss befinden sich das Foyer und die Haupttreppe, eine Empfangshalle und Repräsentationsräume, sowie ein Wintergarten.

Im 2. Obergeschoss befanden sich Schlaf-, Kinder- und der Gastbereich. Das Dachgeschoss war für Bedienstete und als Wirtschaftsräume ausgebaut. Die Innenausstattung ist sehr aufwendig gestaltet. Besonders das 1. Obergeschoss mit dem großen Empfangssaal beeindruckt durch die plastische, farblich

gestaltete Deckengestaltung. Das Treppenhaus mit den stark dimensionierten Geländerpostamenten beherrscht das gesamte Raumgefüge. Das Innenraumkonzept ist mit zwei Oberlichtern ausgestattet, um die große Baumasse mit Tageslicht zu versehen. Das große Oberlicht bringt den Lichtfall über zwei Geschosse in die Eingangshalle und das kleine Oberlicht erhellt einen Innenraum. Deckengestaltungen sind im Originalzustand teilweise noch existent und jedes Zimmer entsprechend der Nutzung differenziert gestaltet, mit wandfesten Bekleidungen und Einbauschränken. Die Immobilie ist voll unterkellert.

Wirtschaftliche Nutzung

Die im Mieterbereich durch freiberufliche Unternehmungen geprägte Immobilie ist denkmalgeschützt, somit können steuerliche Abschreibungen nach § 7i des EStG genutzt werden (Abschreibung im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.) Die Voraussetzungen für die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung werden geschaffen. Nach einer Generalsanierung, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, werden nach den vorliegenden Planungsunterlagen, ca. 1.022 m² Büroflächen, verteilt auf insgesamt vier Einheiten (variabel), sowie im Erdgeschoss weitere Büro-/Gewerbeflächen von insgesamt ca. 339 m² geschaffen.

Erdgeschoss 339 m²

1. Obergeschoss 341 m²

2. Obergeschoss 369 m²

Dachgeschoss 312 m²

Insgesamt wird somit eine vermietbare Gesamtfläche von 1.361,00 m² geschaffen.

Exposé – Nr.: 1763 - MR 30 (MS)

Kaufobjekt

Bei der Berechnung der Jahressollmiete wurde ein Mietzins in Höhe von 12,00 € zugrunde gelegt.

Mietzusagen einer Steuerberatungsgesellschaft und einer Rechtsanwaltskanzlei liegen über eine Fläche von 681 m² zu einem Mietzins von 13,50 € / m² netto vor. Diese Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 10 Jahren und weiteren Optionen abgeschlossen. Des Weiteren werden Verhandlungen mit einem Notariatsbüro geführt, deren Flächenbedarf noch nicht spezifiziert ist, so dass schriftliche Zusagen zur Anmietung

- > eines Wirtschaftsberatungsunternehmens
- > eines Finanzdienstleisters
- > eines Bauträgers noch nicht erfolgen konnten. Mietanfragen anderer Unternehmen, wie Versicherungen und Buchhaltungen liegen ebenfalls vor.

Die Rendite ist durch folgende Eckpunkte gesichert:

- > langfristige Verträge mit festem Mietzinsen
- > Reduzierung der Baukosten durch die gewerbliche Ausprägung, damit ist die Umsatzsteuer bei Vermietung an umsatzsteuerpflichtige Unternehmen erstattungsfähig.

Synergieeffekte am optimalen Standort von Gera, werden die Villa wieder zu dem Symbol werden lassen, das es einst war.

Maklerprovision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma City Immobilien, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.



Exposé – Nr.: 1763 - MR 30 (MS)
Kaufobjekt



Exposé – Nr.: 1763 - MR 30 (MS)
Kaufobjekt



Exposé – Nr.: 1763 - MR 30 (MS)
Kaufobjekt



Ansicht 8