



ACHTSTEIN
INVEST

SILHÖFERSTRASSE 15-19 WETZLAR

www.achtstein-invest.de



SILHÖFERSTRASSE 15-19

WETZLAR

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	12
Finanzierung	14
Impressum	16

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Projekt-Überblick

Die Silhörerstraße ist eine ruhige Straße in der Fußgängerzone der Wetzlarer Altstadt. Das Wohn- und Gewerbeobjekt mit den Nummern 15 bis 19 liegt am westlichen Rand der historischen Altstadt und damit direkt im Zentrum von Wetzlar. Das Gebäude-Ensemble verfügt über 4 Gewerbeeinheiten sowie 26 neue und voll möblierte Studios und Apartments zur Miete. Die Wohnfläche der Wohnungen liegt zwischen 24 und 44 m². Die Miete für die Wohneinheiten wird über einen umfassenden All-Inclusive-Tarif erhoben.

Ein EDEKA Supermarkt und ein Optiker sind bereits Bestandteil der Gewerbeeinheiten, des Weiteren sind zahlreiche Cafés und Ärzte fußläufig erreichbar. Die Haltestelle Leitzplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, mit der man den drei Kilometer entfernten Hochschulcampus in einer Viertelstunde und den Wetzlarer Bahnhof in zehn Minuten mit dem Bus erreichen kann.

Das Wohnerlebnis ist umfassend und erfüllt alle Bedürfnisse. Hervorzuheben ist die hochwertige und zugleich funktionale Innenaus-

stattung von Studios und Apartments. Ein großes Bett ist vorhanden, das sich bei Bedarf zum Sofa wandeln lässt. Schränke und Tische, darunter ein Schreibtisch mit Stuhl und Leuchte sorgen für ein geordnetes Umfeld. Hinzu kommt in jedem Apartment ein modernes Badezimmer. Sechs der Bäder sind sogar barrierefrei gestaltet.

Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Auch in der Küche fehlt es an nichts: eine Küchenzeile mit vier Induktionskochfeldern, einer Dunstabzugshaube, Kühlschrank mit Gefrierfach und Kaffeemaschine sowie Backofen sind vorhanden. Fürs produktive Arbeiten oder das Entspannen nach getaner Arbeit stehen schnelles Internet und ein großer LED-Fernseher zur Verfügung. Auch sind Waschmaschine, Trockner und Abstellräume in der Miete bereits inbegriffen. Es gibt Fahrradstellplätze sowie gegen Aufpreis Pkw-Stellplätze.

Kennzahlen

Fundinglimit 500.000,00 €	Min. Investment 100,00 €	Zins p.a. 8,5 %	Early Bird Zins p.a. 10,5 %
Fundingschwelle 175.000,00 €	Regellaufzeit 30.09.2024	Min. Laufzeit 30.09.2024	Max. Laufzeit 30.09.2025
Emittent Wetzlarer Immo- biliengesellschaft mbH	Projektart Bestand	Finanzinstrument Nachrangdarlehen	Zinszahlung halbjährlich



Investment-Highlights

- ✓ 26 vollmöblierte Studios & Apartments sowie 4 Gewerbeeinheiten, 19 PKW-Stellplätze
- ✓ Magnetmieter EDEKA
- ✓ Gehobene und funktionale Ausstattung
- ✓ Wohneinheiten zu 100 % und Gewerbeeinheiten zu 89 % vermietet
- ✓ Das Objekt liegt am westlichen Rand der historischen Altstadt und damit direkt im Zentrum von Wetzlar
- ✓ ÖPNV-Anbindungen in unmittelbarer Nähe
- ✓ Halbjährliche Zinsauszahlungen & endfällige Tilgung
- ✓ Attraktive Rendite



WETZLAR

Die mittelhessische frühere Reichsstadt Wetzlar mit ihrer malerischen Altstadt blickt auf eine lange Geschichte zurück und ist dabei sowohl für seine geisteswissenschaftliche sowie wirtschaftlich-technische Tradition weltbekannt. Schon Goethe wandelte als Jurist durch die Wetzlarer Straßen. Seine Liebe zu einer Wetzlarerin inspirierte den Roman „Die Leiden des jungen Werther“, der nicht nur Goethe, sondern auch Wetzlar über Nacht berühmt machte. Auch heute besticht Wetzlar durch ein vielfältiges kulturelles Angebot mit zahlreichen Galerien in der Altstadt, einem breiten Theater- und Konzertangebot sowie einigen Museen.

Die zahlreichen Erfindungen, die in Wetzlar durch Weltkonzerne wie Leica, Minox, Buderus und Bosch geleistet wurden und im Stadt- und Industriemuseum erlebbar sind, umfassen unter anderem die erste Kleinbildkamera der Welt sowie zahlreiche Mikroskope und Ferngläser. Damit ist Wetzlar eines der größten Zentren der optischen Industrie in Deutschland und wichtiger industrieller Standort für

mittelständische und internationale Unternehmen. Nicht umsonst findet sich in Wetzlar ein eigener Ableger der Technischen Hochschule Mittelhessen, der knapp 2.000 Studierenden in zwölf unterschiedlichen Studiengängen den Weg in IT, Wirtschaft und Technik ebnet.

Idyllisch gebettet zwischen Taunus und Westerwald liegt Wetzlar am Ufer der Lahn, die zum Beispiel bei Kanufahrern beliebt ist. Zugleich ist Wetzlar auch nah an den Studententädten Gießen und Marburg gelegen. Die Ballungsräume wie das Rhein-Main-Gebiet mit Städten wie Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz sowie Koblenz, der Köln-Bonner-Raum und mit Dortmund auch das Ruhrgebiet sind ausgezeichnet über Straße und Schiene angebunden.

WETZLARER ALTSTADT

Die historische Wetzlarer Altstadt entstand im frühen Mittelalter und hebt sich als eingetragenes Kulturdenkmal deutlich vom Rest der Stadt ab. Teilweise sind mittelalterliche Stadtbefestigungen erhalten und selbst wenn nicht, erkennt man den Verlauf der alten Stadtmauer klar am Grüngürtel, der nun die Altstadt einrahmt. Enge Gassen, Marktplätze und restaurierte Fachwerkbauten geben der Wetzlarer Altstadt den rustikalen deutschen Flair, den Touristen welt-

weit schätzen. Gerade der Dom, der die Altstadt überragt, ist eines der Wahrzeichen von Wetzlar.

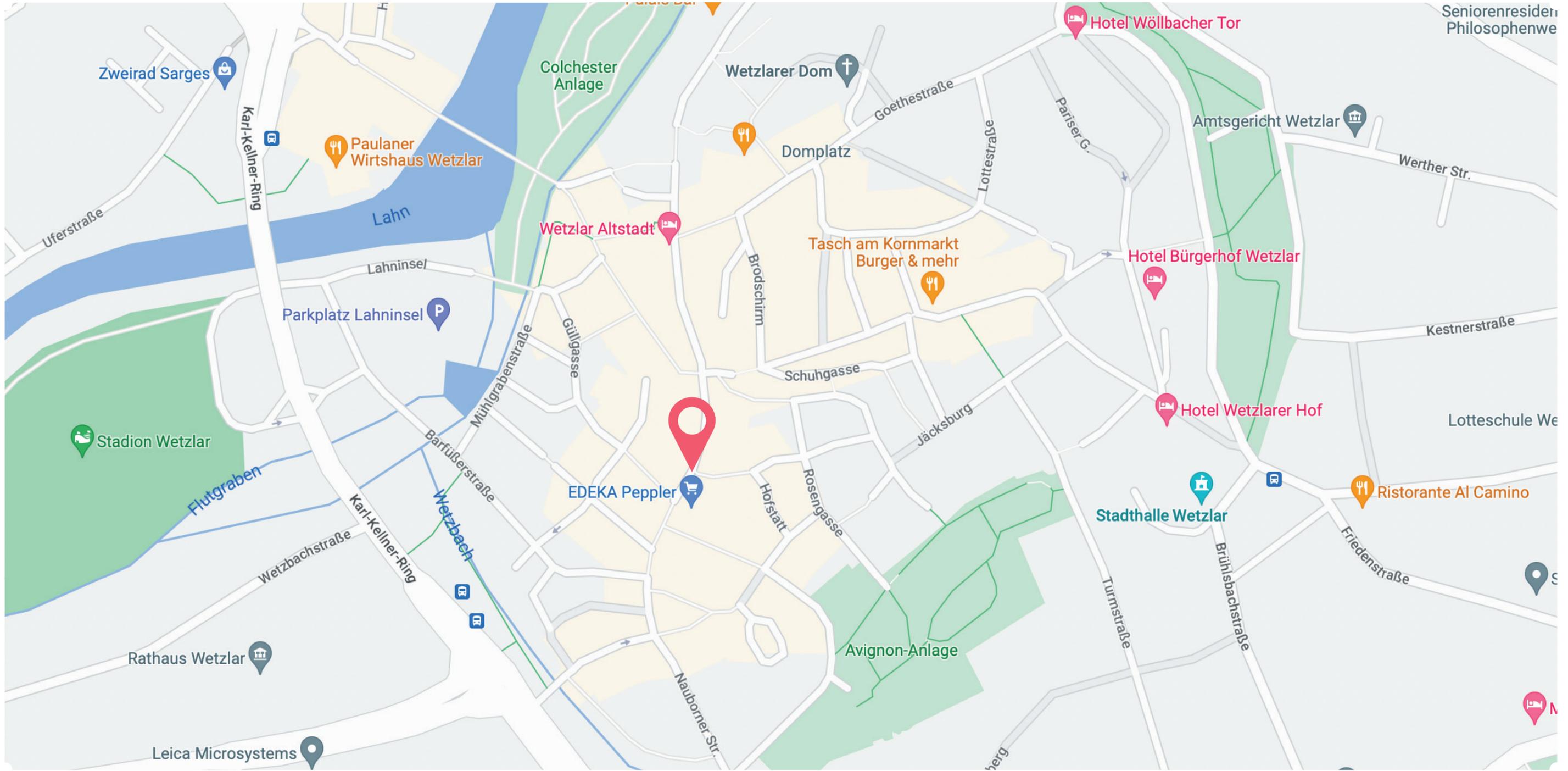
Dabei muss die Altstadt nicht auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten. Für die Bewohner stehen zahlreiche Restaurants, Cafés, Läden und Supermärkte fußläufig bereit, um die Bedürfnisse des Alltags zu erfüllen. Mehrere Haltestellen um die Altstadt herum ermöglichen eine gute Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr, mit dem auch der Bahnhof Wetzlar in knapp zehn Minuten zu erreichen ist. Auch die Universität ist gut erreichbar, knapp eine Viertelstunde dauert der Weg mit dem Nahverkehr oder mit dem Fahrrad.

Kulturliebende kommen hier voll auf ihre Kosten: Die historischen Gebäude vereinen Stile aus der Romanik, Gotik, Renaissance und dem Barock. In der Altstadt befinden sich ebenfalls die meisten Museen der Stadt: Neben

dem Stadt- und Industriemuseum finden sich gleich zwei Museen zu Goethe, das Lotte-Haus und das Jerusalem-Haus, die Sammlung Irmgard von Lemmers-Danforths, die historische Wohnkultur ausstellt, das Museum des Reichskammergerichts, das das einzige rechtsgeschichtliche Museum bundesweit ist, und das Viseum, in dem sich Exponate der Industrie zu Optik und Feinmechanik finden.





Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen und Anleger,

seit vielen Jahren entwickeln und vermieten wir erfolgreich Immobilien. Wir freuen uns, Ihnen über die Plattform der Achtstein Invest AG eine weitere, besondere Immobilie im Herzen von Wetzlar vorstellen zu können. Mit einem bereits bewährten Konzept, nämlich der Vermietung kleiner Apartments, gepaart mit jahrzehntelang ansässigen Mietern wie Edeka, einem Zahnarzt und einem Optiker haben Sie hier die Möglichkeit eines soliden Investments mit Zukunft. Durch einige große und zahlreiche mittelständische Unternehmen in Wetzlar ist insbesondere die Nachfrage nach unseren Apartments außerordentlich hoch. Wir freuen uns auf Sie.

Ihr Team der
Wetzlarer Immobiliengesellschaft mbH



Emittent

Wetzlarer Immobiliengesellschaft mbH

Die Wetzlarer Immobiliengesellschaft GmbH ist Eigentümerin der Immobilie und gehört mehrheitlich zur Neitzert Unternehmensgruppe.

Die Neitzert Unternehmensgruppe wurde 2003 mit einem ersten Einzelunternehmen gegründet. Inzwischen gehört zur Firmengruppe ein Bauunternehmen mit den Schwerpunkten Sanierung, Innenausbau und Neubau, eine Gebäudeverwaltungsgesellschaft, eine Unternehmen für Gebäudereinigung und technische Gebäudeverwaltung, sowie zahlreiche Projektgesellschaften. Die Gruppe agiert als Entwickler, Bestandhalter, Händler, Bauträger, Aufteiler, Verwalter, Makler, technischer und kaufmännischer Objektbetreuer und Vermittler – sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich.

Mit einem kumulierten Volumen in den vergangenen Jahren in Form von Development, Neubau, Transaktionen und Bestandhaltung von deutlich mehr als 100 Millionen Euro sowie mehr als 1.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten hat sich die Neitzert Gruppe zu einer solide gewachsenen, mittelständischen Firmengruppe entwickelt.

Die Konzernmuttergesellschaft, die Neitzert Holding GmbH, sowie alle operativ tätigen Firmen sind im Eigentum des Firmengründers Christian Neitzert. Die Firmenzentralen befinden sich im hessischen Löhnberg und in Eschborn, also in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Wetzlar. Eine starke lokale Marktkenntnis und Vernetzung sind somit gegeben.

www.neitzert-gruppe.de

Referenzen



Schützenstraße 31
Marburg



Gewerbehallen
Riedstadt



Neubau 6, Mehrfamilienhaus
Limburg

Finanzierung

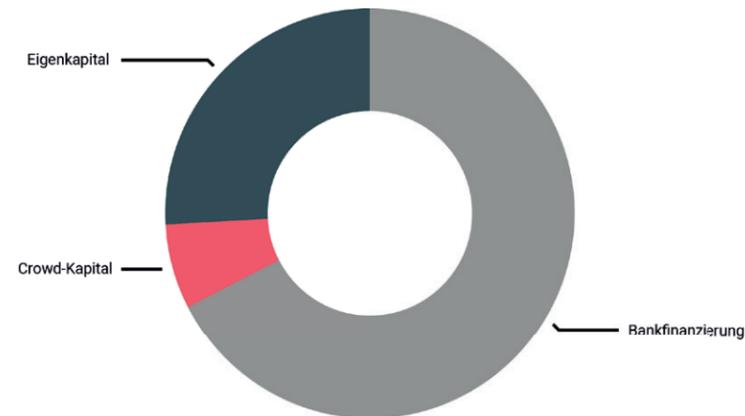
Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Gewerbeobjekt. Der Emittent beabsichtigt, die Wohnungen sowie die Gewerbeeinheiten bis zum Ende der Regellaufzeit (30.09.2024) zu veräußern. Im vorliegenden Finanzierungsmodell stellt das Crowd-Kapital das Nachrangdarlehen dar. Das Bankdarlehen steht im Erstrang.

Die Investitionskosten für das Projekt betragen insgesamt 7.450.000,00 €. Das Projekt wird in Höhe von 5.022.500,00 € durch eine Bank finanziert. Das Eigenkapital des Emittenten beträgt bei diesem Projekt aktuell 2.427.500,00 €. Davon sollen bis zu 500.000,00 € aus Nachrangdarlehen von Anlegern (Crowdinvesting) refinanziert werden.

Die Zinsen für den Anleger betragen 8,5 % p.a. und sind halbjährlich nachschüssig fällig, erstmals 6 Monate (jeweils zum Monatsende) nach Start des Fundings. Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,5 % p.a. (act/365) (Early-Bird-Zins) gewährt. Die Tilgung erfolgt endfällig zum 30.09.2024 oder innerhalb des Rückzahlungsfensters, spätestens jedoch zum 30.09.2025. Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von 175.000,00 € erreicht wird.

MITTELHERKUNFT

Crowd-Kapital	500.000,00 €
Eigenmittel	1.927.500,00 €
Bankfinanzierung	5.022.500,00 €
Gesamt	7.450.000,00 €



MITTELVERWENDUNG

Erwerbs- und Sanierungskosten einschl. Vermarktung	6.392.200,00 €
Ankaufsnebenkosten	487.000,00 €
Finanzierungskosten	570.800,00 €
Gesamt	7.450.000,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 201852 B

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO), Tibor Rajcsanyi (CFO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

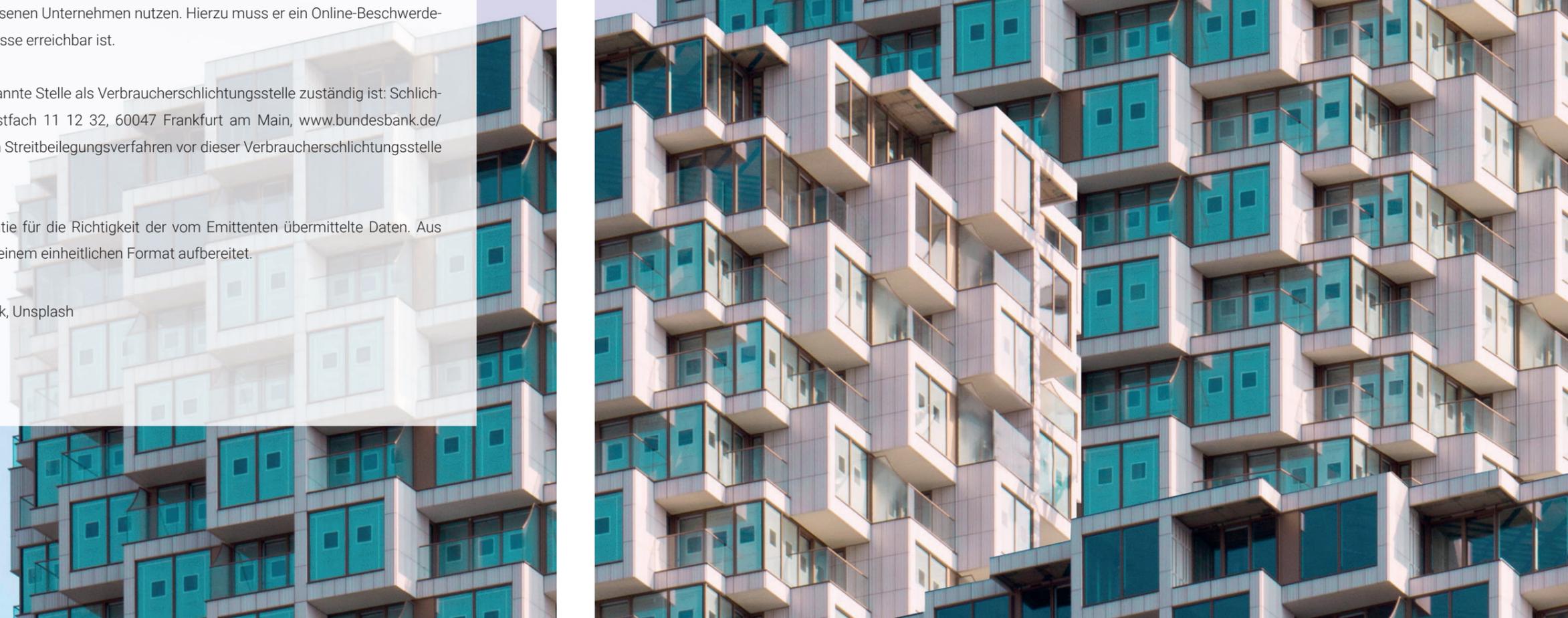
Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise: Eigene, AdobeStock, Shutterstock, Unsplash



www.achtstein-invest.de