

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Remscheid Lüttringhausen

### 4 PFLEGEWOHNUNGEN in DEMENZ-WOHNGRUPPE



Objekt-Nr. OM-379497

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **328.520 €**

42899 Remscheid Lüttringhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	131,55 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	826 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

4 EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT ALLGEMEINANTEIL + ein ANTEIL WHG 12

Gertenbachstrasse 11+13, 42899 Remscheid - Lüttringhausen

Das Objekt wurde 2004 von der GBR Schindler-Kaminski erworben . Bis 2006 wurde es total entkernt und dann umfangreich saniert und restauriert. Das Objekt steht unter Denkmalschutz.

Im EG und Teilen des OG entstand dann 2006 eine Wohngruppe für Demenz Erkrankte Personen , die dort relativ eigenständig in Kleinwohnungen wohnen. Zu den Kleinwohnungen gehört eine grössere Wohnung ( Allgemeinanteil) mit Gemeinschaftsküche , Ess – und weiteren Aufenthaltsräumen, sowie ein besonders eingerichtetes Bad.

Insgesamt besteht die Wohngemeinschaft aus 9 Wohnungen. Die Wohngemeinschaft wird im 24h Service vom Pflegedienst Hartman RS betreut. Es existieren Wartelisten zur Wohnungsbelegung, da die Nachfrage nach solchen Wohnungen sehr gross ist.

Hier stehen nun aus dem Wohnungskontingent vier Kleinwohnungen mit dem Allgemeinanteil und ein weiterer Anteil am Allgemeinanteil mit insgesamt 131,55 m<sup>2</sup> zum Verkauf.

Die Wohnungsgrößen betragen im Einzelnen:

WHG 2 25,94 m<sup>2</sup>

WHG 3 28,59 m<sup>2</sup>

WHG 4 28,52 m<sup>2</sup>

WHG 6 39,18 m<sup>2</sup>

WHG Allgemeinanteil 9,32 m<sup>2</sup>

Alle Wohnungen sind Einraumwohnungen und mit einer kleinen Teeküche , einem Bad, behindertenangepasst ausgestattet. WHG 6 hat zwei Wohnräume. Zu den Wohnungen gehört ein jeweiliger Stellplatzanteil .

## Ausstattung

durch die intensive Sanierung mit umfangreicher Wärmeisolierung kommt das Gebäude einem Niedrigenergiehaus nahe.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

durch die Mieteinnahmen ist die Finanzierung bei einem momentanen üblichen Zins für 10 Jahre und 2 % Tilgung mehr als gedeckt. Siehe dazu auch die Amortisationsberechnungen bei den Wohnungsauflistungen.

## Lage

im Denkmalbereich ALTSTADT RS-Lüttringhausen

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ostseite



Hofseite

# Exposé - Galerie



Eingang



typ. Raum



typ. Dusche

# Exposé - Galerie



Aufenthalt Allgemein WHG



typ. Wohnbereich

# Exposé - Galerie



typ. Bad



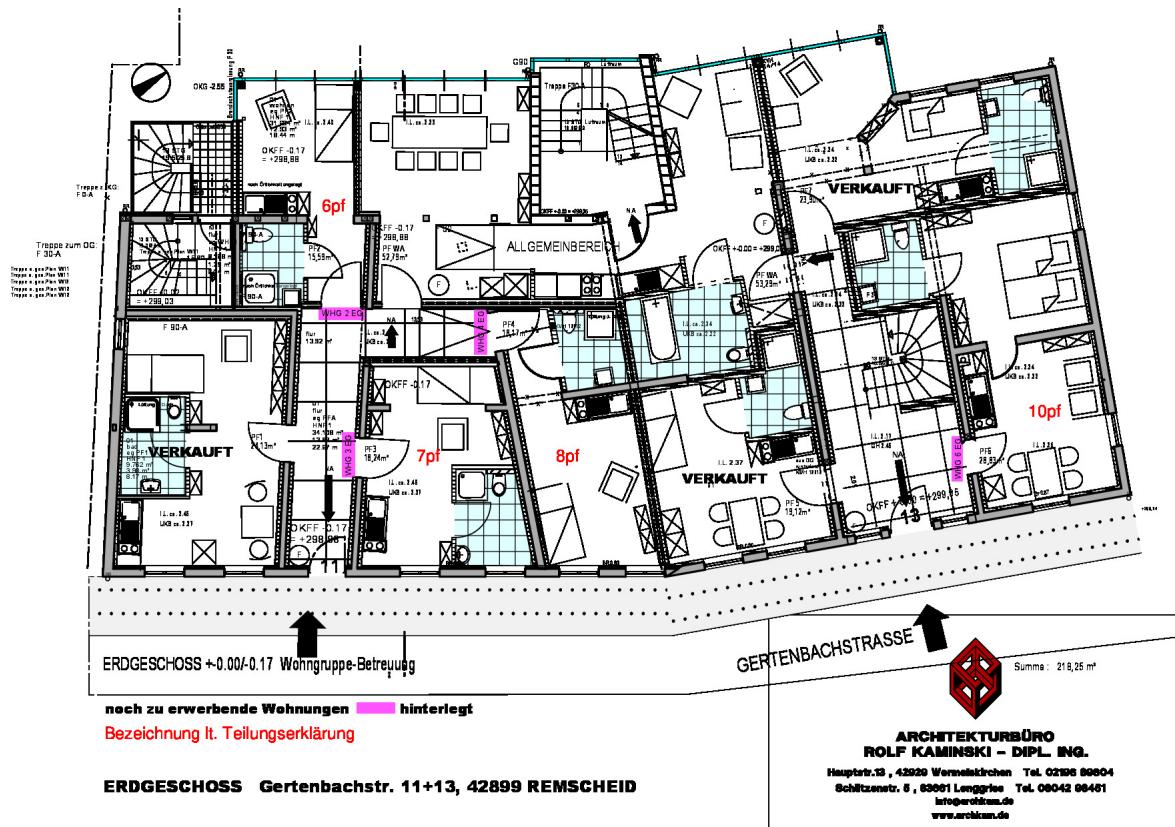
Essbereich Allgemein

# Exposé - Galerie



Küche Allgemein

# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

1. WHG Auflistung + Amortisation

**Umbau, Sanierung u. Erweiterung, Gertenbachstr.11-13, 42899 REMSCHEID**

(Aufteilung)	qm	'reis/qm	allg. Anteil	Preis/qm	anteilig ALLG	VK gesamt	2.400	Wohnungs	Miete netto/Monat	
							€/m <sup>2</sup>	Grösse netto m <sup>2</sup>	WHG+ALLG	€/m <sup>2</sup>
<b>Pflege</b>					1/9 Anteil					
WHG 2EG(6pf)	<b>15,59</b>	0,00 €	10,35		0,00 €	62.256,00 €	25,94	10,00 €	259,40 €	
WHG 3EG(7pf)	<b>18,24</b>	0,00 €	10,35		0,00 €	68.616,00 €	28,59	10,00 €	285,90 €	
WHG 4EG(8pf)	<b>18,17</b>	0,00 €	10,35		0,00 €	68.448,00 €	28,52	10,00 €	285,20 €	
WHG 6EG(10pf)	<b>28,83</b>	0,00 €	10,35		0,00 €	94.032,00 €	39,18	10,00 €	391,80 €	
WHG allg (12pf)			9,32			22.368,00 €	9,32	10,00 €	93,20 €	
	<b>80,83</b>		50,72			<b>315.720,00 €</b>	<b>131,55</b>		1.315,50 €	
4 Stellpl-anteil		8000,00	4,00		32.000,00 €	10,00	<b>12.800,00 €</b>			
					80,00%	262.816,00 €	12 MON	12,00	15.786,00 €	
Wohnung WA allg	<b>51,89</b>	0,00 €	anteilig	<b>Summe noch zu verkaufen</b>				<b>zi (60%Beleihung)</b>	<b>3,15%</b>	<b>8.278,70 €</b>
EA+OA+Terr	<b>41,30</b>	0,00 €		WHG Pf 2,3,4,6,+10tel allg +ST-Anteil				<b>ti</b>	<b>2%</b>	<b>5.256,32 €</b>
Summe ALLG	93,19	1/10 Anteil	9,32					<b>ges/a</b>	<b>5,35%</b>	<b>13.535,02 €</b>
10 WHG										
Summe ALLG	93,19	1/9 Anteil	10,35					<b>Überschuss/Jahr</b>	<b>2.250,98 €</b>	
9 Benutzer								<b>Zinsverlust /a</b>	<b>0,50%</b>	<b>1.314,08 €</b>

Summe ALLG	93,19	1/10 Anteil	9,32	<b>Summe noch zu verkaufen</b>	WHG Pf 2,3,4,6,+10tel allg +ST-Anteil	<b>328.520,00 €</b>
------------	-------	-------------	------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------------

<b>zi (60%Beleihung)</b>	<b>3,15%</b>	<b>8.278,70 €</b>
<b>ti</b>	<b>2%</b>	<b>5.256,32 €</b>
<b>ges/a</b>	<b>5,35%</b>	<b>13.535,02 €</b>
<b>Überschuss/Jahr</b>	<b>2.250,98 €</b>	
<b>Zinsverlust /a</b>	<b>0,50%</b>	<b>1.314,08 €</b>
<b>Überschuss/Jahr -Zinsverlust</b>	<b>936,90 €</b>	

<b>zi (80%Beleihung)</b>	<b>3,35%</b>	<b>8.804,34 €</b>
<b>ti</b>	<b>2%</b>	<b>5.256,32 €</b>
<b>ges/a</b>	<b>5,35%</b>	<b>14.060,66 €</b>
<b>Überschuss/Jahr</b>	<b>1.725,34 €</b>	
<b>Zinsverlust /a</b>	<b>0,50%</b>	<b>1.314,08 €</b>
<b>Überschuss/Jahr -Zinsverlust</b>	<b>411,26 €</b>	

**weitere Info's**

Rolf Kaminski  
Bachstr. 6c , 83673 BICHL  
Tel: 08857 7019604 oder 0171 8844301  
[info@archkam.de](mailto:info@archkam.de)

aufgestellt, 30.07.2025