

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Remscheid Lüttringhausen **4 PFLEGEWOHNUNGEN in DEMENZ-WOHNGRUPPE**



Objekt-Nr. OM-379497

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **295.000 €**

42899 Remscheid Lüttringhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	131,55 m <sup>2</sup>	Badezimmer	4
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	12.800 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	826 €	Heizung	Zentralheizung

# 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

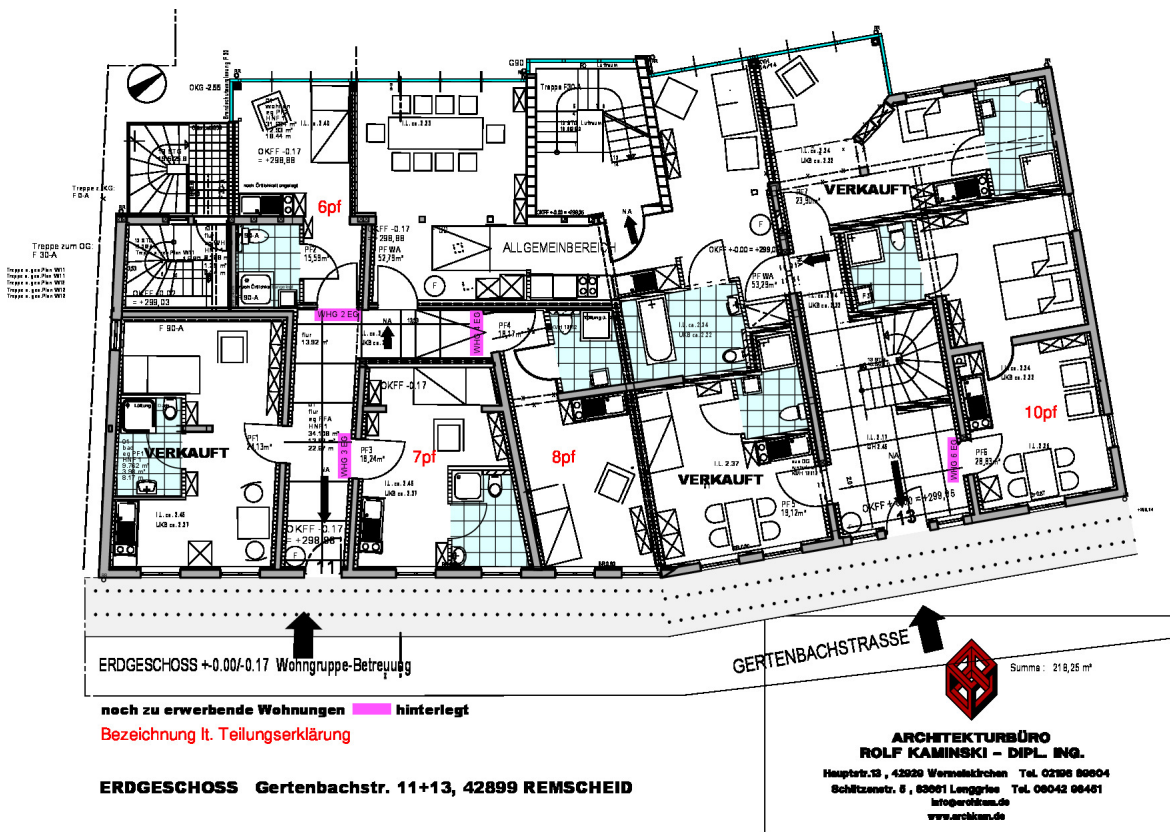


Essbereich Allgemein

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. TEXT zu den 4 Wohnungen
2. Datenübersicht +Amortisation

#### 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 .

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

		2.150 €/m <sup>2</sup>		Wohnungs		Miete netto/Monat	
qm	Preis/qm	allg. Anteil	Preis/m <sup>2</sup>	anteilig ALLG	VK gesamt	Grösse netto m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<i>(Aufteilung) Pflege</i>				1/9 Anteil			
WHG 2EG(6pf)	<b>15,59</b>	0,00 €	10,35	0,00 €	55.771,00 €	25,94	10,00 €
WHG 3EG(7pf)	<b>18,24</b>	0,00 €	10,35	0,00 €	61.468,50 €	28,59	10,00 €
WHG 4EG(8pf)	<b>18,17</b>	0,00 €	10,35	0,00 €	61.318,00 €	28,52	10,00 €
WHG 6EG(10pf)	<b>28,83</b>	0,00 €	10,35	0,00 €	84.237,00 €	39,18	10,00 €
WHG allg (12pf)			9,32		20.038,00 €	9,32	10,00 €
	<b>80,83</b>		50,72		<b>282.832,50 €</b>	<b>131,55</b>	

					50,00%	147.816,25 €	
4 Stellpl-anteil		8000,00	4,00	32.000,00 €	10,00	<b>12.800,00 €</b>	12 MON
					75%	212.124,38 €	
Wohnung WA allg	<b>51,89</b>	0,00 €	anteilig	<b>Summe noch zu verkaufen</b>			
EA+OA+Terr	<b>41,30</b>	0,00 €		WHG Pf 2,3,4,6,+10tel allg		<b>295.632,50 €</b>	
Summe ALLG	93,19	1/10 Anteil	9,32				
10	WHG						
Summe ALLG	93,19	1/9 Anteil	10,35				

9 Benutzer

Instandh-Rücklage		
	Ansparung	nicht umlagef.
		Kosten, steuerlich anrechenbar
WHG 2EG(6pf)	260,26	504,46
WHG 3EG(7pf)	293,94	505,30
WHG 4EG(8pf)	293,94	505,28
WHG 6EG(10pf)	433,25	508,68
WHG allg (12pf)		
	<b>1.281,39</b>	<b>2.023,72</b>

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

Berechnungsbeispiel

Zi (50%Beleihung)	3,35%	4.951,84 €
ti	2%	2.956,33 €
ges/a	5,35%	7.908,17 €
<b>Überschuss/Jahr</b>		
<b>-Zinsverlust</b>		<b>7.877,83 €</b>
Zinsverlust /a	0,50%	739,08 €
für Eigenkapital		
Überschuss/Jahr-Zinsverlust		7.138,75 €
Zi (75%Beleihung)	3,35%	7.106,17 €
ti	2%	4.242,49 €
ges/a	5,35%	11.348,65 €
Überschuss/Jahr		4.437,35 €
Zinsverlust /a	0,50%	353,54 €
für Eigenkapital		
Überschuss/Jahr		
<b>-Zinsverlust</b>		<b>4.083,81 €</b>

bitte mit eigenen Daten verifizieren