

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Blankenburg

**Wohnanlage, barrierefrei, 12 WE, Balkone, Garten, PKW-Flächen, Bj.2014**



Objekt-Nr. OM-416110

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.450.000 €**

38889 Blankenburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2014	Stellplätze	10
Grundstücksfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Etagen	2	Nettomiete Soll	89.280
Wohnfläche	664,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Ist	75.600
Energieträger	Gas	X-fache Mieteinn.	16,24
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	16.000 €
Zustand	gepflegt	Nicht umlegbare BK	1 €
Gesamtfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Preis pro Parkfläche	1 €
Carports	2	Anzahl Einheiten	12

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein neues Anlageobjekt für Ihr Portfolio.

Das Objekt besitzt 11 barrierefreie Apartments und eine Dachgeschosswohnung vom 135qm.

Die Treppenaufgänge sind mit je einem Treppenlift ausgestattet.

Nahe dem Zentrum von Blankenburg wurde auf einer Gesamtfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> diese kleine Wohnanlage 2014 neu errichtet.

Mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertiger Baustoffe und Verarbeitung wurde die alte Mühle wieder neu aufgebaut.

In diese Wohnanlage können Sie investieren und profitieren von einer externen Bewirtschaftung.

## Ausstattung

Gemeinschaftsräume mit einer Gemeinschaftsküche im Erdgeschoß;

großzügige Appartement für bis zu 2 Personen zwischen 30-60m<sup>2</sup>;

Gaszentralheizung mit modernster Brennwerttechnik und Solarthermie für Warmwasser und Heizung;

Fußbodenheizung in allen Räumen;

Buchentreppe mit Natursteineinlagen;

hochwertige Eichen-Holzböden im Wohnbereich;

2 Treppenlifte in den beiden Hauszugängen;

moderne hochwertige Fliesenbeläge in den großzügigen Bädern, welche ebenfalls barrierefrei ausgebaut wurden;

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Bauausführung unter Beachtung neuester Energieeinsparung 2014;

Mietverträge direkt mit den Bewohnern;

Pflegedienst im Objekt;

Mieteinnahmen IST p.a.: 75.600 € ( Rendite IST: 5,21 % )

Mieteinnahmen SOLL p.a.: 89.280 € ( Rendite SOLL: 6,16 % )

Hinweis:

Ggf. kann eine bestehende Finanzierung übernommen werden zu nachfolgend bestehenden Konditionen:

Annuitätendarlehn;

Zinsbindung auslauf 7/2030;

0,96 % Zins;

2,88 % Tilgung;

Eigentümerhinweis:

Die kleine Seniorenwohnanlage gehört zu einem umfangreichen Anlageportfolio eines Family-office und wird professionell bewirtschaftet.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer der Liegenschaft, ohne Maklergebühren.

Ihre Anfrage richten Sie bitte unter Angabe Ihrer vollständigen Anschrift des wirtschaftlich Berechtigten. Gern senden wir Ihnen dann nach Gegenzeichnung eines NDA das Verkaufsexposé zur weiteren Prüfung zu.

## **Lage**

Die Stadt Blankenburg (Harz) liegt am Nordrand des Harzes in ca. 234 m Höhe, westlich von Quedlinburg, südlich von Halberstadt und östlich von Wernigerode. Blankenburg (Harz) ist an die B 6N, einer autobahnähnlichen Straße angebunden. In Richtung Südwesten verläuft die B 27 und die B 81 in Nord-Süd-Richtung durch Blankenburg (Harz). Der Bahnhof ist in 5 Gehminuten zu erreichen. Das Stadtzentrum ist ca. 1 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nachbarschaft ( ca. 5 Gehminuten )

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

