Exposé

Wohnung in Nürnberg

Topmodernes Pflegeapartment in zentraler Lage - Kapitalanlage mit guter Rendite und Belegungsrecht

Objekt-Nr. OM-467508

Wohnung

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:
M Schwarz

Regensburger Straße 59
90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	22,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	32,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	30 €		

Objektbeschreibung

hier bietet sich die Möglichkeit, in ein topmodernes Seniorenzentrum in zentrumsnaher Innenstadtlage mit guter Anbindung zu investieren (aktuell sind auch 2 nebeneinander liegende Apartments verfügbar).

Ihre Vorteile:

- langfristig vermietetes Apartment, Miete sofort ab Erwerb

- Miete wird unabhängig von der Belegung gezahlt

- kein Verwaltungsaufwand für Mieter und Immobilie da Pächter Verpflichtung für laufende Instandhaltung und Schönheitsreparaturen sowie Kosten für Versicherungen trägt. Das monatliche Hausgeld umfasst daher nur das Verwalterhonorar und die anteilige Rücklage (Dach und Fach).

- die all-in-Verwaltung ist fester Vertragsbestandteil

- Mietvertrag läuft bereits seit rd. 10 Jahren und hat eine Laufzeit über weitere rd. 11 Jahre zzgl. 2x5 Jahren Verlängerungsoption für den Pächter

- der Pächter ist ein sehr renommiertes mittelständisch geprägtes Unternehmen, das bundesweit aktiv ist und bereits seit den frühen 70er Jahren besteht. Eine aktuelle Bonitätsauskunft zum Träger liegt uns vor.

- Zur Wohnfläche: das Apartment verfügt neben der reinen Wohnfläche von 22 qm über eine anteilige Gemeinschaftsfläche von 30,4 qm. Der Miteigentumsanteil am Haus bezieht sich auf 52,4 qm.

Besonderheiten:

- kein klassischer Wohnraummietvertrag. Da hier ein Unternehmen der Mieter ist, gelten keine Mietpreisbremsen, kein Mietspiegel und keine Mieterschutzauflagen wie es bei Wohnungen üblich ist.

- hier werden ausschließlich Menschen (überwiegend Senioren) mit Pflegebedarf aufgenommen und betreut.

- Der Mietpreis orientiert sich an den Lebenshaltungskosten und wird mit den Pflegekassen abgestimmt. Zudem wird die Miete an die Inflation angepasst (indexiert). Mieterhöhungen sind vertraglich vereinbart.

- Selbstbezug des Apartments ist zwar nicht möglich, dem Käufer wird jedoch ein vertraglich zugesichertes bevorzugtes Belegungsrecht für den Bedarfsfall für sich und seine Angehörigen eingeräumt.

Was sonst noch gut zu wissen ist:

- Schönheitsreparaturen, laufende Instandhaltung trägt der Pächter.

- In der Rücklage sind für das gesamte Haus rd. 200.000 Euro angespart.

- der Mietzins im Verhältnis zum Kaufpreis liegt bei rd. 4%.

Jahresmiete: 6.864 Euro

Jahresbeitrag für Hausverwaltung und Rücklage: 360 Euro

Mietauszahlung monatlich: 542 Euro.

Gebäudeanteil am Kaufpreis 92% in Euro 160.080. Jährliche Gebäude-AfA ca. 3.202.

Fazit: Sie erwerben ein Apartment modernster Bauart mit bester Energieeffizienz und langfristigem Mietvertrag. Die Miete wurde und wird stets pünktlich und vollständig gezahlt.

Ausstattung

Das Seniorenzentrum bietet seinen Bewohnern ein komplett barrierefrei konzipiertes Haus mit Empfang, Cafeteria, diverse Aufenthaltsbereiche mit großzügigen Terrassen, eine hauseigene Küche aus der die Bewohner mit frischen Speisen versorgt werden, einen Veranstaltungsraum, einen großzügigen begrünten Innenhof und eine Tiefgarage mit Besucherparkplätzen.

Das Apartment ist seniorenfreundlich gestaltet und hat ein bodentiefes großes Fenster, ein barrierefreies Duschbad und eine für zu pflegende Personen geeignete Möblierung. Bei Interesse können Sie gern nach Absprache die Einrichtung und ein baugleiches Musterapartment besichtigen. Das Exposé mit Musterberechnung erhalten Sie selbstverständlich gern auf Anfrage.

Über den Anbieter:

die Wohnung-jetzt GmbH ist auf die Beratung von Anlegern rund um Wohnimmobilien als Kapitalanlage spezialisiert. Wir sind seit vielen Jahren bundesweit aktiv. Weitere Infos zu uns und unseren Angeboten finden Sie auf wohnung-jetzt.de/kapitalanlagen/

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Ihr Ansprechpartner:

Frau Schwarz

Tel. 089 82 00 38 18

Wohnung-jetzt GmbH

c/o IP-Management #42196

Ludwig-Erhard-Str.18

20459 Hamburg

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer HRB 247304

USt.-Id№: DE311742207

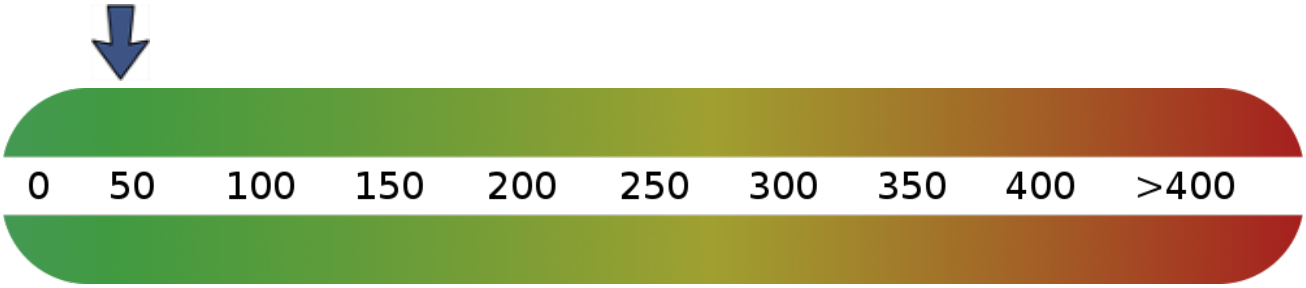
Lage

Direkt gegenüber der Kirche Sankt Peter an der Regensburger Straße: fußläufig für Senioren erreichbar sind Straßenbahnhaltestelle, Bushaltestelle, Apotheke und Physio sowie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	48,30 kWh/(m²a)

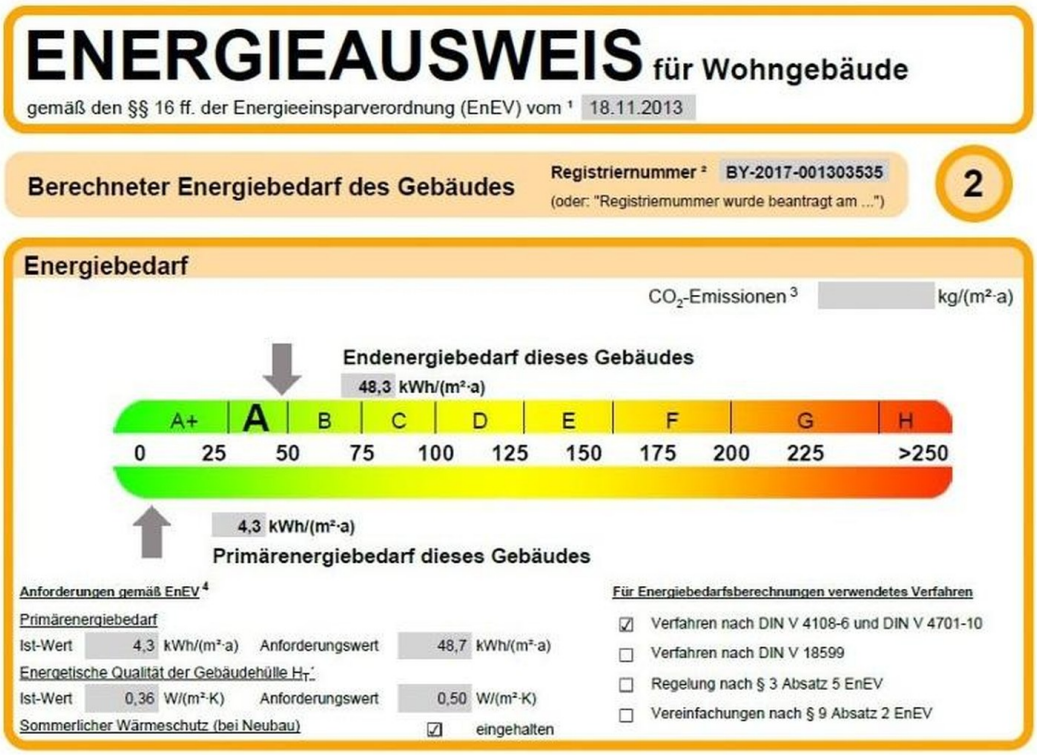


Exposé - Galerie

Grundriss

Exposé - Galerie

Blick in den Innenhof



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] BY-2017-001303535
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
48,3 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

4,3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 4,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 48,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,36 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☑ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energieausweis-Auszug