

Exposé

Wohnanlage in Bleckede (Wendewisch)

Pflegeapartments im Pflegehaus Elbmarsch in Bleckede (LK Lüneburg) zur Kapitalanlage



Objekt-Nr. **OM-252721**

Wohnanlage

Verkauf: **107.079 €**

Ansprechpartner:
Matthias Reinhard
Telefon: 0800 0837246

Barförder Str. 1
21354 Bleckede (Wendewisch)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.265,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Gesamtfläche	48,00 m ²
Wohnfläche	28,32 m ²	Nettomiete Soll	5.300
Energieträger	Gas	Anzahl Einheiten	37

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sicher und renditestark: Pflegeappartements im Pflegehaus Elbmarsch.

Erwerben Sie Einzel- oder Doppelzimmer als Kapitalanlage mit vielen Vorteilen:

Das sehr gepflegte Haus ist langjährig am Markt etabliert und voll belegt.

Der Betreiber übernimmt zusammen mit dem Verwalter alle Eigentümeraufgaben für Sie.

Weitere Pluspunkte:

-Sofortige Mieteinnahmen und ein langfristiger Pachtvertrag über zunächst 20 Jahre

-Kaufpreise von 107.079 € - 219.920 €

-Hohe Mietrenditen von 5,0 % bis zu 5,2 % (in Abhängigkeit von der Apartmentgröße und Kaufpreis)

-Automatischer Inflationsausgleich (Indexmiete).

-Instandhaltungsrücklage von 30.000€ seitens des Verkäufers getätigt

-Bevorzugtes Belegungsrecht für einen eventuellen Eigenbedarf

Sichern Sie sich jetzt Ihr Appartement:

Telefon 0800-083 7246 oder info@terago.de.

www.pflegeimmobilien-profi.de

Wir beraten Sie gerne.

Ausstattung

Das Pflegehaus Elbmarsch ist im Laufe der Jahre schrittweise gewachsen. Als gemittelttes Baujahr ergibt sich für die Immobilie 1997. Heute umfasst die Einrichtung insgesamt 51 Pflegebetten in Einzel- und Doppelzimmern bei einer Wohn-/Nutzfläche von 2.265 qm, was für angemessene Platzverhältnisse von 44,4 qm pro Bett sorgt. Eine Vielzahl von Zimmern verfügt zudem über Terrassen und Balkone.

Die Gestaltung der Innenbereiche orientiert sich neben den pflegerischen Bedürfnissen vor allem an dem Geschmack der Heimbewohner. Helle, freundliche Farben, angenehme Beleuchtungslösungen und eine überaus liebevolle Dekoration sorgen für Wohlbefinden und Komfort im Alter.

Aufgrund des sorgsamsten Umgangs mit dem Gebäude befindet sich dieses in einer außerordentlich guten Verfassung. Der beauftragte Bausachverständige attestiert der Einrichtung einen „sehr gepflegten Zustand mit nur geringeren Mängeln“. Diese werden von dem Verkäufer behoben, der darüber hinaus noch eine Einlage von 30.000 € in die Instandhaltungsrücklage leistet, über welche die Eigentümer frei verfügen können.

Heizung und Energieeffizienz

Das Pflegehaus Elbmarsch erreicht die Energieeffizienzklasse D und ist damit nach heutigem Stand als zukunftssicher und gut gerüstet für die Wärmewende

einzustufen. Der Neubau ist bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Der Altbau wurde im OG auf der Südseite, auf der Westseite und im Innenhof mit einer vorgehängten hinterlüfteten Plattenverkleidung energetisch ertüchtigt. Hinzu kommen PVC-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung.

Die Gas-Brennwertheizung mit Solarthermie-Unterstützung von Buderus stammt aus dem Jahr 2012.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Mietfläche berechnet sich aus der Fläche des Sondereigentums, also des Pflegeappartements an sich, sowie aus der zugehörigen Gemeinschaftsfläche.

Das exemplarisch genannte Appartement hat eine Fläche von 28,32m², dazu gehören 19,68 m² Gemeinschaftsfläche (z.B. Flure, Gemeinschaftsräume etc.). Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von

48 m², die für 107.079,18 € zu erwerben ist.

Die Mietrendite bei diesem Appartement beträgt 5,0 %, die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 441,70 €.

Nebenkosten:

-Die Verwaltergebühr beträgt 216 € pro Jahr

-Als Instandhaltungsrücklage sind 3,50 € pro Quadratmeter Mietfläche und Jahr als Vorschlag an die Eigentümergemeinschaft vorgesehen

-Grundsteuer: gemäß behördlichem Bescheid

Lage

Bleckede ist eine idyllische Kleinstadt im Landkreis Lüneburg in Niedersachsen und beheimatet rund 10.000 Einwohner. Sie liegt malerisch an der Elbe und ist von

einer reizvollen Naturlandschaft umgeben. Der Standort bietet hierdurch für Seniorenimmobilien eine wunderbare Umgebung, die eine ruhige und zugleich aktive Lebensweise der älteren Menschen fördert. Grüne Wiesen, Wälder und Flussufer laden

zu Spaziergängen, Radtouren und Bootsfahrten ein.

...seniorengerecht

Trotz seiner ruhigen Lage bietet Bleckede eine gute Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Senioren gerecht wird. Die Stadt verfügt über Geschäfte, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés, die bequem zu erreichen sind. Es gibt öffentliche Verkehrsmittel, die den Bewohnern den Zugang zu umliegenden Städten und Einrichtungen ermöglichen.

Darüber hinaus verfügt Bleckede über eine gute medizinische Versorgung. Es gibt mehrere Arztpraxen, Fachärzte und eine Apotheke vor Ort. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Lüneburg und ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch individuell gut zu erreichen. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen gewährleistet eine schnelle und angemessene Versorgung im Bedarfsfall.

... und wirtschaftsstarke

Bleckede liegt etwa 20 km von der Kreisstadt Lüneburg

und 60 km von Hamburg entfernt. Die Lage am Rand

der Metropolregion und an der Elbe macht Bleckede

zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort. Kennziffern wie Kaufkraft oder Arbeitsquote befinden sich auf Bundesniveau. Viele Handwerksbetriebe, Kleingewerbe und diverse mittelständische Industriebetriebe sind hier ansässig, der Hafen ist fester Bestandteil der

regionalen Frachtschifffahrt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



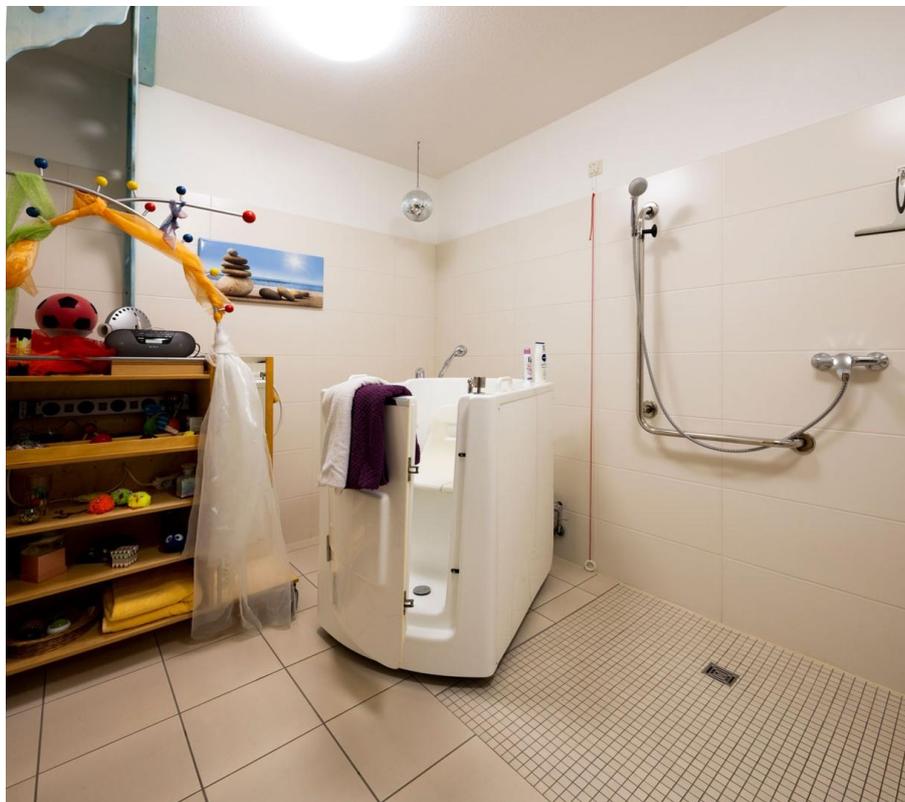
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

