

Kapitalanlage Tagespflegeeinrichtung mit Mietgarantie

Objekt-Nr
#149

44866 Bochum



Art / Vermarktung

Pflegeheim / Kauf

Gewerbefläche
ca. 0 m²

Baujahr
2020

Investition mit Zukunft

- Wachsender Bedarf an Pflegeplätzen im Ballungsgebiet des Ruhrgebiets
- Sichere Zahlung nach MaBV
- KfW-55-Standard
- Zinsgünstige KfW-Mittel. 5.000 € Tilgungszuschuss
- Modernes Pflegekonzept
- Wohnen mit globalem Mietvertrag
- Baustart: voraussichtlich Mai 2019
- Fertigstellung: Q4 2020
- Erste Mietzahlung nach Kaufpreiszahlung mit 2 Monaten
- Pre-Opening voraussichtlich Q4 2020
- Bevorzugtes Belegungsrecht für alle Häuser des Betreibers
- 4,0 - 4,1 % Mietrendit

Heizungsart
Zentralheizung

Bodenbelag
Fliesen, PVC

Kaufpreis
1.162.022,72 EUR

Mieteinnahmen pro Monat
4.260,00 EUR

Courtage / Provision
keine Maklerprovision

Kapitalanlage Tagespflegeeinrichtung mit Mietgarantie

Pflegeheim / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

| | |
|------------|--------------------------------|
| Objekt-ID: | 149 |
| Adresse: | DE-44866 Bochum Deutschland |

Preise

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis: | 1.162.022,72 EUR |
| Mieteinnahmen p.a. IST: | 51.129,02 EUR |
| Mieteinnahmen pro Monat: | 4.260,00 EUR |
| Courtage / Provision: | keine Maklerprovision |

Flächen

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 345,07 m ² |
| Anzahl Wohneinheiten: | 1 |
| Gewerbefläche: | ca. 0 m ² |

Ausstattung

| | |
|----------------------|----------------|
| Art der Ausstattung: | normal |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Befeuerung: | Gas |
| Bodenbelag: | Fliesen, PVC |
| barrierefrei: | ja |
| Personenaufzug: | ja |
| Verglasung: | Schallschutz |

Zustandsangaben

| | |
|-----------|--------|
| Baujahr: | 2020 |
| Bauphase: | im Bau |

Umfeld

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Distanz zum Fernbahnhof: | ca. 1.100 m |
| Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn): | ca. 4,5 km |
| Distanz zum Flughafen: | ca. 31 km |
| Distanz zur Autobahn: | ca. 5 km |

Distanz zum Zentrum: ca. 2.000 m

Verwaltung

vermietet: ja

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Art des Energieausweises: nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 54 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Tagespflege, stationäre Pflege und Service-Wohnen zusammengefasst in einem stimmigen Ensemble – dafür steht das -Lebens- und Gesundheitszentrum im Bochumer Stadtbezirk Wattenscheid.

Die gleichermaßen verkehrsgünstig wie ruhig gelegene Einrichtung gliedert sich dabei in zwei Gebäude. Zum einen umfasst das Lebens- und Gesundheitszentrum einen Bestandsbau aus den 1950er Jahren. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Gemeindehaus, dessen -Fassade und Haupt-Treppenhaus unter Denkmalschutz stehen. Im Inneren des umfassend sanierten Gebäudes entstehen 22 Einheiten für das Service-Wohnen – eine immer gefragtere Wohnform, die weitreichende Unabhängigkeit und umfassende Sicherheit für Senioren verbindet. Ein ambulanter -Pflegedienst zieht im Erdgeschoss ein, darüber hinaus findet sich hier ein Gemeinschaftsraum sowie die Versorgungsküche für die gesamte Einrichtung.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Altbau entsteht ein mit dem Bestand eine harmonische Einheit bildender Neubau mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Während im Staffelgeschoss noch einmal elf Service-Wohnen-Apartments entstehen, bietet das Gebäude neben 18 Tagespflege-Plätzen im Erdgeschoss auch Raum für 80 Einheiten für die stationäre Pflege. Diese werden jeweils nach dem Wohngruppen-Prinzip angeordnet. Eine integrierte Cafeteria im Erdgeschoss, große Balkone und Terrassen sowie ansprechend begrünte Außenanlagen machen diese im Quartier verwurzelte Einrichtung komplett.

Das Angebot umfasst die komplette Tagespflegeeinrichtung.

Mieteinnahmen

Mietertrag 51.129 € p.a.

Kosten

Verwaltung: 360 € p.a.

Instandhaltung: 690 € p.a.

Details zur Provision

Keine Maklerprovision

Weitere Informationen

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen des jeweiligen Eigentümers bzw. Auftraggebers. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, inhaltliche Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenvermietung oder Verkauf bleiben vorbehalten. Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber ausgeschlossen. Dieses Angebot ist als vertraulich zu behandeln, eine Verwertung durch Dritte ist untersagt.

Standortanalyse Bochum

Makrolage

Mit der Makrolage wird der Standort einer bestehenden oder zukünftigen Immobilie bewertet. Bevor ein Grundstück bebaut wird, wird eine Standortanalyse durchgeführt, um zu überprüfen, welche Immobilienart für den jeweiligen Standort geeignet ist. Die Makrolage befasst sich dabei mit den Standortaspekten eines größeren Umfeldes, z.B. einer Stadt oder Region.

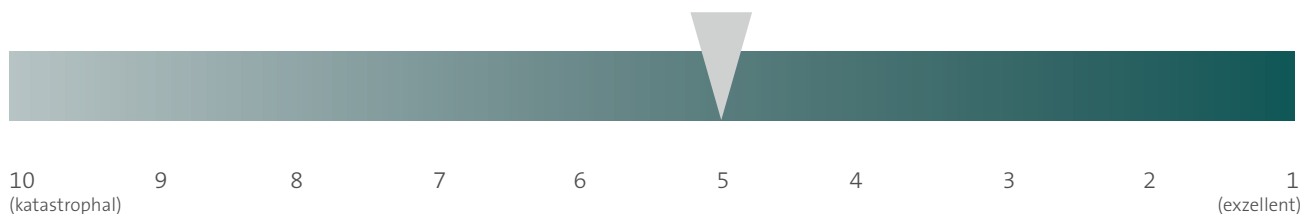
Regionale Geographie

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Bochum, Stadt |
| Gemeindetyp: | Agglomerationsräume – Kernstädte unter 500.000 Einwohner |
| Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum): | Düsseldorf (36,1 km) |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie): | Bochum, Stadt (5,1 km) |

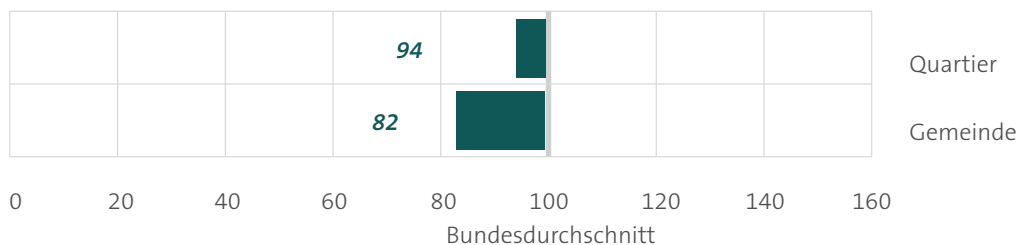
Bevölkerung & Ökonomie

| | |
|--|---------|
| Einwohner (Gemeinde): | 364.742 |
| Haushalte (Gemeinde): | 194.609 |
| Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Gemeinde): | 21.182 |
| Kaufkraft pro Einwohner in Euro (Quartier): | 18.345 |

Makrolageeinschätzung der Objektadresse



Kaufkraft-Index



Quelle Makrodaten: microm - Systeme und Consult GmbH Stand:1. Quartal 2018

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017

Quelle Makrolageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2017

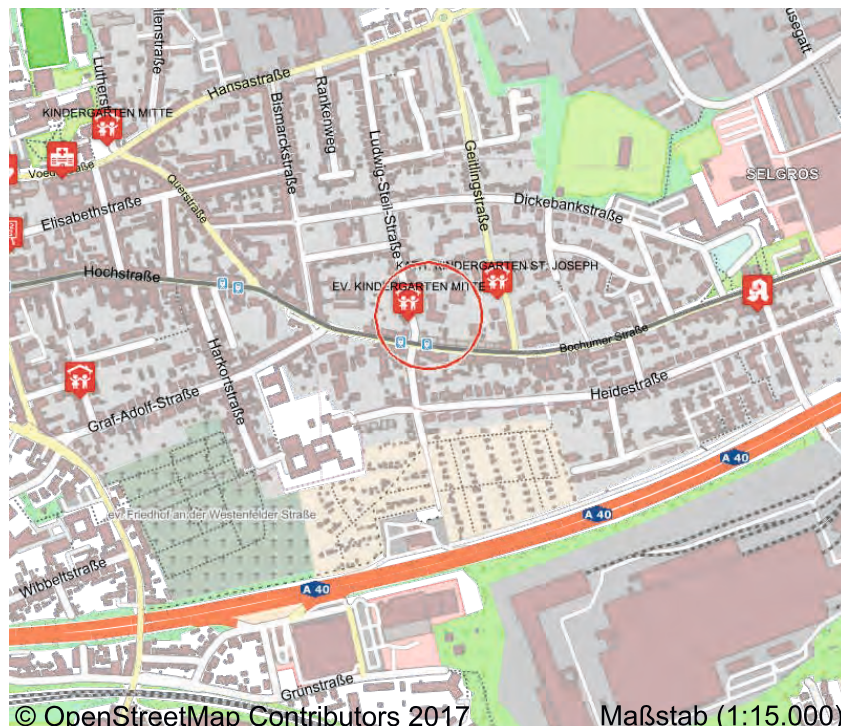
Mikrolage

Die Mikrolage berücksichtigt im Gegensatz zur Makroanalyse nur das direkte Standortumfeld. Die wesentlichen Untersuchungsbereiche sind: Lage, unmittelbare Verkehrsanbindung, Nachbarbebauung und Grundstücksbeschaffenheit.

Infrastruktur (Luftlinie)

| | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------|---|
| Typische Bebauung (Quartier): | 3-5 Familienhäuser | Nächster ICE-Bahnhof: | Hauptbahnhof Gelsenkirchen (4,5 km) |
| Nächste Autobahnanschlussstelle: | Anschlussstelle Bochum-Dückerweg (0,6 km) | Nächster Flughafen: | Düsseldorf-Cargo (34,1 km) |
| Nächster Bahnhof: | Bahnhof Wattenscheid (1,1 km) | Nächster ÖPNV: | Straßenbahnhaltestelle Vietingstraße (0,1 km) |

Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)



| | | |
|--|----------------|-----------|
| | Allgemein_Arzt | (0,9 km) |
| | Zahnarzt | (0,8 km) |
| | Krankenhaus | (0,7 km) |
| | Apotheke | (0,6 km) |
| | EKZ | (1,6 km) |
| | Kindergarten | (0,0 km) |
| | Grundschule | (0,8 km) |
| | Realschule | (2,2 km) |
| | Hauptschule | (0,9 km) |
| | Gesamtschule | (0,9 km) |
| | Gymnasium | (0,8 km) |
| | Hochschule | (2,7 km) |
| | DB_Bahnhof | (1,1 km) |
| | Flughafen | (31,7 km) |
| | DB_Bahnhof_ICE | (4,5 km) |

Regionale Pflegebedarfskennziffern mit Entwicklung

| Einwohner in Altersklassen | Kreisfreie Stadt Bochum | | |
|------------------------------|-------------------------|------------|------------|
| | Stand 2007 | Stand 2009 | Stand 2011 |
| Einwohner – Insgesamt | 381.542 | 376.319 | 373.976 |
| - 55 Jahre und älter | 125.098 | 126.472 | 128.173 |
| - 60 Jahre und älter | 99.894 | 101.053 | 102.026 |
| - 65 Jahre und älter | 80.363 | 80.476 | 79.219 |
| - 70 Jahre und älter | 56.618 | 58.918 | 61.012 |
| - 75 Jahre und älter | 36.173 | 37.107 | 38.803 |
| - 80 Jahre und älter | 19.946 | 21.329 | 22.207 |
| - 85 Jahre und älter | 8.337 | 8.956 | 9.807 |

| Kennzahlen | Stand 2007 | Stand 2009 | Stand 2011 |
|---|------------|------------|------------|
| Anteil Pflegebedürftiger an der Gesamtbevölkerung in % | 2,9931 | 3,3240 | 3,2360 |
| Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und Gesamtbevölkerung in % | 0,8736 | 0,8849 | 0,9142 |
| Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und der Anzahl der über 65-jährigen in % | 4,1474 | 4,1379 | 4,3159 |
| Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und der Anzahl der über 70-jährigen in % | 5,8868 | 5,6519 | 5,6038 |
| Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und der Anzahl der über 75-jährigen in % | 9,2141 | 8,9740 | 8,8112 |
| Quotient von vollstationär Pflegebedürftigen insgesamt und der Anzahl der über 80-jährigen in % | 16,7101 | 15,6125 | 15,3960 |

Quelle: Amtliche Pflegestatistik und Bedarfskennziffern, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Kreisvergleich, unter Verwendung amtlicher Bevölkerungsdaten nach Altersklassen – 31.12.2011 (publiziert Herbst 2013)

Pflegestatistik mit Entwicklung

| Pflegebedürftige | Kreisfreie Stadt Bochum | | |
|---|-------------------------|-----------------|-----------------|
| | Stand 2007 | Stand 2009 | Stand 2011 |
| Pflegebedürftige – Gesamt | 11.420 | 12.509 | 12.102 |
| Pflegegeldempfänger (Anteil an Pflegebedürftigen in %) | 5.490 (48,1) | 6.392 (51,1) | 5.881 (48,6) |
| Ambulante Pflege (Anteil an Pflegebedürftigen in %) | 2.381 (20,8) | 2.662 (21,3) | 2.593 (21,4) |
| Stationäre Pflege (Anteil an Pflegebedürftigen in %) | 3.549 (31,1) | 3.455 (27,6) | 3.628 (30,0) |
| - davon vollstationäre Dauerpflege (Anteil an stationärer Pflege in %) | 3.333 (93,9) | 3.330 (96,4) | 3.419 (94,2) |
| - davon Kurzzeitpflege (Anteil an stationärer Pflege in %) | 116 (3,3) | 125 (3,6) | 209 (5,8) |
| - davon teilstationäre Pflege (Anteil an stationärer Pflege in %) | 100 (2,8) | 133 (3,8) | 146 (4,0) |

| Pflegeeinrichtungen | Stand 2007 | Stand 2009 | Stand 2011 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Pflegeheime – Gesamt | 34 | 34 | 37 |
| Pflegeplätze – Stationär | 3.727 | 3.681 | 3.735 |
| - davon vollstationäre Dauerpflege (Anteil in %) | 3.580 (96,1) | 3.541 (96,2) | 3.549 (95,0) |
| Mittelwert pro Heim - stationäre Plätze | 109,6 | 108,3 | 100,9 |
| - stationär Pflegebedürftige | 104,4 | 101,6 | 98,1 |
| - vollstationäre Dauerpflegeplätze | 105,3 | 104,1 | 95,9 |
| - vollstationär Pflegebedürftige | 98,0 | 97,9 | 92,4 |
| Rechnerische Belegung - vollstationäre Pflegebedürftige pro vollstationärem Dauerpflegeplatz in % | 93,1 | 94,0 | 96,3 |
| Personal in Pflegeheimen | 3.013 | 2.928 | 3.168 |
| Rechnerische Betreuung - Pflegeplätze pro Personal in Pflegeheimen | 1,24 | 1,26 | 1,18 |

Statistik Bevölkerung

| Bevölkerungskennzahlen | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | Gemeinde | Kreis |
| Bevölkerung insgesamt (Veränderung zum Vorjahr) | 361.805 - 0,05 % | 361.805 - 0,05 % |
| davon männlich | 174.609 + 0,16 % | 174.609 + 0,16 % |
| davon weiblich | 187.196 - 0,24 % | 187.196 - 0,24 % |

| Bevölkerungsbewegung | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| | Gemeinde | Kreis |
| Lebendgeborene | 2.987 + 5,92 % | 2.987 + 5,92 % |
| Gestorbene | 4.385 - 3,90 % | 4.385 - 3,90 % |
| Zuzüge | 18.098 + 1,88 % | 18.098 + 1,88 % |
| Fortzüge | 16.888 + 0,40 % | 16.888 + 0,40 % |

| Bevölkerung nach Altersgruppen (Stichtagsergebnis) | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Gemeinde | Kreis |
| Alter 0 - 6 insgesamt | 16.494 - 2,03 % | 16.494 - 2,03 % |
| Alter 6 - 18 insgesamt | 35.011 + 1,31 % | 35.011 + 1,31 % |
| Alter 18 - 30 insgesamt | 58.630 + 1,45 % | 58.630 + 1,45 % |
| Alter 30 - 60 insgesamt | 149.060 + 2,06 % | 149.060 + 2,06 % |
| Alter 60 und mehr insgesamt | 102.681 + 2,82 % | 102.681 + 2,82 % |

Quelle: Statistik Bevölkerung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder – 2015

Prognose zur Pflegebedürftigkeit (vollstationäre Pflege)

| Pflegebedürftige (65 und älter) | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | Entwicklung 2010 - 2035 in % |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------------|
| Entfernung, Luftlinie 10 km | 8.166 | 9.008 | 9.669 | 10.190 | 10.609 | 10.973 | 34,4 |
| Entfernung, Luftlinie 12,5 km | 11.758 | 12.979 | 13.944 | 14.714 | 15.342 | 15.882 | 35,1 |
| Entfernung, Luftlinie 15 km | 15.500 | 17.148 | 18.463 | 19.517 | 20.362 | 21.060 | 35,9 |
| Gemeinde | 3.350 | 3.726 | 4.050 | 4.313 | 4.477 | 4.581 | 36,7 |
| Pflegebedürftige (80 und älter) | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | Entwicklung 2010 - 2035 in % |
| Entfernung, Luftlinie 10 km | 6.257 | 7.042 | 7.875 | 8.238 | 8.456 | 8.714 | 39,3 |
| Entfernung, Luftlinie 12,5 km | 9.006 | 10.137 | 11.350 | 11.892 | 12.228 | 12.610 | 40,0 |
| Entfernung, Luftlinie 15 km | 11.850 | 13.372 | 15.023 | 15.785 | 16.239 | 16.723 | 41,1 |
| Gemeinde | 2.536 | 2.876 | 3.295 | 3.520 | 3.586 | 3.633 | 43,3 |
| Pflegebedürftige (85 und älter) | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | Entwicklung 2010 - 2035 in % |
| Entfernung, Luftlinie 10 km | 4.381 | 5.233 | 5.733 | 6.510 | 6.565 | 6.571 | 50,0 |
| Entfernung, Luftlinie 12,5 km | 6.313 | 7.535 | 8.256 | 9.395 | 9.494 | 9.511 | 50,7 |
| Entfernung, Luftlinie 15 km | 8.299 | 9.929 | 10.906 | 12.463 | 12.625 | 12.626 | 52,1 |
| Gemeinde | 1.761 | 2.123 | 2.351 | 2.770 | 2.829 | 2.745 | 55,9 |

Quelle: Pflegebedürftige nach Region, Alter und Geschlecht, Indikator 3.47: Pflegebedürftige, Statistisches Bundesamt, Bonn – 2009

Vermögensaufbau mit Immobilien

Die Zeichen der Zeit erkennen

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein bei Vermögensplanung und Altersvorsorge. Für Kapitalanleger ist der Zeitpunkt für ein Investment zurzeit ausgesprochen günstig. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und attraktive Kaufpreise, verbunden mit einem wieder aufwärtsstrebenden Markt, lassen Fachleute für die Zukunft überdurchschnittliche Renditen prognostizieren. Immobilien entwickeln sich – von der Lage und Art abhängig – positiv mit der Inflation. Diese Chance sollten Anleger gerade im Hinblick auf die aktuelle wirtschaftliche Lage nutzen, um heute für die Zukunft vorzusorgen.

Immobilienvermögen

Ein Großteil des Vermögens der Deutschen steckt nach wie vor in Immobilien. In den deutschen Privathaushalten befindet sich mehr als die Hälfte des Gesamtvermögens in dieser Kategorie. Insgesamt beläuft sich das deutsche Immobilienvermögen auf ca. 7.200 Milliarden Euro. Immobilien stehen zudem wieder im absoluten Mittelpunkt des Interesses deutscher Anleger, wenn sie auf der Suche nach wertstabilen, ertragreichen und nachhaltigen Kapitalanlagen sind.

Der deutsche Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt war jahrelang von Zurückhaltung und Stagnation geprägt und erreichte sein Markttief in den Jahren 2004/2005. Die Unsicherheit der Anleger war nicht zuletzt durch die allgemeine Konjunkturflaute und Arbeitsplatzverluste bedingt. Doch seit 2006 ist eine Trendwende zu beobachten. Die Investitionen steigen, die Nachfrage nach Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Büroimmobilien zieht langsam an. Das Konzept der Pflegeimmobilie blieb von den oben genannten Faktoren übrigens weitestgehend unberührt, da sich dieser Markt als krisensicher und konjunkturunabhängig darstellt.



Der Pflegemarkt

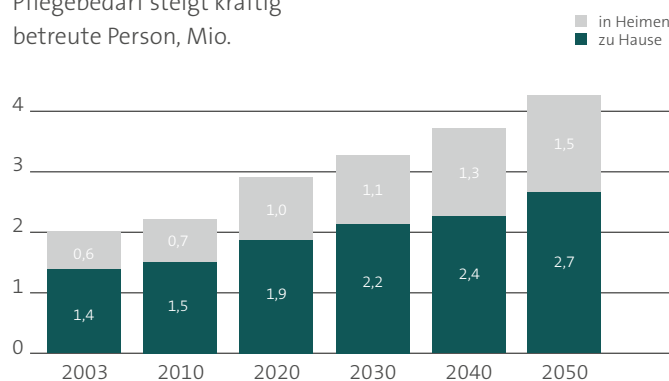
Warum in Sozialimmobilien investieren?

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge. Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig besten Ertragsaussichten. Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel. Niedrige Zinsen, Steuervorteile und günstige Objekte, verbunden mit einem aufstrebenden Markt, verschaffen dem Anleger überdurchschnittliche Renditen. Die Bevölkerung in Deutschland schrumpft, während es gleichzeitig immer mehr Senioren gibt. Im Jahr 2005 fehlten bereits über 300.000 Betten in Deutschland. Demnach wird es einen hohen Bedarf an Seniorenresidenzen in den nächsten Jahrzehnten geben.

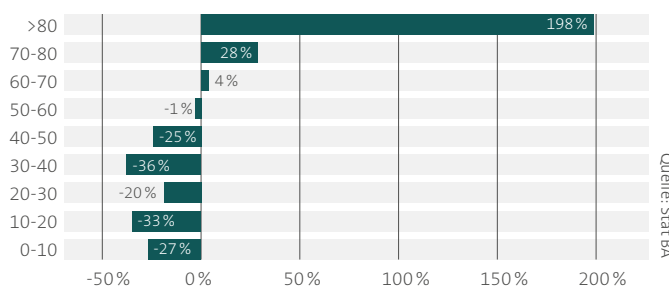
Der demografische Wandel und veränderte Familienstrukturen tragen dazu bei, dass die Nachfrage nach professioneller, vor allem stationärer Pflege überdurchschnittlich steigt. Mit dieser Entwicklung halten die noch vorhandenen aber bereits rückläufigen häuslichen Pflegepotenziale nicht mehr Schritt: Eine Trendumkehr von der stationären zur ambulanten Pflege ist wenig wahrscheinlich. Die Zahl der Pflegebedürftigen nimmt erheblich zu. Es besteht also langfristig ein beachtliches Potenzial im Pflegemarkt, der bereits heute rund 30 Milliarden Euro jährlich umsetzt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen sprechen weiterhin für solides Wachstum.

Damit Sie von diesem Wachstum profitieren können, haben wir den sich verändernden Marktbedingungen Rechnung getragen und bedarfsgerechte Angebote entwickelt. Wir bieten Investoren gute Renditechancen bei beherrschbaren Risiken.

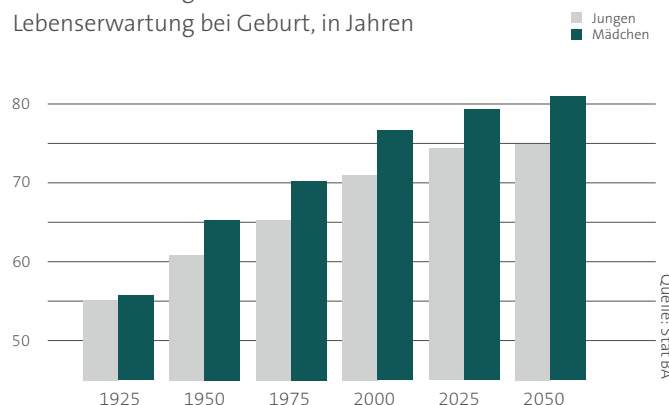
Pflegebedarf steigt kräftig
betreute Person, Mio.



Die Bevölkerung altert
Veränderung der Altersstruktur im Jahr 2050
im Vergleich zum Jahr 2000



Lebenserwartung nimmt weiter zu
Lebenserwartung bei Geburt, in Jahren



Vergleich

Pflegeapartment – Eigentumswohnung

| | <i>Pflegeapartment</i> | <i>Eigentumswohnung</i> |
|---------------------|--|--|
| Standort | ↑ Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor. | « » Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen und „Hörensagen“ dienen als Grundlage. |
| Pflegeapartments | ↑ Alle Pflegeapartments bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen. | ↓ Viele Unsicherheiten, bedarfsgerechte Grundrisse, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaft. |
| Vermietung | ↑ Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 20-jährigen Pachtvertrag mit einem renommierten Betreiber. | ↓ Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden. |
| Betriebskosten | ↑ Ein Großteil der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) | ↓ Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen). |
| steuerlicher Aspekt | « » Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben. | « » Die Gebäudeherstellungskosten werden über 50 Jahre mit 2 % pro Jahr steuerlich abgeschrieben. |
| Risiken | « » Betriebsausfall durch Insolvenz, Organisation eines neuen Betreibers, dadurch allenfalls kurzfristiger Mietausfall. | ↓ Rechtsstreitigkeiten mit säumigen Mietern, Zwangsräumungen, Mietnomaden. |
| | <p>Das Pflegeapartment bietet im Vergleich zu einer „normalen Eigentumswohnung“ eine ganze Reihe von Vorteilen. Entscheiden Sie selbst!</p> | |

Zehn gute Gründe

in eine Pflegeimmobilie zu investieren

1

Zahlung auch bei Nicht-Belegung

Die Verträge garantieren Ihnen die Zahlung Ihrer Miete auch bei Nicht-Belegung Ihrer Wohneinheit.

2

Grundbuchliche Absicherung

Sie haben alle Rechte an dieser Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.

3

Miete wird automatisch angepasst

Automatische Erhöhung der Miete bei Inflation.

4

Bevorzugtes Belegungsrecht

Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder deren Angehörige

5

Solide Bausubstanz

Pflegeapartments werden auf hohem Qualitätsstandard und nach den neuesten Erkenntnissen der Altenpflege erstellt.

6

Instandhaltung

Für die Instandhaltung im Gebäude ist der Betreiber vorwiegend verantwortlich.

7

Kein Mieterkontakt

Die Vermietung Ihres Pflegeapartments ist Betreibersache.

8

Günstige Finanzierung

Nutzen Sie ein immer noch niedriges Zinsniveau für sich.

9

Steuerliche Vorteile durch Abschreibungen

Holen Sie sich so einen Teil Ihrer Einkommensteuer vom Finanzamt zurück.

10

Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft

Schon heute kann vielerorts der Pflegeplatzbedarf nicht gedeckt werden und es bestehen lange Wartelisten.

Etagengrundrisse

Lebens- und Gesundheitszentrum Bochum
Erdgeschoss



□ Gemeinschaftsfläche ■ Sondereigentum



Galerie



Agentur

Das Angebot wird betreut von

| | |
|---------------------------------------|---|
| Firma: | Wolfgang Kratzer |
| Adresse: | Gottesweg 79 DE-50969 Köln Deutschland |
| Aufsichtsbehörde: | Gewerbeaufsichtsamt Willy-Brandt-Platz 3 50679 Köln |
| Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c): | Gewerbeerlaubnis nach § 34c erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt Willy-Brandt- Platz 3, 50679 Köln |
| USt-IdNr: | DE 233022619 |
| Vertretungsberechtigter: | Wolfgang Kratzer |
| Webseite: | www.immowert-kratzer.de |

Ihr Ansprechpartner

Name: Wolfgang Kratzer



Telefon: 0221 584 77 225
Mobiltelefon: 0157 838 699 56
E-Mail: wk@immowert-kratzer.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

IMMOWERT-KRATZER

Inhaber: Wolfgang Kratzer

Strasse: Gottesweg 79

Wohnort/ PLZ: Köln 50969

Tel.: +49(0)221 / 584 77 225

Mobil: +49(0)157 / 838 699 56

Mail: wk(at)immowert-kratzer.de

Vermögenshaftpflicht: ERGO Versicherung

UmST-ID: DE233022619

Gewerbeerlaubnis: Gewerbeerlaubnis nach § 34c erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt Willy-Brandt-Platz 3, 50679 Köln

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Wolfgang Kratzer (Immobilienmakler) , Gottesweg 79, 50969 Köln

Website: www.immowert-kratzer.de

Mit unseren Angeboten bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an.

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges dieser Offerte noch verfügbar ist.

Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte weiter.

Verstößt der Empfänger hiergegen und schließt darauf der Dritte einen Vertrag, der durch die Weitergabe unserer Angaben entstanden ist, so schuldet der Empfänger die Provision als ob er den Vertrag selbst abgeschlossen hätte. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z. B., wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer / Vermieter direkt in Verbindung setzen.

Vorkenntnis:

Ist ein Objekt bereits von anderer Seite dem Empfänger angeboten worden, ist er verpflichtet, dies innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuteilen. Erfolgt die Bekanntgabe nicht fristgemäß, so erkennt der Empfänger den Nachweis von Wolfgang Kratzer an. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz sind vom Käufer 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer an den Makler zu zahlen,(3,57 % inkl. MwSt.) soweit nichts anderes vereinbart oder das Objekt mit dem Hinweis „provisionsfrei,, gekennzeichnet ist.

Bei Vertragsbruch sind eventuell anfallende Innenprovisionen, die Wolfgang Kratzer entgehen, auszugleichen. Bei der Vermietung von Wohnräumen werden zwei Kaltmieten ohne Betriebskosten zzgl. der gesetzlichen MwSt. als Provision berechnet (2,38 Kaltmieten inkl. MwSt.).

Diese sind vom Mieter bei Vertragsabschluss an den Makler zu entrichten. Gewerbevermietung: Für die Vermittlung bzw. den Nachweis des Objektes berechnen wir dem Mieter oder dem im Interesse des Mieters handelnden Empfängers dieses Angebotes eine Provision in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzlicher MwSt., verdient und fällig bei Abschluss eines Mietvertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- bzw. eine Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird.

Die angegebene Provision / Courtage wird fällig, wenn ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt und rechtswirksam ist, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken. Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen.

Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt auch provisionspflichtig- für den anderen Vertragsteil tätig zu sein. Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Erwägungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt (z. B. Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrages, Abschluss eines Lizenz- oder Kooperationsvertrages anstelle eines Mietvertrages, Erwerb aus Vergleichs- oder Konkursmasse, Erwerb einer Unternehmensbeteiligung oder von Teilen des Unternehmens anstelle einer Vermietung oder eines Verkaufs des Gesamtobjektes). Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit Wolfgang Kratzer und gelten als verbindlich.

Mit dem Empfang der Offerte (Angebotes) treten die Geschäftsbedingungen in Kraft.

Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses von Wolfgang Kratzer. Da wir uns bei den Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, haftet Wolfgang Kratzer nicht für Schadenersatzansprüche, die sich aus Zeitverzögerung, Objektmängel oder Nichtzustandekommen des Miet- / Pacht- oder Kaufvertrages ergeben, sowie für Irrtümer die sich auf Objektdaten beziehen. Verträge, die über Fernkommunikationsmittel mündlich mit Wolfgang Kratzer geschlossen werden, bedürfen grundsätzlich der schriftlichen Bestätigung von Wolfgang Kratzer, um in Kraft zu treten.

Der Gerichtsstand für Vollkaufleute, auch für solche, die ihren Wohn- und Geschäftssitz im Ausland haben, ist Köln. Für die Abwicklung des Vertrages gilt deutsches Recht.