

Raubling

# Barrierefreie 1-Zimmer Neubau-Seniorenwohnungen mit Betreuung und optionaler Pflege in Raubling

Objektnummer: 26042011



KAUFPREIS: 285.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26042011 - 83064 Raubling**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26042011 - 83064 Raubling**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26042011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>285.100 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 27 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Apartment</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Erstbezug</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2028</b>		

**Objektnummer: 26042011 - 83064 Raubling**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>43.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>29.01.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2028</b>

Objektnummer: 26042011 - 83064 Raubling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26042011 - 83064 Raubling

## Grundrisse

### Wohnungstyp 2

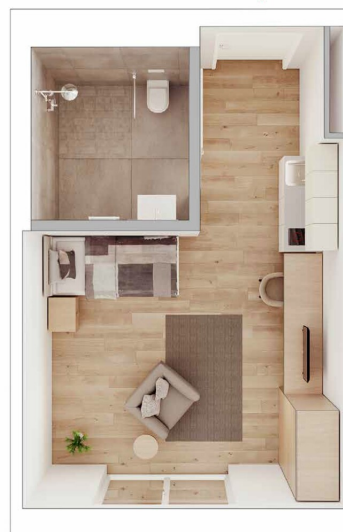
#### 1-Zimmer-Wohnung

z. B. Wohnung 2

Schlafen / Wohnen / Küche	16,85 m <sup>2</sup>
Bad	5,07 m <sup>2</sup>
Flur	5,03 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche**            **26,95 m<sup>2</sup>**

Möblierung durch Obermühl Wohnen GmbH.  
Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen teilweise gespiegelt. Änderungen vorbehalten.



### Wohnungstyp 4

#### 1-Zimmer-Wohnung

z. B. Wohnung 19

Schlafen / Wohnen	21,10 m <sup>2</sup>
Küche / Flur	6,85 m <sup>2</sup>
Bad	5,32 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche**            **33,27 m<sup>2</sup>**

Möblierung durch Obermühl Wohnen GmbH.  
Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen teilweise gespiegelt. Änderungen vorbehalten.



## Wohnungstyp 8

### 1-Zimmer-Wohnung

z. B. Wohnung 85

Schlafen / Wohnen / Küche	29,64 m <sup>2</sup>
Flur	5,24 m <sup>2</sup>
Bad	5,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,26 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche**      **44,46 m<sup>2</sup>**

Möblierung durch Obermühl Wohnen GmbH.  
Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Änderungen vorbehalten.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26042011 - 83064 Raubling**

## Ein erster Eindruck

**Investment mit sozialer Verantwortung - Werte schaffen, Zukunft sichern:**

**In Raubling entsteht ein barrierefreies Neubau-Seniorenwohnheim mit Betreuungsdienst und 24h-Notruf. Eine individuelle und auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtete Pflege ist optional zubuchbar. Die Fertigstellung ist für Q1/2028 geplant.**

**Die gut geschnittenen 1-Zimmer-Apartments bieten Wohnflächen von etwa 27 m<sup>2</sup> bis rund 44 m<sup>2</sup>. Sämtliche Einheiten sind barrierefrei konzipiert und bereits möbliert. Neben einem kombinierten Wohn- und Schlafbereich verfügen die Wohnungen jeweils über ein eigenes Bad sowie eine integrierte Kochmöglichkeit. Komfortmerkmale wie bodengleiche Duschen, elektrische Rollläden und platzsparende Schiebetüren sorgen für ein hohes Maß an Bequemlichkeit und Sicherheit. Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre.**

**Im EG befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Sonnenterrasse, in dem sich die Bewohner treffen, austauschen oder gemeinsam essen können. Zudem lädt der attraktiv gestaltete und gartenähnliche Innenhof zum Verweilen ein.**

**Eine Seniorenimmobilie eignet sich hervorragend zur persönlichen und familiären Absicherung. Als Anleger genießen Sie ein bevorzugtes Belegungsrecht, das auch auf Angehörige (nach § 15 AO) übertragbar ist. Die Wahrnehmung des Bezugs beschränkt sich nicht nur auf den Standort Ihrer Investition, sondern ermöglicht Ihnen den Zugang zu derzeit 440 Standorten in ganz Deutschland.**

**Key-Facts und Highlights:**

- zur Eigennutzung sowie als Kapitalanlage geeignet
- Kaufpreiszahlung optional erst nach Fertigstellung
- attraktive Abschreibungsmöglichkeiten (5% degressive AFA plus 5% Sonderabschreibung im Jahr der Anschaffung sowie in den 3 Folgejahren)
- besonders zinsgünstiges KWF-Darlehen (max. 150.000 € ab ca. 1,25% - Stand 07.04.2026, Änderungen vorbehalten)
- Kein Vermietungs- oder Verwaltungsaufwand (liegt in der Verantwortung des Betreibers)
- sicheres Investment durch stetig wachsende Nachfrage an Pflegeimmobilien bei weiter steigendem Pflegebedarf
- sehr geringes Mietausfallrisiko durch 25-jährigen Pachtvertrag mit renommierten Betreibern
- erhebliche Einsparungen im Pflegefall möglich (verglichen mit einer stationären Pflege)

**Weitere Informationen auf Anfrage – gerne beraten wir Sie in einem persönlichen Gespräch!**

**Objektnummer: 26042011 - 83064 Raubling**

## **Alles zum Standort**

**Das Seniorenwohnheim wird in einer Ortsrandlage von Raubling errichtet. Weitere Informationen geben wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.**

**Objektnummer: 26042011 - 83064 Raubling**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Bernd Salzmann**

---

**Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim**

**Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0**

**E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**