

Marienheide - Rodt

Πρότυπο KfW-40 - Ενοικιαζόμενα νεόδμητα
διαμερίσματα με φθίνουσα απόσβεση 5% και
απόδοση ενοικίου 3,60%

Αριθμός ακινήτου: 25390034



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 329.077 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 57,18 m²

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25390034	Τιμή αγοράς	329.077 EUR
Επιφάνεια	ca. 57,18 m ²	Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 57 m ²
Έτος κατασκευής	2025		

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ορυκτή ΣΗΘ	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.08.2032	Τελική ζήτηση ενέργειας	43.00 kWh/m ² a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2025

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Το ακίνητο



Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® / WertCert® / DEKRA) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.von-poll.com



© Carestone Service GmbH

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Το ακίνητο



© Carestone Service GmbH

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss					Obergeschoss				
1	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	Verkauft	46	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €
2	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	47	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
3	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	48	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €
4	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	Verkauft	49	Apartment	57,22 m ²	987,86 €	329.287,05 €
5	Apartment	54,36 m ²	938,49 €	312.829,37 €	50	Apartment	57,17 m ²	987,00 €	328.999,33 €
6	Apartment	54,46 m ²	940,21 €	313.404,81 €	51	Apartment	57,18 m ²	987,17 €	329.056,87 €
7	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	52	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	Verkauft
8	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	53	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
9	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	54	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
10	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	55	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
11	Apartment	57,22 m ²	987,86 €	329.287,05 €	56	Apartment	57,20 m ²	987,52 €	329.171,96 €
12	Apartment	57,17 m ²	987,00 €	328.999,33 €	57	Apartment	53,67 m ²	926,58 €	308.888,81 €
13	Apartment	57,18 m ²	987,19 €	329.062,62 €	58	Apartment	55,22 m ²	953,33 €	317.778,18 €
14	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	59	Apartment	53,84 m ²	929,51 €	309.837,06 €
15	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	60	Apartment	56,05 m ²	967,66 €	322.554,36 €
16	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	61	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
17	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	62	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
18	Apartment	57,20 m ²	987,52 €	329.171,96 €	63	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €
19	Apartment	56,05 m ²	967,66 €	322.554,36 €	64	Apartment	54,31 m ²	937,62 €	312.541,65 €
20	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	65	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
21	Apartment	54,41 m ²	939,35 €	313.117,09 €	66	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
22	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	67	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
23	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	68	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €
24	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	69	Apartment	54,31 m ²	937,62 €	312.541,65 €
25	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	70	Apartment	57,17 m ²	987,00 €	328.999,33 €
26	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	71	Apartment	57,32 m ²	989,59 €	329.862,49 €
27	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	72	Apartment	57,28 m ²	988,90 €	329.632,31 €
28	Apartment	54,31 m ²	937,62 €	312.541,65 €	73	Apartment	54,30 m ²	937,45 €	312.484,10 €

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Μια πρώτη εντύπωση

Το συγκρότημα κατοικιών ηλικιωμένων Marienheide στην περιοχή Bergisches Land προσφέρει στους επενδυτές μια μοναδική ευκαιρία: Η επένδυση σε μία ή περισσότερες από τις 90 οικιστικές μονάδες του συνδυάζει τη σταθερότητα της αγοράς ακινήτων με το αναπτυξιακό δυναμικό της αγοράς φροντίδας ηλικιωμένων, λόγω της δημογραφικής αλλαγής. Αυτό το ακίνητο φροντίδας ηλικιωμένων είναι ιδιαίτερα ελκυστικό για τους επενδυτές επειδή χτίστηκε ως ένα νέο κτίριο φιλικό προς το περιβάλλον σύμφωνα με το υψηλής ποιότητας πρότυπο KfW-40. Επιπλέον, οι αγορές που θα πραγματοποιηθούν το 2025 θα επωφεληθούν από την αποτελεσματική φορολογική απόσβεση μέσω της επιταχυνόμενης απόσβεσης. Αυτός ο συνδυασμός βιωσιμότητας, φορολογικών πλεονεκτημάτων και δημογραφικά καθοδηγούμενης ζήτησης καθιστά το ακίνητο μια πολλά υποσχόμενη επενδυτική επιλογή σε μια αναπτυσσόμενη αγορά. Το κτίριο, που ολοκληρώθηκε στις αρχές του 2025, εκτείνεται σε τέσσερις ορόφους. Το ισόγειο και ο πρώτος όροφος αποτελούνται από συνολικά 80 διαμερίσματα φροντίδας, το καθένα εξοπλισμένο με το δικό του μπάνιο κατάλληλο για ηλικιωμένους. Ένα επιπλέον ρετιρέ στεγάζει δέκα ελαφρώς μεγαλύτερες μονάδες σχεδιασμένες να καλύπτουν τις απαιτήσεις της εξωτερικής εντατικής θεραπείας. Ελκυστικοί και υψηλής ποιότητας επιπλωμένοι κοινόχρηστοι χώροι είναι διαθέσιμοι σε όλους τους ορόφους. Μπαλκόνια και βεράντες προσκαλούν τους κατοίκους να χαλαρώσουν σε εξωτερικούς χώρους. Οι όμορφα διαμορφωμένοι χώροι με χώρους πρασίνου, μονοπάτια πεζοπορίας και παγκάκια προσφέρουν επιπλέον ευκαιρίες για να περάσετε χρόνο έξω. Τα άνετα δωμάτια προσφέρουν τη δυνατότητα ατομικής επίπλωσης για να δημιουργήσουν μια οικεία ατμόσφαιρα που προσφέρει ηρεμία, ιδιωτικότητα και ασφάλεια. Σύγχρονες παροχές όπως τηλεόραση και τηλεφωνικές συνδέσεις είναι στάνταρ σε όλα τα δωμάτια. Ένα εξαιρετικό μπάνιο με σπα και μια ποικιλία εσωτερικών υπηρεσιών ολοκληρώνουν τις προσφορές και συμβάλλουν σε μια ευχάριστη διαμονή. Το

κάτω επίπεδο στεγάζει γραφεία για τη διοίκηση καθώς και την εσωτερική κουζίνα, όπου παρασκευάζονται καθημερινά φρέσκα γεύματα για τους ενοίκους. Έτσι, η ελκυστική αρχιτεκτονική, ο μοντέρνος σχεδιασμός και οι υπηρεσίες που βασίζονται στις ανάγκες συνδυάζονται για να καλύψουν την αυξανόμενη ζήτηση - και συμβάλλουν στην αξιόπιστη χρήση της εγκατάστασης. Αυτό το ακίνητο οίκου ευγυρίας είναι ιδιαίτερα ελκυστικό για τους επενδυτές λόγω πολλών θετικών παραγόντων. Σε αντίθεση με άλλα νέα κατασκευαστικά έργα, όπου οι επενδύσεις συνήθως απαιτούνται κατά τη φάση κατασκευής, αυτό το κτίριο ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2025 και έκτοτε λειτουργεί από τον διάσημο πάροχο φροντίδας Compassio. Επομένως, η τυπική μεταβατική περίοδος μεταξύ της επένδυσης και της θέσης σε λειτουργία της εγκατάστασης εξαλείφεται και οι πληρωμές ενοικίου ξεκινούν αμέσως μετά την πληρωμή της τιμής αγοράς (και τη φάση πριν από το άνοιγμα). Κατόψεις και λεπτομερείς πληροφορίες είναι διαθέσιμες κατόπιν αιτήματος.

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Fertiggestellter Neubau im qualitativ hochwertigen KfW-40-Standard
- 80 stationäre Pflegeplätze und 10 Wohnungen für außerklinische Intensivpflege
- Double Net Plus-Vertrag (inklusive Instandhaltung für Dach und Fach)
- compaserv als renommierter Betreiber und Tochter der Compassio Gruppe (Unter Deutschlands TOP 10 Betreibern)
- 3,60 % Mietrendite
- Degressiv abschreibbar mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2025)
- Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Όλα για την τοποθεσία

Die Gemeinde Marienheide liegt im Oberbergischen Kreis und ist das Zuhause von rund 13.400 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Gemeinde gebiet gliedert sich in 52 überschaubare Ortschaften mit weitgehend beschaulichem Charakter.

Gleichzeitig sind sowohl der rheinische Ballungsraum rund um Köln und Düsseldorf als auch das Ruhrgebiet nicht fern.

Der Oberbergische Kreis zeichnet sich als dynamische Region aus, geprägt durch hochinnovative klein- und mittelständische Unternehmen, die oft auf eine lange Tradition zurückblicken und international aktiv sind. In der Region sind rund 16.000 Unternehmen angesiedelt, darunter Betriebe aus den Bereichen Kunststoff, Automotive, Metallindustrie sowie Gesundheits- und Medizintechnik. Besonders hervorzuheben ist das produzierende und verarbeitende Gewerbe, das hier stark vertreten ist. Zahlreiche dieser Unternehmen zählen zu den führenden Akteuren ihrer Branchen weltweit. Der Oberbergische Kreis gilt als die stärkste Region in Nordrhein-Westfalen in der Kunststoffindustrie und belegt bundesweit den zweiten Platz in dieser Branche.

Die Gemeinde Marienheide selbst erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 55 Quadratkilometern und liegt von 256 bis 506 Meter über NN. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, Kirchen, medizinische Praxen, Apotheken und gastronomische Betriebe sorgen für ein gleichermaßen lebendiges wie angenehmen Leben mit kurzen Wegen.

Ökonomisch betrachtet genießt die Förderung der heimischen Wirtschaft „einen besonderen Stellenwert“, wie die Gemeinde mitteilt. „Aus diesem Grund wurden in der zurückliegenden Zeit neue Gewerbegebiete erschlossen. Für ansiedlungswillige Unternehmen stehen daher zurzeit mehr als 100.000

Quadratmeter Gewerbeflächen bereit.“

Zur Charakteristik der Gemeinde gehört, dass sich die Bebauung der einzelnen Ortschaften mit ausgedehnten Natur- und Kulturlandschaften abwechselt. Insgesamt machen Wälder, Grünland und Gewässer rund 86 Prozent des Gemeindegebietes aus. Besonders hervorzuheben sind hier die Brucher Talsperre und die Lingese Talsperre. Errichtet wurden sie um die vorvergangene Jahrhundertwende zur Brauchwasserversorgung. Heute sind sie wichtige Anlaufpunkte für die Naherholung. An den Ufern der Stauseen finden sich Campingplätze, Einkehrmöglichkeiten und natürlich Badestellen, die zum Teil von der DLRG beaufsichtigt werden.

Das angebotene Objekt liegt im ruhigen Ortsteil Rodt, unmittelbar an der Brucher Talsperre. Die medizinische Versorgung ist im nahen Umfeld gewährleistet: Eine allgemeinmedizinische und eine zahnmedizinische Praxis, eine Apotheke sowie ein Krankenhaus befinden sich in einem Umkreis von weniger als fünf Kilometern. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr direkt vor Ort. Der nächste Bahnhof ist 2,4 Kilometer entfernt, die Autobahnauffahrt 8,9 Kilometer.

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 43.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueeck@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com