

Raubling

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

*Codice oggetto: 26042011*



**PREZZO D'ACQUISTO: 285.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 27 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26042011 - 83064 Raubling**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26042011 - 83064 Raubling**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 26042011              |
| Superficie netta    | ca. 27 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 1                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2028                  |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 285.100 EUR           |
| Appartamento          | Appartamento          |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione     |
| Tipologia costruttiva | massiccio             |
| Caratteristiche       | Giardino / uso comune |

**Codice oggetto: 26042011 - 83064 Raubling**

## **Dati energetici**

|  |                          |  |   |
|--|--------------------------|--|---|
| <b>Tipologia di riscaldamento</b>              | <b>Teleriscaldamento</b> | <b>Certificazione energetica</b>                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| <b>Riscaldamento</b>                           | <b>Tele</b>              | <b>Consumo energetico</b>                                    | <b>43.00 kWh/m²a</b>                    |
| <b>Certificazione energetica valido fino a</b> | <b>29.01.2036</b>        | <b>Classe di efficienza energetica</b>                       | <b>A</b>                                |
| <b>Fonte di alimentazione</b>                  | <b>Teleriscaldamento</b> | <b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b> | <b>2028</b>                             |

Codice oggetto: 26042011 - 83064 Raubling

## La proprietà



Codice oggetto: 26042011 - 83064 Raubling

## Planimetrie

### Wohnungstyp 2

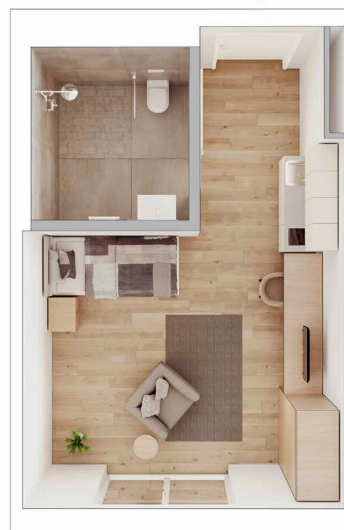
#### 1-Zimmer-Wohnung

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.



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26042011 - 83064 Raubling**

## Una prima impressione

**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!**

**Codice oggetto: 26042011 - 83064 Raubling**

## **Tutto sulla posizione**

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

**Codice oggetto: 26042011 - 83064 Raubling**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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