

Uelzen / Oldenstadt

Kapitalanlage mit Zukunft – Pflegeapartment im Lebens- und Gesundheitszentrum Haus Philia in Uelzen

Número da propriedade: 26238216



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 22,1 m² • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	26238216
Área	ca. 22,1 m ²
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2015

Preço de compra	159.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 22 m ²

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	07.07.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	78.36 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Uma primeira impressão

Mit dieser Pflegeimmobilie investieren Sie in eine nachhaltige Kapitalanlage innerhalb eines zukunftssicheren Marktsegments. Das angebotene Pflegeapartment mit einer Wohnfläche von 22,10 m² befindet sich im modernen Lebens- und Gesundheitszentrum Haus Philia in Uelzen und vereint langfristige Vermietungssicherheit mit einem hochwertigen Betreiberkonzept. Ergänzt wird das Sondereigentum durch einen anteiligen Miteigentumsanteil an den großzügig gestalteten Gemeinschaftsflächen mit einer Fläche von insgesamt 23,62 m², die den Bewohnern für Aufenthalt, Begegnung und soziale Aktivitäten zur Verfügung stehen.

Das Haus Philia wurde nach den Grundsätzen eines zeitgemäßen Lebens- und Gesundheitszentrums entwickelt. Im Mittelpunkt steht dabei nicht allein die professionelle Pflege, sondern vielmehr die Förderung von Lebensqualität, Selbstbestimmung und Wohlbefinden. Das Betreiberkonzept der WH Care verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der Gesundheit, soziale Teilhabe und ein wertschätzendes Miteinander miteinander verbindet. Ziel ist es, den Bewohnern bis ins hohe Alter ein möglichst selbstbestimmtes und würdevolles Leben in einer angenehmen Umgebung zu ermöglichen.

Die Einrichtung verfügt über insgesamt 86 als Einzelzimmer konzipierte Pflegeapartments und bietet Pflegeleistungen für alle Pflegegrade sowie Kurzzeit- und Verhinderungspflege. Ergänzt wird das Angebot durch einen speziell ausgestatteten Wohnbereich für Menschen mit Demenz.

Die Architektur des Hauses überzeugt durch ein modernes, freundliches Erscheinungsbild mit lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Fensterflächen und einer harmonischen Farbgestaltung. Warme Materialien, hochwertige Ausstattungsdetails sowie ein hotelähnlicher Standard schaffen eine Atmosphäre, die Geborgenheit und Lebensfreude vermittelt. Jedes Pflegeapartment verfügt über ein eigenes barrierefreies Badezimmer. Bodentiefe Fenster sorgen für helle Wohnräume und ein angenehmes Raumgefühl.

Wohnküchen innerhalb der einzelnen Wohngruppen fördern den sozialen Austausch im Alltag, während die moderne Cafeteria als Treffpunkt für Bewohner, Angehörige und Besucher dient und zugleich eine offene Verbindung zum umliegenden Wohnquartier schafft. Das hauseigene Küchenteam bereitet täglich frische Mahlzeiten zu, während ein eigener Reinigungsservice sowie die hauseigene Wäscherei für einen hohen Qualitätsstandard im täglichen Betrieb sorgen.

Das Gebäude wurde 2015 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine

hochwertige, langlebige Ausstattung mit modernen Fenstersystemen, energieeffizienter Gebäudetechnik sowie sorgfältig ausgewählten Materialien in den Bewohnerzimmern und Gemeinschaftsflächen. Sämtliche Bereiche wurden barrierefrei und pflegegerecht geplant und entsprechen den Anforderungen einer modernen Pflegeeinrichtung.

Die Lage verbindet Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Banken, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der nahe gelegene Elbe-Seitenkanal sowie der Oldenstädter See laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein und schaffen ein attraktives Umfeld für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Für Kapitalanleger bietet dieses Pflegeapartment ein besonders komfortables Investment. Die Vermietung erfolgt über den Betreiber der Einrichtung, wodurch sich der Verwaltungsaufwand erheblich reduziert. Gleichzeitig profitiert die Immobilie von den langfristigen Perspektiven des Pflegemarktes sowie der stetig steigenden Nachfrage nach hochwertigen Pflegeplätzen infolge des demografischen Wandels.

Diese Pflegeimmobilie verbindet wirtschaftliche Solidität mit gesellschaftlicher Verantwortung und stellt eine attraktive Möglichkeit dar, in eine zukunftsorientierte und werthaltige Kapitalanlage zu investieren.

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Detalhes do equipamento

Erlöse und Hausgeld

Monatliche Pachteinnahmen: 644,39 €

Hausgeld: 51,85 € monatlich (inkl. 9,85 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage)

Monatlicher Erlösbetrag nach Abzug des Hausgelds: 592,54 € Ist

Monatlicher Erlösbetrag nach Abzug des Hausgelds: 601,37 € Soll ab 01.01.2027

Die laufenden Bewirtschaftungskosten werden im Rahmen des Mietvertrags mit den Pächterträgen verrechnet.

Rendite nach Hausgeld Ist: ca. 4,47 %

Rendite nach Hausgeld Soll: ca. 4,54 % ab 01.01.2027

Mietbeginn, Mietdauer

Mietbeginn am 01.04.2016

Festlaufzeit: 20 Jahre und 6 Monate bis zum 30.09.2036.

Während der Festlaufzeit ist eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen.

Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern keine anderweitige Vereinbarung getroffen wird.

Die Mietparteien verfügen über zwei Verlängerungsoptionen:

einmalig um 5 Jahre,

einmalig um weitere 4,5 Jahre.

Die Ausübung einer Verlängerungsoption muss spätestens 12 Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragsperiode schriftlich erklärt werden.

Indexierung der Miete

Indexmietvertrag auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland.

Ausgangspunkt für die Berechnung ist der VPI-Stand zum Beginn des 3. Mietjahres (01.04.2018).

Eine Mietanpassung erfolgt erst bei einer Veränderung des VPI um mindestens 8 % (Schwellenwert).

Die Miete wird zu 70 % der prozentualen Indexveränderung angepasst.

Weitere Anpassungen erfolgen jeweils bei einer erneuten Indexveränderung von mindestens 8 % gegenüber der letzten Anpassung.

Mietzahlungspflicht

Grundsätzlich bleibt die Mietzahlungspflicht bestehen. Bei einer vom Mieter nicht zu vertretenden Betriebsunterbrechung ist die Mietzahlung auf Versicherungsleistungen begrenzt; bei einer vom Vermieter verursachten Betriebsunterbrechung entfällt die Mietzahlungspflicht.

Instandhaltung / Instandsetzung

Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäudehülle (Fassade, Dach, Außenfenster), der tragenden Bauteile sowie der zentralen technischen

**Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen, Elektro-, Heizungs- und Aufzugsanlage).
Der Mieter übernimmt die Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und
Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietfläche, einschließlich der technischen
Einrichtungen und Anlagen. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sind – mit
Ausnahme von Wartung und Schönheitsreparaturen auf jährlich 3 Monatsmieten begrenzt.**

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Tudo sobre a localização

Das Lebens- und Gesundheitszentrum Haus Philia befindet sich im beliebten Uelzener Ortsteil Oldenstadt, einer gewachsenen Wohnlage, die sich durch ihre ruhige Umgebung, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Die grüne Lage in unmittelbarer Nähe zum Elbe-Seitenkanal sowie zum Oldenstädter See bietet Bewohnern und Besuchern attraktive Möglichkeiten zur Erholung und zum Aufenthalt im Freien.

Oldenstadt verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus prägen vielfältige Freizeit- und Sportangebote den familienfreundlichen Charakter des Stadtteils.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte von der Einrichtung entfernt und gewährleistet eine komfortable Anbindung an die Uelzener Innenstadt. Der rund vier Kilometer entfernte, architektonisch einzigartige Hundertwasser-Bahnhof Uelzen bietet direkte Bahnverbindungen unter anderem nach Hamburg und Hannover, die jeweils innerhalb von etwa einer Stunde erreichbar sind. Dadurch gewinnt Uelzen zunehmend als Wohn- und Wirtschaftsstandort zwischen den beiden Metropolregionen an Bedeutung.

Die Kombination aus naturnahem Umfeld, hervorragender Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht den Standort zu einer attraktiven Adresse – sowohl für die Bewohner des Hauses als auch für Besucher und Angehörige. Diese Lagequalität unterstreicht zugleich die langfristige Attraktivität der Immobilie als wertbeständige Kapitalanlage.

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com