

Senioren-Residenz Michaelsviertel

Kempers Häuschen 12-16

42109 Wuppertal



Mietzins
4,60 %

Highlights:

- Neubau
- Zentrale Lage
- Top-Betreiber

■ Objektbeschreibung

Im nördlichen Stadtteil Uellendahl-West entsteht die Senioren-Residenz Michaelsviertel in einer grünen und lebenswerten Umgebung mit exzellenter Anbindung an das urbane Leben der Stadt Wuppertal. Sie verfügt über insgesamt vier Geschosse. Im Erdgeschoss befinden sich sämtliche Verwaltungsräume, Technik-Bereiche, die eigene Großküche, Bistro/Café sowie ein Friseur. Vom 1. OG bis 3. OG befinden sich insgesamt 80 Pflegeapartments als Einzelzimmer sowie mehrere Gemeinschaftsräume. Hier hat jeder Bewohner Raum zur persönlichen Entfaltung. Alle Pflegeapartments sind mit modernen, rollstuhlgerechten sanitären Einrichtungen versehen und selbstverständlich wohnlich und seniorengerecht ausgestattet. Großzügige Freizeitbereiche, Gemeinschaftsräume, ein Pflegebad und ein schöner, ebenerdiger Garten im Außenbereich schaffen eine Wohlfühl-Atmosphäre. Die Fertigstellung wird voraussichtlich Anfang 2019 erfolgen.

Wuppertal hat aktuell ca. 359.000 Einwohner und ist damit die größte Stadt des Bergischen Landes. Sie ist eine Stadt im Grünen und liegt südlich des Ruhrgebiets. Sie gehört zu den Großstädten Deutschlands und ist eines der Zentren Nordrhein-Westfalens. Wuppertal vereint in sich ein Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum mitten im Bergischen Land.

Der Stadtbezirk Uellendahl gehört zu dem größten Wuppertaler Stadtteil Elberfeld. In beliebter und reizvoller Lage von Uellendahl entsteht das neue Michaelsviertel. Dort ist der Neubau der Senioren-Residenz Michaelsviertel sowie weiterer 5 Wohnhäuser mit 80 Wohneinheiten geplant. Das Naherholungsgebiet Mirker Hain mit seiner parkähnlichen Struktur und die Nähe zur Innenstadt von Elberfeld machen diesen Standort attraktiv und beliebt.

Betreiber: Alloheim Seniorenresidenzen SE (1973 gegründet, 165 Standorte, 15.500 Mitarbeiter, drittgrößter privater Betreiber von Senioren-Residenzen in Deutschland), Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf

Der Kaufpreis ist gemäß MaBV in Raten zu zahlen.

■ Energiedaten

Energieausweistyp

Energieausweis liegt noch nicht vor

Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

-

Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)]

-

Energieeffizienzklasse

-

Energieträger

-

Baujahr

2019

Daten & Fakten

Angebot	Art: Pflegeimmobilie (förderungswürdige Sozialimmobilie laut XI. Sozialgesetzbuch). Kauf eines Pflegeappartements nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
Lage	Kempers Häuschen 12-16, 42109 Wuppertal (ca. 360.450 Einwohner)
Objekt	80 Einzelzimmer 80 Betten/Pflegeplätze ca. 3.500 m2 großes Grundstück ca. 9,4 % Grundstücksanteil
Baujahr	Die Fertigstellung des Pflegeheims ist für den 01. Februar 2019 geplant.
Größe Einheiten	53,27 m2 bis 61,89 m2 inkl. Gemeinschaftsflächen
Betreiber	Alloheim Seniorenresidenzen SE (1973 gegründet, 165 Standorte, 15.500 Mitarbeiter, drittgrößter privater Betreiber von Senioren-Residenzen in Deutschland), Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf
Mietvertrag	20-Jahres-Pachtvertrag plus 2 x 5 Jahre optionale Verlängerung 10,38 EUR Miete pro m2/Monat Verwalterkosten/Jahr: 171,36 EUR Instandhaltung m2/Jahr: 4,80 EUR kalkuliert
Indexierung %	60 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses)
Beginn Miete	6 Monate mietfreie Zeit (Pre-Opening), erste Mietzahlung zum 01.08.2019 geplant.
Bevorzugtes Belegungsrecht	Sie erhalten für sich und Ihre Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht durch den Betreiber (s. auch § 17 im Mietvertrag).
Kaufpreis	144.240 EUR bis 167.590 EUR (inkl. Einrichtung) Kaufpreis 2.576 EUR/m2 EUR bis 2.595 EUR/m2 ohne Einrichtung Die Kaufpreistraten sind nach Baufortschritt gem. Makler- und Bauträgerverordnung fällig.
Mietzins	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 4,60 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten), auch bei Leerstand.
Nebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
Steuer	Für Immobilien gilt gemäß § 7 EStG eine lineare Abschreibung von 2 % auf die Herstellungskosten. Außenanlagen und Einrichtung können ggf. erhöht abgeschrieben werden. Steuerliche Effekte sind individuell zu ermitteln (Bitte Steuerberater fragen).

Allgemeine Hinweise

Mit der beiliegenden Offerte bieten wir Ihnen freibleibend das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Wir können keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig und vollständig sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Chancen und Risiken zur Immobilieninvestition werden in diesem Kurz-Steckbrief nicht erfasst. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors nicht zwangsläufig ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z.B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen und Bezugsurkunden. Das Angebot ist vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte haften Sie als ursprünglicher Empfänger für den uns evtl. entstehenden Schaden. Sollte Ihnen das heute offerierte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns bitte umgehend schriftlich mit, wann und von welcher Seite es Ihnen angeboten wurde.