

Altenwohn- und Pflegeheim Bruckmühl

Blumenstraße 2

83052 Bruckmühl



Mietzins
4,30 %

- Highlights:**
- **Top-Lage Neubau**
 - **KfW 55 Förderung: bis zu 100.000 EUR KfW-Kredit je Einheit**
 - **50 + 30 J. Erbpachtvertrag | 100 % Verkehrswertentschädigung**

■ Objektbeschreibung

Auf 4.906 m² Grundstücksfläche entsteht das Pflegeheim Bruckmühl mit insgesamt 94 Einheiten. Diese sind aufgeteilt in 81 Einzelzimmer inkl. einem Aufbahrungsraum und einem Ausweichzimmer sowie 13 Doppelzimmer. Sieben Apartments im Erdgeschoss, neun im 1.Obergeschoss sowie neun im 2.Obergeschoss sind außerdem rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Anlage ist ringförmig angeordnet und bildet ein offenes Atrium im Innenbereich. Beim Eintritt ins Gebäude werden die Besucher und Gäste von einem hellen und freundlich gestalteten Foyer empfangen.

Eine eigene Küche im Keller des Gebäudes versorgt die Bewohner täglich mit frisch zubereiteten Speisen, während sich die Bewohner und Besucher außerhalb der Mahlzeiten in der Cafeteria zu Kaffee und Kuchen mit der Familie oder anderen Bewohnern treffen können. Vom Café aus gelangt man auf die große Sonnenterrasse, die Zugang zum Highlight der Einrichtung bietet: dem begrünten Atrium. Dieses lädt mit einem abwechslungsreichen Bewuchs und mehreren Sitzbänken ebenso wie die liebevoll angelegten Außenanlagen um das Gebäude herum zu entspannten Aufenthalten und gemütlichen Spaziergängen an der frischen Luft ein.

Die Apartments auf der Westseite im Erdgeschoss besitzen alle eine Terrasse, die ebenso wie die entsprechenden Wohnungen barrierefrei gestaltet sind. Im ersten und zweiten Obergeschoss können die Bewohner zudem auf zwei Loggien, die von den Gemeinschaftsräumen abgehen, die Aussicht auf den schönen Innenhof genießen.

Bruckmühl liegt im wunderschönen Mangfalltal, im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Von der im Voralpenland gelegenen Gemeinde sind es nur 18 Kilometer bis Rosenheim und 43 km zur Landeshauptstadt München.

Die moderne Marktgemeinde ist ein wichtiges Zentrum im westlichen Mangfalltal mit fast 17.000 Einwohnern. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage wurde Bruckmühl bereits früh als Wirtschaftsraum für die Ansiedlung von Industriebetrieben entdeckt. Mit dem Mangfall-Center wurde im Oktober 2014 ein Nahversorgungszentrum in Bruckmühl eröffnet, das dafür sorgt, dass mehr Kaufkraft im Ort bleibt. Durch die Nähe zu den Alpen, zum Starnberger See und zum Chiemsee, die unzähligen Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu München, Salzburg und Kufstein ist Bruckmühl eine Region mit großem Wohn-, Freizeit- und Erholungswert. Mitten in dieser wunderschönen Gegend entsteht das neue Pflegeheim Bruckmühl.

■ Energiedaten

Energieausweistyp

Energieausweis liegt noch nicht vor

Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

-

Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)]

-

Energieeffizienzklasse

-

Energieträger

-

Baujahr

2020

Daten & Fakten

Angebot	Art: Pflegeimmobilie (förderungswürdige Sozialimmobilie laut XI. Sozialgesetzbuch). Kauf eines Pflegeappartements nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Erbbaurecht.
Lage	Blumenstraße 2, 83052 Bruckmühl (ca. 17.000 Einwohner)
Objekt	94 Einheiten 81 Einzelzimmer (2 Sonderzimmer) 13 Doppelzimmer 4.906 qm großes Erbpachtgrundstück
Baujahr	Die Fertigstellung des Objektes ist für den 30.08.2020 geplant, spätestens jedoch zum 31.01.2021.
Größe Einheiten	58,26 m2 - 96,33 m2 inkl. Gemeinschaftsfläche
Betreiber	SeniorenService-Reif GmbH (geleitet von Alois und Florian Reif. Sie betreiben bereits seit 2002 mehrere Pflegeeinrichtungen und ambulante Dienste. Alois Reif verfügt über Erfahrungen seit 1991), Paul-Egleder-Weg, 83053 Bruckmühl
Mietvertrag	20-J.-Pachtvertrag + 2 x 5 J. Verlängerungsoption 10,02 - 10,73 EUR Miete pro qm/Monat (kalkuliert) Verwalterkosten p.a.: 257,04 EUR (kalk.) Instandhaltungsrücklage qm/Jahr: 3,00 EUR (kalk.)
Indexierung %	65 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses)
Beginn Miete	Mietbeginn Betreiber zum 01.09.2020 geplant. 6 Monate mietfreie Zeit (Pre-Opening) wird vom Verkäufer übernommen.
Bevorzugtes Belegungsrecht	Der Betreiber sichert dem Käufer und dessen Angehörigen ersten und zweiten Grades ein bevorzugtes Belegungsrecht zu.
Kaufpreis	174.458 EUR - 288.442 EUR Kaufpreis 2.799 EUR - 2.876 EUR pro m2 ohne Einrichtung Die Kaufpreislraten sind nach Baufortschritt gem. Makler- und Bauträgerverordnung fällig.
Mietzins	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 4,02 % - 4,30 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten), auch bei Leerstand.
Nebenkosten	3,5 % Grunderwerbste. (auf Gebäude zzgl. Erbpacht) 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.