

Exposé

Wohnung in Linnich

Reserviert: barrierefreie Seniorenwohnung fragen Sie nach unseren Alternativangeboten!



Objekt-Nr. OM-306241

Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:
Maxi Schwarz Immobilien

52441 Linnich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,05 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,19 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Solar	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	41 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

attraktive Wohnung mit bester Mieterhistorie im betreuten Wohnen als Kapitalanlage mit vertraglich zugesichertem bevorzugtem Belegungsrecht für den Käufer und/oder seine Angehörigen!

R E S E R V I E R T: gerne merke ich Sie jetzt unverbindlich für eine ähnliche Wohnung vor!

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage für betreutes Wohnen für Senioren, die 2014 in klimafreundlicher Bauweise errichtet wurde und langfristig an einen überregional tätigen und mittelständisch geprägten Träger vermietet ist. Der Pachtvertrag wurde fest auf 25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption abgeschlossen, die aktuelle Mietrestlaufzeit liegt bei rd. 15,5 Jahren.

Dieser Pächter hat die Wohnanlage fest angemietet, um die Wohnungen mit Betreuungsleistungen an Senioren weiter zu vermieten.

Wer hier wohnt, genießt Alltagserleichterungen und Sicherheit, kann jedoch seinen Alltag selbst bestimmt gestalten. Zudem profitieren die Bewohner von der Nähe zum benachbarten Seniorenzentrum.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich auf der Gartenseite im 2.OG und bietet einen schönen Blick in den gepflegten Garten und über die Dächer der benachbarten Einfamilienhäuser.

Wohnzimmer und Schlafzimmer orientieren zur Gartenseite nach Süden. In diese Richtung öffnet sich auch der großzügige Balkon, der mit rund 6 qm Fläche viel Platz für eine Sitzgruppe oder einen Liegestuhl bietet.

Ein barrierefreies seniorengerechtes Duschbad, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung und ein optimal dimensionierter Wohn-Essbereich sowie ein separates Schlafzimmer mit großem Fenster sind Bestandteil dieser gut geschnittenen Wohnung.

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein zusätzlicher Abstellraum auf derselben Etage, der ein Kellerabteil ersetzt.

Ihr Vorteil als Käufer/in dieser Wohnung:

- die Miete wird unabhängig von der Belegung der Wohnung dauerhaft gezahlt, dh. auch bei Leerstand oder Mieterwechsel erhalten Sie die vertraglich vereinbarte Miete,
- Nebenkosten und Schönheitsreparaturen trägt der Pächter
- Mieterhöhungen sind fester Vertragsbestandteil und werden automatisch für Sie erledigt,
- Vermietung, Mieterwechsel, Betriebskostenabrechnung, Verwaltung von Mieter und Wohnanlage wird ebenfalls für Sie vom Pächter bzw. Hausverwaltung übernommen. Sollten Sie - oder auch Ihre Angehörigen hier einziehen wollen, können Sie über das vertraglich zugesicherte bevorzugte Belegungsrecht die Anmietung der nächsten freiwerdenden Wohnung vor anderen Interessenten verlangen.

Aktuell wird die Wohnung von einer Seniorin bewohnt. Der Zustand der Wohnung einwandfrei.

Eckdaten:

- Jahresmiete brutto 9.012,62 Euro, Verwaltungskosten 178,56 Euro p.a. Instandhaltung 318,06 p.a.
- Mietzins derzeit 4,4%. Miete ist indexiert.

Besonderheiten:

das gesamte Wohnhaus ist an einen gewerblichen Träger verpachtet, der die Betreuungsleistungen für die Bewohner erbringt. Der Mietvertrag orientiert sich am

gewerblichen Mietrecht und bietet einem privaten Vermieter hier zahlreiche Vorteile. Viele Konfliktpotentiale, wie man sie in der privaten Vermietung kennt (Schönheitsreparaturen, Mieterhöhungen, Betriebskosten...) sind hier von vornherein ausgeschlossen, da diese Kosten vom Pächter bzw. diese Aufgaben vom Verwalter übernommen werden, was auch branchenüblich ist.

Ausstattung

barrierefreies Bad, barrierearme Wohnanlage, Lift, Rufanlage, Gasheizung, Schließanlage, Solar, ideal geschnitten, gepflegt und nach EnEV 2009 energiesparend gebaut.

Fazit: diese attraktive Wohnung bietet Ihnen dauerhaft solide Mieteinnahmen ohne großen Verwaltungsaufwand und eine zusätzliche Sicherheit für den Bedarfsfall. Im Alleinauftrag für den Verkäufer biete ich diese Wohnung provisionsfrei für den/die Käufer/in an.

Ich bin seit über 15 Jahren spezialisiert auf Immobilien für Kapitalanleger und berate bundesweit Anleger/innen rund um eine Immobilie als Kapitalanlage. Gerne unterstützte auch Sie dabei, das für Sie passende Investment zu finden und freue mich auf Ihre Anfrage.

Weitere Angebote aus unserem Portfolio sowie unser Beratungsangebot finden Sie auch bei uns online bei <https://kapitalanlagen.wohnung-jetzt.de/>

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Barrierefrei

Sonstiges

Impressum:

wohnung-jetzt GmbH

Marschner Str.78

81245 München

vertretungsberechtigte Geschäftsführerin Maxi Schwarz

Registergericht Amtsgericht München

Registernummer HRB 247304

USt.-Id.Nº DE311742207

Lage

Im Norden der Jülicher Börde liegt Linnich, die drittgrößte und nördlichste Stadt im Kreis Düren. Die Stadt liegt verkehrsgünstig im Viereck der Ballungszentren Köln, Düsseldorf, Aachen und Mönchengladbach. Von hier aus sind die Flughäfen Düsseldorf und Köln-Bonn schnell zu erreichen. Aber auch über die Bahn ist Linnich überregional vernetzt.

Die Wohnanlage liegt in bevorzugter Wohnlage in direkter Nachbarschaft zu weiteren seniorengerechten Einrichtungen wie das Seniorenzentrum am Mühlenteich. Zum Bahnhof in Linnich sind es rund 800 Meter und 11 Fußminuten. Von hier verkehrt im 30 Minuten-Takt die Rurtalbahn nach Düren über Jülich.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	47,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



mit großzügigem Gartenbereich

Exposé - Galerie

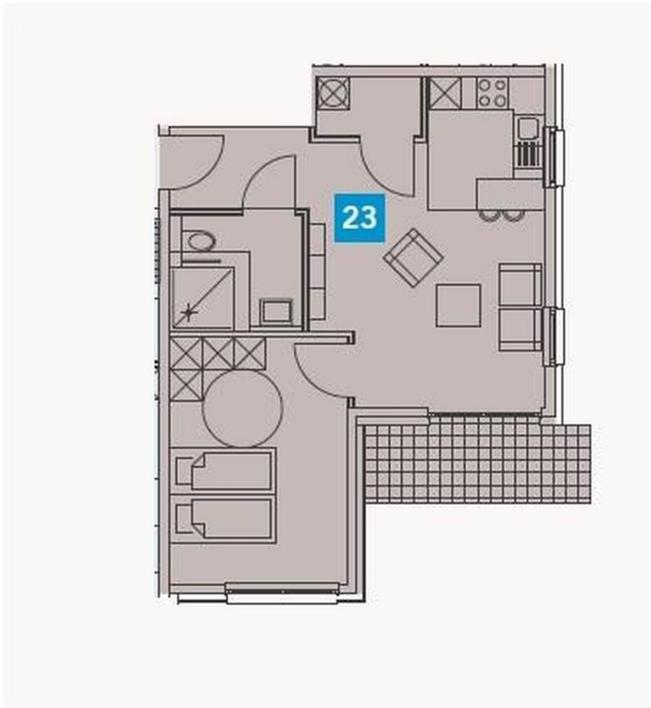


Hausansicht Ostseite



Blick auf Zufahrt mit Eingang

Exposé - Galerie



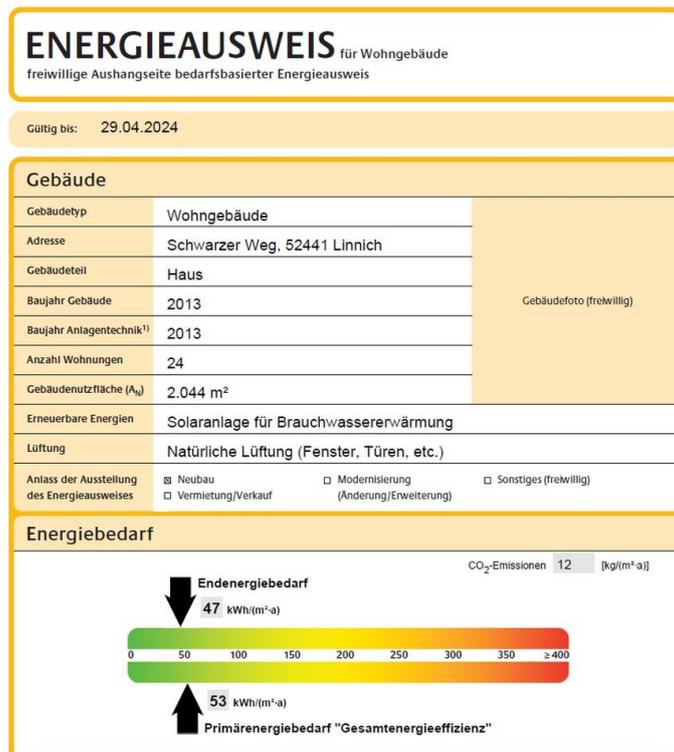
Wohnung Nr. 23:

Geräumiger Flur, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, seniorengerechtes barrierefreies Duschbad, offene Küche mit separatem Fenster, großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse, separates Schlafzimmer mit großem Fenster. Ein zusätzlicher Abstellraum für die Wohnung befindet sich auf derselben Etage.

Flächenaufteilung:

Flur:	4,03 qm
Bad:	5,04 qm
A.R. innen:	2,19 qm
Wohnen/Kochen:	23,97 qm
Schlafen:	15,77 qm
Balkon ½:	3,19 qm
A.R. außen:	3,86 qm

Grundriss + Flächen



Auszug Energieausweis

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang Balkon



Blick in Küche mit EBK

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer



Rückwand Schlafzimmer



Blick in den Flur

Exposé - Galerie



barrierefreie Dusche



Blick ins geräumige Bad



Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Freisitz im Garten

Exposé - Galerie



**Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Maxi Schwarz von der wohnung-jetzt GmbH**

Ihre Ansprechpartnerin