

Exposé

Wohnung in Fulda

Seniorenapartment im Vitanas Senioren Centrum: Kapitalanlage + bevorzugtes Belegungsrecht



Objekt-Nr. **OM-311314**

Wohnung

Verkauf: **178.000 €**

Ansprechpartner:
M Schwarz

Werner-Schmid-Str.4
36041 Fulda
Hessen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	21,29 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	26,88 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	47 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

attraktives Seniorenapartment im Vitanas-Seniorenzentrum als rundum-sorglos-Kapitalanlage, anfänglicher Mietzins 4,1%, mit bevorzugtem Belegungsrecht für den Käufer und seine Angehörigen!

Das hier angebotene Apartment befindet sich im Vitanas Senioren Centrum Galerie: Das Seniorenzentrum wurde im Jahr 2015 in klimafreundlicher Bauweise errichtet und ist seit dem langfristig an einen überregional tätigen und mittelständisch geprägten Träger vermietet. Der Pachtvertrag wurde fest auf 25 Jahre zzgl. Verlängerungsoption abgeschlossen, die aktuelle Restlaufzeit liegt bei rd. 15,5 Jahren.

Dieser Träger hat das Seniorenzentrum dauerhaft fest angemietet, davon profitieren Sie als Anleger hier gleich mehrfach:

- die Miete wird unabhängig von der Belegung des Apartments dauerhaft gezahlt,
 - 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 übernommen.
- Sollten Sie - oder auch Ihre Angehörigen einen stationären Pflegeplatz benötigen, werden Sie über das vertraglich zugesicherte bevorzugte Belegungsrecht bei der Vergabe freier Plätze bevorzugt berücksichtigt.

Eckdaten:

- Jahresmiete derzeit 7.290,28 Euro, Verwaltungskosten jährlich 307,08 Euro p.a. Instandhaltung 256,27 Euro p.a.
- Mietzins brutto anfänglich 4,1 %. Miete ist indexiert.

Besonderheiten: 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 vorneherein ausgeschlossen, da diese Kosten vom Pächter bzw. diese Aufgaben vom Verwalter übernommen werden, was auch branchenüblich ist.

Miete wird sofort ab Kauf an Sie bezahlt. Rücklagen sind vorhanden. Der Erwerb ist für Sie als Käufer provisionsfrei. Bei mehreren Kaufinteressenten wird das Apartment im Bieterverfahren verkauft.

Ich bin vom Eigentümer mit dem Verkauf beauftragt- wir sind seit vielen Jahren auf Immobilien als Kapitalanlage spezialisiert.

Gerne beraten wir Sie kostenlos und unverbindlich rund um unsere Angebote auf <https://kapitalanlagen.wohnung-jetzt.de/>

- bundesweit über 100 Angebote: Pflegeimmobilien, Seniorenimmobilien, serviced Apartments und mehr
- wir beraten Sie unabhängig von Banken und Bauträgern seit 2011.

Ausstattung

Das Haus bietet seinen Bewohnern 114 Pflegeplätze in allen Pflegegraden, Alle Zimmer mit Notrufanlage, Telefon- und TV-Anschluss sowie WLAN,

Terrasse und Gartenanlage mit Hochbeeten,

Friseursalon und Café im Haus

gute Parkmöglichkeiten.

Umfangreiches kulturelles und seelsorgerisches Angebot für die Bewohner.

Fazit: tip-top-sachwertgestützte Kapitalanlage mit dauerhaft guter Rendite!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Sonstiges

Impressum

wohnung-jetzt GmbH

Frau Maxi Schwarz

Tel.: 089/82 00 38 18

Mobil 0178 / 510 78 12

c/o IP-Management #42196

Ludwig-Erhard-Str. 18

D-20459 Hamburg

Lage

Im Stadtteil Fulda Galerie,

Parkplätze für Besucher direkt vor dem Haus,

Buslinie 5 bringt Bewohner u.a. zum Bahnhof Fulde, Haltestelle 200 Meter vom Haus entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Lage und Außenanlagen

Exposé - Galerie

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



Lage im 1.OG



Grundriss Apartment

Exposé - Galerie

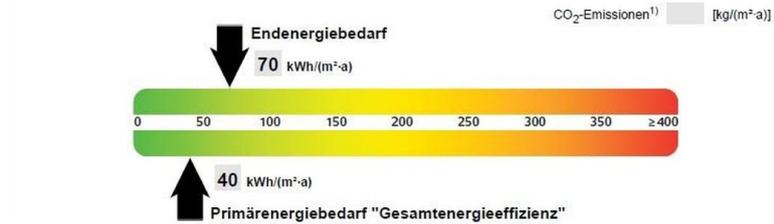
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Werner-Schmid-Straße 4, 36041 Fulda

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **40** kWh/(m²-a) Anforderungswert **68** kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert **0,38** W/(m²-K) Anforderungswert **0,50** W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen
verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² -a) für			Gesamt in kWh/(m ² -a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Nahwärme SW Gießen	37,1	32,5	0,0	69,6
Strom-Mix	0,0	0,0	0,4	0,4

Auszug Energieausweis



Blick auf Terrasse im Innenhof