Uelzen / Oldenstadt

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

Objektnummer: 26238216



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45.72 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26238216
Wohnfläche	ca. 45.72 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2015

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 45 m²

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	78.36 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Ausstattung und Details

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 Pachterträgen 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.

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26238216 - 29525 Uelzen / Oldenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com