

Seniorenresidenz Velten

Breite Straße 71-72

16727 Velten



Mietzins
4,60 %

- Highlights:**
- **Neubau**
 - **25 Jahre Pacht**
 - **Top-Lage**

Objektbeschreibung

Auf einem 4.551 m² großen Grundstück bietet die für eine vollstationäre Pflege ausgerichtete Seniorenresidenz Velten zukünftig insgesamt 114 Apartments, davon 110 Einzelzimmer und 4 Komfortzimmer. Einige der Pflegeapartements werden rollstuhlgerecht geplant. Darüber hinaus werden sämtliche Gemeinschaftsräume und -flächen stufenlos begehbzw. befahrbar konzipiert.

Eine hauseigene Küche im Souterrain der Seniorenresidenz versorgt die Bewohner täglich mit frischen Speisen. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Café, in dem die Bewohner, wie auch die Besucher bei Kaffee und Kuchen gemeinsame Stunden in gemütlicher Atmosphäre verbringen können. Vom Café aus gelangt man auf die herrliche Sonnenterrasse, die einen Blick auf den liebevoll angelegten, begrünten Innenhof bietet. Hier können die Bewohner im Sommer die frische Luft genießen und sich die Zeit mit ausgiebigen Sonnenbädern vertreiben. Für gemeinsame Aktivitäten finden sich auf jeder Etage zusätzlich mehrere Gemeinschaftsräume mit jeweils einer eigenen Kochmöglichkeit.

Die Stadt Velten liegt im brandenburgischen Landkreis Oberhavel, direkt vor den Toren Berlins. Die Berliner Stadtgrenze liegt zirka 11 Kilometer und der Berliner Flughafen Tegel zirka 20 Kilometer entfernt. Die direkte Anbindung mit Bus und Bahn nach Berlin macht Velten zu einem sehr attraktiven Standort.

Velten ist heute Spitzenreiter bei den Wachstumsprognosen des Landes Brandenburg. So wird der mehr als 12.000 Einwohner großen Kommune der stärkste Bevölkerungszuwachs im gesamten Landkreis Oberhavel prognostiziert.

Die Seniorenresidenz Velten liegt ruhig und beschaulich nahe einer Feldmark und dennoch in einer gut angebenen und verkehrsgünstigen Lage. Der Bahnhof befindet sich etwa 10 Gehminuten entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Betreiber: Michael Bethke Seniorenresidenzen GmbH (ist Teil der Michel Bethke Gruppe, welche seit über 20 Jahren Dienstleistungen im Bereich Pflege anbietet. Aktuell werden ca. 400 Mitarbeiter beschäftigt), Am Borsigturm 12, 13507 Berlin

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

2021

Allgemeine Hinweise: siehe letzte Seite

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 | Breite Straße 71-72, 16727 Velten (ca. 12.000 Einwohner) |
| Objekt | 110 Einzelzimmer / 4 Komfortzimmer 118 Betten/Pflegeplätze 4.551 m ² großes Grundstück ca. 3% Grundstücksanteil |
| Baujahr | Die Fertigstellung des Pflegeheims ist für Oktober 2020 geplant. Spätestens für Juni 2021. |
| Größe Einheiten | ca. 45 m ² - 64 m ² inkl. Gemeinschaftsflächen |
| Betreiber | Michael Bethke Seniorenresidenzen GmbH (ist Teil der Michel Bethke Gruppe, welche seit über 20 Jahren Dienstleistungen im Bereich Pflege anbietet. Aktuell werden ca. 400 Mitarbeiter beschäftigt), Am Borsigturm 12, 13507 Berlin |
| Mietvertrag | 25-Jahres-Pachtvertrag plus 1 x 5 Jahre optionale Verlängerung 11,60 EUR Miete pro m ² /Monat Verwalterkosten/Jahr: 257,04 EUR kalkuliert Instandhaltung m ² /Jahr: 3,00 EUR kalkuliert |
| Indexierung % | 65 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses) |
| Beginn Miete | 6-monatige Pre-Opening-Phase. Die Projektgesellschaft übernimmt 3 Monate lang die Mietzahlung. Mietzahlung zum 01.01.2021 geplant, spätestens zum 01.09.2021. |
| Bevorzugtes Belegungsrecht | Bevorzugtes Belegungsrecht in der Seniorenresidenz in Velten auch für Familienangehörige in gerader Linie oder Geschwister. |
| Kaufpreis | 143.478 EUR - 192.620 EUR Kaufpreis ca. 2.822 EUR - 3.041 EUR / m ² ohne Einrichtung Die Kaufpreistraten sind nach Baufortschritt gem. Makler- und Bauträgerverordnung fällig. |
| Mietzins | Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 4,40 % - 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: siehe letzte Seite

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 sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. 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.