

KAPITALANLAGE
IN EINEM WACHSTUMSMARKT



Bauen ist Zukunft



Renditestarke
Kapitalanlage

KfW 55-Förderung
möglich

Wohneigentum mit
20-Jahresmietvertrag

Europas größter Betreiber –
Korian-Gruppe



Zentrum für Betreuung und Pflege
an der Maria-Hilf-Kapelle, Koblenz

www.ifa-immobilien.de



Mit Sicherheit bauen

Der Wunsch vieler Kapitalanleger ist es, eine aussichtsreiche und trotzdem **solide Geldanlage** in Zeiten von Niedrigzinsen zu erwerben. Hierfür sind ein **guter Standort**, eine **solide Bauausführung**, eine **gute handwerkliche Qualität** sowie **seriöse** und **erfahrene Vertragspartner** wichtig. **Zukunftsorientierte** Wohnformen wie **Pflegeappartements** und die **Integration betreuten Wohnens sowie einer Tagespflege** innerhalb einer Seniorenresidenz sind maßgebliche Kriterien bei der Auswahl der richtigen Kapitalanlage.

Aufgrund der Tatsache, dass sie **barrierefrei** und **behindertengerecht** konzipiert und errichtet sind, bieten sie alters- und pflegerechten Wohnraum. Für den Staat gelten sie als **förderungswürdige soziale Immobilien**. Der Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhält über den abgeschlossenen **langfristigen Pachtvertrag von 20 Jahren** direkt vom Betreiber der Einrichtung die Mieteinnahmen, **selbst bei Leerstand** der Wohnungen oder Zahlungsunfähigkeit des Endmieters. Ebenso kümmert sich der Betreiber um die eventuell erforderliche Instandhaltung der Pflegeappartements oder Wohnungen. Dem jeweiligen Eigentümer steht für den Fall, dass ein Pflegeplatz benötigt wird, ein **Vorbelegungsrecht** zu.

Die Lebenserwartung in Deutschland steigt weiter an: Bei Männern liegt sie derzeit bei 78 Jahren und bei Frauen bei 83 Jahren. Die höhere Lebenserwartung hat eine enorme Zunahme an Pflegebedürftigen zur Folge. Durch die Veränderung von sozialen Strukturen wird die Pflege von älteren Menschen oftmals nicht mehr zu Hause durchgeführt, wodurch langfristig ein **großer Bedarf an sozialen Immobilien** mit **Betreuungs- bzw. Pflegemöglichkeit** besteht. Vieles spricht für eine **Investition** in eine derartige Immobilie.

So hat Bauen Zukunft!

- 2 Einführung ins Thema
- 3 Die Vertragspartner
- 4 – 9 Objekt
- 10 Pflegeappartements
- 11 – 14 Kaufpreisliste Pflege
- 15 Betreutes Wohnen
- 16 – 17 Kaufpreisliste Wohnen, Tagespflege
- 18 Finanzierungsbeispiele
- 19 Referenzen



Hier gelangen Sie zum Film
direkt über den QR-Code

Oder über unsere Internetseite
www.ifa-immobilien.de





Vertragspartner

Projektentwickler und Bauträger

Bei der Auswahl der Investitionen ist, neben dem Standort, die Auswahl der **Vertragspartner** ein äußerst wichtiger Aspekt.

Die IFA-Gruppe besteht seit 1993. Mit dem Slogan „Bauen ist Zukunft“ hat sich die IFA durch eine **zukunftsorientierte Philosophie** mit einwandfreier **Bauqualität** und **qualifizierten Subunternehmern** regional einen guten Namen gemacht. Mit einem Stamm an qualifizierten Handwerksunternehmen bewegt sich die IFA im **oberen Qualitätsbereich**. Das Tätigkeitsfeld reicht dabei vom Einfamilienhaus über Geschosswohnungsbau, über Geschäftszentren, Gastronomieobjekten, Hotels bis zur Pflege- und Spezialimmobilie.

Mit dem Bau des „Pflege- und Betreuungszentrums an der Maria-Hilf-Kapelle“ in Koblenz entsteht in Koblenz die dritte Seniorenresidenz, die durch die IFA projektiert, geplant und gebaut wird. Nach dem Bau der Seniorenresidenz Saarburg und der Seniorenresidenz Neunkirchen/Saar, welche beide ebenfalls durch die Korian-Gruppe betrieben werden, eröffnet in Koblenz 2019 ein weiteres Haus.



Pächter

Pächter des gesamten Anwesens ist die Curanum AG, ein Unternehmen der Korian-Gruppe. Das Objekt ist auf die Dauer **von 20 Jahren** mit **zweimal 5 Jahren Verlängerungsoption** angemietet worden. Die Miete ist an die Lebenshaltungskosten angepasst. Eine **Kautions von 3 Monatsmieten** wurde durch den Mieter gestellt. Ebenso sind aufschiebend bedingt die Zahlungen der Endnutzer an die Verkäufer abgetreten.



Die Korian-Gruppe wurde 2001 gegründet. Sie verfügt derzeit über ca. 715 Einrichtungen in Frankreich, Italien, Belgien und Deutschland und ist somit die Nr. 1 im europäischen Pflegemarkt.

Hausverwaltung

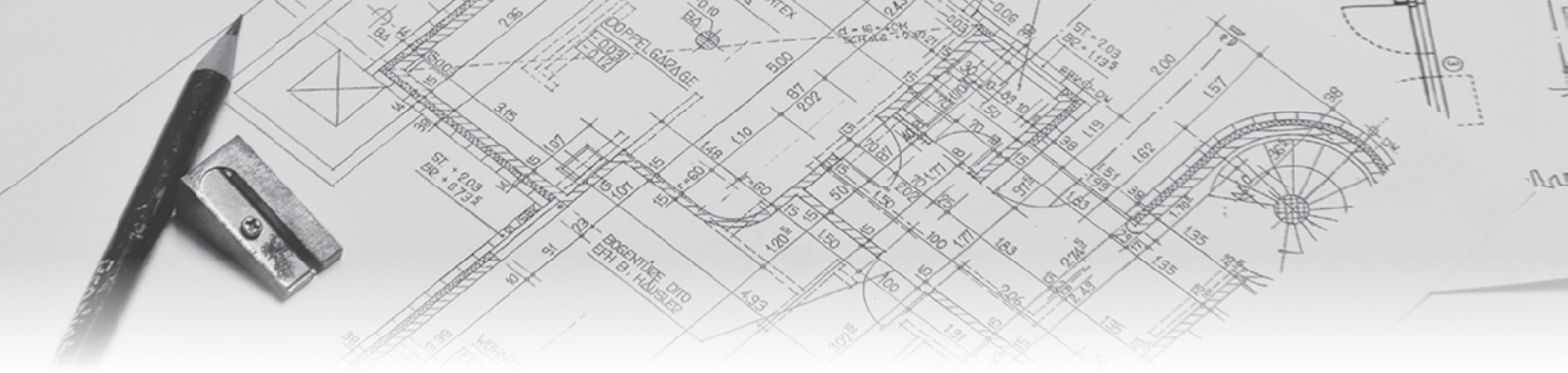
Die Allgemein- sowie Mietverwaltung wird durch eine **erfahrene Hausverwaltung, Firma HVI Immobilien GmbH mit Sitz in 66687 Wadern**, durchgeführt. Diese wird die Mieten, entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen, an die Käufer monatlich ausschütten. In Abzug gebracht werden die Verwaltungskosten monatlich sowie die bereits in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Instandhaltungsrücklage. Die Hausverwaltung vertritt die Interessen der Eigentümergemeinschaft und ist somit Ansprechpartner für den Mieter.



TÜV Rheinland

Zur **Qualitätssicherung** wurde eine Baubetreuung mit öffentlich bestellten, vereidigten Bausachverständigen vom TÜV Rheinland durchgeführt. Diese Sachverständigen sind ebenfalls bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit allen Käufern zugegen. Dies ist ein **zusätzlicher Qualitätsbeweis**.





Objekt

Das Pflegezentrum mit **120 Pflegeappartements** und **38 Wohnungen** im Bereich betreutes Wohnen sowie **einer Tagespflege** liegt in zentraler Stadtlage von Koblenz. Das Objekt befindet sich in einer gefragten Stadtlage in der Karl-Russell-Straße 1 – 3. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen überwiegend fußläufig erreichbar. Hierdurch ist eine hohe Wohn- und Lebensqualität gewährleistet.

Das Objekt wurde in einer **modernen Architektur**, **moderner Technik** und **hochwertiger Dämmung** in KfW 55 Standard ausgeführt. Es sind Fenster in **3-fach Verglasung**, teilweise **elektrische Rollläden**, eine hochwertige Dachisolierung sowie ein **modernes Heizsystem** als Pelletheizung mit unterstützender Gasbrennwerttherme ausgeführt worden. Die Kombination von moderner Technik und hochwertiger Isolierung führt zu **günstigen Unterhaltskosten** für den Betreiber und Eigentümer. Die Innenausstattung wurde vom Betreiber in einer detaillierten Baubeschreibung festgelegt, um den Betriebsablauf und die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer zu optimieren.

Die 120 Pflegeappartements verfügen über eine Gesamtfläche von ca. 6.320 m², wobei ca. 3.000 m² als Mietfläche festgelegt wurden. Die Miete bei den Pflegeappartements beträgt 560,98 € pro Monat / pro Appartement.

Die 38 Wohnungen verfügen über eine Gesamtfläche von ca. 2.757,23 m², die Mietfläche beträgt 1.951,66 m². Die Miete für die Wohnungen beträgt 11,80 € / m².

Energie-Info

Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 54 kWh/m²
Energieträger: Biomasse, Erdgas
Baujahr lt. Energieausweis: 2017
Voraussichtl. Fertigstellung: 2019
Gesamtenergieeffizienz: Klasse B

Die Maria-Hilf-Kapelle

Eine Besonderheit des Objektes bietet die Nähe zur denkmalgeschützten, neugotischen Kapelle „Maria Hilf“. Die Kapelle ist im Besitz der katholischen Kirche und gehört dementsprechend nicht zum Objekt, bietet jedoch in direkter Nachbarschaft einen Ort der Stille und des Gebetes.



Die Lage im Ort: Karl-Russell-Str. 1 – 3

Die Geschichte der Wallfahrt in Lützel geht auf die Erzählung zurück, dass ein Bauer aus dem Maifeld auf dem Heimweg von Koblenz in Lützel von Räubern überfallen wurde und in seiner Not Maria anrief. Als Dank dafür, dass er heil entkommen war, hängte er um das Jahr 1700 an einem Baum ein Marienbild auf. In der Folgezeit wurde die Stelle von weiteren Besuchern zu einem Bildstock erweitert.

Schließlich erbaute man hier eine kleine Kapelle, die erstmals 1732 erwähnt ist. Auf Anordnung der französischen Behörden, Koblenz war von 1794 bis 1814 französisch besetzt, wurde diese erste Kapelle jedoch 1808 im Zuge der Säkularisation abgebrochen. Die Wallfahrt bestand aber weiter, und so erbaute man 1814 eine neue Kapelle, die 1845 ein Glockentürmchen erhielt.

Um 1900 wurde der Plan gefasst, eine neue und größere Kapelle zu errichten. So entstand von 1905 bis 1907 nach Plänen des Koblenzer Architekten Jakob Beyerle die heute noch bestehende Maria-Hilf-Kapelle im neugotischen Stil, die am 7. Juni 1907 geweiht wurde. (Quelle: Wikipedia)



Impressionen



Ansicht Mayener Straße



Ansicht Karl-Russell-Straße

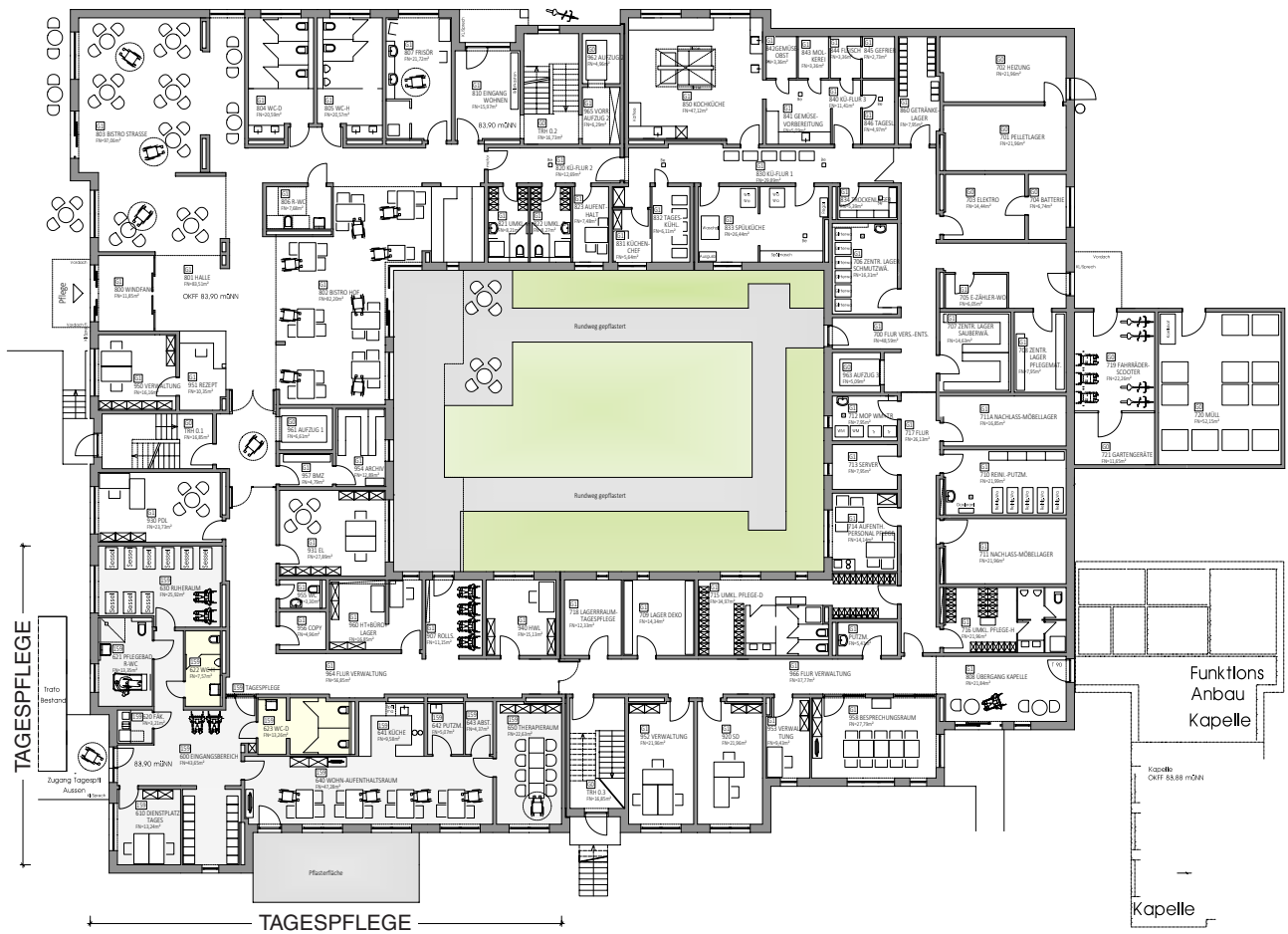


Ansicht Bonner Straße



Erdgeschoss

- ◆ ansprechender Innenhof
- ◆ Küche
- ◆ diverse Nebenräume
- ◆ Anwendungsräume
- ◆ Eingang
- ◆ Bistro
- ◆ Frisör
- ◆ Verwaltung
- ◆ Tagespflege



Impressionen: Beispiele aus dem 2015 realisierten Haus in Neunkirchen



Café



Empfangsbereich

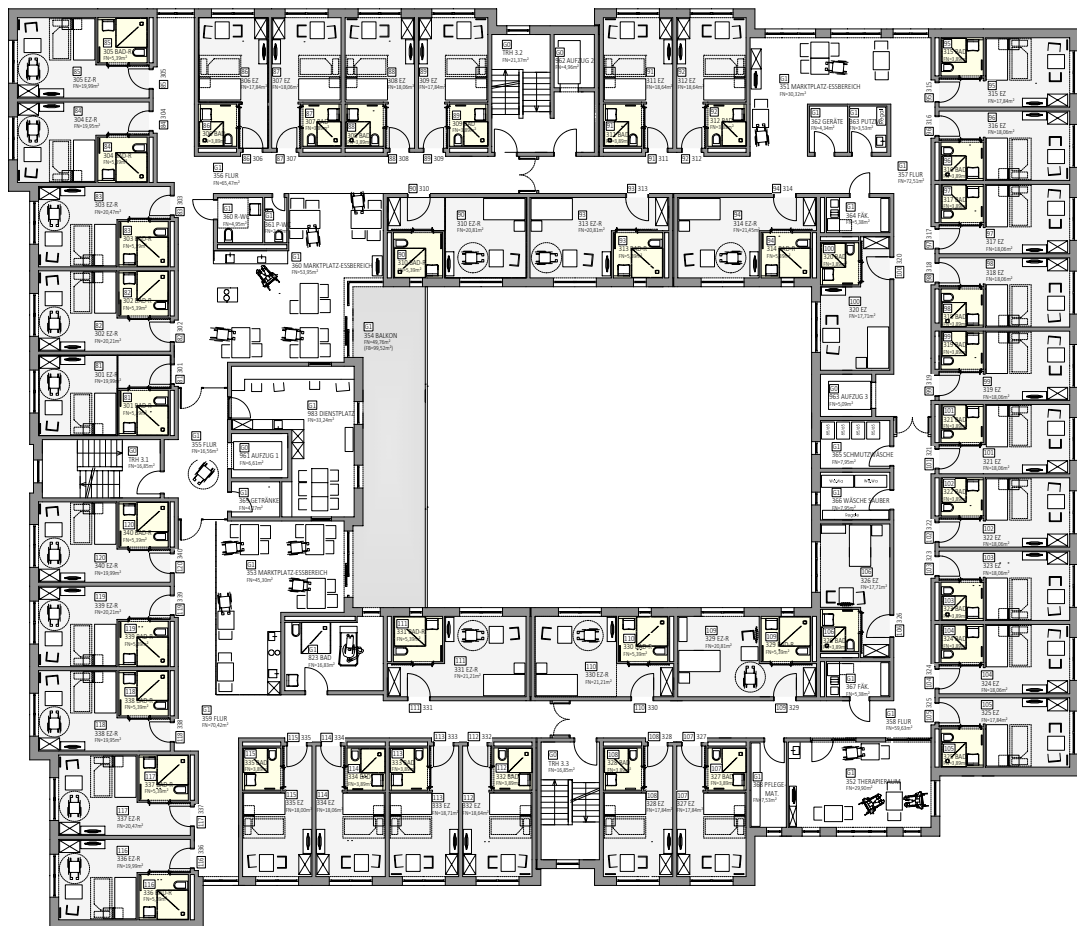


Pflegebad

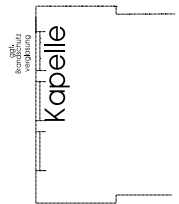


Regelgeschoss Pflege 1. – 3. Obergeschoss

- ◆ Pflegezimmer
- ◆ Aufenthaltsräume
- ◆ großer Gemeinschaftsbalkon
- ◆ Gemeinschaftsflächen
- ◆ Nebenräume
- ◆ Pflegeräumlichkeiten



3. Obergeschoss



Impressionen: Beispiele aus dem 2015 realisierten Haus in Neunkirchen



Gemeinschaftsraum



Einrichtungsbeispiel Bad

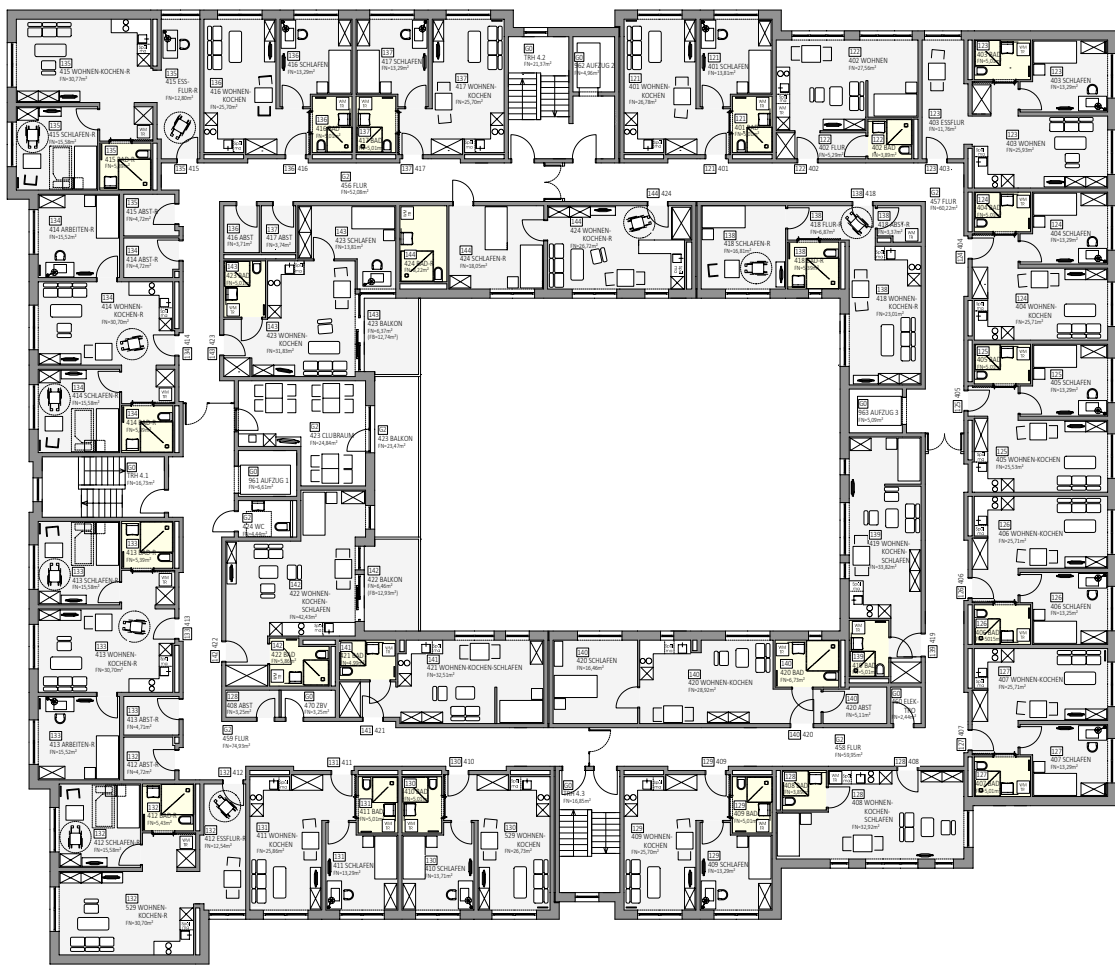


Einrichtungsbeispiel Zimmer



Betreutes Wohnen 4. Obergeschoss

- ◆ Barrierefreie Wohnungen
- ◆ Clubraum



Kapelle

Impressionen: Beispiele aus dem 2015 realisierten Haus in Neunkirchen



Café



Empfangsbereich

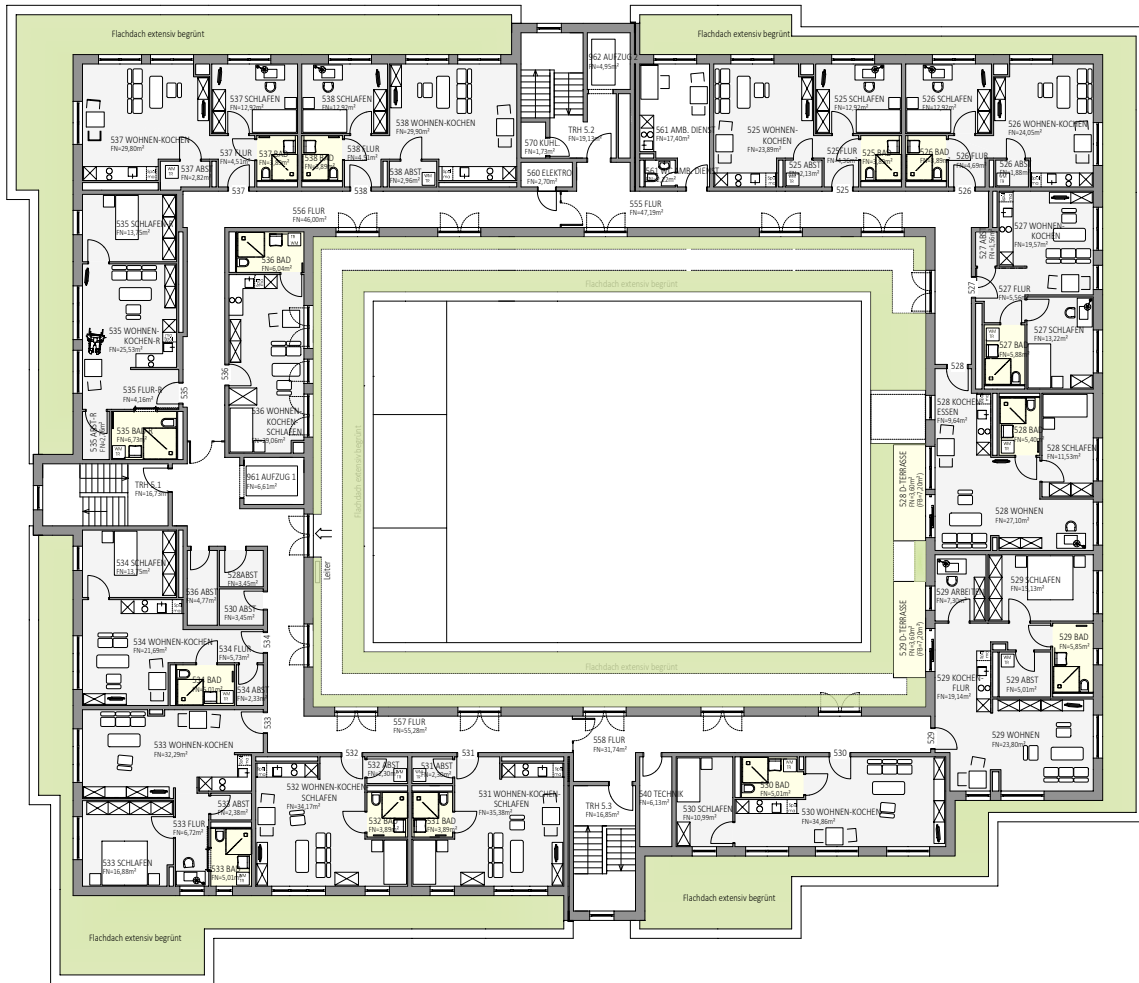


Pflegebad



Betreutes Wohnen 5. Obergeschoss

◆ Barrierefreie Wohnungen



Impressionen: Beispiele aus dem 2015 realisierten Haus in Neunkirchen



Gemeinschaftsraum



Einrichtungsbeispiel Bad



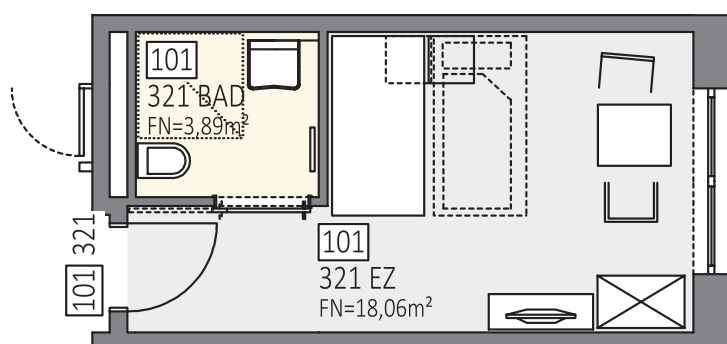
Einrichtungsbeispiel Zimmer



Pflegeappartements

So könnte Ihr zukünftiges Appartement aussehen:

Appartement Nr. 101, 3. OG

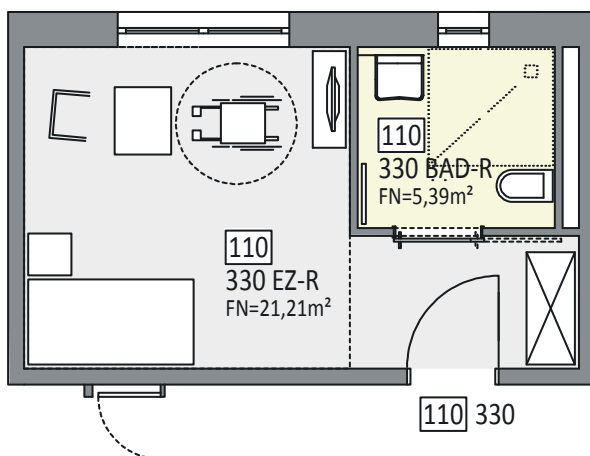


EZ	18,06 m ²
Bad	3,89 m ²
Wohnfläche	21,95 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche	23,81 m ²
	45,76 m²

Mieteinnahmen 560,98 €/Monat

Kaufpreis **160.200 €**

Appartement Nr. 110, 3. OG



EZ	21,21 m ²
Bad	5,39 m ²
Wohnfläche	26,6 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche	28,85 m ²
	55,45 m²

Mieteinnahmen 560,98 €/Monat

Kaufpreis **160.200 €**



Kaufpreislite Pflegeappartements

Lfd. Nummer gem. Abgeschlossenheit	Geschoss	Lfd. Nummer gem. Bauantrag	Fläche Sondereigentum in m ² (Pflegeappartement)	Gemeinschaftsfläche Anteil gesamt in m ²	Miete (monatlich) pro Pflegeplatz	Gesamtkaufpreis Pflegeappartement inkl. Einrichtungskostenzuschuss
1	1. OG	101	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
2	1. OG	102	25,60	27,77	560,98 €	160.200,00 €
3	1. OG	103	25,86	28,05	560,98 €	160.200,00 €
4	1. OG	104	25,34	27,48	560,98 €	160.200,00 €
5	1. OG	105	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
6	1. OG	106	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
7	1. OG	107	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
8	1. OG	108	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
9	1. OG	109	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
10	1. OG	110	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €
11	1. OG	111	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €
12	1. OG	112	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €
13	1. OG	113	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €
14	1. OG	114	26,84	29,11	560,98 €	160.200,00 €
15	1. OG	115	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
16	1. OG	116	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
17	1. OG	117	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
18	1. OG	118	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
19	1. OG	119	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
20	1. OG	120	21,60	23,43	560,98 €	160.200,00 €
21	1. OG	121	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
22	1. OG	122	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
23	1. OG	123	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
24	1. OG	124	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
25	1. OG	125	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
26	1. OG	126	21,60	23,43	560,98 €	160.200,00 €
27	1. OG	127	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
28	1. OG	128	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
29	1. OG	129	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €



Lfd. Nummer gem. Abgeschlossenheit	Geschoss	Lfd. Nummer gem. Bauantrag	Fläche Sondereigentum in m ² (Pflegeappartement)	Gemeinschaftsfläche Anteil gesamt in m ²	Miete (monatlich) pro Pflegeplatz	Gesamtkaufpreis Pflegeappartement inkl. Einrichtungskostenzuschuss
30	1. OG	130	26,60	28,85	560,98 €	160.200,00 €
31	1. OG	131	26,60	28,85	560,98 €	160.200,00 €
32	1. OG	132	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €
33	1. OG	133	22,60	24,51	560,98 €	160.200,00 €
34	1. OG	134	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
35	1. OG	135	21,89	23,74	560,98 €	160.200,00 €
36	1. OG	136	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
37	1. OG	137	25,86	28,05	560,98 €	160.200,00 €
38	1. OG	138	25,34	27,48	560,98 €	160.200,00 €
39	1. OG	139	25,60	27,77	560,98 €	160.200,00 €
40	1. OG	140	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
41	2. OG	201	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
42	2. OG	202	25,60	27,77	560,98 €	160.200,00 €
43	2. OG	203	25,86	28,05	560,98 €	160.200,00 €
44	2. OG	204	25,34	27,48	560,98 €	160.200,00 €
45	2. OG	205	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
46	2. OG	206	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
47	2. OG	207	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
48	2. OG	208	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
49	2. OG	209	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
50	2. OG	210	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €
51	2. OG	211	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €
52	2. OG	212	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €
53	2. OG	213	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €
54	2. OG	214	26,84	29,11	560,98 €	160.200,00 €
55	2. OG	215	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
56	2. OG	216	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
57	2. OG	217	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
58	2. OG	218	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
59	2. OG	219	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
60	2. OG	220	21,60	23,43	560,98 €	160.200,00 €



Lfd. Nummer gem. Abgeschlossenheit	Geschoss	Lfd. Nummer gem. Bauantrag	Fläche Sondereigentum in m ² (Pflegeappartement)	Gemeinschaftsfläche Anteil gesamt in m ²	Miete (monatlich) pro Pflegeplatz	Gesamtkaufpreis Pflegeappartement inkl. Einrichtungskostenzuschuss
61	2. OG	221	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
62	2. OG	222	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
63	2. OG	223	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
64	2. OG	224	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
65	2. OG	225	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
66	2. OG	226	21,60	23,43	560,98 €	160.200,00 €
67	2. OG	227	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
68	2. OG	228	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
69	2. OG	229	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €
70	2. OG	230	26,60	28,85	560,98 €	160.200,00 €
71	2. OG	231	26,60	28,85	560,98 €	160.200,00 €
72	2. OG	232	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €
73	2. OG	233	22,60	24,51	560,98 €	160.200,00 €
74	2. OG	234	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
75	2. OG	235	21,89	23,74	560,98 €	160.200,00 €
76	2. OG	236	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
77	2. OG	237	25,86	28,05	560,98 €	160.200,00 €
78	2. OG	238	25,34	27,48	560,98 €	160.200,00 €
79	2. OG	239	25,60	27,77	560,98 €	160.200,00 €
80	2. OG	240	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
81	3. OG	301	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
82	3. OG	302	25,60	27,77	560,98 €	160.200,00 €
83	3. OG	303	25,86	28,05	560,98 €	160.200,00 €
84	3. OG	304	25,34	27,48	560,98 €	160.200,00 €
85	3. OG	305	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
86	3. OG	306	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
87	3. OG	307	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
88	3. OG	308	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
89	3. OG	309	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
90	3. OG	310	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €
91	3. OG	311	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €



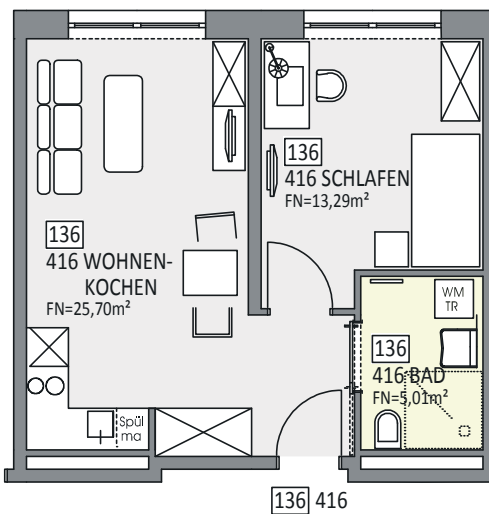
Lfd. Nummer gem. Abgeschlossenheit	Geschoss	Lfd. Nummer gem. Bauantrag	Fläche Sondereigentum in m ² (Pflegeappartement)	Gemeinschaftsfläche Anteil gesamt in m ²	Miete (monatlich) pro Pflegeplatz	Gesamtkaufpreis Pflegeappartement inkl. Einrichtungskostenzuschuss
92	3. OG	312	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €
93	3. OG	313	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €
94	3. OG	314	26,84	29,11	560,98 €	160.200,00 €
95	3. OG	315	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
96	3. OG	316	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
97	3. OG	317	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
98	3. OG	318	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
99	3. OG	319	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
100	3. OG	320	21,60	23,43	560,98 €	160.200,00 €
101	3. OG	321	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
102	3. OG	322	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
103	3. OG	323	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
104	3. OG	324	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
105	3. OG	325	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
106	3. OG	326	21,60	23,43	560,98 €	160.200,00 €
107	3. OG	327	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
108	3. OG	328	21,73	23,57	560,98 €	160.200,00 €
109	3. OG	329	26,20	28,42	560,98 €	160.200,00 €
110	3. OG	330	26,60	28,85	560,98 €	160.200,00 €
111	3. OG	331	26,60	28,85	560,98 €	160.200,00 €
112	3. OG	332	22,53	24,44	560,98 €	160.200,00 €
113	3. OG	333	22,60	24,51	560,98 €	160.200,00 €
114	3. OG	334	21,95	23,81	560,98 €	160.200,00 €
115	3. OG	335	21,89	23,74	560,98 €	160.200,00 €
116	3. OG	336	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €
117	3. OG	337	25,86	28,05	560,98 €	160.200,00 €
118	3. OG	338	25,34	27,48	560,98 €	160.200,00 €
119	3. OG	339	25,60	27,77	560,98 €	160.200,00 €
120	3. OG	340	25,38	27,53	560,98 €	160.200,00 €



Betreutes Wohnen

So könnte Ihre zukünftige Wohnung aussehen:

Appartement Nr. 136, 4. OG

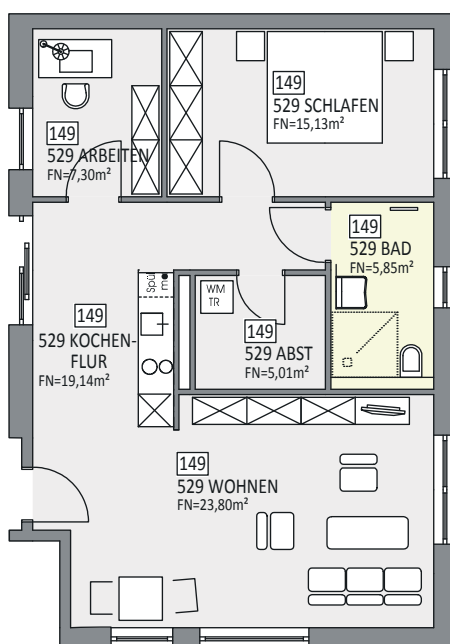


Wohnen/Kochen	25,70 m ²
Schlafen	13,29 m ²
Bad	5,01 m ²
Abstellraum	3,71 m ²
Wohnfläche	47,71 m²
Anteil Gemeinschaftsfläche	19,69 m ²
	67,40 m²

Mieteinnahmen 550,38 €/Monat

Kaufpreis 168.900 €

Appartement Nr. 149, 5. OG



Wohnen	23,80 m ²
Kochen/Flur	19,14 m ²
Schlafen	15,13 m ²
Arbeiten	7,30 m ²
Bad	5,85 m ²
Abstellraum	5,01 m ²
Terrasse (7,2 m ²)	3,60 m ²
Wohnfläche	79,83 m²
Anteil Gemeinschaftsfläche	32,95 m ²
	112,78 m²

Mieteinnahmen 920,92 €/Monat

Kaufpreis 282.600 €



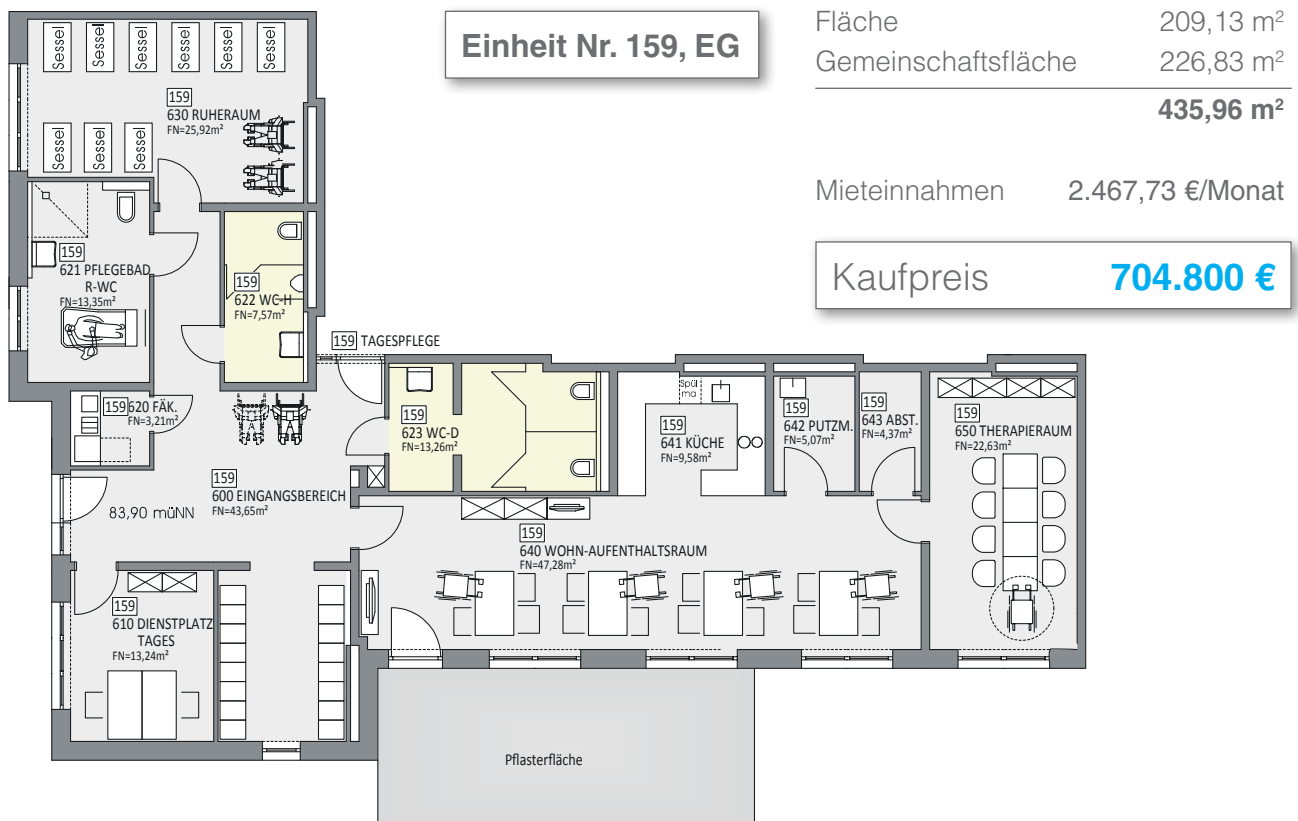
Kaufpreislite Wohnungen

Lfd. Nummer gem. Abgeschlossenheit	Geschoss	Lfd. Nummer gem. Bauantrag	Fläche Sondereigentum in m ² (Wohnung)	Gemeinschaftsfläche Anteil gesamt in m ²	Miete Sondereigentum (monatlich)	Gesamtkaufpreis Wohnung
121	4. OG	401	45,60	18,82	538,08 €	161.400,00 €
122	4. OG	402	36,74	15,16	433,53 €	130.100,00 €
123	4. OG	403	55,99	23,11	660,68 €	198.200,00 €
124	4. OG	404	44,01	18,17	519,32 €	155.800,00 €
125	4. OG	405	43,83	18,09	517,19 €	155.200,00 €
126	4. OG	406	43,97	18,15	518,85 €	155.700,00 €
127	4. OG	407	44,01	18,17	519,32 €	155.800,00 €
128	4. OG	408	40,06	16,54	472,71 €	141.800,00 €
129	4. OG	409	44,00	18,16	519,20 €	155.800,00 €
130	4. OG	410	45,45	18,76	536,31 €	160.900,00 €
131	4. OG	411	44,16	18,23	521,09 €	156.300,00 €
132	4. OG	412	68,97	28,47	813,85 €	244.200,00 €
133	4. OG	413	71,90	29,68	848,42 €	254.500,00 €
134	4. OG	414	71,91	29,68	848,54 €	254.600,00 €
135	4. OG	415	69,26	28,59	817,27 €	245.200,00 €
136	4. OG	416	47,71	19,69	562,98 €	168.900,00 €
137	4. OG	417	47,74	19,71	563,33 €	169.000,00 €
138	4. OG	418	55,45	22,89	654,31 €	196.300,00 €
139	4. OG	419	38,83	16,03	458,19 €	137.500,00 €
140	4. OG	420	57,22	23,62	675,20 €	202.600,00 €
141	4. OG	421	37,50	15,48	442,50 €	132.800,00 €
142	4. OG	422	54,75	22,60	646,05 €	193.800,00 €
143	4. OG	423	57,02	23,54	672,84 €	201.900,00 €
144	4. OG	424	52,99	21,87	625,28 €	187.600,00 €
145	5. OG	525	47,19	19,48	556,84 €	167.100,00 €
146	5. OG	526	47,43	19,58	559,67 €	167.900,00 €
147	5. OG	527	45,79	18,90	540,32 €	162.100,00 €
148	5. OG	528	60,72	25,06	716,50 €	214.900,00 €
149	5. OG	529	79,83	32,95	941,99 €	282.600,00 €
150	5. OG	530	56,99	23,52	672,48 €	201.700,00 €



Lfd. Nummer gem. Abgeschlossenheit	Geschoss	Lfd. Nummer gem. Bauantrag	Fläche Sondereigentum in m ² (Wohnung)	Gemeinschaftsfläche Anteil gesamt in m ²	Miete Sondereigentum (monatlich)	Gesamtkaufpreis Wohnung
151	5. OG	531	41,57	17,16	490,53 €	147.200,00 €
152	5. OG	532	40,36	16,66	476,25 €	142.900,00 €
153	5. OG	533	63,28	26,12	746,70 €	224.000,00 €
154	5. OG	534	48,51	20,02	572,42 €	171.700,00 €
155	5. OG	535	52,93	21,85	624,57 €	187.400,00 €
156	5. OG	536	39,87	16,46	470,47 €	141.100,00 €
157	5. OG	537	53,94	22,26	636,49 €	190.900,00 €
158	5. OG	538	54,18	22,36	639,32 €	191.800,00 €
159	EG	Tagespflege	209,13	226,83	2.467,73 €	704.800,00 €

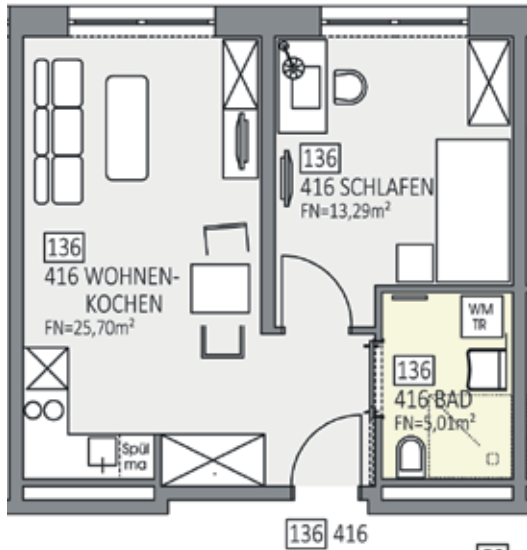
Einheit Tagespflege



Finanzierung

Finanzierungsbeispiel Wohnen*

WOHNUNG 136:
2 Zimmer, offene Küche, Bad, Balkon



Fläche	47,71 m ²
Anteil an Gemeinschaftsfläche	19,69 m ²
Miete pro Monat	562,98 €
Kaufpreis	168.900,00 €
Grunderwerbssteuer 5,0 % ca.	8.445,00 €
Notarkosten 1,5 % ca.	2.533,00 €
Grundbucheintragung ca.	1.650,00 €

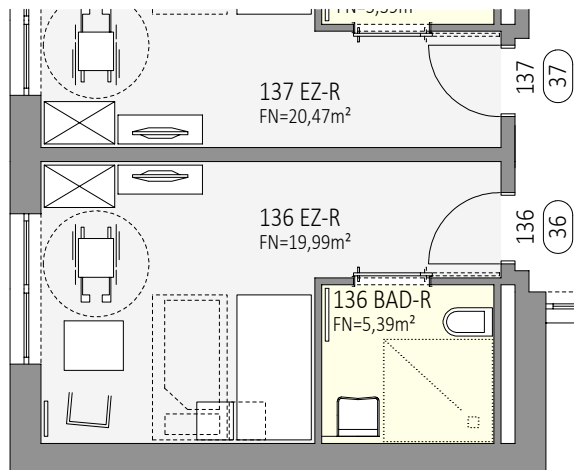
Gesamtkosten	181.528,00 €
angenommenes Eigenkapital	50.000,00 €
Ihr Kapitalbedarf unter Berücksichtigung des Eigenkapitals (Lücke)	131.528,00 €

So könnte Ihre Finanzierung aussehen:	
Nettodarlehensbetrag	132.000 €
Effektiver Jahreszins	1,76 %
Monatliche Annuität	540,00 €
Laufzeit	25 Jahre
Anfängliche Tilgung p.a.	3,60 %

Die anfängliche **Mietrendite** bei einer monatlichen Miete von 562,98 € beträgt **ca. 4,0 % p.a.** bezogen auf den Kaufpreis von 168.900,00 €.

Finanzierungsbeispiel Pflege*

PFLEGEAPARTEMENT 36:
1 Zimmer, offene Küche, Bad



Fläche	25,38 m ²
Anteil an Gemeinschaftsfläche	27,53 m ²
Miete pro Monat	560,98 €
Kaufpreis	160.200,00 €
Grunderwerbssteuer 5,0 % ca.	8.010,00 €
Notarkosten 1,5 % ca.	2.403,00 €
Grundbucheintragung ca.	1.650,00 €

Gesamtkosten	172.263,00 €
angenommenes Eigenkapital	50.000,00 €
Ihr Kapitalbedarf unter Berücksichtigung des Eigenkapitals (Lücke)	122.263,00 €

So könnte Ihre Finanzierung aussehen:	
Nettodarlehensbetrag	123.000 €
Effektiver Jahreszins	1,76 %
Monatliche Annuität	510,00 €
Laufzeit	25 Jahre
Anfängliche Tilgung p.a.	3,68 %

Die anfängliche **Mietrendite** bei einer monatlichen Miete von 560,98 € beträgt **ca. 4,2 % p.a.** bezogen auf den Kaufpreis von 160.200,00 €.

***Hinweis** Beachten Sie bitte, dass diese Analyse teilweise auf Erfahrungs- und Prognosewerten beruht. Sie stellt somit eine Momentbetrachtung dar. Falls sich Ihre persönlichen Grundlagen, die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse oder aber auch die steuerlichen bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, führt dies in der Regel auch zu einer Veränderung der Ergebnisse. Das Berechnungsbeispiel ist unverbindlich und freibleibend. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.



Referenzen im Bereich Seniorenimmobilien

Seniorenresidenz Saarburg

**Evergreen Pflege- und
Betreuungszentrum Saarburg GmbH
Haus Burgblick an der Saar**

Brückenstraße 2A
54439 Saarburg

82 Pflegeplätze
Baujahr: 2012
Betreiber: Korian-Gruppe

Verkauf im Ganzen an Investor.



Seniorenresidenz Neunkirchen

**Zentrum für Betreuung und Pflege
Evergreen Neunkirchen**

Bahnhofstraße 27
66538 Neunkirchen

99 Pflege-Einzelzimmer,
50 betreute Wohnungen
Baujahr: 2016
Betreiber: Korian-Gruppe

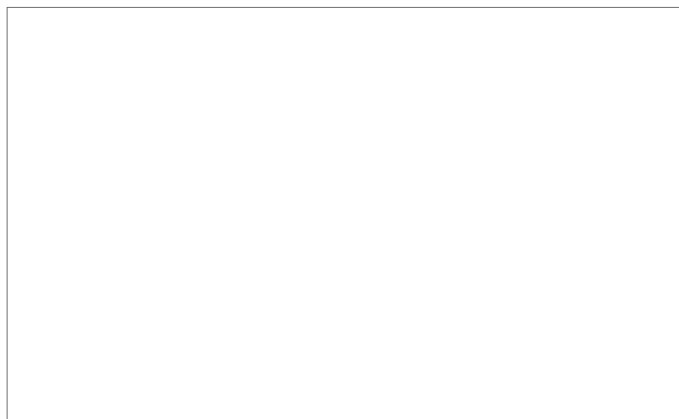
Verkauf im Teileigentum an
Kapitalanleger.



**Weitere Referenzen unserer 25-jährigen Firmengeschichte
finden Sie unter: www.ifa-immobilien.de**



Ihr Ansprechpartner



Hinweis zur Informationsbroschüre:

Diese Informationsbroschüre gibt einen exemplarischen Überblick über die Kapitalanlage in ein Pflegeapartment oder eine Wohnung des betreuten Wohnens und ist nicht der Verkaufsprospekt. Alle in dieser Broschüre verwendeten Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen kein Angebot oder Anlageberatung dar. Eine Haftung für die Berechnungen und das Erreichen steuerlicher Vorteile kann nicht übernommen werden. Änderungen, Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.

2. Auflage, März 2019

Kontaktieren Sie uns unter:

IFA Gesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Wolfgang Schäfer

Am Kirchgarten 6

54429 Schillingen

Tel.: +49 6589 / 91 875-0

Fax: +49 6589 / 91 875-29

E-Mail: kontakt@ifa-immobilien.de

