

# Senioren-Zentrum Haus Edelberg BELLHEIM

## ANGEBOT - KAUF Pflegeappartement

Das Appartement Nr. **87** mit einer Wohn- und Nutzfläche von **61,35** m<sup>2</sup> (=Mietfläche) steht zum Verkauf. Der Grundriss des Appartements und des Hauses ist aus der separaten Planmappe ersichtlich.

Das Appartement ist im Rahmen eines Globalmietvertrages an die Haus Edelberg Dienstleistungsgesellschaft für Senioren mbH mit Sitz in Karlsruhe vermietet. Der Mieter betreibt in dieser Anlage erfolgreich ein Pflegestift.

Nähere Informationen zum Mieter finden Sie unter [www.haus-edelberg.de](http://www.haus-edelberg.de)

Der Mietvertrag wurde ab dem 01.08.1997 zunächst auf 20 Jahre abgeschlossen und bereits um weitere 10 Jahre verlängert. Er endet frühestens zum 31.07.2027. Der Mietvertrag verlängert sich danach stillschweigend, wenn er nicht gekündigt wird. Der Mieter hat das Recht, eine Option aus 2 x 5 Jahre Verlängerung auszuüben. Eine Kautions des Mieters wurde nicht vereinbart.

Jedem Eigentümer in diesem Objekt wird eine bevorzugte Aufnahme in das Pflegestift durch den Mieter zugesichert. Dieses Recht geht auf den Erwerber über und gilt für den Eigentümer als auch dessen Angehörige und kann in allen Häusern der Haus Edelberg Dienstleistungsgesellschaft für Senioren mbH in Anspruch genommen werden.

Die Gesamtanlage befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Kauf		Ertrag	
Kaufpreis	157.944,00 €	Mietertrag monatlich	658,10 €
Hinzu kommen die Kosten des Notariats und des Grundbuchamts, der Grunderwerbssteuer sowie eine Vergütung für die Vermittlung in Höhe von 3,57 % incl. ges. MwSt. Eventuelle Finanzierungskosten sind ebenfalls gesondert zu berücksichtigen.		monatliche Vorrauszahlung für Kosten der Verwaltung, Rücklage u.ä.	-49,19 €
oben genannte Nebenkosten insgesamt ca. 10 %	15.794,00 €	monatliche Mietweitergabe	608,91 €
Gesamtaufwand	173.738,00 €	Jahresertrag	7.897,20 €
		Jahresertrag abzüglich der Nebenkostenvorauszahlung	7.306,92 €

Die Rendite beträgt ca. (Mietertrag zu Kaufpreis ohne Nebenkosten)

5,0 %



GRUND-Idee Immobilien -  
Management & Consulting GmbH  
Heinrich-Böll-Straße 24  
68766 Hockenheim

Telefon 06205 94 38 0  
Telefax 06205 94 38 90  
E-Mail [info@grund-i.de](mailto:info@grund-i.de)  
Web [www.grund-i.de](http://www.grund-i.de)

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir nicht nur als Vermittler tätig sind und dieses Angebot unterbreiten, sondern auch für den Eigentümer im Rahmen einer Sondereigentumsverwaltung handeln sowie für die Eigentümergemeinschaft der Gesamtanlage als Verwalter tätig sind und in dieser Eigenschaft auch unsere Zustimmung zum Kaufvertrag erforderlich wird. Der Vermittlungsgebühr wird vor diesen Hintergrund ausdrücklich für den Fall der Annahme dieses Angebotes und dem Zustandekommen eines Kaufvertrages anerkannt.