

RAUS SCHAUEN - RHEIN BLICKEN

Rheinstrasse 52 in 56179 Vallendar

Neubau *** 15 Jahres Mietvertrag *** Intensivpflege-Wohngemeinschaft als Kapitalanlage



Objekt: Die Baugenehmigung für die Erstellung eines klassischen 10 Familien-Hauses ist im September 2024 erteilt worden. Die Änderung zur Nutzung für den Intensiv-Pflegedienst muss noch durch eine Nutzungsänderung bei der zuständigen Baubehörde nach Kaufvertragsabschluss gestellt werden.

Für den erfahrenen Generalmieter aus dem Bereich der außerklinischen Intensivpflege (Fachbereich Beatmung) entstehen dann aufgrund der hohen Nachfrage zwei Wohngemeinschaften für jeweils 6 Patienten bzw. insgesamt 12 Patienten zuzüglich Personal-/ und Schulungsräume.

Wohnfläche: Gesamt ca. 857,42 m² (vermietbare Fläche)

Grundstück: 874 m²

Stellplätze: 14 nutzerfreundliche PKW-Stellplätze
Aufgeteilt in 6 Garagenstellplätze und 8 Außenstellplätze

Mietertrag: 857,42 m² x 21,75 € Kaltmiete = 18.648,88 € monatlich
PKW-Stellplätze = 1.050,00 € monatlich
Gesamte-Soll-Miete : 19.698,88 € monatlich bzw. 236.386,56 € jährlich

Laufzeit: 15 Jahre + Option 2 x 5 Jahr Verlängerung (Mieterseits)

Kaufpreis: Gesamtkaufpreis 4.450.000,00 € (inkl. Stellplätze)

Courtage: 2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt.

KURZÜBERSICHT

RAUS SCHAUEN - RHEIN BLICKEN

Rheinstrasse 52 in 56179 Vallendar

KURZÜBERSICHT

Alternative: Das Objekt kann auch als Aufteilungsobjekt im Teileigentum erworben werden:

Erdgeschoss mit ca. **308,81 m²** vermieteter Fläche,
inkl. der 6 Kellerflächen (Nr.1-Nr.6) ,
2 Garagenstellplätze (Nr.10 & Nr. 11) und 4 Außenstellplätze (Nr.01 - Nr.04)
zum **Kaufpreis von 1.612.584,13 €* (Kaltmiete 85.759,41 € p.a.)**

Obergeschoss mit ca. **316,73 m²** vermieteter Fläche,
inkl. der 6 Kellerflächen (Nr.07 - Nr.12)
2 Garagenstellplätze (Nr.13 & Nr.14) und 4 Außenstellplätze (Nr.05 - Nr.08)
zum **Kaufpreis von 1.651.392,51 €* (Kaltmiete 87.826,53 € p.a.)**

Dachgeschoss (Penthouse, links) mit ca. **115,94 m²** vermieteter Fläche,
inkl. der Kellerflächen (Nr.14)
1 Garagenstellplatz (Nr.09)
zum **Kaufpreis von 593.011,68 €* (Kaltmiete 31.400,34 € p.a.)**

Dachgeschoss (Penthouse, rechts) mit ca. **115,94 m²** vermieteter Fläche,
inkl. der Kellerflächen (Nr.13)
1 Garagenstellplatz (Nr.12)
zum **Kaufpreis von 593.011,68 €* (Kaltmiete 31.400,34 € p.a.)**

* Alle Angebote zuzüglich 2,38% Käufercourtage inkl. MwSt.
Die Käufercourtage ist verdient und fällig mit dem rechtswirksamen
Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages.

Nutzung: In den Intensivpflege-Wohngemeinschaften wohnen pflegebedürftige Menschen zusammen, die auf eine besonders umfangreiche Pflege angewiesen sind, die durch Angehörige und klassische Pflegeformen nicht gewährleistet werden kann.

Hierzu gehören wie hier geplant auch die häusliche Intensivpflege und die Beatmungspflege.

Die Immobilie ist barrierefrei gestaltet und an die speziellen Anforderungen der Bewohner angepasst. Hochqualifizierte Pflegekräfte betreuen und versorgen die Bewohner Tag und Nacht.

Der Mieter des gesamten Hauses ist erfahren und betreibt bereits mehrere Wohngemeinschaften im hiesigen Umkreis.

RAUS SCHAUEN - RHEIN BLICKEN

Rheinstrasse 52 in 56179 Vallendar



KURZÜBERSICHT

Lage: **WOHNEN AUF DER "SCHEEL SEIT"?**

Rechts- oder linksrheinisch ist für viele immer noch ein entscheidendes Kriterium und oftmals eher eine Glaubensfrage, denn Ergebnis rationaler Überlegungen. Doch eines ist unumstritten: Die rechte Rheinseite mit ihren Höhen und Tälern ist eine echte Sonnenlage! So genießen Sie auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse nicht nur den Blick über den Rhein und die Insel Niederwerth, sondern auch die Abendsonne. Ein starkes Argument gegenüber den linksrheinischen Bewohnern, nicht wahr?

UND DIE STADT?

Die Universitätsstadt Vallendar gehört zu den bevorzugten Wohnorten im Nahbereich von Koblenz und weist eine hervorragende Infrastruktur durch Bus und Bahn sowie die Nähe zur Autobahn A48 und mehreren Bundesstraßen auf. Durch die zentrale Lage der Stadt zu Rhein und Mosel, eingeschlossen von den Mittelgebirgen Westerwald und Eifel, ist der Freizeitwert hoch. Im Stadtkern selbst finden Sie, zum großen Teil fußläufig, alle Einrichtungen, die zum täglichen Leben dazugehören.

Anschrift: Rheinstraße 52 in 56179 Vallendar
Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz

RAUS SCHAUEN - RHEIN BLICKEN

Rheinstrasse 52 in 56179 Vallendar

- Ausstattung:**
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Fußbodenheizung gesteuert über Raumthermostate
 - Wasserfeinfilter von Grünbeck
 - Zahlreiche Steckdosen von Berker in Polarweiß
 - Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Schallschutzklasse 3
 - Haustüre mit 3-fach-Verriegelung
 - Aufzug
 - Bezugsfertig (inkl. Malerarbeiten & Bodenbeläge)
 - Vlies-Tapeten & weiß gestrichen
 - Wände im Treppenhaus werden mit Glasfaser tapeziert und weiß abgetönt
 - Außenflächen gepflastert und mit Grünflächen
 - 14 PKW-Stellplätze
 - Kellerräume
 - Alu-Rollläden (elektrisch bedienbar)
 - Die Fenster zur Rhein-/Südwestseite erhalten eine Aluminium-Raffstore-Anlage
 - Massive Bauweise mit Bimsbetonsteinen
 - Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem

Gerne beantworten wir Ihnen weitere Fragen.

Unter der **Rufnummer 02652 - 934 394** ist uns Ihr Anruf jederzeit willkommen.

Bis dahin verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

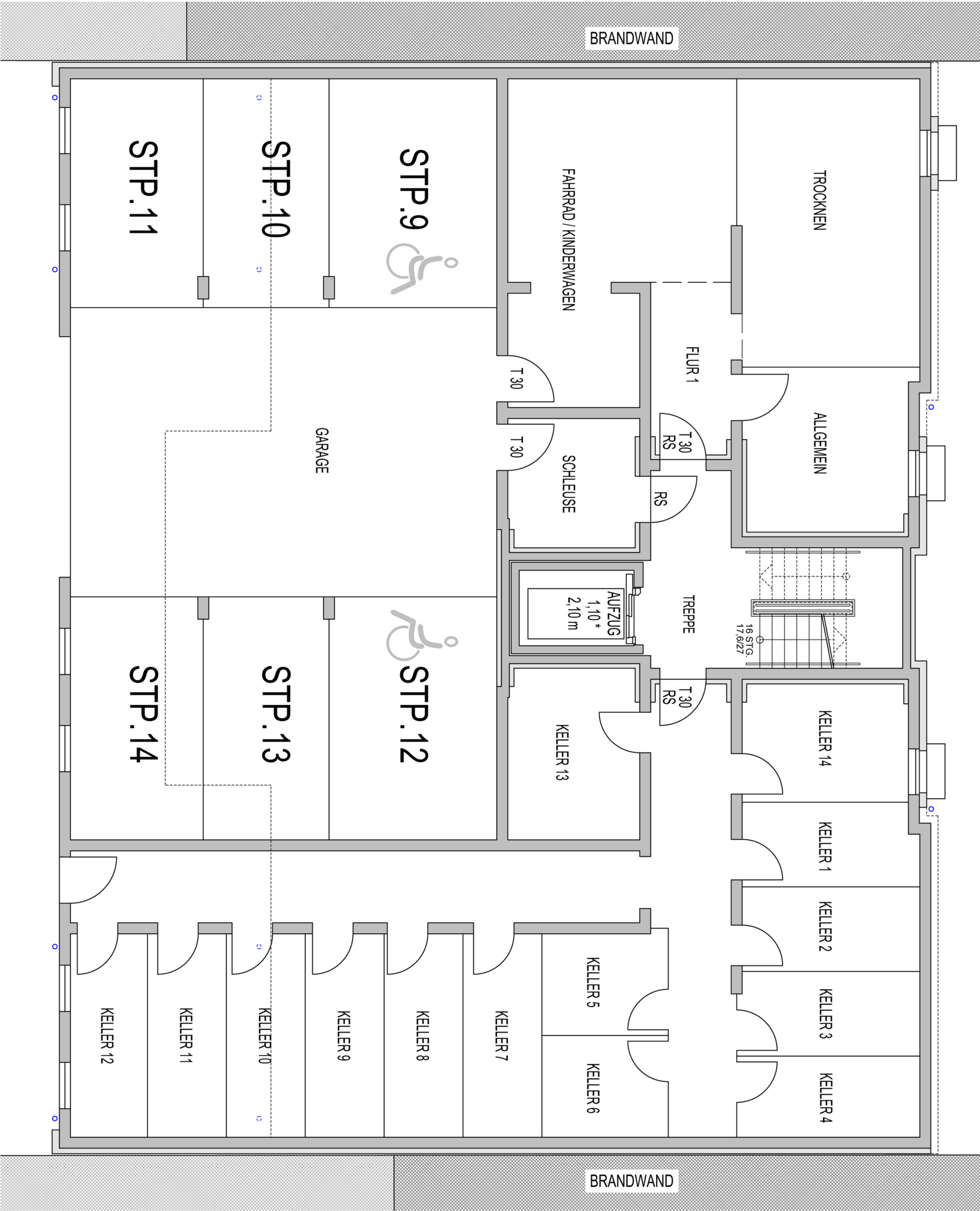
i.A. Oliver Görres

KURZÜBERSICHT

RAUS SCHAUEN - RHEIN BLICKEN

Rheinstrasse 52 in 56179 Vallendar

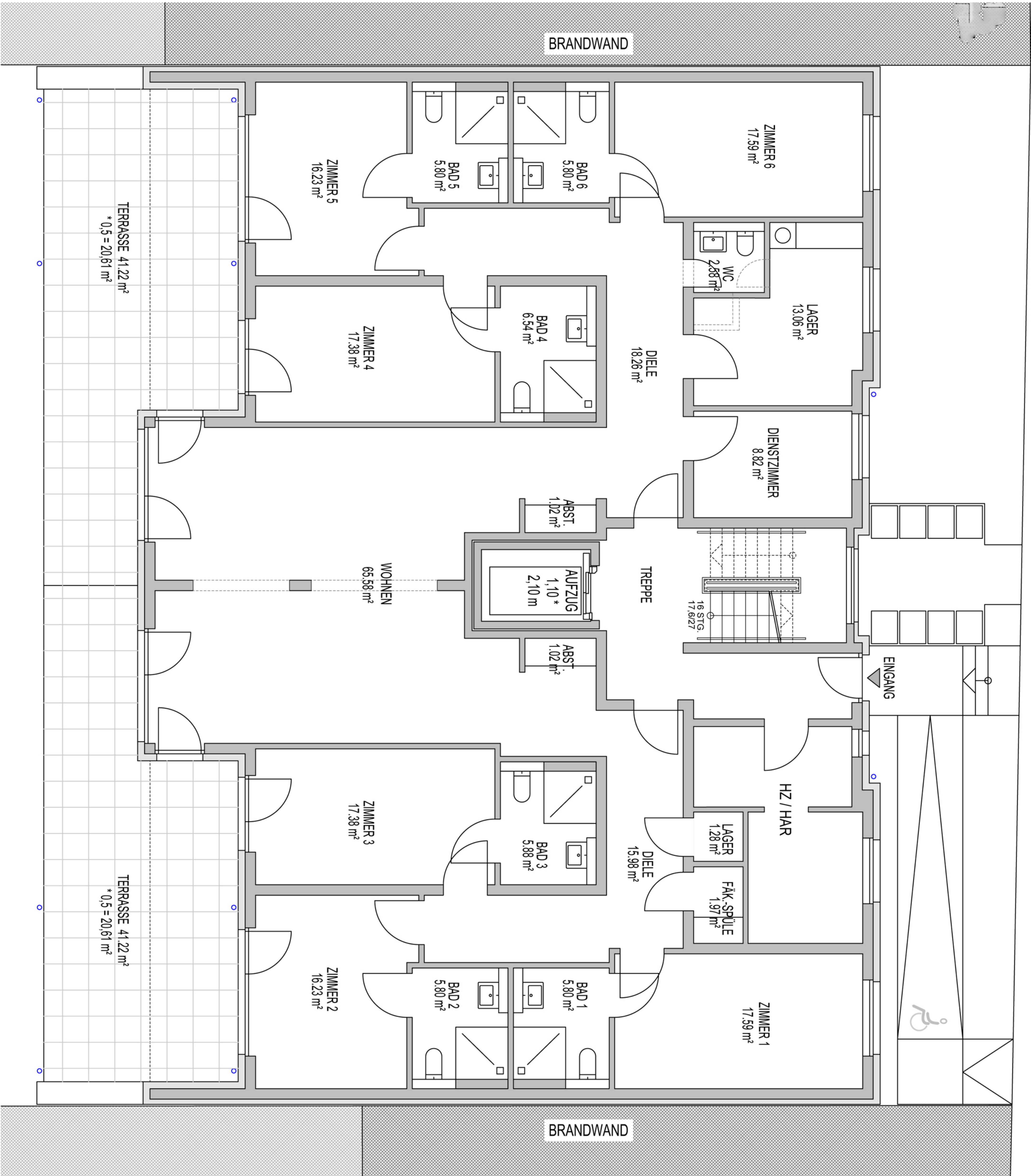
Kellergeschoss



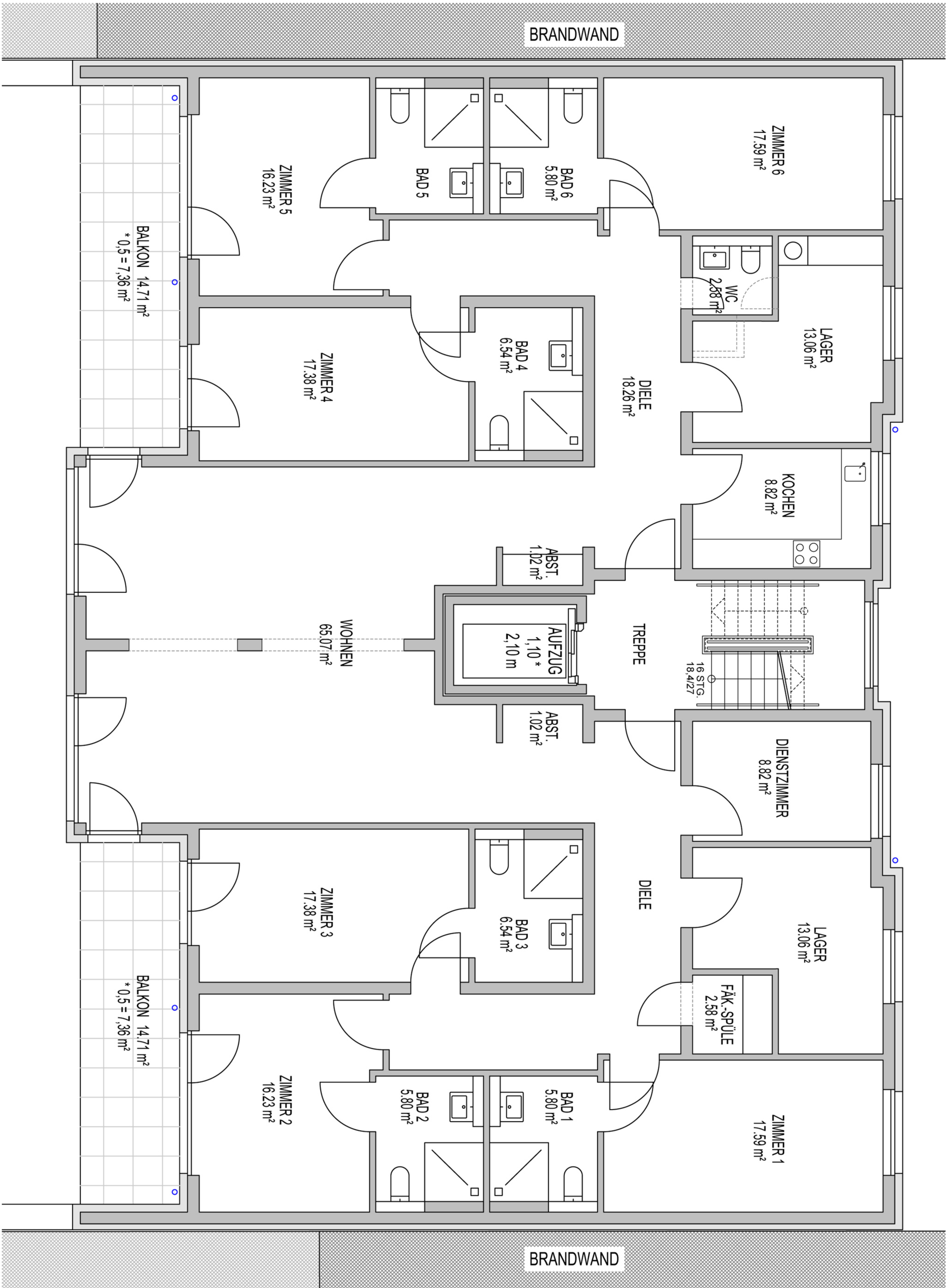
RAUS SCHAUEN - RHEIN BLICKEN

Rheinstrasse 52 in 56179 Vallendar

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

