



dahoam

im Inntal

LEBENSRAUM MIT HERZ

FÜR SCHNELLESER:
Alles auf einen Blick

DER SENIOREN-WOHN-PARK AM WENDELSTEIN
Glücklich „dahoam sein“ im Alter

„Es kommt nicht
darauf an,
wie ALT man wird,
sondern WIE
man alt wird.“

(Werner Mitsch, deutscher Aphoristiker)

*Der Eigentümer
Wolfgang Endler (rechts)
und sein Geschäftsführer
Rupert Voß (links) setzen mit
DAHOAM im INN TAL
neue Maßstäbe für
generationenübergreifendes
Leben und Wohnen.*



Grüß Gott aus der Sägmühle!

Deutsche werden immer älter. Mit der Lebenserwartung steigt auch der Bedarf an Pflegeplätzen in Altersheimen. Pflege ist damit eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte. Um sie zu meistern, sind Pflegeimmobilien ein wichtiger Bestandteil. Als Kapitalanleger nutzen Sie mit einer Pflegeimmobilie den demografischen Wandel zu Ihren Gunsten. Was für eine Investition in eine Pflegeimmobilie spricht? Pflegeimmobilien sind für private Kapitalanleger attraktiv, die mit wenig Verwaltungsaufwand einen hohen Mietzins risikoarm erwirtschaften wollen. „Hohe Rendite bedingt doch auch immer ein hohes Risiko?“ Das muss nicht sein – die Pflegeimmobilie schafft den Spagat: Staatlich abgesicherte Mieten und verlässliche Renditen machen das Pflegeapartment zur „Sorglos-Immobilie“! Gerade in Zeiten von Niedrigzins, steigender Inflation und turbulenten Kapitalmärkten stellt sie eine hervorragende Anlageoption für Investoren und Sparer dar.

Um die Bewirtschaftung und Verwaltung kümmern sich der Betreiber der Einrichtung, die auf Pflege und Sozial-therapie spezialisierte ANTHOJO-Gruppe, sowie die Hausverwaltung Sägmühle. Das Besondere: Als Eigentümer einer Pflegeimmobilie erhalten Sie über das bevorzugte Belegungsrecht bei Eigenbedarf einen Pflegeplatz für sich oder nahe Angehörige in einem der Häuser des Betreibers. Bereits vom ersten Tag des Besitzes an! Ihre Immobilie ist im Mehrgenerationen-Quartier DAHOAM im INN TAL im Mehrgenerationen-Ortsteil Sägmühle. Hier ist man „ganz anders dahoam“ und lebt in einer der schönsten Regionen Bayerns, mit Blick auf den Wendelstein. Wir laden Sie ein, sich auf den nächsten Seiten zu informieren.

Wolfgang Endler
Eigentümer

Rupert Voß
Geschäftsführer der InnZeit GmbH & Co. KG



Warum in unsere Pflege-Immobilie investieren:

- Appartements in Seniorenheimen sind durch den demografischen Wandel stark nachgefragt. Die deutsche Bevölkerung ist die älteste Europas, mit einer durchschnittlich steigenden Lebenserwartung von 3 Monaten jährlich. Im Jahr 2060 wird schon jeder Dritte in Deutschland über 65 Jahre alt sein und jeder Siebte über 80 Jahre. Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt bis zum Jahr 2060 auf 4,8 Millionen (Auszüge aus den Prognosen des Statistischen Bundesamtes).
- Sie erwerben eine dauerhaft sichere Kapitalanlage mit Wertzuwachschancen.
- Sie haben durch den 25 Jahre laufenden Pachtvertrag mit einem namhaften Pflegeheimbetreiber keine Vermietungs- oder Nachvermietungsorgen.
- Sie dürfen mit einem Mietzins in Höhe von 3,55% rechnen.
- Ein Pächter, ein Betreiber, eine Hausverwaltung – minimiertes Risiko für Sie als Vermieter.
- Sie haben ein geringes Instandhaltungsrisiko, weil der Betreiber einen hohen Anteil selbst trägt. Der Betreiber ANTHOJO hat das Objekt „Dach und Fach“ übernommen, d. h., er trägt alle Instandhaltungskosten.
- Ihre Immobilie erhält ein eigenes Grundbuchblatt: Beleihung, Schenkung, Vererbung oder Verkauf sind jederzeit möglich.
- Sie haben bei der Erstbelegung ein bevorzugtes Belegungsrecht auf Grund von Eigenbedarf (ab Pflegestufe 2).
- Sie investieren in eine hochwertige Neubauimmobilie (Ziegelbauweise). Dadurch sind die Investitionsintervalle von Fassade, Steigleitungen, u.s.w. – viel länger als bei einer Altbestandsimmobilie.
- Bei einer 30-Jahres-Betrachtung liegt die Rendite für unsere Pflegeimmobilie aufgrund niedriger Renovierungskosten deutlich höher als die bei Bestandsobjekten.

Die Top Gründe für den Standort Brannenburg

- Aktive Integration auf 16 ha im Ortsteil Sägmühle, inkl. aktiver Nachbarschaftshilfe, Gemeinschaftsgärtchen und Festivitäten.
- Ambulante Pflege, bis hin zur Demenzpflege.
- Verkehrsgünstig hervorragend gelegen, mit Bahnhof (ca. 10 min Fußweg), Autobahn-auffahrt zur A8 und Nähe zu München, Salzburg, Rosenheim und Innsbruck.
- Zentral und landschaftlich schön leben, optimal versorgt dank hoher Ärzte- und Therapeutendichte in der Gemeinde.
- Gemeinschaftsgefühl zwischen den Generationen erleben.
- Bürgercafé im Quartier Sägmühle.

Pflegeheim-Ansicht, Nord & West



Pflegeheim-Ansicht, Süd & Ost





Das Quartier im Quartier: Angebot auf einen Blick

116 moderne und nach aktuellem Pflegestandard ausgestattete Pflegezimmer gehören zum Senioren-Wohnpark am Wendelstein. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der zu pflegenden Bewohner ist unsere Pflegeimmobilie barrierefrei und behindertengerecht gebaut. Alle Zimmer, ob Einzel- oder Doppelzimmer, sind in einer freundlich gestaltet und verfügen über eine hochwertige Ausstattung, mit Balkon oder Terrasse, breiten Türen, Aufzügen und Notrufsystem. Der Senioren-Wohnpark am Wendelstein bietet zudem attraktive Gemeinschaftsräume wie Bürgercafé, Pflege- und Bewegungsräume sowie Bibliothek und Aufenthaltsräume, die das Ambiente des Pflegeheims zusätzlich aufwerten und zum Wohlfühlen einladen.

Zimmertypen & Ausstattungsdetails

Die wohnlich gestalteten 111 Einzel- und 5 Doppelzimmer, in neun verschiedenen Konzeptionen, zum Teil rollstuhlgerecht, in jedem Fall aber mit barrierefrei gestaltetem Badezimmer, sorgen für die bewusste Wahrnehmung des Zimmers als „privater Ort“. Ergänzend zur Grundausstattung in jedem Zimmer können eigene Kleinmöbel bequem integriert werden.

Doppelzimmer mit Bad: Im Doppelzimmer erhält jeder Bewohner einen Telefon-, Radio- sowie Fernsehanschluss. Eine ausreichende Anzahl an Steckdosen ist vorgesehen.

Einzelzimmer mit Bad: Die Einzelzimmer werden nach neuesten Vorgaben des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes ausgeführt. Die Zimmer sind ebenfalls mit allen erforderlichen Anschlüssen und ausreichend Steckdosen ausgestattet. Für Investoren ergeben sich durch die unterschiedlichen Wohneinheiten individuell gestaltbare Möglichkeiten zur Investition.

Die mittige Platzierung des Pflegebettes ermöglicht die dreiseitige Pflege, bei einigen Zimmertypen ist alternativ auch die wandseitige Platzierung für mehr Bewegungsfreiheit möglich. Schränke mit Kleiderstange, Fachböden, Schublade und versperrbarer Wertfachlade sind standardmäßig verbaut.

Der Kaufvertrag

wurde gemäß den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) durch das Notariat Schmitt, Rathausstraße 15, 83022 Rosenheim, ausgefertigt. Gemäß diesem Vertrag verkauft die Firma **InnZeit GmbH & Co. KG** als Besitzerin des Grundstücks und Projektentwicklerin der Anlage den Grundstücksanteil für den Senioren- Wohnpark am Wendelstein, Inntalstraße 33, 83098 Brannenburg. Gleichzeitig verkauft im identischen Vertrag die Firma.

InnZeit Bau GmbH

als bauführendes Unternehmen die einzelnen Sondereinheiten des Senioren-Wohnparks am Wendelstein im Teileigentum – inklusive des dazugehörigen Gemeinschaftseigentums, gemäß der zum Erwerbszeitpunkt gültigen Preisliste.

Stück für Stück zum Eigentum

Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Die KaufpreISRaten sind nach Baufortschritt wie folgt fällig, **siehe Tabelle „Stück für Stück zum Eigentum“**.

Stück für Stück zum Eigentum

20%	Bei Beginn der Erdarbeiten
30%	Nach der Rohbauaufstellung, einschließlich Zimmerarbeiten
6%	Nach Herstellung Dachflächen und Dachrinnen
15%	Nach Fenstereinbau, einschließlich Verglasung, sowie nach Fertigstellung der Rohrinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen
10%	Nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten, nach Einbringung des Estrichs und nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
9%	Nach Bezugsfertigkeit und Fertigstellung der Fassade
10%	Nach vollständiger Fertigstellung

Preis-Beispiel für ein 1-Zimmer-Appartement

Fläche Zimmer	20 m ²
+ Fläche Bad	5,37 m ²
+ anteilige Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche	25,57 m ²
Gesamtfläche	50,94 m²
Rendite vor Gebühren	3,55 %
Kaufpreis	181.528 EUR
Erwerbsnebenkosten, ca. 6 % (Notar, Grunderwerbsteuer, usw.)	10.891 EUR
Erwerbsaufwand	192.320 EUR
Mieteinnahme per annum	6.435 EUR
Hausgeld per annum	360 EUR

Hinweis: Weitere Preise auf Anfrage. Preisänderungen vorbehalten. Angaben zu Erwerbsnebenkosten, Mieten und Hausgeld sind keine Preisgarantien

Bevorzugtes Belegungsrecht

Anthojo kümmert sich um die Belegung Ihrer Pflegeimmobilie. Sowohl im Kaufvertrag als auch mit dem Betreiber ist ein bevorzugtes Belegungsrecht für den Eigentümer der Sondereigentumseinheit des Senioren-Wohnparks am Wendelstein sowie für dessen Familienangehörige (Ehegatten, Eltern, Großeltern) vereinbart. Der Pächter des Seniorenheims verpflichtet sich gegenüber der Eigentümergemeinschaft, diese Prioritätenvereinbarung einzuhalten. Eine bevorzugte Belegung in der jeweiligen Sondereigentumseinheit eines Eigentümers kann allerdings nicht garantiert werden. Der Pächter ist jedoch angehalten, dies auf Wunsch in einem angemessenen Zeitraum zu ermöglichen.



Verena Rudolph – Ihre InnZeit Ansprechpartnerin

Die gebürtige Rosenheimerin ist seit 16 Jahren im Bereich Immobilienverkauf und Vermietung tätig. Bei DAHOAM im INNTAL wickelte Verena Rudolph den kompletten Vertrieb ab und engagiert sich nun auch im Bereich „Senioren-Wohnpark am Wendelstein“ für Sie.

Telefon: +49 8034 909809-21 E-Mail: vrudolph@innzeit.com

InnZeit Bau GmbH

Inntalstraße 33 | 83098 Brannenburg

Telefon: +49 8034 909809-0

E-Mail: info@innzeit.com

dahoam-im-inntal.de