

2-Zimmer-Wohnung Nr. 18

Seniorenhof Lämmerzahlstift Neunkirchen a. Sand



Kaufangebot

2-Zimmer-Wohnung Nr. 18 mit ca. 53,80 m² Wohnfläche

1. Obergeschoß, barrierefreies Bad, gebrauchte Einbauküchenteile, Einbauschränke Diele und Schlafzimmer, Loggia zur Ostseite.

Die Wohnung ist derzeit bezugsfrei oder kann auch vermietet werden.

Verschiedene Modernisierungen wurden im August/September 2021 vorgenommen, u.a.

Malerarbeiten Wände und Decken sind neu, PVC-Bodenbelag neu.

Baujahr 1997

Energieausweis vorhanden, siehe Anhang– Energieverbrauchskennwert inkl. WW: 133 kWh/(m²*a)

• Erwerb der Eigentumswohnung

Kaufpreis der Wohnung 147.000,00 Euro

zzgl. 3,5 % Grunderwerbsteuer

zzgl. ca. 1,5 % Notarkosten

zzgl. Maklercourtage 3,57 % des notariellen Kaufpreises,

fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

• Aufwand bei Eigennutzung

Hausgeld (inklusive Heizung/Wasser/Strom/Rücklage) monatlich gemäß Wirtschaftsplan 2021 331,00 Euro

Grundservicepauschale Diakonie Neuendettelsau für 1-Personenhaushalt monatlich gemäß Servicevertrag 180,30 Euro

Gesamtaufwand monatlich 511,30 Euro

• Wenn vermietet: Mieteinnahme und Aufwand bei Vermietung

Mieteinnahme Nettokaltmiete 6.480,00 Euro/p.a.
(entspricht monatlich 540,00 Euro)

Nicht umlagefähige Kosten (Aufwand Eigentümer) 1.037,00 Euro/p.a.
gemäß Wirtschaftsplan 2021
(entspricht ca. 103,00 Euro monatlich)

Rücklagenstatus Stand 31.12.2019 1.865,09 Euro

• Grundservicevertrag

Beim Servicewohnen im Seniorenhof Lämmerzahlstift Neunkirchen a. Sand handelt es sich um eine Wohnform des Betreuten Wohnens. Dieses Konzept kann nur funktionieren und zuverlässig finanziell kalkuliert werden, wenn jede/r Bewohner/in bei Einzug einen Grundservicevertrag mit dem Serviceleister Diakonische Dienste Neuendettelsau GmbH (DDN) abschließt. Die Grundlage dafür bilden beim Erwerb einer Wohnung der Kaufvertrag und die Teilungserklärung des Seniorenhofes Neunkirchen a. Sand von 1996/1999. Die Einheit von Kaufvertrag und Grundservicevertrag bilden ein einheitliches Rechtsgeschäft. Dies dient dem anerkannten Zweck, allen Bewohnern/innen eine Wohnung mit „Grundbetreuung“ zu verschaffen. Der/die Bewohner/in (Eigentümer/in) verpflichtet sich mit der Diakoneo/Diakonische Dienste Neuendettelsau GmbH (DDN) einen Grundservicevertrag abzuschließen und die damit erhobene Grundservicepauschale (1-Personenhaushalt monatlich 180,30 Euro, 2-Personenhaushalt monatlich 252,40 Euro) zu entrichten.



Kompetenz für Seniorenimmobilien

Dipl.-Ing. Christiane Müller

Elbinger Str. 7, 91207 Lauf a.d. Pegnitz

Telefon (09123) 980 99 08 oder Mobil (0171) 779 32 28

christiane.mueller.cm@t-online.de