



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Pflegeimmobilie Düren

**Kaufpreis:**  
**170.986 EUR**

**PLZ**        52399

**Baujahr**   2021

**Objektart**  Pflegeheim



## Objektinformationen

Standort	Merzenich bei Köln
Flächen	50,85 - 51,19 m <sup>2</sup>
anfängliche Mietrendite	3,80 %
Kaufpreise	170.985,67 - 172.128,93 Euro
Wohneinheit	23
KfW Standard	KfW 55
Energiekennwert	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>170.986 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.564,79 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	6,50 %	11.114,09 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	854,93 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,50 %</b>	<b>14.533,81 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>185.519,81 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

Das Seniorenzentrum in Düren wird im Jahr 2021 fertiggestellt und stellt sich als ein moderegernes und hervorstechendes Objekt dar. In Planung befinden sich ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Staffelgeschoss mit großen Fenstern, diese einen großen Lichteinfluss ermöglichen. Die Gestaltung der einzelnen Etagen sorgt für Wohlbefinden, Ruhe und Genesung. Es beinhaltet 33 Service-Wohnungen und 23 Plätze in zwei ambulanten WGs, was bedeutet, dass 56 Rückzieher den Bedarf an Wohnberechtigen abdecken. Die großzügige Terrasse bietet einen angenehmen Aufenthalt und die Gemeinschaftsräume für einen angenehmen Aufenthalt.

**Standort:** Merzenich ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Bereich Düren. Der Ort Merzenich hat 6.911 Einwohner (Ende 2018), die gesamte Gemeinde 9.883 (Ende 2018). Seit 1998 ist diese Summe in etwa konstant, nachdem sie zuvor zweimal hintereinander um mehr als 10 % pro Jahrzehnt gestiegen war. Das Gemeindegebiet ist 37,91 km<sup>2</sup> groß und befindet sich am östlichen Rand des Kreises Düren. Merzenich verfügt über eine Bus- und Bahnverbindung, wodurch man flexible Schulen, Arbeitsplätze, Einkaufszentren etc. erreichen kann. Ebenfalls liegt die Großstadt Köln nur 32 km durch Luftlinie entfernt. Merzenich bietet Museen, Kirchen und im Umkreis von 30 km Radtouren, Wanderwege z.B. an Wildnis-Trails, Hochseilgarten, Nationalparks und Kanutouren an. Dazu enthält es besondere Bauwerke wie zum Beispiel die Pfarrkirche, diese in der Hochgotik erbaut wurde. Anfang der 1970er entsand bei Girbelsrath ein weit verbreitetes Gewerbegebiet, wo auch die J.&M. Stollenwerk oHG, einer der größten Konservenhersteller in Deutschland noch immer ansässig ist.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11