68219 MANNHEIM

LEIBRENTEN-BOERSE.de



Gepflegte 4½-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Heute Eigentum erwerben.
Spätestens in 10 Jahren selbst einziehen.

Kauf auf Rentenbasis – ohne klassische Bankfinanzierung

SO FUNKTIONIERT DIESER BESONDERE KAUF

Der 73-jährige Eigentümer verkauft seine gepflegte Eigentumswohnung auf Rentenbasis.

Er erhält ein auf maximal zehn Jahre begrenztes, mietfreies Wohnrecht, eine feste Einmalzahlung und eine lebenslange monatliche Leibrente.

Die Höhe der Leibrente wird in einem transparenten Bieterverfahren ermittelt. Das Startgebot beträgt 500 € monatlich.

WICHTIG: Ein sofortiger Einzug ist nicht möglich.

Spätestens nach zehn Jahren können Sie die Wohnung selbst nutzen oder vermieten.

Die drei Kaufbedingungen im Detail:

Feste Vertragsbedingung 1

WOHNRECHT

Laufzeit 10 Jahre

Das Wohnrecht ist mietfrei.

Sämtliche umlagefähigen Nebenkosten trägt der Berechtigte jedoch weiter.

Feste Vertragsbedingung 2

2. EINMALZAHLUNG

85.000 €

Einmalzahlung an den Verkäufer

Ihr Angebot 3

3. LEIBRENTE

Startgebot: 500 € / Monat

Laufzeit: Lebenslang

Berechtigter: 73 Jahre



Kurz gesagt

Wohnrecht: 10 Jahre · Einmalzahlung: 85.000 € · Leibrente: Ab 500 € im Bieterverfahren



Ihre Vorteile als Käufer

Mit diesem Kaufmodell können Sie sich bereits heute eine gepflegte 4½-Zimmer-Wohnung in Mannheim-Rheinau sichern.

Statt den Immobilienwert von rund 300.000 € auf einmal bezahlen zu müssen, leisten Sie eine Einmalzahlung und eine lebenslange monatliche Leibrente.

Sie werden sofort Eigentümer.

Aufgrund des Wohnrechts ist ein sofortiger Einzug nicht möglich. Spätestens nach zehn Jahren können Sie die Wohnung selbst bewohnen oder vermieten.

Damit eignet sich dieser Kauf besonders für Menschen, die sich bereits heute Wohneigentum für eine spätere Eigennutzung sichern möchten.

Finanzierungshinweis:

Eine Bankfinanzierung ist bei dieser Immobilie nicht möglich.

Einmalzahlung, Kaufnebenkosten und die monatliche Leibrente müssen aus eigenen Mitteln bezahlt werden.



IMMOBILIENDATEN

Gepflegte 4½-Zimmer-Wohnung mit interessantem Grundriss und großzügigem Balkon

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit acht Wohnungen pro Hauseingang. Ein eigener Stellplatz gehört ebenfalls dazu. Ein zusätzlicher Hobbykeller kann auf Wunsch erworben werden.

Baujahr:	1988
Flächen:	Wohnfläche ca. 98,20 m² - 4,5 Zimmer
Etage:	2 Obergeschoss
Besonderheiten:	Großer Balkon; Stellplatz im Sondereigentum; separater Hobbykeller optional für 3.500 € zu erwerben
Objektzustand:	Gepflegt
Heizung:	Fernwärme
Freier Marktwert:	ca. 300.000 €
Einmalzahlung:	85.000 € + mindestens 500 € monatliche Leibrente

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Die gepflegte 4½-Zimmer-Wohnung bietet 98,20 m² Wohnfläche, einen interessanten Grundriss und einen großzügigen Balkon.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier ist viel Platz für gemeinsames Wohnen und Essen. Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen.

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines 1988 errichteten Hauses. Der Hauseingang umfasst nur acht Wohnungen. Die gesamte Wohnanlage machte bei der Besichtigung einen gepflegten Eindruck.

Ein eigener TG-Stellplatz gehört zur Wohnung.

Ein separat im Grundbuch geführter, ausgebauter Hobbykeller kann für zusätzlich 3.500 € erworben werden. Er ist nicht Bestandteil der Einmalzahlung.















STELLPLATZ, HOBBYKELLER & AUßENANSICHT

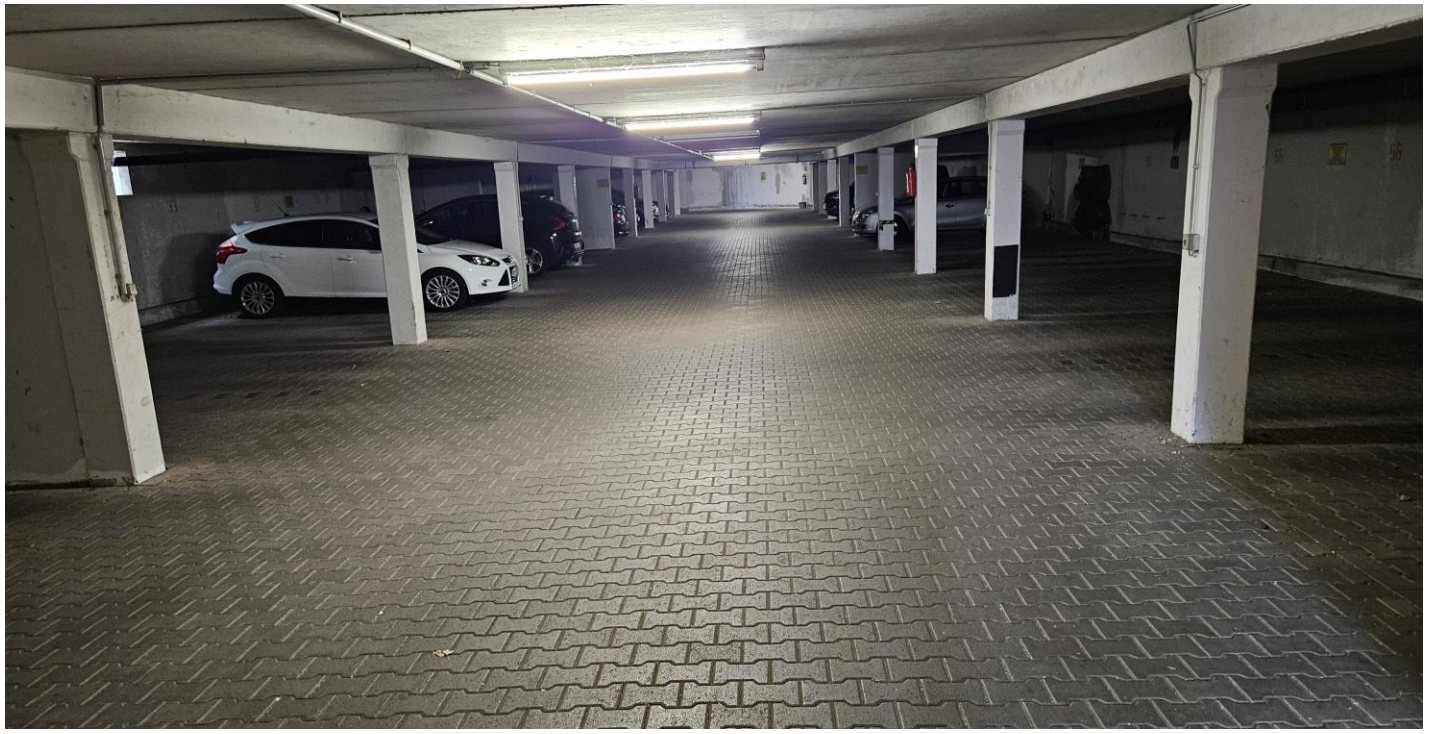




Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein Hobbykeller im Haus kann zusätzlich erworben werden.



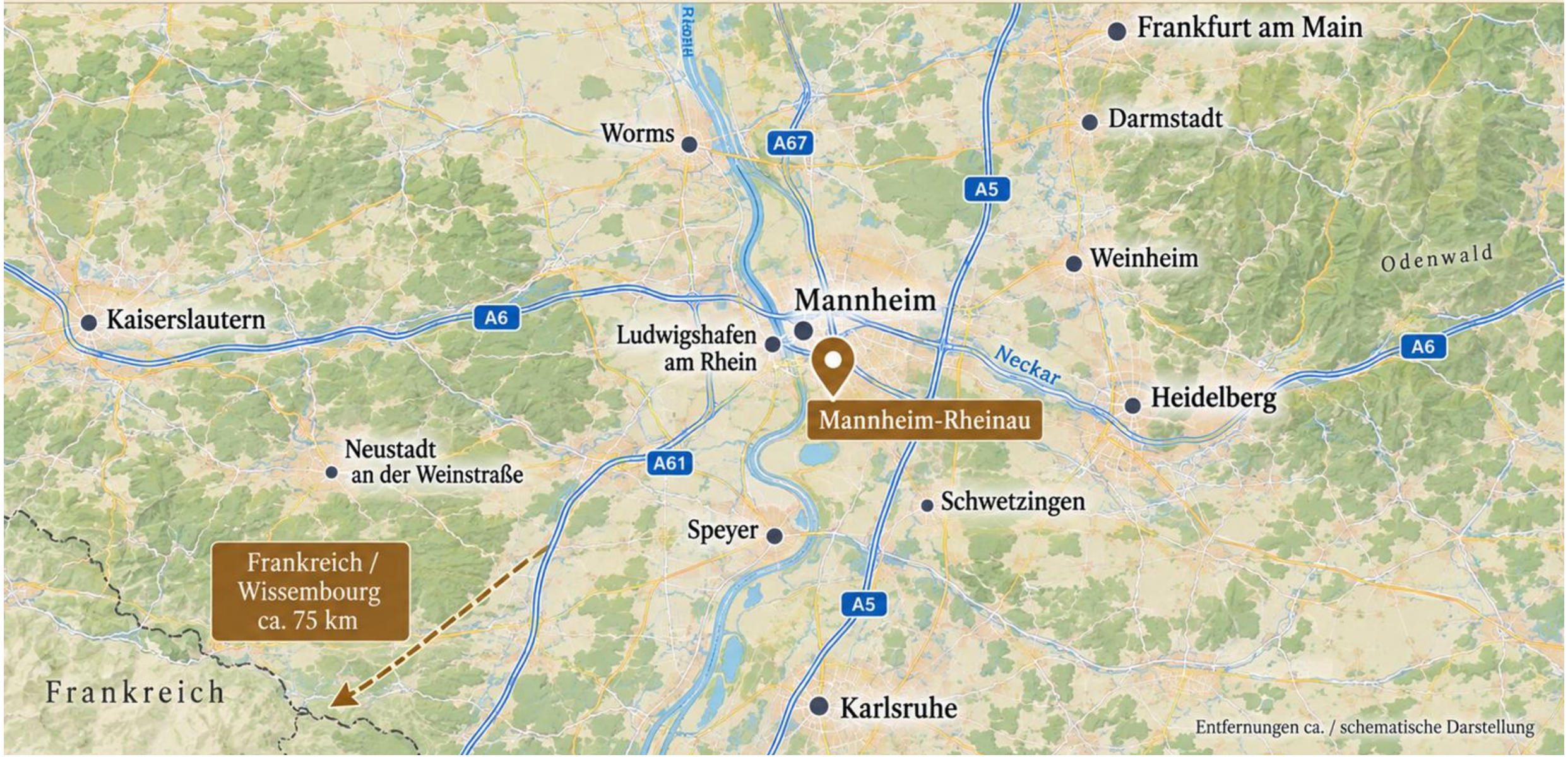
Grundriss (schematische Darstellung)



Wohnflächenberechnung:

Diele	9,99 m²
Abstellraum	1,36 m²
WC	1,86 m²
Bad	4,68 m²
Flur	2,07 m²
Kind 1	11,45 m²
Kind 2	10,45 m²
Küche	6,82 m²
Essen	7,07 m²
Wohnen	24,84 m²
Schlafen	13,84 m²
Balkon ½	3,77 m²
Gesamtwohnfläche	98,20 m²

Lage von Mannheim-Rheinau



DIE LAGE

Die Wohnung liegt in Mannheim-Rheinau, nahe dem beliebten **Rheinauer See.**

Spazierwege und vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen die Umgebung besonders attraktiv.

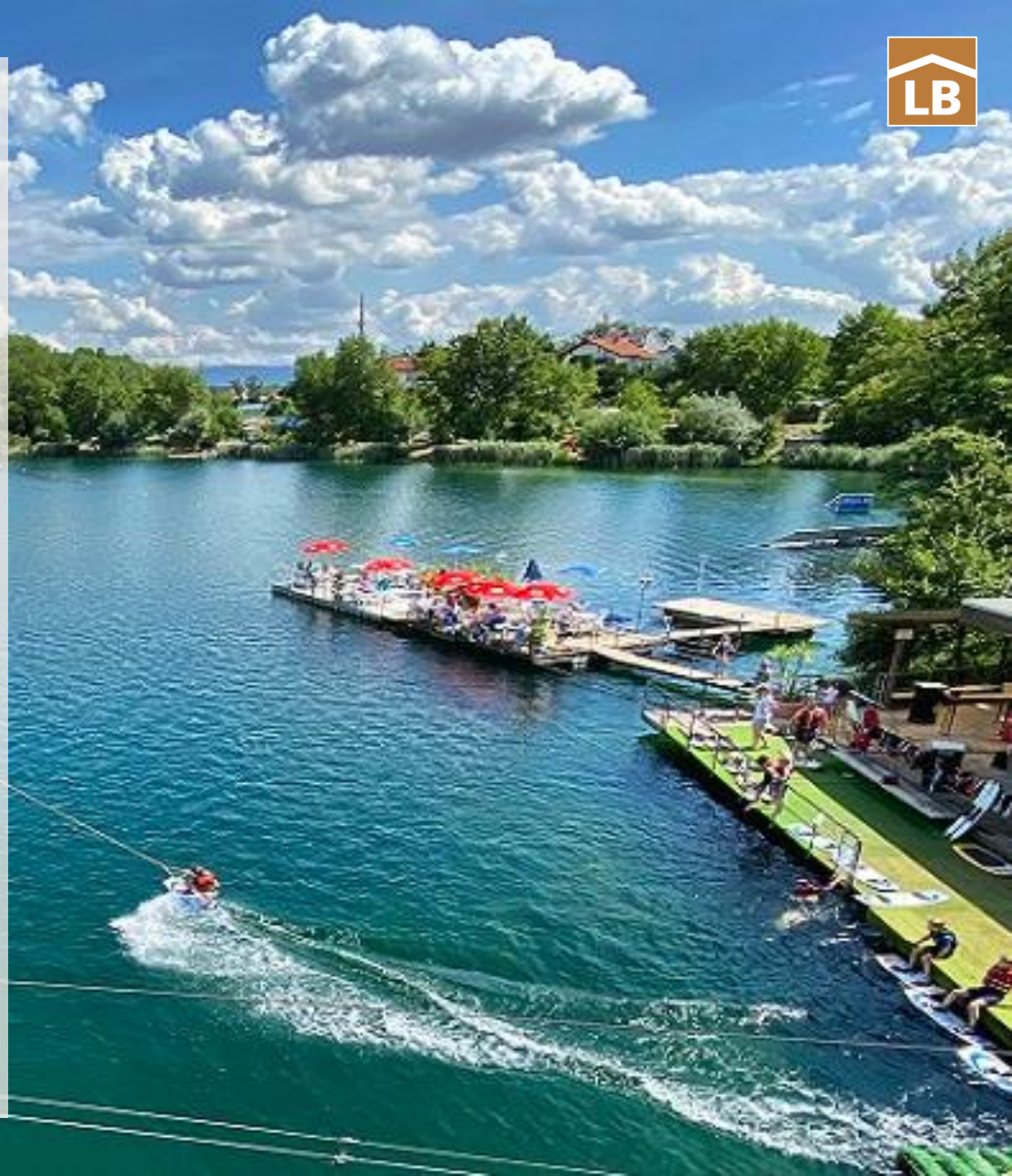
Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Für Kapitalanleger bietet die Lage interessante Perspektiven. Die wirtschaftsstarke Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren zahlreichen Arbeitgebern schafft gute Voraussetzungen für eine spätere Vermietung.

Auch wer die Wohnung später selbst nutzen möchte, profitiert von der Nähe zum See und den vielfältigen Angeboten der Großstadt Mannheim.

Baguette in Frankreich? Kein Problem! In knapp einer Stunde erreicht man die Grenze.

Eine Immobilie mit doppelter Perspektive:
Heute als Kapitalanlage erwerben – spätestens in zehn Jahren selbst einziehen oder vermieten.



ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 24.01.2028

Registriernummer [2] BW-2018-001656589
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	ilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Pigagestr. 2-6/Perreystr.30-34 , 68219 Mannheim-Rheinau	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1988	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1988	
Anzahl Wohnungen	60	
Gebäudenutzfläche (A_N)	5075 m² ☑ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Nah- /Fernwärme aus Heizwerken	
Erneuerbare Energien	Art: keine — Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☑ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
SenerCon GmbH
Dipl. Ing. Kristina Werner
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

25.01.2018
Ausstellungsdatum

Kristina Werner
Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

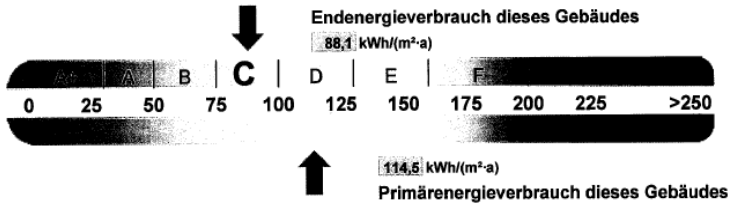
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Registriernummer [2] BW-2018-001656589
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



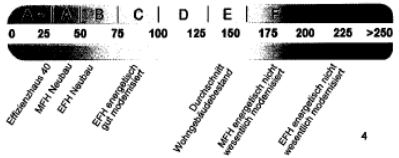
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

88,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2014	31.12.2014	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	1,3	286070	100198	185872	1,36
01.01.2015	31.12.2015	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	1,3	406900	78502	328398	1,23
01.01.2016	31.12.2016	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	1,3	438840	82196	356644	1,19

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



SO ERWERBEN SIE DIESE IMMOBILIE

Der Kauf besteht aus 3 Bestandteilen:

1. **WOHNRECHT - FEST**
   10 Jahre für den 73-jährigen Berechtigten
2. **EINMALZAHLUNG - FEST**
   85.000 € einmalig
3. **LEIBRENTE – IHR ANGEBOT**
   Startgebot: 500 € monatlich.
   Die Leibrente wird lebenslang an den Berechtigten gezahlt.

Eine freiwillige vorzeitige Aufgabe des Wohnrechts ist bereits zum Vorteil beider Vertragsparteien geregelt.



KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE

Nach der Preisangabenverordnung weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um ein Maklerangebot handelt.

Berechnungsgrundlage der Käufercourtage:

300.000 € (geschätzter freier Immobilienwert)

Courtage

2,50 % zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer = 8.925 €

Käufer-Kaufnebenkosten:

Notar- und Grundbuchkosten

Grunderwerbsteuer (aufgrund der Bedingungen geringer)

Die Grunderwerbsteuer wird nicht aus dem freien Marktwert, sondern aus der Einmalzahlung sowie dem steuerlichen Kapitalwert von Wohnrecht und Leibrente berechnet.

Erwerb / Kaufpreis:

Der Erwerb erfolgt gegen 85.000 € Einmalzahlung, eine lebenslange Leibrente von mindestens 500 € monatlich.

Finanzierungshinweis:

Eine klassische Bankfinanzierung ist bei diesem Objekt nicht möglich. Die Einmalzahlung und die Kaufneben-kosten müssen aus eigener Liquidität erbracht werden.

Allgemein:

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte kann für Sie eine Haftung für die o. g. Provision entstehen.



WARUM DIESE IMMOBILIE?

- ✓ Attraktiver Einstieg: 85.000 € Einmalzahlung bei einem freien Immobilienwert von rund 300.000 €.
- ✓ Das Startgebot für die lebenslange Leibrente beträgt lediglich 500 € monatlich. Der Eigentümer ist 73 Jahre alt.
- ✓ Kauf ohne Bankkredit: Immobilieneigentum erwerben, ohne den gesamten Immobilienwert sofort bezahlen zu müssen.
- ✓ Planbare Eigennutzung: Spätestens nach zehn Jahren können Sie die Wohnung selbst bewohnen oder vermieten.
- ✓ Gepflegte Immobilie: 98 m² Wohnfläche, 4½ Zimmer, großzügiger Balkon und eigener Stellplatz.
- ✓ Attraktiver Standort: Mannheim-Rheinau, nahe dem Rheinauer See und mitten in der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar.

SIE HABEN FRAGEN UND/ODER WÜNSCHEN EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN?

KONTAKT

immotax
LEIBRENTENBOERSE GmbH
Tilsiter Straße 8
45470 Mülheim

IHR ANSPRECHPARTNER

RALF SCHWARZHOF

TELEFON:
0208 – 38 56 311

MOBIL:
0175 – 77 988 93

ralf.schwarzhof@immotax.de

www.leibrenten-boerse.de

