

Lehmkaute
Naturnah arbeiten

Praxis



ECKDATEN

Objektart	Sondereigentum nach § 3 WEG
Adresse	Lehmkaute 1
Gemeinde	34326 Morschen, Neumorschen

KAUFPREIS & NUTZUNG

Kaufpreis	ca. 370.000 Euro
Provision	provisionsfrei
Verfügbar ab	sofort als Anlageobjekt
Aktuelle Nutzung	Arztpraxis
Nutzung bei Übergabe	5 Jahre Index- Mietvertrag

MERKMALE

- ca. 174,5 m²
- attraktiver Arbeitsplatz
- Strohballen-Dämmung:
Bodenplatte, Außenwände,
Dach, Zwischendecke.
- Kühlung im Sommer durch Nutzung von
Brunnenwasser
- Optimal geeignet als,
Gemeinschaftspraxis für Alternative
Medizin, Wohngemeinschaft uvm.



BAUWEISE

Baujahr	2009
Bauweise	Holzständerwerk
Dachform	Flachdach
Etagen	1
Nutzungseinheit	1
Keller	nicht vorhanden
Anzahl Stellplätze	14



Sprechzimmer 1



Sprechzimmer 2



Sprechzimmer 3





FLÄCHEN & ZIMMER

Umbauter Raum	ca.	731 m ³
Wohnfläche / Nutzfläche	ca.	174,5 m ²
Sprechzimmer 1	ca.	19,8 m ²
Sprechzimmer 1	ca.	19,2 m ²
Sprechzimmer 1	ca.	17,1 m ²
Behandlung 1	ca.	6,9 m ²
Behandlung 1	ca.	8,1 m ²
Technik	ca.	1,8 m ²
Empfang	ca.	31,0 m ²
Wartezimmer	ca.	17,5 m ²
Waschraum	ca.	11,4 m ²
Flur	ca.	5,6 m ²
Labor	ca.	3,2 m ²
WC Patient	ca.	2,3 m ²
WC Personal	ca.	3,1 m ²
Küche	ca.	13,2 m ²
Backoffice	ca.	14,3 m ²

Gesprächsecke



Wartezimmer



Raum im Obergeschoss

Empfang



Eingangsseite

MIETE & NEBENKOSTEN

Kaltmiete im Jahr (Gebäude)	22.908 Euro
Stellplätzen Mieteinnahmen	3.696 Euro
Lager Mieteinnahmen	1.200 Euro
Nebenkostenvorauszahlung im Jahr	3.600 Euro
In Nebenkosten erhalten	Steuer / Versicherung / Wasser / Heizung / Müll / Hausmeister und Garten
Vermietet seit	2024
Vermietet bis	2029
Stellplätze	14 St auf Gemeinschaftsparkplatz siehe „02 - Sondernutzungsrechte an Stellplätzen“
Grundstücksgröße	340 m ²
Anteil an Gemeinschaftsfläche	216 m ²

Gartenseite



FLUR UND GRUNDBUCH

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	Gemarkung Neumorschen Flur 30 Flurstück 27
Grundbuch-Blatt-Nr.	987
Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung und Ergänzung	UR-Nr. J 111/2009 Notar Karl F.Jölllenbeck, Spangenberg, Vertrag vom 01.04.2009 Notarin Vera Hacke, Ahrensburg, Vertrag vom 19.05.2022
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung	1 von 7 Miteigentumsanteilen

HERSTELLUNGSWERT

Neubauwert Gebäude inkl. Planung, Küche & Grundausstattung	174,5 m ²	1.975 Euro je m ²	344.638 €
Grundstück, erschlossen	340 m ²	42,5 Euro je m ²	14.450 €
Gemeinschaftsflächen Anteil inkl. Gartenanlage	215,7 m ²	112 Euro je m ²	24.158 €
Stellplätze inkl. Zufahrt	14 St.	7.600 Euro je Platz	106.400 €
			489.646 €
Altersabschlag: 15 Jahre intensive Nutzung bei guter Instandhaltung		25 %	86.159 €
Herstellungskosten derzeitiger Zustand			403.487 €

TELEKOMMUNIKATION

Internetgeschwindigkeit	3 X DSL 16.000 MBit/s
Internetanbieter	Telekom
Fernsehanschluss	Satellitenanlage auf der Gemeinschaftsfläche

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	17.03.2032
End-Energieverbrauch	66,7 kWh/(m ² *a)
Energieträger	Gas

HEIZUNG

Baujahr Heizung	2018
Befuerung	Gas Zentralheizung
Heizungsart	Fußbodenheizung
Besonderheit	Gemeinschaftsheizung
Wärmeverteilung	Wärmemengenzähler im Heizungskeller



MODERNISIERUNGEN

Neue Zentralheizung 2018
(Gemeinschaftseigentum)

Dach Bitumenbahnen erneuert 2021

Malerarbeiten innen 2024

**Eingangspodest Personalbereich
erneuert** 2024

AUSSTATTUNGSMERKMALE

Fenster 2-Scheiben Verglasung, Holz-Fenster

Rollläden/Jalousien Plisses in allen Räumen

Insektenschutz Fliegentüren / Fliegengaze mit Rahmen

Parkett Vollholzparkett allen Räumen
(bis aufs Bad)

Dusche ebenerdig



EINNAHMEN | AUSGABEN

Praxis Hauptgebäude	12 Monate	1.909 €	22.908 €
Praxis Stellplätze	12 Monate	308 €	3.696 €
Praxis: Aussenlager	12 Monate	100 €	1.200 €
Nettokaltmiete			27.804 €

Verwaltungskosten		pauschl	400 €
Instandhaltungskosten (Anteil der Jahreskaltmiete)	20 %	abzgl. Stellplätze	4.822 €
Lehrstandsquote (Anteil der Jahreskaltmiete)	5 %		1.390 €
Jahresausgaben			6.612 €

INVESTITION | RENDITE

Kaufpreisfaktor	Kaufpreis / jährliche Nettokaltmiete		14	13	12
Kaufpreis			389.256 €	361.452 €	333.648 €
Grunderwerbsteuer	6 %	vom Kaufpreis	23.355 €	21.687 €	20.019 €
Notar und Grundbuch	2,5 %	vom Kaufpreis	9.731 €	9.036 €	8.341 €
Ferienhaus Einrichtung	1 St	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Investitionskosten			432.343 €	402.175 €	372.008 €
Jahresreinertrag		Nettokaltmiete - Jahresausgaben	21.192 €	21.192 €	21.192 €
Brutto Mietrendite		100 / Kaufpreisfaktor	7,1 %	7,7 %	8,3 %
Netto Mietrendite		100 x $\frac{\text{Jahresreinertrag}}{\text{Investitionskosten}}$	4,9 %	5,3 %	5,7 %

Mieter ist mit ein Tochterunternehmen des Kreiskrankenhauses Rothenburg. Dieses hat einen sehr gute Werte bei Creditreform





Dieses Exposee gilt im Zusammenhang mit dem „Häuserkreis Ensemble Expose“.

Gebäude und Gärten sind 2007 bis 2012 in einer privaten Initiative zum Teil in Eigenleistung errichtet worden. Die in den Visualisierungen dargestellte Möblierung, sowie die grafischen Abbildungen haben teilweise einen beispielhaften Charakter und sind nicht unbedingt Vertragsbestandteil.

Ausschlaggebend sind diejenigen Angaben, welche der notarielle Urkunde beigefügt werden. Der Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Die Bemaßung aus den Unterlagen ist unbedingt in der Realität zu überprüfen.