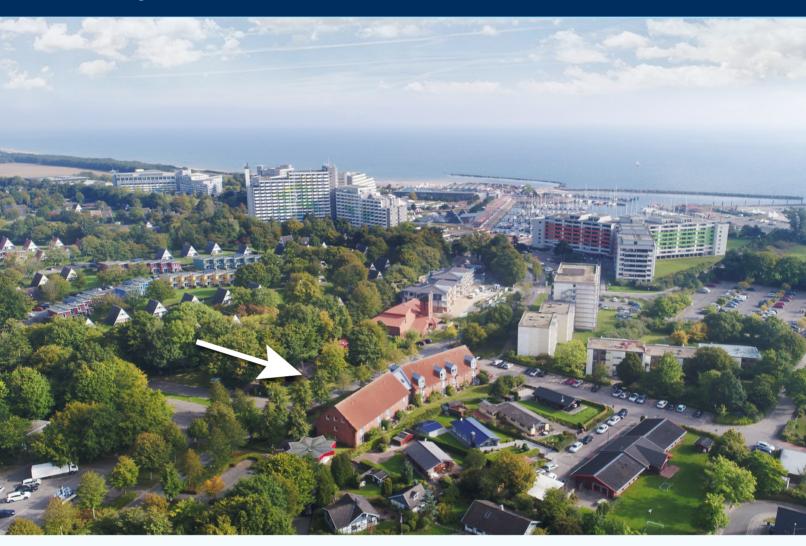
IMMOBILIENANGEBOT Damp



47 attraktive Eigentumswohnungen

"Haus Rügen" Seeuferweg 1 24351 Damp



LEGEN SIE IHR KAPITAL SICHER AN



Die Investitionen in Stein und Beton bringen viele Vorteile mit sich und zählen heutzutage zu einem der wichtigsten Bestandteile einer ausgewogenen Vermögensplanung. Das liegt einerseits an dem menschlichen Grundbedürfnis nach einer Behausung und andererseits an der besseren Resistenz der Immobilien gegenüber den Konjunkturzyklen, zum Beispiel bei Aktien. Somit bieten Immobilien sogar in Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen eine sehr interessante Investitionsmöglichkeit.

Die Vorteile einer Immobilie als Kapitalanlage

☑ Sichere Kapitalanlage

Per Definition erfordern die kurzfristigen Kapitalanlagen ein häufiges Umschichten des eingesetzten Kapitals. Die damit verbundenen Transaktionskosten sowie die Schwierigkeit, den optimalen Zeitpunkt für den Ein- bzw. Ausstieg in einen Markt zu finden, können dabei zu einer verminderten Rendite führen. Die Investition in Immobilien, die in den meisten Fällen einen langfristigen Charakter hat, senkt das Gesamtrisiko der Marktzyklen und stabilisiert die Rendite.

☑ Inflationsschutz

Durch die Anpassung der Mieten an den Inflationsverlauf bieten die Immobilien einen effektiven Schutz vor Inflation. Wird außerdem die Immobilie mit Fremdmitteln finanziert, verringert die Inflation den realen Rückzahlungswert des Darlehens.

☑ Steuerliche Vorteile

Bei dem Besitz der Vermietung einer gut angelegten Immobilie erzielt der Anleger "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Mietzins)". Die damit verbundenen Werbungskosten sind unbeschränkt abzugsfähig.

☑ Wertsteigerung

In der Betrachtung der Nachfrage nach Immobilien spielt neben den wirtschaftlichen Aspekten die demographische Entwicklung eine wichtige Rolle. So stehen der sinkenden Geburtsrate in Deutschland eine Reihe von nachfragestimulierenden Faktoren, wie die große Einwandererzahl und die Tendenz zu Single-Haushalten, gegenüber. Der weitere positive Einfluss auf den Immobilienwert hängt mit der steigenden Lebensqualität und der damit verbundenen zusätzlichen Nachfrage nach Quadratmeterfläche pro Kopf und Wohnung zusammen.

Bei einer Kreditaufnahme bieten die bereits bezahlten Immobilien eine erstklassige Sicherheit für die Banken.

☑ Altersvorsorge

Das gesetzliche Rentensystem wird im Regelfall nicht ausreichen, um den gewohnten Lebensstandard im Alter zu halten. Immobilienbesitz und die Mieteinnahmen aus einer vermieteten Immobilie sichern ein zusätzliches Einkommen und eignen sich hervorragend zur Altersvorsorge.

☑ Unterstützung der nachkommenden Generationen

Investitionen in Immobilien ermöglichen es den Kapitalanlegern, eine solide Basis für den künftigen Vermögensaufbau ihrer Kinder zu bilden.



WILL KOMMEN IN DAMP!

Dort leben, wo andere Urlaub machen. Das Ostseebad Damp bietet alle Annehmlichkeiten eines gut ausgebauten Feriendomizils. Dabei ist das absolute Highlight die direkte Lage an der Ostsee. So befinden sich die langen Sandstrände mit ihrem malerischen Hinterland direkt vor der Haustür. Sehenswert ist darüber hinaus der örtliche Yachthafen mit 14 Stegen und 365 Liegeplätzen. Durch den florierenden Tourismus fehlt es in der Gemeinde Damp an nichts. Supermärkte, Banken sowie diverse Einzelhändler versorgen die Bewohner der Ortschaften mit allen Dingen des täglichen Bedarfs. Auch Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Neben dem Tourismus verfügt Damp über ein weiteres stabiles, wirtschaftliches Standbein. In den 1970er Jahren entstanden unmittelbar am Ostseestrand eine Reha-Klinik sowie eine Spezialklinik für Wirbelsäulen und Gelenke. Drumherum siedelten sich ein Lehrinstitut für physikalische Therapie und Sportmedizin sowie eine staatlich anerkannte Krankenpflegeschule an. Damit stieg der Gesundheitssektor zum größten Arbeitgeber der Gemeinde auf. Die beiden großen Kliniken erhielten in den vergangenen Jahren diverse nationale Auszeichnung, welche die Qualität der Einrichtungen unterstreichen. Beide Krankenhäuser sind feste Bestandteile der deutschen Reha- und Fachkliniklandschaft, so dass ihr Bestehen dauerhaft gesichert ist.







DAS OBJEKT



Lagebeschreibung

Die Gemeinde Damp befindet sich im westlichen Teil des Bundeslandes Schleswig-Holstein direkt an der Ostsee. Durch die attraktive Lage zwischen der Schlei und der Eckernförder Bucht verfügt die Gemeinde über eigene Strände und einen direkten Zugang zum Meer. Wie in Küstennähe üblich, beschränken sich die Hauptverkehrswege im Wesentlichen auf Bundesstraßen. So liegt die Gemeinde Damp an der Bundesstraße B203. Diese sorgt für den Anschluss an das südlich gelegene Kiel sowie zur Stadt Flensburg im Norden. Die nächste, größere Stadt ist das zwanzig Minuten entfernte Eckernförde. Fahrten in die Kreisstadt Rendsburg sowie nach Schleswig dauern jeweils 40

Minuten. In Rendsburg besteht über die B203 außerdem Anschluss an die Autobahn A7. Diverse Fährverbindungen, vor allem aus der Landeshauptstadt Kiel ergänzen die Infrastruktur.

Die hier angebotenen Immobilien liegen im Ostseebad Damp. Es befinden sich dort nicht nur die beiden großen Kliniken des Ortes, sondern auch diverse Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Besonderer Höhepunkt der exponierten Lage ist allerdings die Nähe zur Ostseeküste. Zu Fuß ist der nächste Strand in knapp fünf Minuten zu erreichen. In derselben Entfernung befindet sich der Yachthafen.

Objektbeschreibung

Modern und mit sehr guter Ausstattung präsentieren sich die hier angebotenen 47 Wohneinheiten. Dabei handelt sich ausschließlich um Ein-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 21 und 34 Quadratmetern. Sie befinden sich allesamt in einem Mehrfamilienhaus, welches den Namen "Haus Rügen" trägt. Der Komplex wurde 1990 erbaut. Dementsprechend verfügen die zwei Gebäudeflügel über eine ausgezeichnete Substanz und präsentieren sich in einem tadellosen Zustand. Sieben Dachgeschosswohnungen werden komplett neu errichtet. Mit ihrem zeitgemäßen Zuschnitt, hellen Räumen und zeitloser Optik entsprechen die Wohnungen allen Ansprüchen aktueller und zukünftiger Mieter.

Die Besonderheit bei diesen Wohnungen ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung. So werden die Wohnungen ausschließlich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der AG vermietet, da auf dem angespannten Wohnungsmarkt vor Ort nicht genügend adäquater Wohnraum Verfügung steht. Tochterunternehmen des Fresenius Konzerns handelt es sich um einen Klinikbetreiber, der im Jahr 2018 den gesamten Rehaklinikbereich innerhalb des Fresenius Konzerns von der Helios-Kliniken-Gruppe übernommen hat. Die Vamed AG beschäftigt in Damp weit über 1.000 Ange-stellte. Durch einen langfristigen Vertrag mit dem Klinikbetrei-ber ist eine erfolgreiche Vermietung für die Zukunft gesichert.



UNVERBINDLICHE WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG



Die nachfolgende Beispielkalkulation stellt ein unverbindliches Angebot der DFM Deutsche Finanzmakler AG, dem Finanzierungspartner der DFK Deutsches Finanzkontor AG, dar. Bei privaten Immobilienfinanzierungen berät die DFM ihre Kunden sowie Vermittler neutral und findet mit ihnen gemeinsam die beste Lösung. Hierbei kann die DFM auf eine Vielzahl namhafter Bankpartner zurückgreifen und Ihnen somit für Ihre Immobilienfinanzierung die besten Konditionen zur Verfügung stellen.

Beispielrechnungen

WE 26 + 28	Wohnfläche: 28,06 + 28,06 m ²	Zimmer: 1 + 1	Mieteinnahmen:	494,- €/Monat
	1.OG erste links und 1.OG zweite links		Kaufpreis:	168.400,- €
WE 01 + 03	Wohnfläche: 33,16 + 33,16 m ²	Zimmer: 1 + 1	Mieteinnahmen:	584,- €/Monat
	EG erste links und EG zweite links		Kaufpreis:	199.000,- €
WE 06 + 08	Wohnfläche: 34,28 + 34,28 m ²	Zimmer: 1 + 1	Mieteinnahmen:	604,- €/Monat
	EG dritte rechts und EG vierte rechts		Kaufpreis:	205.600,- €

Profitieren Sie als Kapitalanleger vom Kauf einer Immobilie

	WE 26 + 28	WE 01 + 03	WE 06 + 08
Darlehenshöhe	168.400,00 €	199.000,00 €	205.600,00 €
Zinssatz (Hypothekkredit)	1,60 %	1,60 %	1,60 %
Zinshöhe	224,53 €	265,33 €	274,13 €
Zinsnone Nebenkosten Kosten gesamt	164,00 €	174,00 €	176,00 €
Kosten gesamt	388,53 €	439,33 €	450,13 €
Miete	494,00 €	584,00 €	604,00 €
Miete Steuervorteil Einnahmen Gesamt	24,27 €	24,62 €	24,53 €
Einnahmen Gesamt	518,26 €¹	608,62 €¹	628,53 €¹
g Tilgungsart	Annuität	Annuität	Annuität
Tilgungsart Tilgungshöhe (Hypothekkredit) Tilgungsbetrag	2,00 %	2,00 %	2,00 %
ž̃ Tilgungsbetrag	280,67 €	331,67 €	342,67 €
Frtrag vor Tilgung	105,47 €	144,67 €	153,87 €
Ertrag vor Tilgung Aufwand nach Tilgung	175,20 €	187,00 €	188,80 €
	129,73 €	169,28 €	178,40 €
Ertrag vor Tilgung Aufwand nach Tilgung	150,94 €	162,38 €	164,27 €

ZUSAMMENSTELLUNG WOHN-/NUTZFLÄCHEN

	Linker Gebäudeteil	Rechter Gebäudeteil		
WE 1	EG erste links		1 Zimmer	33,16 m ²
WE 2	EG erste rechts		1 Zimmer	34,28 m ²
WE 3	EG zweite links		1 Zimmer	33,16 m ²
WE 4	EG zweite rechts		1 Zimmer	34,28 m ²
WE 5	EG dritte links		1 Zimmer	33,16 m ²
WE 6	EG dritte rechts		1 Zimmer	34,28 m ²
WE 7	EG vierte links		1 Zimmer	33,16 m ²
WE 8	EG vierte rechts		1 Zimmer	34,28 m ²
WE 9		EG erste rechts	1 Zimmer	29,94 m ²
WE 10		EG erste links	1 Zimmer	31,06 m ²
WE 11		EG zweite rechts	1 Zimmer	29,94 m ²
WE 12		EG zweite links	1 Zimmer	31,06 m ²
WE 13		EG dritte rechts	1 Zimmer	29,94 m ²
WE 14		EG dritte links	1 Zimmer	31,06 m ²
WE 15		EG vierte rechts	1 Zimmer	29,94 m ²
WE 16		EG vierte links	1 Zimmer	31,06 m ²
WE 17	1.OG erste links		1 Zimmer	31,28 m ²
WE 18	1.OG erste rechts		1 Zimmer	31,28 m ²
WE 19	1.OG zweite links		1 Zimmer	31,28 m ²
WE 20	1.OG zweite rechts		1 Zimmer	31,28 m ²
WE 21	1.OG dritte links		1 Zimmer	31,28 m ²
WE 22	1.OG dritte rechts		1 Zimmer	31,28 m ²
WE 23	1.OG vierte links		1 Zimmer	31,28 m ²
WE 24	1.OG vierte rechts		1 Zimmer	31,28 m ²
WE 25		1.OG erste rechts	1 Zimmer	28,06 m ²
WE 26		1.OG erste links	1 Zimmer	28,06 m ²
WE 27		1.OG zweite rechts	1 Zimmer	28,06 m ²
WE 28		1.OG zweite links	1 Zimmer	28,06 m ²
WE 29		1.OG dritte rechts	1 Zimmer	28,06 m ²
WE 30		1.OG dritte links	1 Zimmer	28,06 m ²
WE 31		1.OG vierte rechts	1 Zimmer	28,06 m ²
WE 32		1.OG vierte links	1 Zimmer	28,06 m ²
WE 33	DG erste links		1 Zimmer	24,28 m ²
WE 34	DG erste rechts		1 Zimmer	24,28 m ²
WE 35	DG zweite links		1 Zimmer	24,28 m ²
WE 36	DG zweite rechts		1 Zimmer	24,28 m ²
WE 37	DG dritte links		1 Zimmer	24,28 m ²
WE 38	DG dritte rechts		1 Zimmer	24,28 m ²
WE 39	DG vierte links		1 Zimmer	24,28 m ²
WE 40	DG vierte rechts	DO	1 Zimmer	24,28 m ²
WE 41		DG erste links	1 Zimmer	21,66 m ²
WE 42		DG zweite links	1 Zimmer	21,66 m ²
WE 43		DG dritte links	1 Zimmer	21,66 m ²
WE 44		DG vierte links	1 Zimmer	21,66 m ²
WE 45		DG vierte rechts	1 Zimmer	21,66 m ²
WE 46		DG dritte rechts	1 Zimmer	21,66 m ²
WE 47		DG zweite rechts	1 Zimmer	21,66 m ²

IHRE VORTEILE BEIM KAUF EINER DFK-IMMOBILIE DURCH SERVICE AUS EINER HAND

- ☑ Verkauf ausgewählter Immobilien in Ballungsgebieten
- ☑ Finanzierung
- ✓ Vermietete Wohnung

- ☑ Verwaltung
- **☑** Gesicherte Miete
- ☑ Provisionsfreier Direktverkauf

Innerhalb der DFK-Unternehmensgruppe agiert die DFK Deutsches Finanzkontor AG mit viel Erfahrung und Fachwissen auf dem Gebiet des Immobilien- und Anlagemarktes. Hierbei hat sich die Zusammenarbeit mit der MIAG GmbH, die als Tochterunternehmen für die Haus- und Mietsonderverwaltung zuständig ist, als wertvoll und zukunftssicher erwiesen.

Die MIAG GmbH übernimmt folgende Verwaltungsaufgaben für Sie:



- Mietinkasso
- Korrespondenzführung zwischen Mieter, Hausverwalter und Eigentümer
- laufende technische Betreuung
- Deckung von Mietausfällen
- ständig besetzte Betreuungsstelle

- Vertretung des Eigentümers bei der Eigentümerversammlung
- Begleitung von Mieterwechseln
- Ausstellung der für das Finanzamt relevanten Bescheinigungen
- Jahresabrechnungen für Mieter und Eigentümer





DFK Deutsches Finanzkontor AG Gottlieb-Daimler-Straße 9 24568 Kaltenkirchen (bei Hamburg)

Tel.: 0 41 91-91 00 00 Fax: 0 41 91-91 00 02 info@dfkag.de www.dfkag.de