

BayernCare®

BCI Rosenheim GmbH & Co. KG

Sebastianstraße 31 | 91058 Erlangen | Tel.: 09131 7775-600 | Fax: 09131 7775-799
info@bayerncare.de | www.bayerncare.de | www.facebook.com/bayerncare

Sämtliche Abbildungen verstehen sich beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit sowie technische Richtigkeit und zeigen Entwurfsillustrationen bzw. charakterähnliche Darstellungen.

www.seniorenwohncentrum-lokhoeft.de



BayernCare®

WIR BEWAHREN IHRE WERTE.

SENIORENWOHNANLAGE LOKHÖFE

— ROSENHEIM —





ROBERT WIESSNER
GESCHÄFTSFÜHRER BAYERN CARE

LOKHÖFE ROSENHEIM – WERTE SCHAFFEN UND BEWAHREN

Rosenheim – die weißblaue Bilderbuchstadt mit Blick auf die Alpen – beheimatet die neue Seniorenwohnanlage LOKHÖFE. Sie bietet Ihnen ein umfassendes Versorgungsangebot für die Bewohner – und somit Werte wie selbstständiges oder selbstbestimmtes Wohnen im Alter.

Das neu entstehende Stadtquartier rund um die LOKHÖFE ist vor allem eines: lebendig. Hier trifft Jung auf Alt, seniorengerechtes Wohnen auf zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine gute medizinische Versorgung in direkter Nähe. Die Seniorenwohnanlage LOKHÖFE erfüllt durch ihre Konzeption das steigende Bedürfnis nach Wohnungen mit ambulanter Versorgung. Die insgesamt 44 seniorengerechten Domizile verteilen sich dabei auf drei Etagen. Attraktive Gemeinschaftsräume wie die Lokloge oder die Lokstube und die liebevoll gestalteten Außenflächen sind Treffpunkt für gesellige Begegnungen. Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage sorgen für ein entspanntes Ankommen in Ihrem neuen Zuhause.

Schaffen Sie mit Ihrer Investition in diese Immobilie finanzielle und persönliche Werte. Leben Sie dort, wo andere ihren Urlaub verbringen. Mehr hervorragende Gründe für Ihre Investition oder Ihren Umzug finden Sie auf den folgenden Seiten.

INHALTSVERZEICHNIS

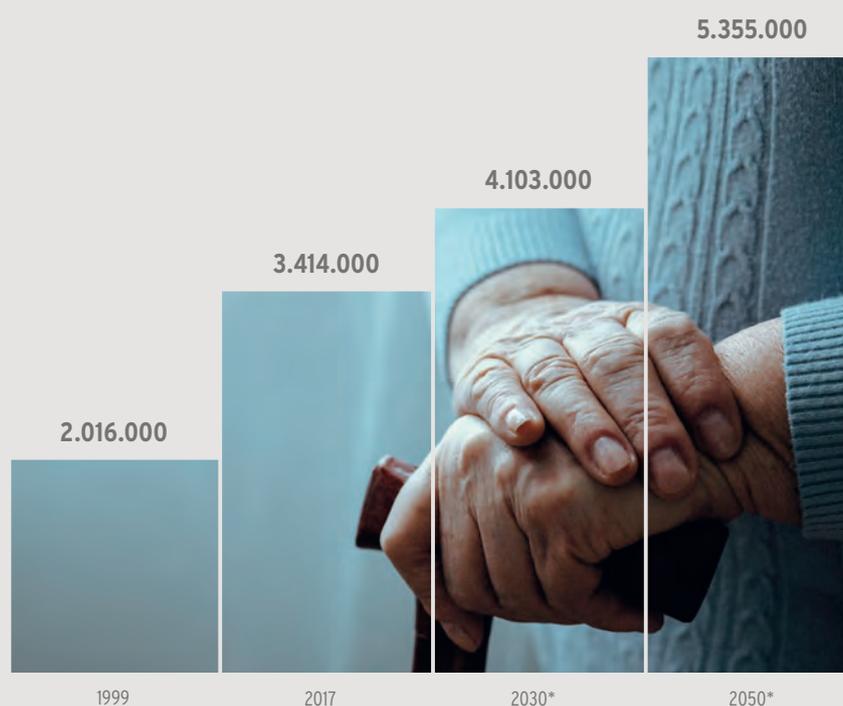
WARUM INVESTIEREN?	4 – 5	GRUNDRISS TIEFGARAGE	18 – 19
ÜBER BAYERN CARE	6 – 7	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	20 – 21
ORTSBESCHREIBUNG	8 – 9	GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS	22 – 23
LOKHÖFE ROSENHEIM	10 – 11	GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS	24 – 25
CHARLESTON	12 – 13	GRUNDRISS 6. OBERGESCHOSS	26 – 27
LOKLOGE	14 – 15	BEISPIELGRUNDRISS	28 – 39
MÖBLIERUNGSBEISPIEL 1-ZIMMER-WOHNUNG	16	LOKSTUBE	40 – 41
MÖBLIERUNGSBEISPIEL 2-ZIMMER-WOHNUNG	17	BAUBESCHREIBUNG	30 – 37
		FÖRDERUNG DURCH KFW	38

IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN: SORGEN SIE JETZT FÜR DIE NÄCHSTEN JAHRE VOR

In den nächsten Jahrzehnten stellt sich die Alterspyramide in Deutschland auf den Kopf: Die Anzahl an älteren Menschen geht nach oben und damit steigt deren Anteil an der Bevölkerung, auch in mittleren und größeren Städten wie Rosenheim.

BayernCare hat die zunehmende Nachfrage nach Pflege- und Betreuungseinrichtungen frühzeitig erkannt und gemeinsam mit seinen beiden Gesellschaftern knapp 40 Projekte mit Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen in ganz Bayern realisiert. Ob Immobilienanlage, frühzeitige Vorsorge, bevorzugtes Belegungsrecht oder steuerliche Aspekte – eine Investition in das Seniorenwohncentrum LOKHÖFE in Rosenheim lohnt sich in vielerlei Hinsicht.

ANZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN PERSONEN, 1999 – 2050



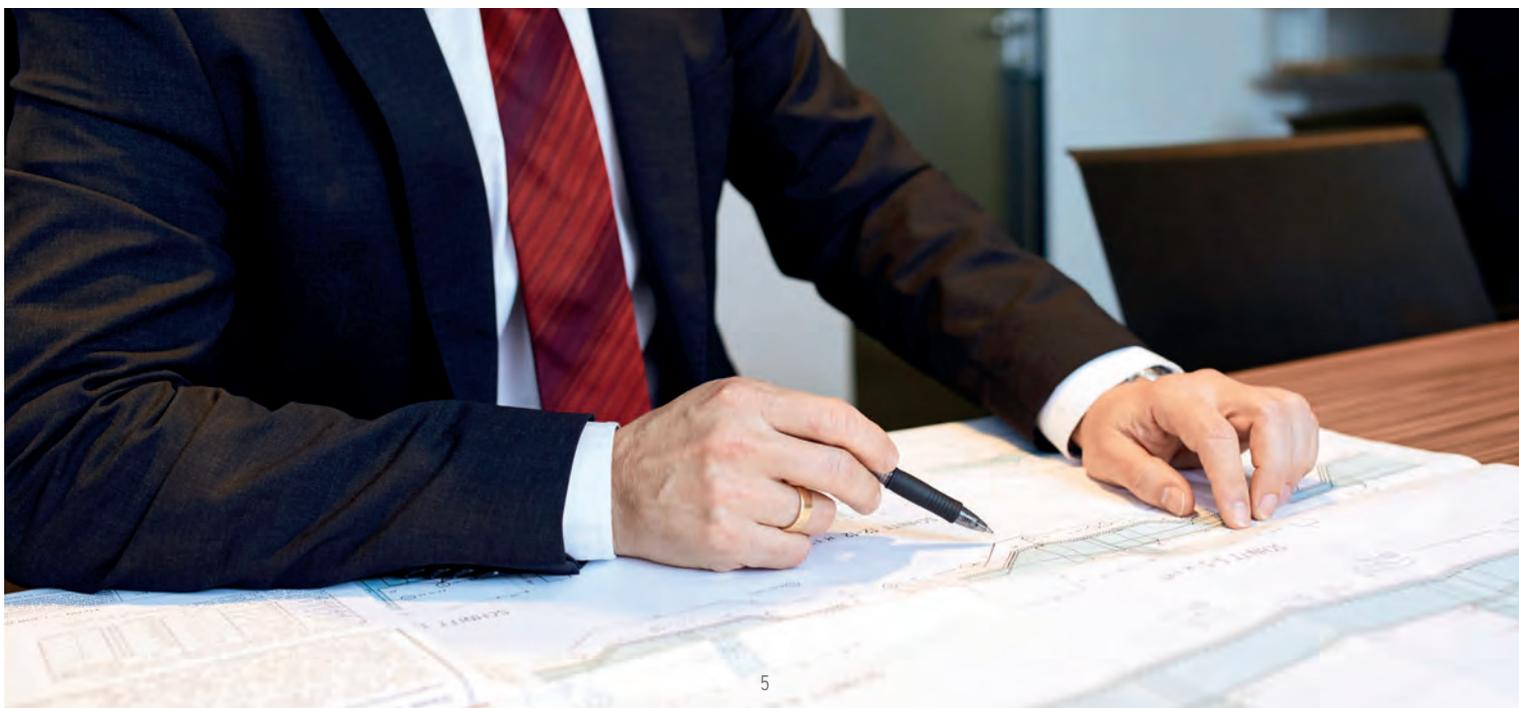
* Annahme ab 2030; konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2017. Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BIB

FÜR DIE ZUKUNFT GUT BERATEN: MODERNE SENIORENUMMOBILIEN

BayernCare[®] Das Unternehmen BayernCare entwickelt und realisiert Immobilien im Bereich Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen. Dabei verbindet das Unternehmen Wohnkomfort mit sozialen Dienstleistungen und kombiniert sein Immobilien-Know-how mit der Fachkompetenz seiner Servicepartner.

BayernCare ist damit einer der führenden Anbieter von Seniorenimmobilien in Bayern und bietet Kapitalanlegern sowie Eigennutzern mit ihren Objekten die Vorzüge einer nachhaltigen und seniorengerechten Immobilienanlage aus erster Hand.

**BAYERNCARE IMMOBILIEN IST EIN GEMEINSCHAFTS-
UNTERNEHMEN VON SONTOWSKI & PARTNER UND DER
UNTERNEHMENSGRUPPE MAUSS BAU AUS ERLANGEN.**



— REFERENZEN —



SENIORENWOHNZENTRUM THERASIAS, NÜRNBERG



PFLEGEZENTRUM PERLACHSTIFT, MÜNCHEN



PFLEGEZENTRUM SPECTRUM, STEIN



PFLEGEZENTRUM LIEBFRAUENHAUS, HERZOGENAURACH

VIERFACH KOMPETENT: UNSERE ERFOLGSSÄULEN



GRUNDSTÜCKSKAUF

Suchen, finden, bauen: Für unsere geplanten Wohn- und Pflegezentren suchen wir stets attraktive Grundstücke, um auch weiterhin den Bedarf an Seniorenimmobilien optimal zu decken.



PLANUNG

Wir planen Zukunft – Ihre. Mit unserem Team aus renommierten Architekten, erfahrenen Fachplanern und Ingenieuren sowie erstklassigen Servicepartnern mit hoher Pflegekompetenz planen wir bedarfsgerechte Immobilien von morgen.



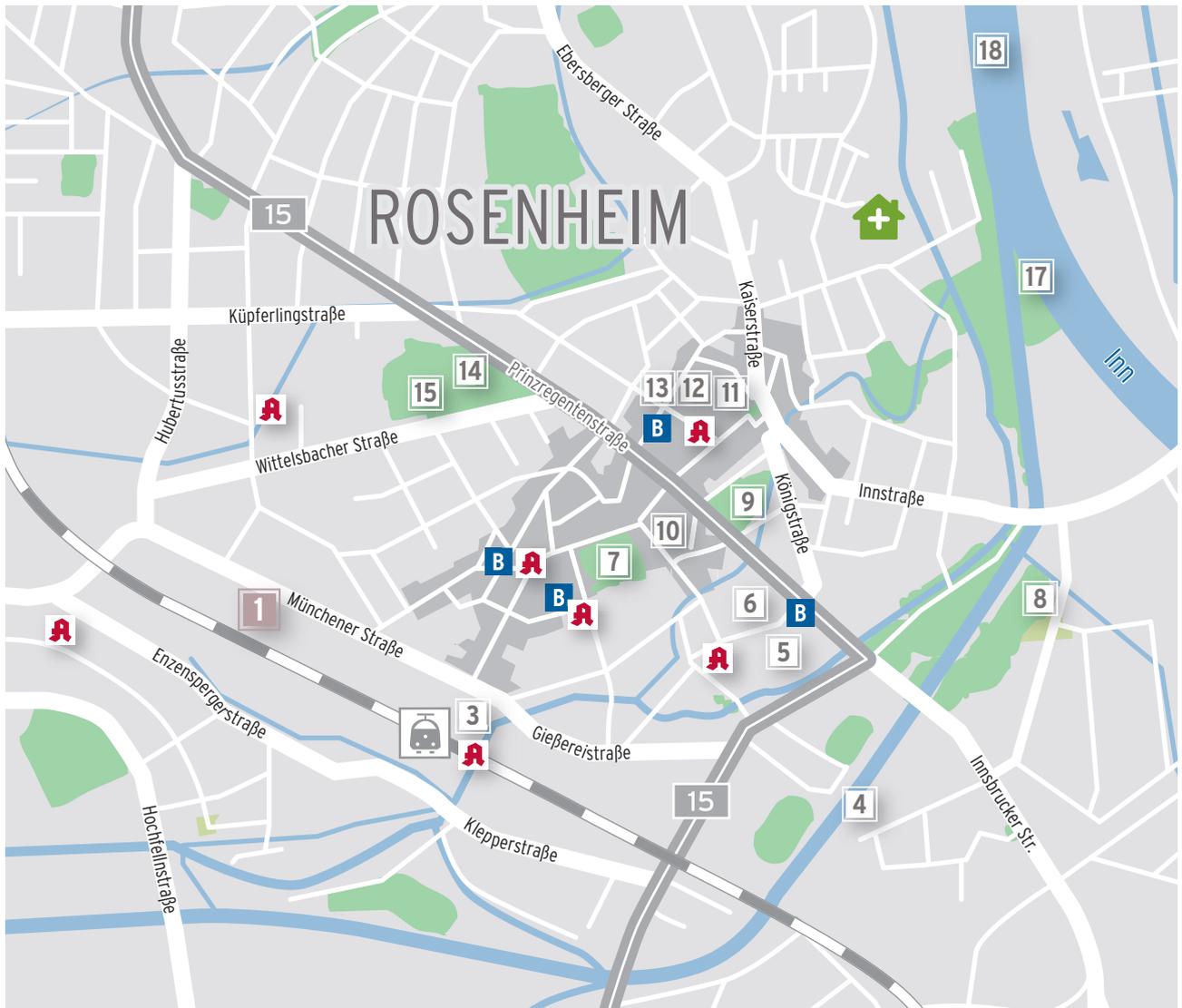
VERMARKTUNG

Maximale Sicherheit. Für alle. Wir arbeiten mit namhaften und bonitätsstarken Banken und Kreditinstituten sowie erfahrenen Vertriebspartnern zusammen, sodass unsere Projekte sowie deren Vermarktung stets auf einem soliden Fundament stehen.



UMSETZUNG

Ein durchdachtes Konzept erfolgreich umgesetzt: Mit führenden Bau-, Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen aus unserem Netzwerk realisieren wir einzigartige, seniorengerechte und generationsübergreifende Wohnobjekte.



1 LOKHÖFE ROSENHEIM

A APOTHEKEN (AUSWAHL)

3 HAUPTBAHNHOF

4 MANGFALL

5 STÄDTISCHE GALERIE

6 LOKSCHUPPEN

7 SALINGARTEN

8 FREIBAD

9 RIEDERGARTEN

10 SPARKASSE ROSENHEIM
(HAUPTFILIALE)

11 STÄDTISCHES MUSEUM

12 HEILIG GEIST KIRCHE

13 VOLKSHOCHSCHULE

B BUSHALTESTELLEN

14 LUITPOLDANLAGEN

15 HALLENBAD

+ KLINIKUM ROSENHEIM

17 INNSPITZ

18 INN

 INNENSTADT

ROSENHEIM – DIE WEISSBLAUE BILDERBUCHSTADT

In Rosenheim treffen sich Mangfall und Inn, Jung und Alt, Moderne und Geschichte. Über die Stadt heißt es: „Leben und arbeiten, wo andere Urlaub machen.“ Ein Motto, das wie im Bilderbuch zwischen den pastellfarbenen Häuserfassaden mit ihren Arkaden, auf den weitläufigen Plätzen und in den urigen Wirtshäusern spürbar wird.

Südländisches Flair und alpenländischer Charme – Rosenheim sorgt für viele positive Überraschungen: mit italienischen Kaffeespezialitäten unter bayerischen Zwiebeltürmen, mit internationalen Ausstellungen mitten in Oberbayern oder als Fernsehkulisse der Serie „Die Rosenheim-Cops“. Darüber hinaus zeichnet sich Rosenheim durch seine attraktive und verkehrsgünstige Lage aus – zwischen den Metropolen München, Salzburg und Innsbruck.

Rosenheim erfreut sich wachsender Beliebtheit, die Einwohnerzahl steigt. Das lebendige Stadtzentrum mit

historischer Altstadt, die romantische Auenlandschaft mit Blick auf die Alpen und ideale Verkehrsanbindungen (A8, A93, ICE- und EC-Haltepunkt) tragen dazu bei.



Stadt Rosenheim

ZAHLEN UND FAKTEN:

EINWOHNERZAHL: CA. 63.000

ETWA 50 KM NACH MÜNCHEN, 70 KM NACH SALZBURG UND 85 KM INS ZENTRUM VON INNSBRUCK

21 APOTHEKEN, ZUM TEIL IN DIREKTER NÄHE

ZAHLREICHE VERANSTALTUNGEN FÜR SENIOREN



ROSENHEIM – BILDERBUCHSTADT ZWISCHEN DEN ALPEN



ROSENHEIM – DIE HISTORISCHE ALTSTADT



ITALIENISCHES FLAIR UND BAYERISCHER CHARME: WOHNEN IN DEN LOKHÖFEN ROSENHEIM

Im Alpenvorland und nahe der Metropole München gelegen, entsteht im oberbayerischen Rosenheim die neue Seniorenwohnanlage. Das verkehrsgünstig und zentral gelegene Areal „Bahngelände Nord“ ist Ideengeber für den Namen der neuen Immobilie: LOKHÖFE Rosenheim.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegen die Innenstadt und die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Attraktionen. Die Nähe zum Zusammenfluss von Mangfall und Inn rundet die anziehende Lage der Seniorenwohnanlage weiter ab. Und Rosenheim blüht: Derzeit entsteht ein lebendiges Stadtquartier mit Arbeits- und Wohnraum, Hotel, Supermarkt und Gastronomie in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Wohnungen. Nutzen Sie frühzeitig die Gelegenheit und sichern Sie jetzt Ihre Wohnung in den LOKHÖFEN.

Die Seniorenwohnanlagen der BayernCare sind modern ausgestattet und auf selbstständiges und

selbstbestimmtes Wohnen ausgelegt. Sie als Bewohner profitieren – bei Bedarf – von einer Grundversorgung aus Notruf, verschiedenen Veranstaltungen und Beratungsservice. Zudem können Sie aus dem Angebot unseres ambulanten Servicepartners zusätzliche Serviceleistungen wählen. Lebendige Treffpunkte wie die Lokloge und die Lokstube sowie attraktive Aufenthaltsflächen im Außenbereich laden Sie zu geselligen und entspannten Stunden ein.

Das Grundstück der LOKHÖFE verfügt über eine Tiefgarage mit Kfz- und Fahrradstellplätzen. Insgesamt 44 Wohnungen finden in den LOKHÖFEN auf drei Etagen verteilt Platz.

**SENIORENWOHNANLAGE LOKHÖFE –
WERTE SCHAFFEN UND BEWAHREN.**



LOKHÖFE

Rosenheim

BESTE GRÜNDE FÜR IHRE INVESTITION – SENIORENWOHNEN IN DEN LOKHÖFEN ROSENHEIM

1. EXZELLENTER OBJEKTSTANDORT

Rosenheim liegt inmitten des Dreiecks München, Salzburg und Innsbruck. Das Baugrundstück ist durch seine direkte Lage zum Stadtzentrum, am Bahnhof und zur Natur besonders attraktiv.

2. SICHERE ANLAGE

Immobilien zählen zu den wertbeständigsten Anlagen.

3. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der Anteil der Senioren in der Bevölkerung steigt kontinuierlich an.

4. NACHHALTIGE RENDITE

Attraktive Mieteinnahmen bieten ein solides Investitionsfundament.

5. KFW-EFFIZIENZHAUS 55

Die Lohhöfe Rosenheim werden als „KfW-Effizienzhaus 55“ errichtet und erfüllen somit die Standards an besonders energieeffiziente Gebäude.

6. ZUVERLÄSSIGE UNTERSTÜTZUNG

Mit dem ambulanten Dienst des Betriebsträgers direkt im Haus bieten die LOKHÖFE Hilfe und Unterstützung für diejenigen Bewohner, die sie brauchen.

7. OPTIMALE VORSORGE

Mit dem Erwerb der Immobilie treffen Sie eine finanzielle Vorsorge für das Alter und Ihre Familie.

8. BEVORZUGTER PFLEGEPLATZ

Mit dem Erwerb einer Seniorenwohnung ist ein bevorzugtes Belegungsrecht für einen Pflegeplatz in allen Einrichtungen des Betriebsträgers verbunden. Dieses Recht gilt für den Eigentümer, seinen Ehepartner/langjährigen Lebenspartner und die Kinder oder ein Eltern- bzw. Schwiegerelternanteil.

9. BESTE INFRASTRUKTUR

Die Immobilie punktet mit einem attraktiven und zentralen Standort: Das historische Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Cafés ist nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die verkehrsgünstige Lage ist Rosenheim zudem bestens an europäische Hauptverkehrsachsen über Straße und Schiene angebunden.

10. UMFASSENDE VERSORGUNG

Die Seniorenwohnanlage LOKHÖFE deckt bei Bedarf die umfassende Bandbreite moderner Serviceleistungen von ambulanten Grund- und Wahlleistungen ab.

CHARLESTON – EIN LEBENSGEFÜHL



Charleston

Wohn- und Pflegezentren

Charleston steht für stationäre und ambulante Unter-

stützung hilfebedürftiger Menschen – bundesweit seit vielen Jahren. Die Unternehmensgruppe mit Sitz in Füssen betreibt von Freiburg bis Fehmarn 47 Wohn- und Pflegezentren, sieben ambulante Pflegedienste und vier Tagespflegeeinrichtungen.

Mit knapp 4.200 Pflegeplätzen und 3.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie 350 Auszubildenden gehört Charleston heute zu den wachstumsstärksten privaten Unternehmen der Pflegewirtschaft. Über sein zentrales Qualitätsmanagement stellt Charleston bundesweit

die Einhaltung der höchstmöglichen Standards in der pflegerischen Versorgung sicher.

Charleston betreibt lebendige Einrichtungen, in denen sowohl die Bewohner und deren Angehörige als auch die eigenen Mitarbeiter aktiv in das Leben und Geschehen eingebunden sind. Alle Charleston-Standorte sind geprägt von einer warmen Atmosphäre mit positiver Stimmung. Kunden, Bewohner und Mitarbeiter werden stets von der Charleston-Herzlichkeit begleitet.

CHARLESTON – WIR FÖRDERN IHRE BESTMÖGLICHE LEBENSQUALITÄT BIS INS HOHE ALTER.



350
Auszubildende



7
ambulante Dienste



4
Tagespflege



47
Standorte



4200
Pflegeplätze



3800
Mitarbeiter





GRUNDLEISTUNGEN

sind mit der **Grundservicepauschale** abgedeckt und stehen Ihnen ohne weitere Berechnung zur Verfügung:

- 24-Stunden-Notrufbereitschaft
- Individuelle Beratung und Information zu den ausgewiesenen Sprechzeiten
- Hilfe bei Schriftverkehr und Behördenangelegenheiten
- Koordination von Aktivitäten und Förderung der Hausgemeinschaft
- Organisation von 2 Veranstaltungen pro Monat
- Vermittlung von Dienstleistungen (z. B. ärztliche Versorgung, ambulanter Pflegedienst, Reinigungs- und Wäschedienst)

WAHLEISTUNGEN

stehen je nach individuellem Bedarf zur Verfügung und werden gesondert abgerechnet:

- Grund- und Behandlungspflege (Leistungen der häuslichen Krankenpflege, Leistungen der sozialen Pflegeversicherung)
- Hauswirtschaftliche Wahlleistungen (z. B. Reinigung der Wohnung, Blumen- und Wäschepflege, Urlaubsversorgung der Wohnung)
- Mahlzeiten (auch vegetarische Kost, angepasste Diät- oder Schonkost in der Einrichtung, auf Wunsch auch in der Wohnung)
- Organisation von Kursen und Veranstaltungen (z. B. Ausflüge, Konzerte, Gedächtnistraining, Kaffeenachmittage, Themenabende usw.)





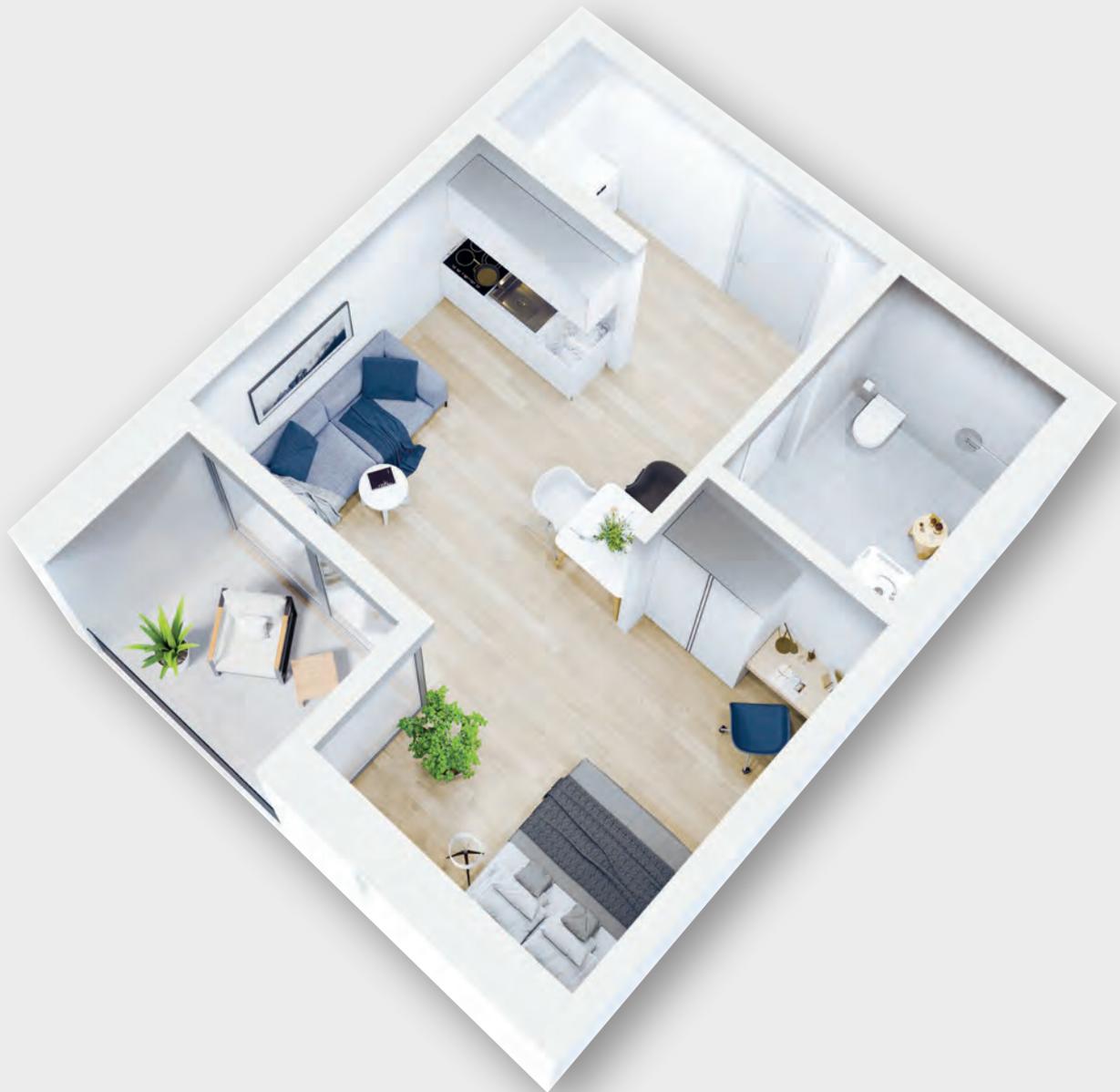
LOKLOGE
Beispielillustration

SENIORENWOHNANLAGE LOKHÖFE

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

1-ZIMMER-WOHNUNG

Es handelt sich hierbei um eine Beispielmöblierung,
welche nicht zum Kaufvertragsgegenstand gehört.



1-Zimmer-Wohnung Nr. 75

Wohnfläche	36,90 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche	4,90 m ²
Gesamtfläche	41,80 m²

SENIORENWOHNANLAGE LOKHÖFE

MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

2-ZIMMER-WOHNUNG

Es handelt sich hierbei um eine Beispielmöblierung, welche nicht zum Kaufvertragsgegenstand gehört.



2-Zimmer-Wohnung 105

Wohnfläche	52,20 m ²
Anteil Gemeinschaftsfläche	4,90 m ²
Gesamtfläche	57,10 m²

GRUNDRISS TIEFGARAGE

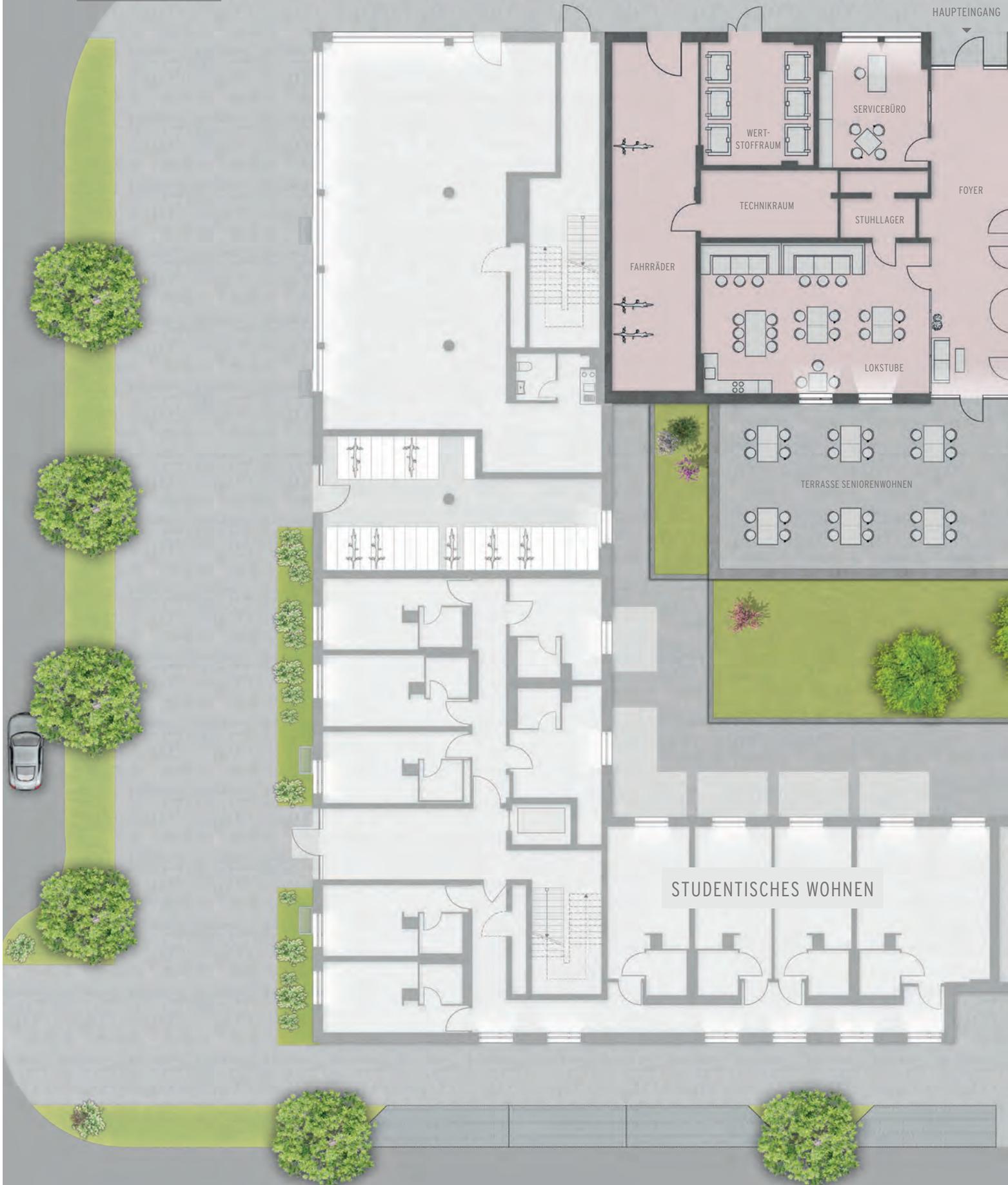


GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
PFLEGEZENTRUM

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
SENIORENWOHNEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



HAUPTINGANG

WERT-STOFFRAUM
SERVICEBÜRO

TECHNIKRUM

STUHLLAGER

FOYER

FAHRRÄDER

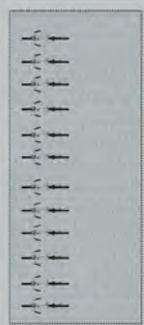
LOKSTUBE

TERRASSE SENIENWOHNEN

STUDENTISCHES WOHNEN

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
PFLEGEZENTRUM

GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
SENIORENWOHNEN



AUFZUG TIEFGARAGE SCHALLSCHUTZWAND

TRAFO



GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS



GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
SENIORENWOHNEN

1-ZIMMER-WOHNUNG

2-ZIMMER-WOHNUNG

2,5-ZIMMER-WOHNUNG

3-ZIMMER-WOHNUNG



GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS



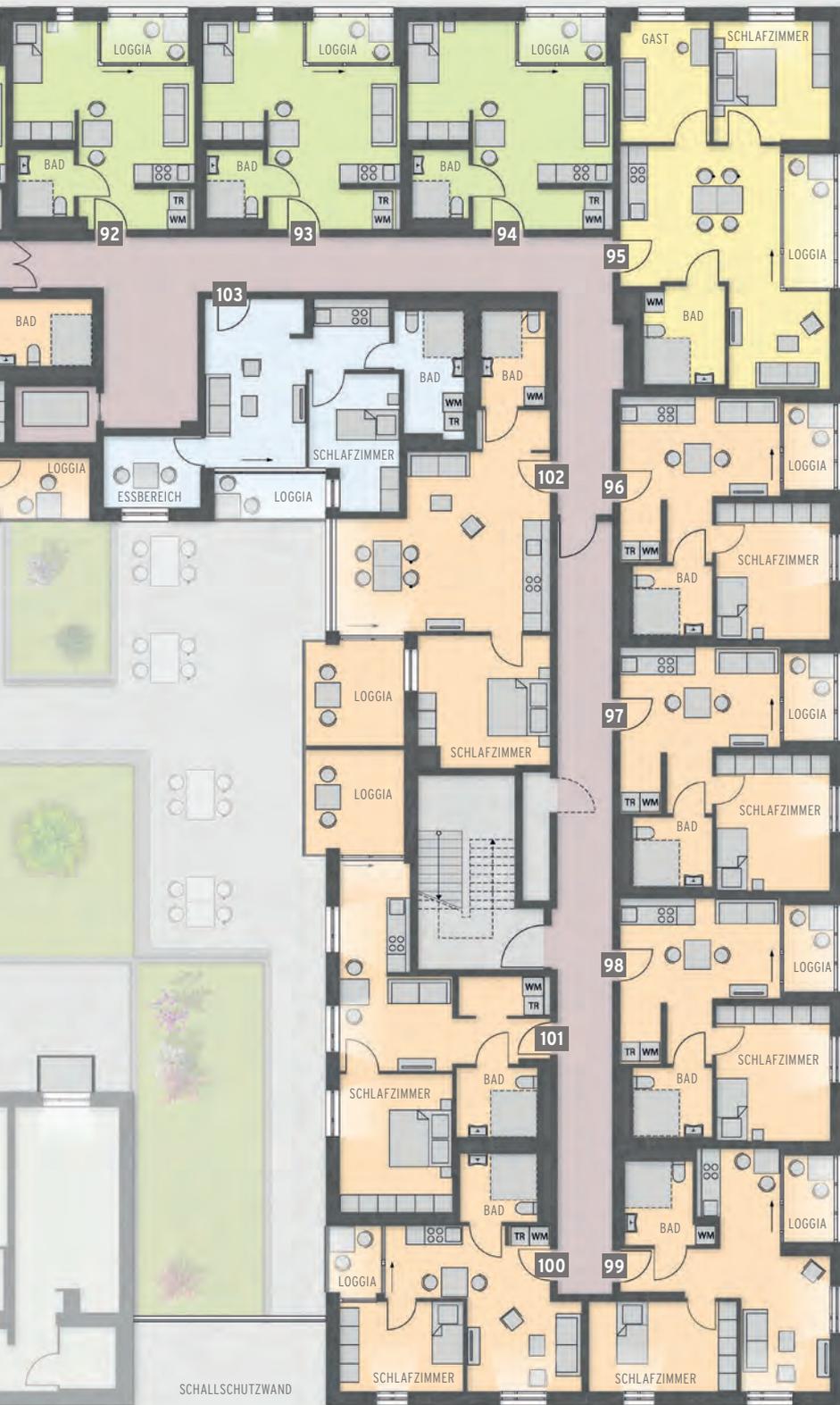
GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
SENIORENWOHNEN

1-ZIMMER-WOHNUNG

2-ZIMMER-WOHNUNG

2,5-ZIMMER-WOHNUNG

3-ZIMMER-WOHNUNG



GRUNDRISS 6. OBERGESCHOSS



GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
SENIORENWOHNEN

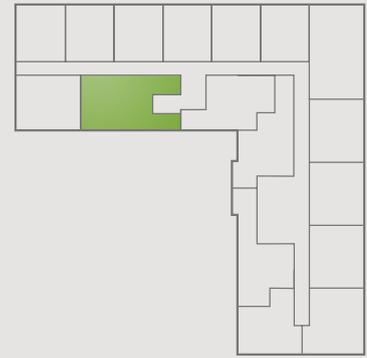
1-ZIMMER-WOHNUNG

2-ZIMMER-WOHNUNG



4. OG Wohnung 70
5. OG Wohnung 87

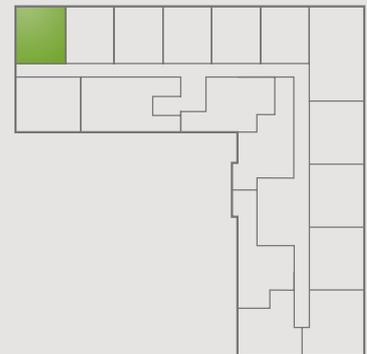
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	44,6 m ²
Schlafen	17,8 m ²
Bad	7,6 m ²
Loggia	6,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	81,0 m²

4. OG Wohnung 72
5. OG Wohnung 89

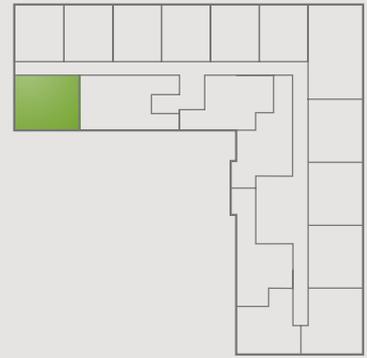
1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Schlafen	28,3 m ²
Bad	4,0 m ²
Loggia	4,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	41,3 m²

4. OG Wohnung 71
5. OG Wohnung 88

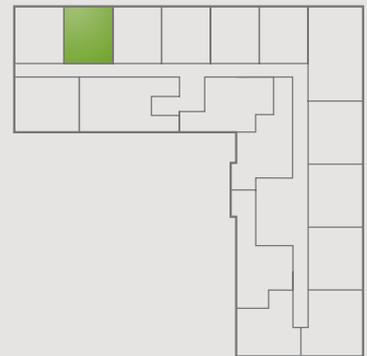
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	22,4 m ²
Schlafen	16,8 m ²
Bad	5,7 m ²
Loggia	5,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	54,9 m²

4. OG Wohnung 73
5. OG Wohnung 90

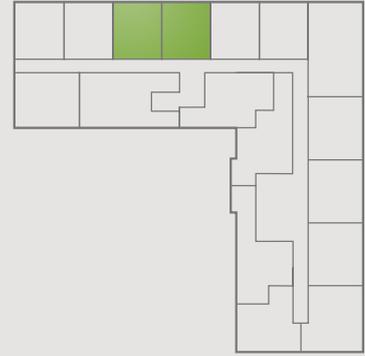
1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Schlafen	28,8 m ²
Bad	3,9 m ²
Loggia	4,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	41,7 m²

4. OG Wohnung 74, 75
5. OG Wohnung 91, 92

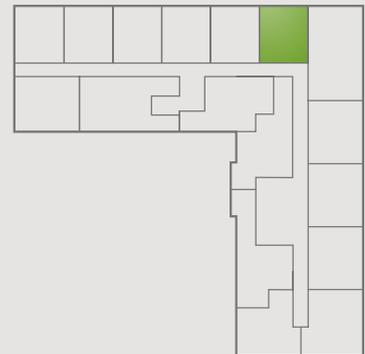
1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Schlafen	28,8 m ²
Bad	4,0 m ²
Loggia	4,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	41,8 m²

4. OG Wohnung 77
5. OG Wohnung 94

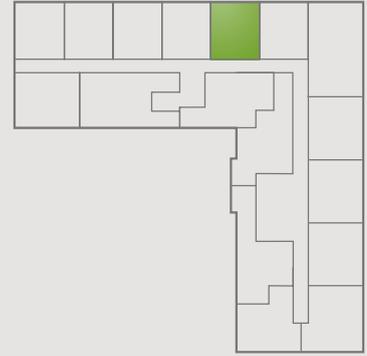
1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Schlafen	34,4 m ²
Bad	4,0 m ²
Loggia	4,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	47,4 m²

4. OG Wohnung 76
5. OG Wohnung 93

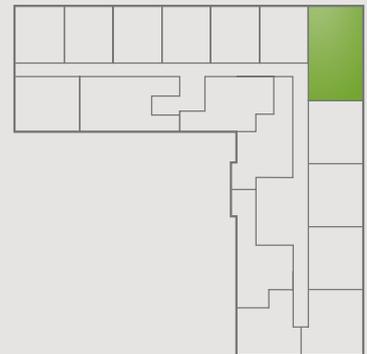
1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Schlafen	33,6 m ²
Bad	4,0 m ²
Loggia	4,1 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	46,6 m²

4. OG Wohnung 78
5. OG Wohnung 95

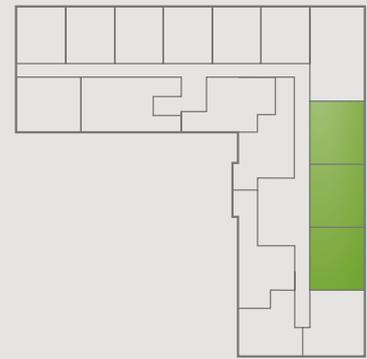
3-Zimmer-Wohnung



Wohnen	34,0 m ²
Schlafen	15,9 m ²
Gast	11,6 m ²
Bad	8,1 m ²
Loggia	7,0 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	81,5 m²

4. OG Wohnung 79, 80, 81
5. OG Wohnung 96, 97, 98

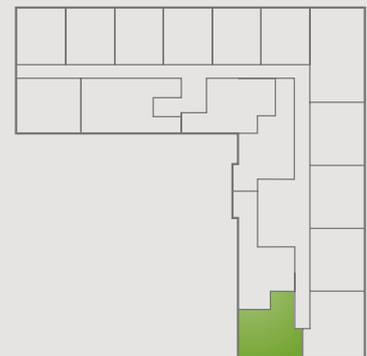
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	22,6 m ²
Schlafen	16,8 m ²
Bad	5,7 m ²
Loggia	4,5 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	54,5 m²

4. OG Wohnung 83
5. OG Wohnung 100

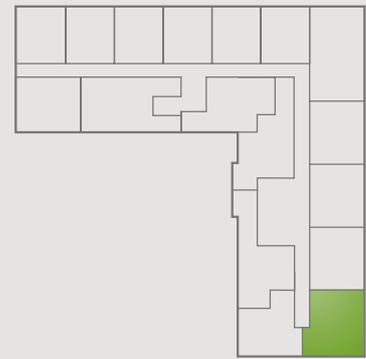
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	23,3 m ²
Schlafen	12,0 m ²
Bad	5,4 m ²
Loggia	4,0 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	49,6 m²

4. OG Wohnung 82
5. OG Wohnung 99

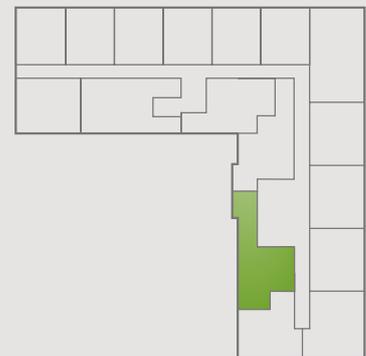
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	27,5 m ²
Schlafen	13,7 m ²
Bad	6,3 m ²
Loggia	4,5 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	56,9 m²

4. OG Wohnung 84
5. OG Wohnung 101

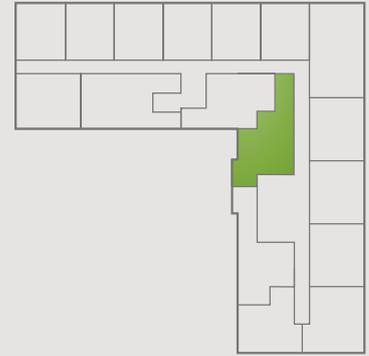
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	28,1 m ²
Schlafen	16,9 m ²
Bad	5,7 m ²
Loggia	10,9 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	66,5 m²

4. OG Wohnung 85

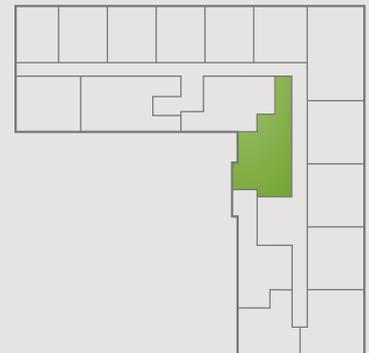
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	28,7 m ²
Schlafen	16,4 m ²
Bad	6,3 m ²
Loggia	10,9 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	67,2 m²

5. OG Wohnung 102

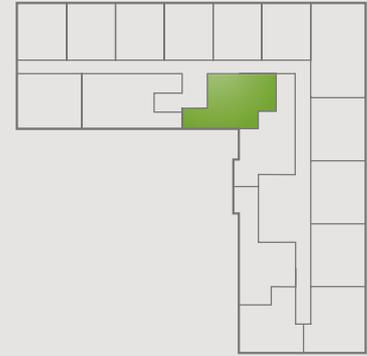
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	36,9 m ²
Schlafen	17,3 m ²
Bad	6,6 m ²
Loggia	10,9 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	76,6 m²

4. OG Wohnung 86
5. OG Wohnung 103

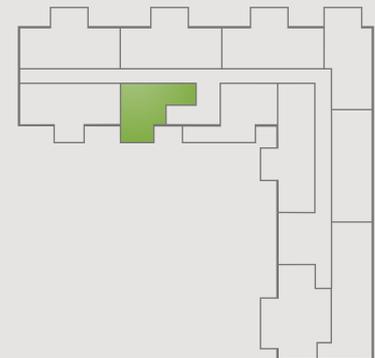
2,5-Zimmer-Wohnung



Wohnen	31,6 m ²
Schlafen	12,3 m ²
Bad	8,3 m ²
Loggia	5,3 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	62,4 m²

6. OG Wohnung 104

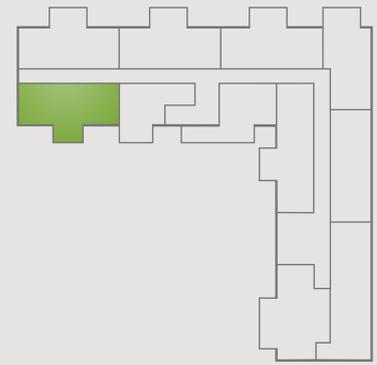
1-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Schlafen	22,4 m ²
Bad	7,4 m ²
Terrasse	3,9 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	38,6 m²

6. OG Wohnung 105

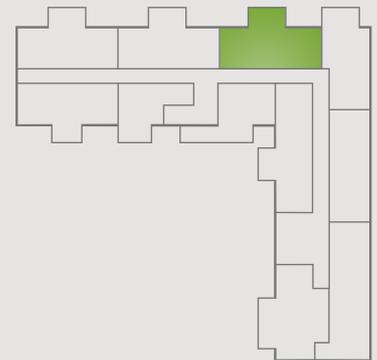
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	22,8 m ²
Schlafen	15,6 m ²
Bad	9,9 m ²
Terrasse	3,9 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	57,1 m²

6. OG Wohnung 108

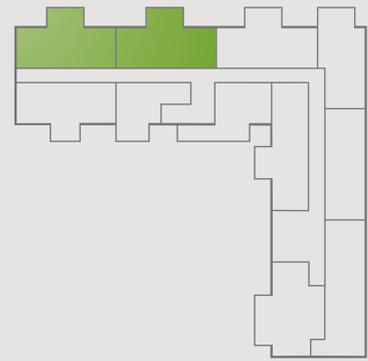
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Schlafen	39,2 m ²
Bad	10,2 m ²
Terrasse	4,5 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	58,8 m²

6. OG Wohnung 106, 107

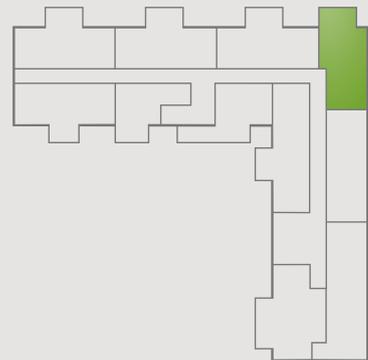
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen/Schlafen	38,0 m ²
Bad	9,8 m ²
Terrasse	4,5 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	57,2 m²

6. OG Wohnung 109

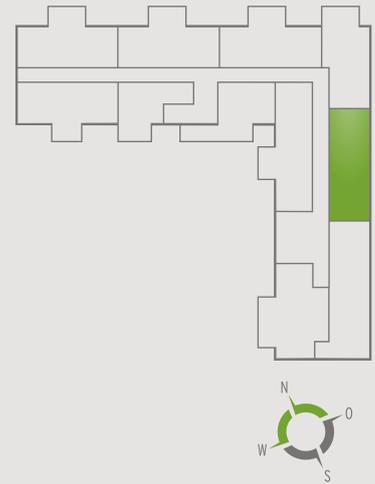
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	19,0 m ²
Schlafen	17,7 m ²
Bad	6,3 m ²
Terrasse	4,5 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	52,4 m²

6. OG Wohnung 110

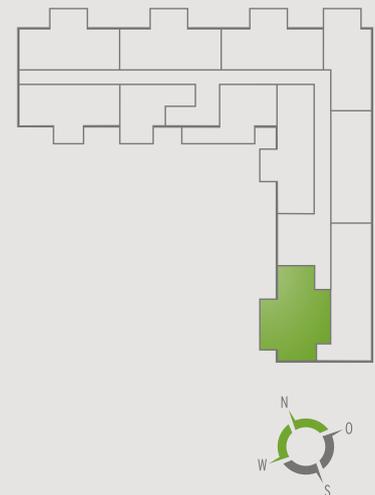
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	28,0 m ²
Schlafen	15,4 m ²
Bad	6,4 m ²
Loggia	3,9 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	58,6 m²

6. OG Wohnung 112

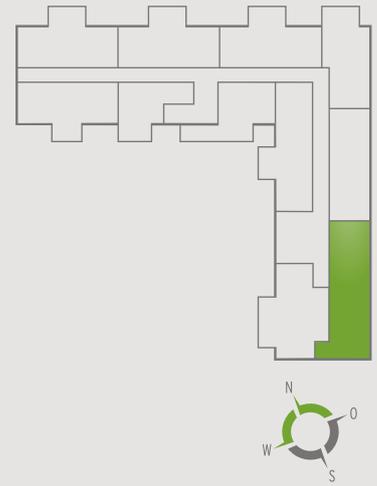
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	33,7 m ²
Schlafen	14,5 m ²
Bad	5,6 m ²
Terrasse	6,3 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	65,0 m²

6. OG Wohnung 111

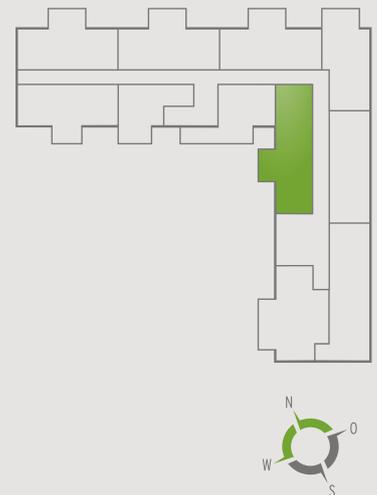
2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	43,4 m ²
Schlafen	15,3 m ²
Bad	6,5 m ²
Loggia	3,9 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	74,0 m²

6 OG. Wohnung 113

2-Zimmer-Wohnung



Wohnen	35,2 m ²
Schlafen	14,3 m ²
Bad	5,7 m ²
Wäsche	3,9 m ²
Terrasse	4,3 m ²
Gemeinschaftsfläche	4,9 m ²
Gesamt	68,3 m²



LOKSTUBE
Beispielillustration





LOKHÖFE

Rosenheim

BESTE GRÜNDE FÜR IHRE INVESTITION – SENIORENWOHNEN IN DEN LOKHÖFEN ROSENHEIM

1. EXZELLENTER OBJEKTSTANDORT

Rosenheim liegt inmitten des Dreiecks München, Salzburg und Innsbruck. Das Baugrundstück ist durch seine direkte Lage zum Stadtzentrum, am Bahnhof und zur Natur besonders attraktiv.

2. SICHERE ANLAGE

Immobilien zählen zu den wertbeständigsten Anlagen.

3. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Der Anteil der Senioren in der Bevölkerung steigt kontinuierlich an.

4. NACHHALTIGE RENDITE

Attraktive Mieteinnahmen bieten ein solides Investitionsfundament.

5. KFW-EFFIZIENZHAUS 55

Die Lokhöfe Rosenheim werden als „KfW-Effizienzhaus 55“ errichtet und erfüllen somit die Standards an besonders energieeffiziente Gebäude.

6. ZUVERLÄSSIGE UNTERSTÜTZUNG

Mit dem ambulanten Dienst des Betriebsträgers direkt im Haus bieten die LOKHÖFE Hilfe und Unterstützung für diejenigen Bewohner, die sie brauchen.

7. OPTIMALE VORSORGE

Mit dem Erwerb der Immobilie treffen Sie eine finanzielle Vorsorge für das Alter und Ihre Familie.

8. BEVORZUGTER PFLEGEPLATZ

Mit dem Erwerb einer Seniorenwohnung ist ein bevorzugtes Belegungsrecht für einen Pflegeplatz in allen Einrichtungen des Betriebsträgers verbunden. Dieses Recht gilt für den Eigentümer, seinen Ehepartner/langjährigen Lebenspartner und die Kinder oder ein Eltern- bzw. Schwiegerelternanteil.

9. BESTE INFRASTRUKTUR

Die Immobilie punktet mit einem attraktiven und zentralen Standort: Das historische Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Cafés ist nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die verkehrsgünstige Lage ist Rosenheim zudem bestens an europäische Hauptverkehrsachsen über Straße und Schiene angebunden.

10. UMFASSENDE VERSORGUNG

Die Seniorenwohnanlage LOKHÖFE deckt bei Bedarf die umfassende Bandbreite moderner Serviceleistungen von ambulanten Grund- und Wahlleistungen ab.

BAUBESCHREIBUNG PFLEGEZENTRUM LOKHÖFE ROSENHEIM

STAND JANUAR 2022

ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

ENERGIEEFFIZIENZ

Das Gebäude wird als KfW-Energieeffizienzhaus 55 auf Grundlage der ENEC 2016 geplant und errichtet. Das Bauprojekt wird durchgängig von einem qualifizierten Energieberater begleitet.

LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Der Schallschutz des Gebäudes nach außen entspricht den Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten. Beim Schallschutz zwischen den Wohnungen werden die Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 der DIN 4109 eingehalten.

BARRIEREFREIHEIT

Die Wohnanlage wurde barrierefrei nach DIN 18040-2 geplant. Alle Wohnungen sind daher stufen- und schwellenlos zu erreichen. Die Gemeinschafts- und Wohnungseingangstüren haben eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm. Alle Wohnungstüren haben eine lichte Durchgangsbreite von 80 cm. Türdrücker und Schalterelemente sind auf einer Höhe von circa 85 cm über Fertigfußboden angeordnet, bei mehreren Schaltern erhöhen sich die Bedienhöhen bis auf circa 105 cm. Mit dem Rollstuhl befahrba-

re Duschen sind ebenso vorgesehen wie überfahrbare Schwellen bei den Terrassen- und Loggientüren.

BAUGRUNDSTÜCK

Das Baugrundstück mit circa 2.125 m² liegt in zentraler Lage von Rosenheim. Der Zugang erfolgt über die Münchener Straße. Der PKW-Aufzug ist über die Eduard-Rüber-Straße erreichbar.

GEBÄUDEKONZEPTION

Das Gebäude beherbergt das Pflegezentrum und die Seniorenwohnungen. Das Quartier wird durch die Nachbarbebauung mit studentischem Wohnen ergänzt. Durch eine gebäudehohe Schallschutzwand wird der Innenhof qualitativ aufgewertet. Die Tiefgarage und Haustechnikräume werden gemeinschaftlich von den Nutzergruppen Pflege, Seniorenwohnen und Studenten genutzt.

Die Haupteinfahrt erfolgt über die Münchener Straße. Die Seniorenwohnungen befinden sich in den Obergeschossen 4 bis 6. Im Erdgeschoss und im 6. Obergeschoss liegen die Gemeinschaftsflächen. Die Haustechnikräume sind im Erdgeschoss und Untergeschoss angeordnet. Der Fahrradabstellraum sowie der Wertstoffsammelraum befinden sich im Erdgeschoss. Die Tiefgaragenstellplätze werden durch einen PKW-Aufzug erschlossen.

ALLGEMEINES/KONSTRUKTION UND BAULEISTUNG

Die Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, nach dem in dieser Baubeschreibung definierten Standard, sowie nach den Vorschriften des aktuellen Stands der DIN 18040-2 ausgeführt. Im Bereich von Terrassen und Balkonen wird die Abdichtung in Abweichung zu den Flachdachrichtlinien und der DIN 18195 so ausgeführt, dass ein nahezu schwellenloser Übergang im Bereich der Türen möglich wird.

1. ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Fundamente, des Untergeschosses, der Rohrgräben und Aufzugsunterfahrten sowie das Verfüllen der Arbeitsräume und Grobplanie des Geländes.

2. FUNDAMENTIERUNG

Die Fundamentierung wird auf Grund der statischen Berechnung frostfrei erstellt. Es wird ein Fundamentertder eingebaut.

3. ENTWÄSSERUNG

Die Gebäudeentwässerung wird auf der Grundlage der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt.

4. WANDKONSTRUKTION

Alle tragenden Innen- und Außenwände werden gemäß statischen, schall- und wärmetechnischen Notwendigkeiten in Mauerwerk bzw. Stahlbeton erstellt. Die Außenwände erhalten entsprechend dem Wärmeschutznachweis ein außenliegendes Wärmedämmverbundsystem.

Die Stahlbetonwände sowie die Mauerwerkswände werden in allen Geschossen gespachtelt bzw. verputzt. Nichttragende Innenwände werden in Mauerwerk oder als Gipskartonständerkonstruktion erstellt. Die Lokstube erhält eine Pfosten-Riegel-Glaswand als Trennung zum Foyer.

5. DECKEN

Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton-Massivdecken oder Elementplatten mit Aufbeton gemäß statischer Berechnung, die Stöße werden gespachtelt. Die Lokstube, die Lokloge und das Foyer erhalten teilweise eine akustisch wirksame Gipskartonlochdecke.

6. DACHKONSTRUKTION/DACHABDICHTUNG

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke mit Dämmung und Flachdachabdichtung sowie einer extensiven Begrünung.

7. FLASCHNERARBEITEN

Die Fensterbleche werden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt. Die Regenfallleitungen, die Mauerabdeckungen und Attiken werden einschließlich des Zubehörs in Titanzink montiert.

8. INNEN-/AUSSENPUTZARBEITEN

Die Mauerwerkswände erhalten einen einlagigen Gipsmaschinenputz bzw. Kalkzementputz bei Fliesenuntergründen. Der Fassadenputz wird mit Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem) auf der Grundlage des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Die Farbgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Baubehörde und dem Architekten. Eine Mitsprache bei der Außenfarbgestaltung ist nicht möglich.

9. ESTRICHARBEITEN

In allen Geschossen wird ein schwimmender Estrich verlegt. Die Dämmstärke richtet sich nach der Schall- und Wärmeschutzberechnung bzw. nach den konstruktiven Vorgaben.

10. BODENBELAGSARBEITEN

Alle Wohn-/Schlafräume und Küchen sowie die Flure und Abstellräume in den Wohnungen erhalten einen PVC-Bodenbelag des Herstellers Tarkett, Typ Topas 70 in Winter Pine Soft Grey bzw. ein Alternativprodukt der

Materialpreisklasse 30,00 Euro/m² (brutto). Alternativ kann vor Ausführung des Estrichs in der gleichen Preisklasse ein anderer Bodenbelag gewählt werden. Die Bäder erhalten einen Fliesenbelag der Materialpreisklasse 30,00 Euro/m² (brutto). Alle genannten Preise sind Einzelhandelsendverbraucherpreise inkl. Mehrwertsteuer.

Die Gemeinschaftsräume, das Servicebüro und die Flure erhalten ebenfalls einen PVC-Bodenbelag des Herstellers Tarkett einschließlich dazu passenden Holzsockelleisten.

Die Treppenstufen bekommen einen Fliesenbelag mit Sockel. Als Orientierungshilfen werden die Stufen farblich mit einem kontrastierenden Streifen hergestellt. Die Festlegung der Rutschfestigkeit erfolgt nach den gesetzlichen Forderungen; im Eingangsbereich und Foyer wird der Bodenbelag rutschhemmend R9 nach BGR 181 ausgeführt.

Auf den Balkonen werden Betonwerksteinplatten verlegt.

11. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Alle Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff, innen weiß, mit Isolierverglasung ausgeführt; der Farbton außen wird entsprechend dem Fassadenkonzept des Architekten farbig gestaltet.

Aufgrund der innerstädtischen Lage dürfen die außenliegenden Kastenfenster nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Die Frischluftversorgung erfolgt über dezentrale Lüftungsgeräte. Die Loggien werden vollständig verglast und dürfen ebenfalls nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Die innenhofseitigen Fensterflügel werden gemäß der Planung ausgeführt. Bei bodentiefen Fenstern werden entsprechende Absturzsicherungen eingebaut. Die Lokloge erhält ein Oberlicht mit einer Länge von ca. 3 m Länge und einer Höhe von ca. 50 cm zum Flur.

12. ROLLLÄDEN

Alle Fenster der Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss erhalten Rollläden mit dezentral gesteuertem elektrischem Antrieb. Die Wohnungen im 6. Obergeschoss und die Lokloge erhalten elektrische Raffstore-Anlagen. Die Lokloge erhält zusätzlich eine Markise. Im Erdgeschoss werden keine Rollläden und Raffstore-Anlagen ausgeführt.

13. TÜREN

Alle Innentüren werden mit Stahlumfassungszargen ausgeführt, die Türblätter werden aus Röhrenspanstegplatten mit Melaminharz-Beschichtung (CPL- oder HPL-Beschichtung) ausgeführt.

Alle Innentüren erhalten Edelstahl-Drückergarnituren mit Profilzylinder bzw. WC-Beschläge.

Die Haupteingangsanlage der Seniorenwohnanlage wird mit einer Automatiktür in Alu-Rahmenkonstruktion realisiert.

Alle Zugangstüren zu den Treppenhäusern werden als Drehtüren in Alu-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung ausgeführt.

Die Rauch- und Brandschutztüren in den Fluren und zu den Treppenhäusern werden gemäß den behördlichen Auflagen eingebaut.

Entsprechend den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes erhalten die Flurtüren Elektroantrieb, Obertürschließer oder brandfallgesteuerte Offenhaltung.

Sonstige Stahltüren und Brandschutztüren werden mit lackierter Oberfläche ausgeführt.

14. SCHLOSSERARBEITEN

Alle Geländer im Gebäude werden in grundierter und lackierter Ausführung ausgeführt. In den Treppenhäusern und in den allgemeinen Fluren kommen Holzhandläufe zur Ausführung.

Die Außengeländerkonstruktionen und sonstige außerhalb des Gebäudes befindlichen Schlosserkonstruktionen werden pulverbeschichtet ausgeführt. Die Stahltüren zur Tiefgarage erhalten einen Glasausschnitt und

Elektroantrieb. Die Geländer der Loggien werden aus einer Stahlkonstruktion hergestellt, die Dachterrassen werden als Stahl-Glaskonstruktion nach Angabe des Architekten realisiert.

15. SCHLISSANLAGE/SPRECHANLAGE/ BRIEFKASTEN

Die Seniorenwohnanlage wird mit einer mechanischen Schließanlage ausgestattet. Die Videosprechanlage mit Klingeltableau wird nach Angabe des Architekten in die Fassadendämmung integriert. Die Briefkastenanlage befindet sich im Foyer.

16. FLIESENARBEITEN

Die Bäder in den Wohnungen werden gefliest einschließlich der niveaugleichen Duschkulden (rutschhemmender Belag nach GUV-I 8527). Die Wandfliesen werden türhoch ausgeführt.

Die Bäder in den Wohnungen erhalten einen Feuchteschutz mittels Streichabdichtung auf dem Estrich und an den verputzten Wänden im Spritzbereich der Duschen sowie Fugenbänder als Wandabschluss. In den Küchen wird ein Wandfliesenspiegel (max. 3,0 m²) im Bereich der Küchenzeile ausgeführt. Die Materialpreisklasse für Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 Euro/m² (brutto). Alle genannten Preise sind Einzelhandelsendverbraucherpreise inkl. Mehrwertsteuer.

17. ABHANGDECKE

Die Gemeinschaftsräume erhalten in Teilbereichen eine akustisch wirksame Gipskartonlochdecke. Im Bereich der einzelnen Wohnungen können aufgrund von unter der Decke verlaufenden Installationen wie Rohren, Leitungen, Kabeln etc. vollflächig bzw. partiell abgehängte Decken zur Ausführung kommen. Diese Deckenabhängungen würden in Bädern, Abstellräumen und Fluren erfolgen.

18. MALERARBEITEN

Alle Wandflächen der Wohnungen erhalten einen Anstrich mit emissions- und lösungsfreier, geruchsneutraler und waschbeständiger Innendispersionsfarbe in hellem Farbton oder weiß.

Alle Decken in den Wohnungen sowie in den Fluren und in den Treppenhäusern erhalten, sofern keine Akustikdecken verbaut werden, eine Malervliestapete und werden weiß gestrichen.

Alle Wände in den Gemeinschaftsfluren, Treppenhäusern etc. erhalten einen Anstrich mit Innenraumfarbe gemäß Gesamtfarbkonzept.

Die Technikräume werden weiß gestrichen.

19. HEIZUNG

Die Fernwärmeübergabestation befindet sich im gemeinsam genutzten Hausanschlussraum, welcher sich im Gebäudeteil des studentischen Wohnens befindet, und wird nach der Energieeinsparverordnung ausgelegt. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mit Fußbodenheizung. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung getrennt und wird mit Passstücken vorgerüstet. Die Wärmemengenzähler werden von der Wohnungseigentümergeinschaft über die Hausverwaltung angemietet.

20. LÜFTUNG

Das Lüftungskonzept wird nach den Vorgaben der DIN 1946 Teil 6 – Lüftung von Wohnungen – für jede Wohnung erstellt. Das Bad und der Abstellraum einer jeden Wohnung werden mechanisch entlüftet. Die Steuerung erfolgt über Schalter. Die Zuluftnachströmung erfolgt über schallgedämmte Nachströmelemente.

Die Küchenentlüftung ist ausschließlich über eine Umlufthaube vorzusehen und ist durch den Käufer zu erbringen.

21. SANITÄRINSTALLATION

Es werden Sanitäreinrichtungsgegenstände in weiß eingebaut, Armaturen als Einhebelmischbatterien mit Verbrühschutz, Oberflächen verchromt. Fabrikat Grohe oder gleichwertig. Der Einbau einer gefliesten, niveaugleichen Duschmulde erfolgt mit Bodenablauf, Aufputz-Duschthermostat mit Schlauch, Brausekopf und Duschstange.

Barrierefreier Waschtisch wohnplan B, Typ WBM-602 mit integrierten Griffen, welche auch als Handtuchhalter dienen, können mit Unterputz-Siphon und somit unterfahrbar, Größe ca. 60 cm, mit Einhebelmischbatterie und Excenter. Wandhänge-Tiefspül-WC Fabrikat R+F, Mystyle, spülrandlos oder gleichwertig mit Unterputzspülkasten, Kunststoff-WC-Sitz auf Sitzhöhe circa 48 cm.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizanlage. Jede Wohnung erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine, einen Trockner und einen Geschirrspüler. Die Zählung für Kalt- und Warmwasserverbrauch erfolgt für jede Wohnung getrennt und wird mit Passstücken vorgerüstet.

Individuelle Ausstattungsgegenstände wie z. B. Handtuchhalter, Spiegel, Haltegriffe, Duschatrennung sind durch den Käufer in Eigenleistung zu erbringen. In den Bädern sind Unterkonstruktionen im Bereich der Dusche und des WCs, für eine spätere Nachrüstung von Halte- und Stützgriffen durch den Käufer, vorgerüstet.

22. ELEKTROINSTALLATION

Die Installationen erfolgen nach den Vorgaben des öffentlichen Baurechts und dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung sowie den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens.

Jede Wohnung wird separat gezählt. Weiterhin erhält jede Wohnung bauseits einen Anschluss für ein Hausnotruftelefon. Das Endgerät und die Aufschaltung erfolgt über den Servicedienstleister.

Exemplarisch für eine 2-Zimmer-Wohnung wird die Elektroinstallation wie folgt ausgeführt:

WOHN-/ESSZIMMER

2 Deckenauslässe, 6 Steckdosen, 2 Lichtschalter mit Steckdose, 1 Telefonanschluss, 1 Antennenanschluss

SCHLAFZIMMER

1 Deckenauslass, 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 3 Lichtschalter, 1 Telefonanschluss, 1 Antennenanschluss

BAD

1 Deckenauslass, 1 Wandauslass mit Schaltung, 1 Lichtschalter mit Steckdose, 2 Steckdosen

ABSTELLRAUM

1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter, 1 Steckdose, 2 separat abgesicherte Steckdosen für Waschmaschine & Trockner

FLUR

1 Deckenauslass, 1 Steckdose, 1 Lichttaster/-schalter, 1 Türsprechanlage mit Monitor

KÜCHE

1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter mit Steckdose, 1 Herdanschlussdose, 1 Geschirrspüleranschluss, 4 Steckdosen im Arbeitsplatzbereich, 1 Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug

LOGGIA/TERRASSE

1 Wandleuchte mit Schalter vom Innenraum, 1 wasserdichte Steckdose

Die gesamte Elektroinstallation im Gebäude erfolgt – mit Ausnahme der Technikräume, der Tiefgarage und des Wertstoffraums unter Putz. Das Schalterprogramm Fabrikat Gira E 2 kommt als Großflächenschalter in Standard Weiß, Rahmen kontrastiert in Anthrazit zur Ausführung. Allgemein zugängliche Bereiche wie Eingang, Treppenhaus und Flur werden gemäß Elektroprojektierung ausgestattet. Die Beleuchtung im Treppenhaus und Eingangsbereich, der allgemeinen Flure und der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder mit Zeitrelais

gesteuert. Die Wohnanlage erhält einen Kabelanschluss für den TV-Empfang.

In den Seniorenwohnungen werden batteriebetriebene Rauchmelder als Mieteinzelgeräte entsprechend den Vorgaben aus der BayBO installiert. Die Abrechnung erfolgt über die Betriebskosten.

23. AUFZUG

Die Seniorenwohnanlage erhält einen rollstuhlfahrbaren Personenaufzug mit Haltestellen im UG, EG und den OG 4 bis 6 entsprechend der aktuellen europäischen Aufzugsnormen. Die Aufzüge werden mit Spiegel, Handlauf, Bedientableau, Klappsitz, Sprachansage und LED-Kabinenbeleuchtung ausgeführt. Die Ausführung des Bodens erfolgt analog zum Bodenbelag des Foyers.

24. LOGGIEN UND TERRASSEN

Die Loggien werden vollständig verglast und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Als Absturzsicherung erhalten diese ein Stahlgeländer nach Angabe des Architekten. Der Boden wird mit Betonwerksteinplatten belegt.

25. MÖBLIERUNG

Die Gemeinschaftsflächen (Sonderflächen) werden nach Innenarchitektenplanung möbliert.

26. AUSSENANLAGEN

Die Ausführung des Hauszugangs, der Gehwege mit Außenbeleuchtung, Bänken, Abfallkörben und Fahrradstellplätzen erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen werden gärtnerisch gestaltet und begrünt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Außenanlagenplan unter Beachtung von behördlichen Auflagen.

Die Terrasse im Innenhof wird mit Betonwerksteinplatten gestaltet. Die Abgrenzung der befestigten Flächen zueinander erfolgt mit Einzeiler.

Das anfallende Regenwasser der Verkehrswege und Plätze wird über Entwässerungsrinnen, Sinkkästen und Drainagen abgeführt. Vor den Gebäudezugängen werden Entwässerungsrinnen eingebaut.

Die Beleuchtung ist mit Poller-, Mast- bzw. Fassadenleuchten vorgesehen.

27. REINIGUNG

Die einzelnen Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben.

WICHTIGE HINWEISE

- Das Gebäude entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
- Abweichungen, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlasst sind, bleiben dem Bauherren vorbehalten, sofern sie nicht wertmindernd und dem Betriebsträger und Erwerber zumutbar sind.
- Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere die Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach architektonischem Gesamtkonzept, mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes. Individuelle Sonderwünsche können zu diesem Punkt nicht berücksichtigt werden.
- Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen sind, soweit nicht evtl. in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, nicht Bestandteil. Die beispielhaften Möblierungsvorschläge wie z. B. Waschmaschinen, Wäschetrockner und Geschirrspüler dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit.
- Gleichmaßen gilt dies für Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den grafischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Grundrissen enthalten sind.

- Für Einrichtungszwecke mit Einbaumöbeln oder anderen maßabhängigen Bauteilen ist es unabdingbar, dass die Maße direkt am Bau nach den Verputz- bzw. Fliesenarbeiten und nach Einbringung des Estrichs genommen werden. Die Pläne sind zu Maßentnahmen nicht geeignet.
- Um einen für das Wohlbefinden der Bewohner notwendigen Trittschallschutz zu erreichen, wird gemäß DIN unter dem Estrich eine „weiche“ Trittschalldämmschicht verlegt. Die daraus resultierenden Setzungen der Estrichplatte sowie das mögliche Abreißen der Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen stellen somit keinen Mangel dar (Wartungsfuge).
- Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege und auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche, auch der Außenfassade, die Dachbegrü- nung und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Türantriebe, Ventile, Teile der Heizung und Aufzugsanlage. Die dazu not- wendige Wartung und Pflege liegt ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Pachtübergabe beim Pächter bzw. Betriebsträger, sodass z. B. für die Heizungsanlage, Aufzugsanlage, Automatik-Türen, Küchentechnik, Lüf- tungs- und Klimaanlage, Brandmeldeanlage und dgl. ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden muss.
- Zinssätze und mögliche Tilgungszuschüsse der KfW-Förderbank unterliegen einem stetigen Wechsel und können unsererseits nicht zugesichert werden. Bitte informieren Sie sich über die aktuellen Konditi- onen auf der Internetpräsenz der KfW bzw. bei Ihrer Hausbank.

BAUMASSNAHME

Mögliche Risiken beim Erwerb einer noch zu erstellen- den Immobilie liegen naturgemäß in der Baumaßnahme

selbst sowie in der Beschaffenheit von Grund und Bo- den. Hinsichtlich der Fertigstellung der Baumaßnahme kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch den Ausfall bzw. die Insolvenz von Vertragspartnern (z. B. Handwerkern) durch höhere Gewalt verursachte oder andere, vom Veräußerer nicht zu vertretende Verzö- gerungen (zum Beispiel Streiks oder außergewöhnlich ungünstige Witterungsbedingungen) zu Bauzeitüber- schreitungen kommt, sodass der Bauträger nicht mehr in der Lage ist, den geplanten Fertigstellungstermin einzuhalten.

WEITERVERÄUSSERUNG DER ERWORBENEN IMMOBILIE

Grundsätzlich ist die Veräußerung der erworbenen Immobilie jederzeit möglich, wobei auf die Spekula- tionsfrist des § 23 Abs. 1 Ziff. 1 Einkommensteuergesetz (zurzeit 10 Jahre) hingewiesen wird. Der Erwerber einer Eigentumswohnung sollte berücksichtigen, dass eine Nutzung der Wohnung durch die Bestimmung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einge- schränkt sein kann.

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung besteht für den Eigentümer/Vermieter das Risiko, dass Eigenbedarf nicht bzw. mit Verzögerung geltend gemacht werden kann, da der Personenkreis einen besonderen Kündi- gungsschutz genießt.

STEUERLICHER HINWEIS

Weder vom Prospektherausgeber/Bauträger noch von den mit dem Verkauf beauftragten Personen oder Institutionen kann eine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuer- lichen oder sonstigen Ziele übernommen werden. Es wird daher die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters empfohlen.

GRUNDERWERBSSTEUER

Der Erwerb von Immobilien unterliegt der Grunderwerbssteuer in Höhe von zurzeit 3,5% des Kaufpreises. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer ist der Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Nicht zur Grunderwerbssteuerlichen Bemessungsgrundlage gehören u. a. Gebühren für die Vermietung, Honorare und Zahlungen, die gegenüber dritten Personen zu erbringen sind, wie z. B. Notargebühren für den Kaufvertrag.

ANGABENVORBEHALT

Alle Angaben und Darstellungen im Prospekt, allen Prospektteilen und Beiblättern wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Prospektherausgabe überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit der Zahlenangaben (zum Beispiel Flächenangaben oder Maße) sowie für grundsätzliche Angaben der Vertragspartner kann der Prospektherausgeber nicht übernehmen.

Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, Änderungen auf Grund neuer gesetzlicher Auflagen sowie etwaige unternehmerische Dispositionskorrekturen, die im Gesamtinteresse des Projektes liegen, müssen vorbehalten bleiben.

PROJEKTGESELLSCHAFT

Das Bauvorhaben LOKHÖFE wird in einer Projektgesellschaft realisiert. Die Projektgesellschaft lautet BCI Rosenheim GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine einhundertprozentige Tochtergesellschaft der BayernCare Immobilien GmbH & Co. KG.

CHANCEN UND RISIKEN EINER INVESTITION IN IMMOBILIEN

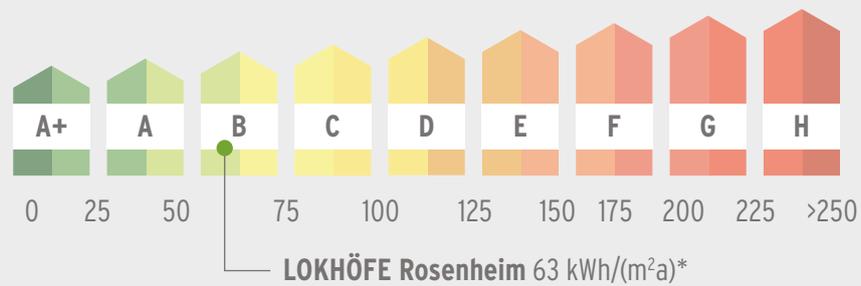
Bei einer Investition in Immobilien handelt es sich um eine Anlage mit langfristigem Charakter, welche nicht nur Chancen, sondern auch Risiken mit sich bringt.

So können sich durch Umstände, welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar sind, Gegebenheiten im Markt verändern und den Wert einer Immobilie sowohl negativ als auch positiv beeinflussen. Der Standort und ein nachhaltiger, spezifischer Bedarf sind die ausschlaggebenden Kriterien beim Immobilienkauf und sichern langfristig den Werterhalt und die Wertsteigerung. BayernCare setzt bei der Wahl ihrer Standorte besonders auf eine sehr gute Mikrolage und einen nachhaltigen Bedarf.

Für den Eigentümer einer Immobilie bestehen Risiken durch mögliche Auflagen aus der Baugenehmigung oder durch zukünftige gesetzliche Auflagen und Änderungen, welche Kosten verursachen, die wiederum nicht auf die Pächter umgelegt werden können und somit von den Eigentümern zu tragen sind.

WIR BAUEN NACHHALTIG UND ZUKUNFTSSICHER

BayernCare legt Wert auf die hohe Energieeffizienz seiner Immobilien.
Ein Wert, der sich beim Kauf einer Wohneinheit für Sie auszahlt.
Die LOKHÖFE Rosenheim erfüllen als „Effizienzhaus KfW 55“ die staatliche
Energieeinsparverordnung mit den zwei Kriterien: Wie hoch ist der Gesamt-
energiebedarf? Wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle?



* Es handelt sich hierbei um einen vorläufigen Wert für den Energiebedarf, dieser kann sich im Zuge der Baumaßnahme durch erforderliche Anpassungen noch ändern.



BAYERNCARE-LEISTUNGSBILANZ AUF EINEN BLICK



40 Projekte

877 Seniorenwohnungen

2271 Bewohnerplätze

— SENIORENWOHNANLAGE LOKHÖFE —



Illustration beispielhaft – Änderungen vorbehalten

— REFERENZEN —



PFLEGEZENTRUM PERLACHSTIFT, MÜNCHEN



SENIORENWOHNZENTRUM CANDIS, REGENSBURG



PFLEGEZENTRUM LIEBFRAUENHAUS, HERZOGENAUACH



SENIORENWOHNZENTRUM THERESIAS, NÜRNBERG