

La Vida

Projekt GmbH



SENIORENZENTRUM AM GAUSEBRINK

Ochtrup

INVESTIEREN SIE JETZT IN EINE PFLEGEIMMOBILIE

- 76 hochwertige Pflegeapartements
- Attraktive Renditen & sichere Mieten
- 25 Jahre fest vermietet mit Option auf Verlängerung
- Bis zu 100.000,- € als zinsgünstiges KfW-Darlehen



SENIORENZENTRUM AM GAUSEBRINK | OCHTRUP





INHALTSVERZEICHNIS

Der Bauherr	5
Referenzen	6
Bilder aus dem Seniorenzentrum am Rathaus in Velen	7
Das Konzept dieser Investition / Ihre Vorteile im Überblick	8
Unterschiede der Anlageformen	9
Ein Markt mit steigender Nachfrage	10
Warum in Pflegeimmobilien investieren?	11
Der Pächter und Betreiber	12-13
Die Stadt Ochtrup	14-15
Ambiente unserer Pflegeheime	16-17
Klimafreundlicher Neubau	18
Grundriss Gebäude und Außenanlage	19
Grundriss Erdgeschoss	20
Grundriss 1. Obergeschoss	21
Grundriss 2. Obergeschoss	22
Grundriss Kellergeschoss	23
Preisliste Seniorenzentrum am Gausebrink Ochtrup	24-25
So leicht können Sie Eigentümer einer Pflegeimmobilie werden	26
Haftungsausschluss & Notizen	27



Lars Ruchatz



Mareike Wipers



Pascal Poll



Marita Thien



Edmund Sasse



Sabine Tombült



Anke Schöpping



Thomas Nienaber



Heinz-Gerd Fecker



Wilfried Bösch



Michael Heiden



Herbert Lönning



Kai Overkamp



Nick Braun



Christian Liars



Daniel Moor



Franz-Josef Brand



Mike Merbmach



Pascal Bartoschek



Kai Bothorn



Helmut Reichert

DER BAUHERR

Die Firma La Vida Projekt GmbH mit Sitz in Ochtrup, Kreis Steinfurt ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Immobilienunternehmen, mit dem Schwerpunkt „Pflegeimmobilien als Kapitalanlage“.

Als Bauträger, Projektentwickler, Bauherr und Vertriebskoordinator bilden wir für unsere Kunden die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition ab.

Wie unser Firmenname „La Vida“ (spanisch für „Das Leben“) schon aussagt, richten wir unsere Immobilienprodukte nach den Abschnitten des Lebens. Ein Teil davon ist das Alter, welches oftmals mit einer gewissen Pflegebedürftigkeit einhergeht. Um den Menschen in dieser Phase das Leben so angenehm wie möglich zu gestalten, bauen wir Immobilien mit sozialer Verantwortung, die den Bedürfnissen dieser Menschen gerecht werden.

Unser Vertrieb ist standortunabhängig und bundesweit organisiert. Dabei legen wir großen Wert auf Vertrauen, Professionalität und langfristige Zusammenarbeit.

Unser Ziel ist es, unseren Kunden den Schritt zum Vermögensaufbau durch intelligente Immobilieninvestitionen einfach und sorgenfrei zu ermöglichen.



La Vida Verwaltung - Ochtrup

REFERENZEN

- Langjährige Erfahrung
- Hohe Bauqualität
- Hunderte zufriedene Investoren
- Gehobene Ausstattung
- Ausgewählte Farbkonzepte und modernes, seniorengerechtes Design

FERTIGGESTELLTE PROJEKTE

- **Wohnanlage „Am Vechtezentrum“**
Schüttorf, Baujahr 2009
- **Wohnanlage Atriumhaus**
Ochtrup, Baujahr 2009
- **Service-Wohnanlage „La Vida“**
Metelen, Baujahr 2011
- **Service-Wohnanlage „Villa Laurenz“**
Ochtrup, Baujahr 2012
- **Senioren-Residenz „La Vida“**
Fürstenau, Baujahr 2013
- **Senioren-Residenz „La Vida“**
Steinfurt, Baujahr 2014
- **Wohnanlage „Alte Stadtmauer“**
Schüttorf, Baujahr 2014
- **Senioren-Wohnanlage „La Vida“**
Wiesmoor, Baujahr 2014/2015
- **Seniorenzentrum „La Vida“**
Twist, Baujahr 2014/2015
- **Seniorenzentrum Ewaldstr.**
Oer-Erkenschwick, Baujahr 2014/2015
- **Service-Wohnanlage „La Vida“**
Gescher, Baujahr 2015/2016
- **Seniorenzentrum „La Vida“**
Wiesmoor, Baujahr 2016
- **Seniorenhaus „Altenhagen“**
Hagen, Baujahr 2016
- **Seniorenstift Berkelaue**
Gescher, Baujahr 2016
- **Seniorenzentrum „Große Roßbergstraße“**
Leer, Baujahr 2017
- **Seniorenzentrum „Am Geester Bahnhof“**
Geeste-Osterbrock, Baujahr 2017
- **Service-Wohnen am Geester Bahnhof**
Geeste-Osterbrock, Baujahr 2018
- **Seniorenzentrum Lindenstraße**
Lohne, Baujahr 2018
- **Pflegezentrum „Jürgens Hof“**
Herne, Baujahr 2019
- **Service-Wohnung „Jürgens Hof“**
Herne, Baujahr 2020
- **Seniorenzentrum Hotel zur Rothenburg**
Hasbergen, Baujahr 2020
- **Seniorenzentrum am Rathaus**
Velen, Baujahr 2021
- **Seniorenzentrum am Hase-See**
Bramsche, Baujahr 2022
- **Pflege- und Betreuungszentrum Haus Westfahlenhöhe**
Drolshagen, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum am Geester Bahnhof - Haus 2**
Geeste-Osterbrock, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum an den Wallgärten**
Metelen, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum Haus Rosemarie**
Alpen-Veen, Baujahr 2023

AKTUELL IM BAU

- **Seniorenzentrum im Else-Quartier**
Melle, Fertigstellung 2024
- **Seniorenzentrum La Vida Schüttorf**
Schüttorf, Fertigstellung 2024
- **Seniorenzentrum Linscheider Bach**
Altena, Fertigstellung 2024
- **Seniorenzentrum am Mühlenberg**
Sögel, Fertigstellung 2025
- **Seniorenzentrum am Gausebrink**
Ochtrup, Fertigstellung 2025

BILDER AUS DEM SENIORENZENTRUM AM RATHAUS IN VELEN



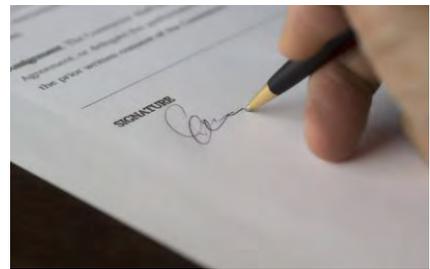
DAS KONZEPT DIESER INVESTITION

Sie als Investor haben die Möglichkeit, ein oder mehrere Pflegeappartements zu erwerben. Sämtliche Appartements inkl. der Außenflächen und Parkmöglichkeiten sind an den Betreiber (Generalmieterin) Seniorenzentrum am Gausebrink GmbH, eine Tochterfirma der La Vida Pflegepartner GmbH, für eine Laufzeit von mind. 25 Jahren plus einer 5-jährigen Verlängerungsoption vermietet. Mit dem Kauf der Pflegeappartements übernehmen Sie automatisch den Mietvertrag mit dem Betreiber.

Somit erhalten Sie vom Betreiber monatlich die vereinbarte Miete – auch bei Leerstand Ihrer erworbenen Appartements.

Außerdem gewährt Ihnen der Betreiber ein bevorzugtes Belegungsrecht, falls Sie oder Ihre Verwandtschaft ersten Grades einmal selbst Bedarf nach einem Pflegeplatz haben.

Während der Laufzeit übernimmt der Betreiber sämtliche Kosten für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, bis auf die Gewerke Dach und Fach. Zudem werden mit allen Ver- und Entsorgern direkte Verträge vom Betreiber geschlossen, womit eine Nebenkostenabrechnung entfällt. Die nicht umlegbaren Nebenkosten beschränken sich auf eine geringe Instandhaltungsrücklage und eine geringe Verwaltungsgebühr.



Pflegebedürftige

- Die Kranken- und Pflegekassen übernehmen die Kosten für die Behandlung in der Intensivpflege sowie in allen Bereichen der pflegerischen und der ambulanten Versorgung, im Rahmen der gesetzlichen Zahlungsregelungen.

Generalmieterin (Betreiber)

- Die Generalmieterin zahlt Miete an die Eigentümer der Appartements.
- Die Generalmieterin übernimmt vermietetypische Aufgaben.
- Die Sozialkassen erstatten dem Generalmieter die Kosten für nicht solvente Bewohner.

Eigentümer

- Der Eigentümer erwirbt das Appartement mit Grundbucheintrag.
- Der Eigentümer erhält jeden Monat Miete für sein Appartement.
- Im Gegensatz zu einer Eigentumswohnung entfällt der persönliche Verwaltungsaufwand.

IHRE VORTEILE IM ÜBERBLICK

- Ihre Miete fließt auch bei Leerstand des eigenen Appartements
- Kein Aufwand mit der Mietersuche
- Eine Nebenkostenabrechnung entfällt
- Keine ständigen Auseinandersetzungen mit den Mietern
- Mieterhöhungen sind vertraglich geregelt
- Kein Aufwand für Instandhaltungen im Gebäude (Dach und Fach)
- Bevorzugtes Belegungsrecht
- Geringe laufende Nebenkosten (<15€)
- Hoher Abschreibungsanteil
- Keine zusätzliche Käuferprovision
- Festpreisgarantie vom Bauträger

UNTERSCHIEDE DER ANLAGEFORMEN

Pflegeappartement oder Eigentumswohnung?

Pflegeappartements sind im Immobiliensektor aktuell ein Insidertipp. Eigentumswohnungen als Kapitalanlage sind momentan weitaus bekannter. Eine Eigentumswohnung stellt jedoch eine deutlich zeitintensivere und nachfrageabhängigere Kapitalanlage dar als eine Pflegeimmobilie. Nehmen Sie sich Zeit und prüfen Sie die unten gegenübergestellten Eigenschaften bei den Anlageformen.

	Pflegeappartement	Eigentumswohnung
Mietrendite	Die Mietrendite liegt in der Regel bei ca. 3,0 - 4,0 %.	Bei Neubau-Eigentumswohnungen liegt die marktübliche Mietrendite unter 3,0 %.
Mieterwechsel	Aufgrund langfristiger Vermietung entfällt eine wiederkehrende Mietersuche.	Es besteht das Risiko wechselnder Mieter und damit auch ein möglicher Leerstand.
Vermieter- risiken	Vermindertes Risiko durch langjährige Mietverträge, häufig mit anschließender Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre. Die Miete fließt monatlich, unabhängig von der Belegung Ihres Pflegeappartements.	Die Mietersuche muss vom Eigentümer durchgeführt werden. Es besteht das Risiko von Mietausfällen oder Streitigkeiten mit potentiellen Mietminderungen.
Standort	Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen dienen oft als Grundlage.
Appartement	Alle Pflegeappartements bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.	Viele Unsicherheiten (bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaften etc.) müssen berücksichtigt werden.
Vermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 25-jährigen Pachtvertrag mit einem etablierten Betreiber.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Betriebskosten	Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für Instandhaltungsrücklagen und für den Verwalter.	Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).
Steuerlicher Vorteil	Die Gebäudeherstellungskosten werden mit 3 % p.a. (da Neubau) steuerlich abgeschrieben. Der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt bei unter 10 %.	Abschreibung des Objekts im Normalfall mit 3 % bei Neubau, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meist zwischen 20 u. 25 %, somit deutlich höher als bei einer Pflegeimmobilie.
Instand- haltungskosten	Aufgrund gewerblicher Nutzung durch den Pächter kann ein Großteil der Instandhaltungskosten (Dach- und Fachvertrag) auf den Pächter umgelegt werden und vermietetypische Aufgaben (z.B. Wartung, Streuen im Winter).	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf die Mieter übertragen werden. Der Eigentümer ist verpflichtet, eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen.

EIN MARKT MIT STEIGENDER NACHFRAGE



Kundenvortrag der Firma La Vida Projekt GmbH zum Thema "Kapitalanlage in Pflegeimmobilien" in Düsseldorf.

Wie turbulent es auf dem Aktienmarkt und bei anderen Finanzprodukten auch zugehen mag, eines ist sicher: Eine Immobilie als Kapitalanlage ist für viele die sicherste Anlageform. Wie kann man hier zusätzlich noch von einem Zukunftsmarkt profitieren?

Betongold gegen Krisen

Man wünscht sich für die Wahl der Kapitalanlage einen sicheren Hafen. Wer nicht auf den volatilen Aktienmarkt setzen möchte, denkt dabei als erstes an die klassische Wohnung, die daraufhin an einen Mieter vermietet wird. Doch oft ist dies der Beginn neuer Sorgen. Wie funktionieren die Vermietung und der Umgang mit dem Mieter? Wie erledige ich Reparaturen und wie mache ich eine Nebenkostenabrechnung? Welche Mietsicherheiten habe ich und wie kann ich die Miete erhöhen? Dies sind nur einige der Fragen, die sich Vermieter stellen müssen, all das bedeutet einen hohen zeitlichen und administrativen Aufwand.

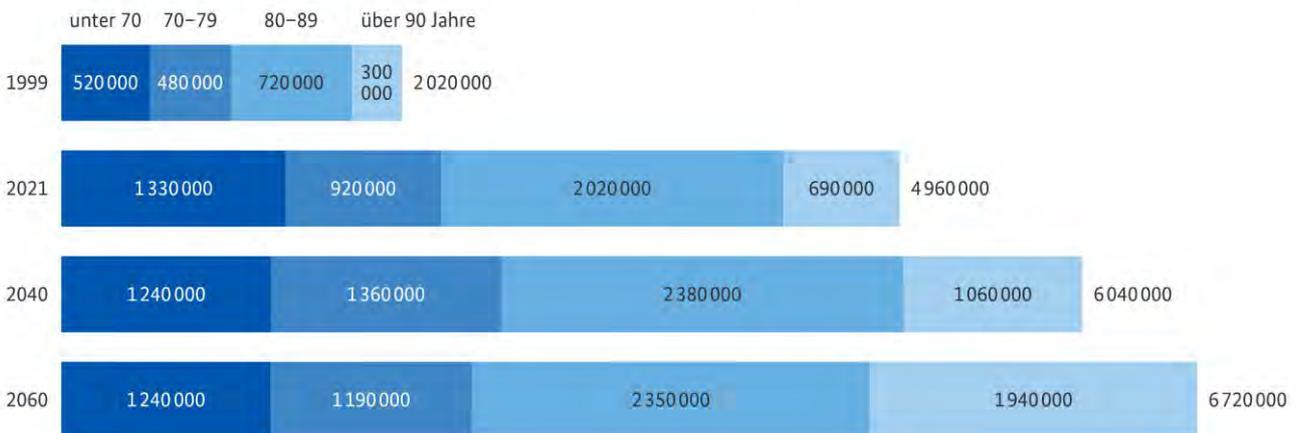
Investoren einer Pflegeimmobilie genießen Ihre Freiheiten

Wer sich den üblichen Stress um die Vermietung und die Angst vor Leerstand ersparen möchte, für den ist die Investition in eine Pflegeimmobilie eine Option, da hierbei viele vermietertypische Aufgaben entfallen.

Kein Aufwand mit der Mietersuche, die Miete fließt auch bei Leerstand des eigenen Appartements und die Mieterhöhungsklauseln sind bereits vertraglich geregelt. Doch neben der Einfachheit macht besonders die attraktive Rendite diese Kapitalanlage interessant. Zudem passt sie sich flexibel den Bedürfnissen des Eigentümers an. Durch die Eintragung in einem separaten Grundbuch kann das Pflegeappartement beliehen, verkauft, verschenkt oder vererbt werden.

WARUM IN PFLEGEIMMOBILIEN INVESTIEREN?

Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999–2060



Annahmen für 2040/2060: konstante Pflegequoten von 2021; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung
Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2023)

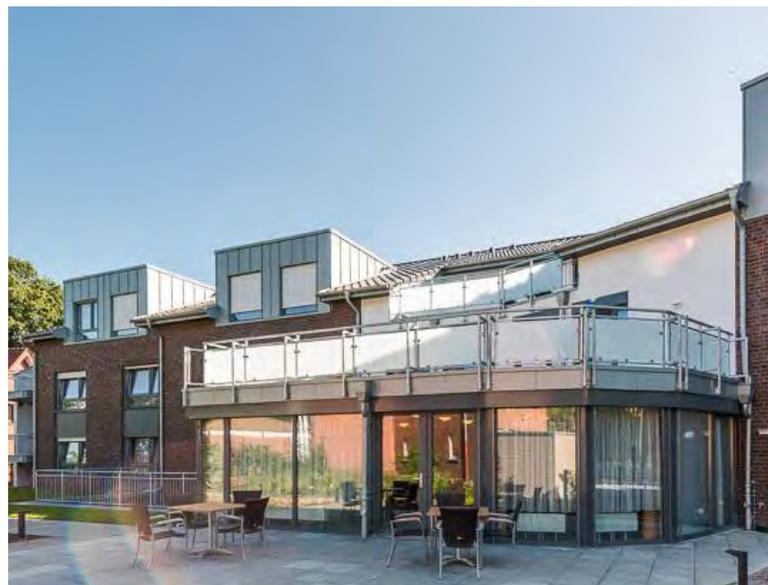


Quelle: Demografieportal Bund - Länder

Eine Studie zeigt:

Deutschland benötigt bis 2030 bis zu maximal 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf zwischen rund 210 und 390 Heimen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts. Zu diesen Ergebnissen kommt eine Studie der IRE|BS International Real Estate Business School im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft.

(Pressemitteilung vom 13.05.2020 des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. nach einer Studie der IRE|BS International Real Estate Business School)



Seniorencentrum „La Vida“ - Twist



**SENIORENZENTRUM
AM GAUSEBRINK GMBH**
eine Tochtergesellschaft der

La Vida
Pflegepartner GmbH



DER PÄCHTER UND BETREIBER

„Pflege ist für uns Vertrauenssache!“

Die La Vida Pflegepartner GmbH ist Betreiber von Pflegeeinrichtungen in Niedersachsen und im nördlichen Nordrhein-Westfalen. Das Unternehmen entstand im Dezember 2016 aus der langjährig erfahrenen und auf dem Pflegeimmobilienmarkt etablierten La Vida Projekt GmbH. Durch die Zusammenarbeit innerhalb der La Vida Unternehmensgruppe können schon bei der Planung der Pflegeeinrichtung – auch über Raumkonzepte und Ausstattungsvarianten hinaus – die Bedürfnisse Pflegebedürftiger optimal berücksichtigt und mitgestaltet werden. La Vida Pflegepartner bietet als Betreiber Langzeitpflege, eingestreuete Kurzzeitpflege und vereinzelt auch Tagespflege an.

Die Pflegephilosophie von La Vida Pflegepartner stützt sich auf die Idee von einem Gefühl von „Zuhause“ und Normalität für die Bewohner. Das beinhaltet die Möglichkeit eines selbstbestimmten und beschützten Lebens, welches das Bedürfnis nach Vertrautheit, Privatheit und Intimität ebenso berücksichtigt wie das Bedürfnis nach Kontakt, Nähe und Rückzug. Um dieses zu gewährleisten, werden die Einrichtungen auf der Basis des Hausgemeinschaftskonzepts geplant. Die komfortablen und großzügigen Bewohnerzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer dienen als Rückzugsort für die eigene Privatsphäre. Die großzügigen Aufenthaltsräume mit Wohnküche und teils Zugang zu einer Terrasse bzw. einem Balkon sind das Herzstück der Einrichtung und ein Ort der Begegnung. Abgerundet werden die Einrichtungen durch einen schönen parkähnlichen Außenbereich.

Wie wir unsere Ziele erreichen:

- Einsatz von hoch qualifizierten Mitarbeitern
- permanente Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter, um den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden zu können
- Beteiligung von Ärzten, Fachkräften, Logopäden, Krankengymnasten und Therapeuten sowie der Angehörigen am Pflegeprozess
- aktive Mitgestaltung der Pflege durch die Bewohner, vertreten durch einen Bewohnerbeirat
- Förderung der Fähigkeiten unserer Bewohner durch individuelle Anleitung und Hilfe zur Selbsthilfe und
- vielseitige Betreuungsangebote

Die La Vida Pflegepartner GmbH verfolgt somit vorrangig das Ziel der stationären Versorgung. Denn bei zunehmender Anzahl von Singlehaushalten und sich ändernden Familienstrukturen kann die alleinige ambulante Versorgung der Pflegebedürftigen vor Ort zu einer zunehmenden Vereinsamung führen. Im Rahmen der ambulanten Versorgung können in der Regel täglich nur einige Stunden abgedeckt werden, wobei in stationären Einrichtungen die Mitarbeiter/innen der Pflege, der Betreuung und der Hauswirtschaft 24 Stunden täglich und das an 7 Tagen in der Woche ansprechbar und abrufbar sind. Das Bedürfnis des sozialen Austausches durch den täglichen Kontakt mit den Mitbewohnern, Mitarbeitern und Besuchern der Einrichtungen wird dadurch gefördert. Welche Versorgungsform für den Einzelnen letztendlich die Richtige sein kann, ist immer eine individuelle Entscheidung, jedoch ist ein Leben in Gemeinsamkeit sicherlich lebenswerter als in Einsamkeit.



Thomas Heilen



Marleen Heilen



Henning Koonert



Raphael Riedel



Sabrina Bögge



Sebastian Rademaker



Daniel Schweers



Katharina Wolf

Der Leitspruch „Pflege ist für uns Vertrauenssache“ ist dabei Programm. Um dieses Leitmotiv leben zu können, sind gut ausgebildete und engagierte Mitarbeiter/innen des Unternehmens das Wichtigste. Denn nur mit motivierten und engagierten Mitarbeitern können diese Unternehmensziele rund um die Bewohner optimal realisiert werden. In Zeiten des Fachkräftemangels in der Pflege setzt die La Vida Pflegepartner GmbH auf innovative, zukunftsfähige und faire Mitarbeiterkonzepte. Leistungsorientierte Bezahlung, ein Bonusprogramm in Form eines Punktesystems sowie regelmäßige Fort- und Weiterbildungen sind nur einige Ansätze des Betreibers. Auch die Gewinnung, Qualifikation und Integration von ausländischen Pflegefachkräften ist ein weiterer Baustein in der Personalgewinnung für unsere Pflegeeinrichtungen.

Zur Unterstützung der einzelnen Pflegeeinrichtungen ist ein Team in Ochtrup als Zentralverwaltung tätig, um administrative Aufgaben zu übernehmen. Die Personalverwaltung, die Finanzbuchhaltung, die Abrechnung und das Projektmanagement nebst pflegerischer Fachaufsicht für die von der La Vida Projekt GmbH geplanten und erbauten Projekte werden hier von der La Vida Pflegepartner GmbH als Betreiber realisiert. Dabei verstehen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Zentrale als interner Dienstleister für unsere Senioreneinrichtungen.

Erfahren Sie mehr zu dem Leben in unseren Seniorenzentren auf





Foto: Stadt Ochtrup

STADT OCHTRUP

Erstmals erwähnt wurde „Ohtepe“ (das östliche Epe oder Ostepe) im Jahre 1143 in einer Stiftsurkunde des Klosters Clarholz. Als Pfarrei wird der Ort 1203 zum ersten Mal genannt. Der Ort besaß schon in fränkischer Zeit eine Taufkirche und bildete mit der Wester-, Oster- und Weinerbauerschaft ein Kirchspiel. In den Jahren 1593/94 erhielt Ochtrup eine Stadtbefestigung mit Wall, breitem Graben und drei Stadttoren. Im Jahre 1597 erhielt Ochtrup die Marktrechte. Außerdem wurde Ochtrup in den Rang eines sogenannten „Wigbolds“ erhoben. Die Stadtbefestigung bot jedoch keinen sicheren Schutz: 1595 und 1598 wurde Ochtrup von den Spaniern gebrandschatzt. Aber nicht nur der Spanisch-Niederländische Erbfolgekrieg, die Züge Bernhards von Galen und der Dreißigjährige Krieg von 1618 bis 1648 haben den Ortskern schwer in Mitleidenschaft gezogen. Erst um 1820 wurden die Stadttore abgebrochen und um die Jahrhundertwende wurden die Wälle abgetragen und als Grünanlage gestaltet. Heute erinnern daran die Straßennamen Nordwall, Ostwall und Westwall. Am Westwall ist ein Grund- oder Überfallwehr erhalten geblieben, dieser Wasserbär wird Stüwwenkopp genannt.

Die Stadt Ochtrup bietet eine optimale Palette der Standortfaktoren. Im Zentrum der deutsch-niederländischen EUREGIO, geprägt von starkem, innovativem und vielschichtigem Mittelstand, bietet Ihnen der Wirtschaftsstandort Ochtrup mit seiner hervorragenden Infrastruktur besonders gute Rahmenbedingungen für Ihre Investitionsvorhaben. Als Handelsstandort kann die Stadt das erste und einzige McArthurGlen Outlet Ochtrup (DOC) in NRW vorweisen. Ochtrup bietet darüber hinaus eine hohe Lebensqualität durch die Wohnlage in der westmünsterländischen Parklandschaft mit vielen Naherholungsmöglichkeiten und einer attraktiven historischen Innenstadt.

In den Industrie- und Gewerbegebieten ist die Bekleidungsindustrie heute genauso beheimatet wie die Kunststoff- oder Metallverarbeitung sowie die Produktion von Hygienemitteln und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Das ansässige Handwerk entwickelte

sich vielfach zu kleinen und mittleren Betrieben, die mit speziellen Produkten als Zulieferer der Großindustrie fungieren. Die stetige Zuwanderung und Neugründung von Firmen, insbesondere im Industrie- und Gewerbegebiet Weiner, und die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbegebieten sowie nach Wohnbauland sind Indizien für die gute Weiterentwicklung des Mittelzentrums Ochtrup, das heute rund 21.000 Einwohner zählt.

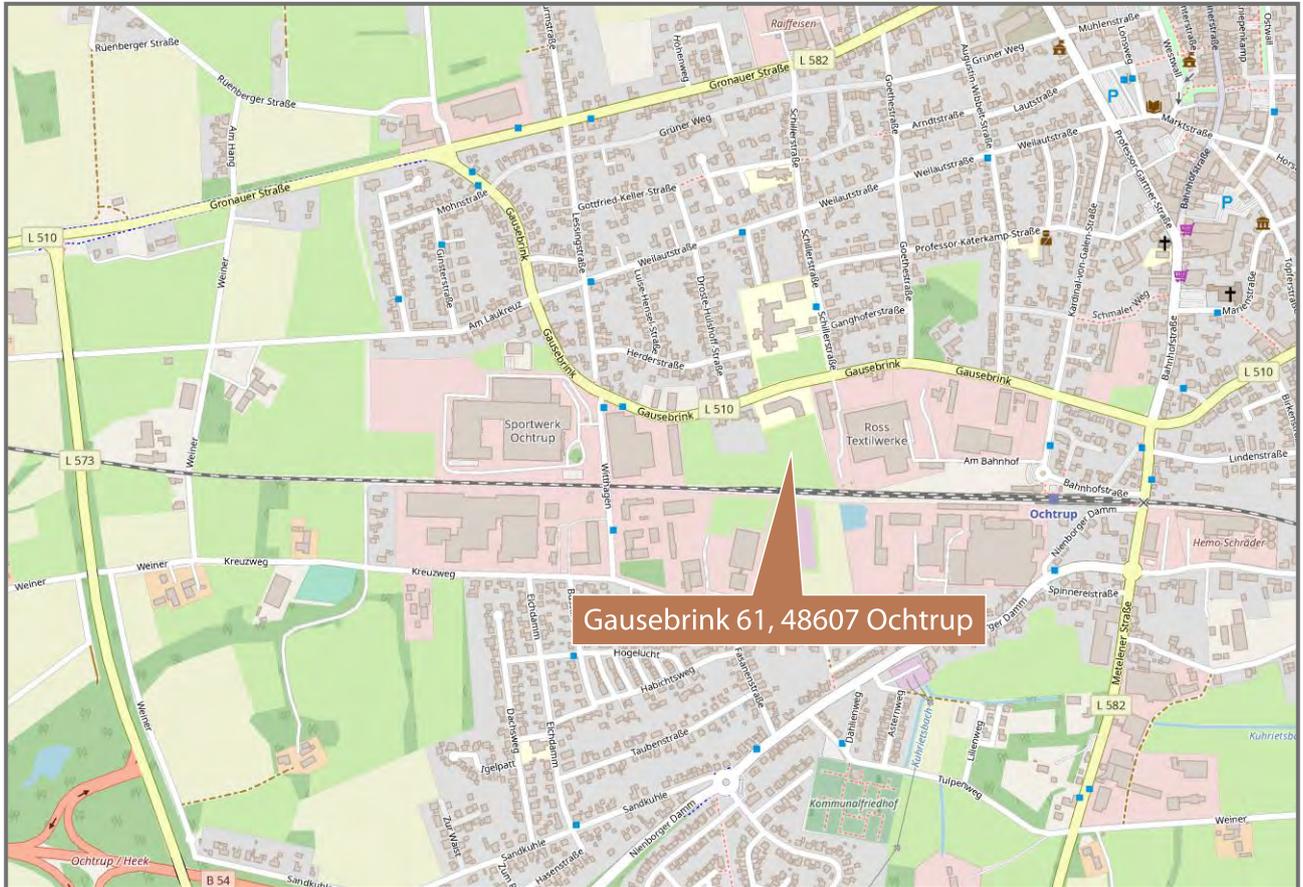
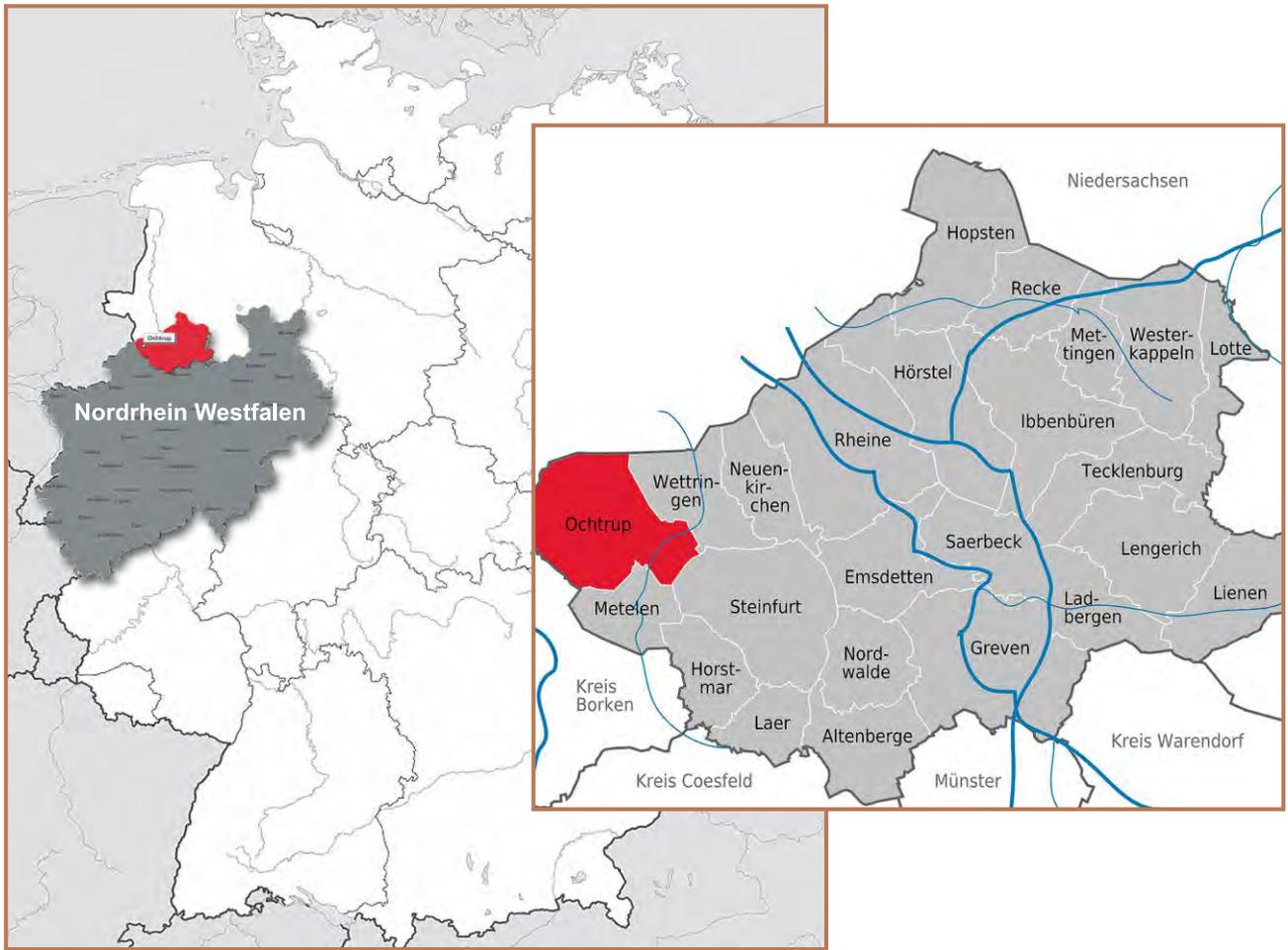
Gelegen im Länderdreieck Nordrhein-Westfalen, Niederlande und Niedersachsen, im Schnittpunkt der großen Verkehrsadern BAB A 31/A 30 und B 54, der Schienenverbindung RB 64 Münster - Gronau - Enschede (NL) sowie unweit des Dortmund-Ems-Kanals, des Kanalhafens Enschede sowie des Flughafens Münster/Osnabrück bietet Ochtrup eine hervorragende Infrastruktur für verschiedenste Investitionsvorhaben.



Foto: Münsterland Zeitung



Foto: Stadt Ochtrup



Karte: OpenStreetMap

AMBIENTE UNSERER PFLEGEHEIME

Der moderne Neubau verfügt über insgesamt 76 Pflegeappartements, die 76 Pflegeplätze bieten. Sämtliche Appartements werden als komfortable und barrierefreie Einzelzimmer gebaut.

Alle Bewohnerzimmer verfügen über ein Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschtisch. Jeder Wohn-

gruppe ist ein Gemeinschaftsraum mit Wohnküche zugeordnet. Die Gemeinschaftsräume verfügen jeweils über einen Balkon bzw. Terrasse. Je Etage sind ein Dienstzimmer und diverse Lager- und Abstellräume vorgesehen, ein Pflegebad im Obergeschoss ausgestattet mit Waschtisch, WC, Pflegewanne und Dusche.

BEISPIELGRUNDRISS

eines Pflegeappartements

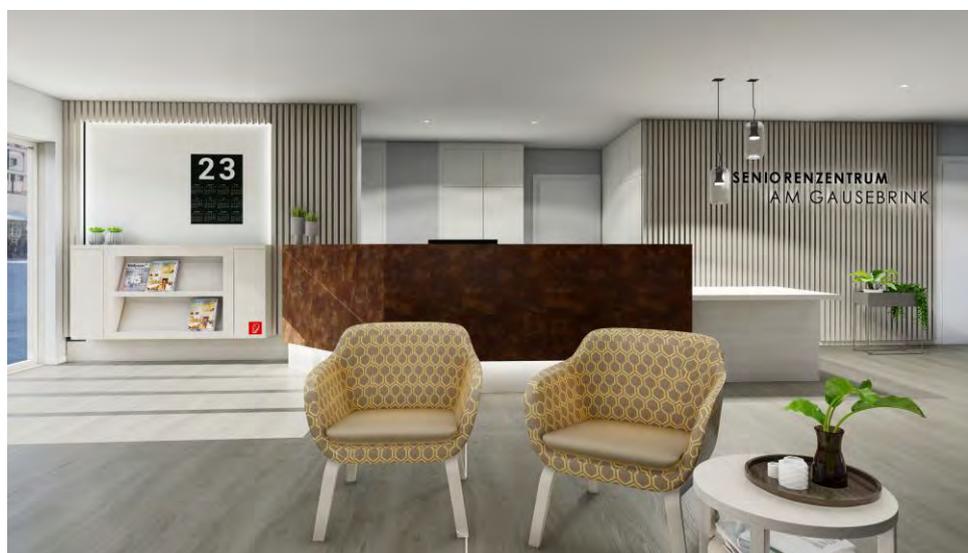
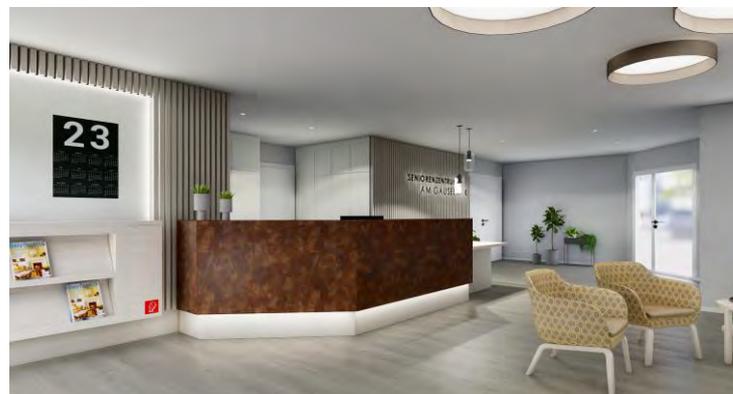
Bau- und Einrichtungsausführung kann von der Abbildung abweichen.



AMBIENTE UNSERER PFLEGEHEIME



Visualisierungen der Firma Wagner,
unser Partner für die Objekteinrichtungen.



Bau- und Einrichtungs-
ausführung kann von der
Abbildung abweichen.

KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU – Vorteile für die Umwelt und für Ihre Investition



Unsere Bauweise

Das Seniorenzentrum am Gausebrink in Ochtrup wird als **KfW-Effizienzhaus-Stufe 40** errichtet. Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude (nach Gebäudeenergiegesetz). Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 45 % besser.

Quelle:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-Effizienzhaus/>

Damit möchten wir als Projektgesellschaft unseren Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Vorteile für Ihre Investition

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) fördert diese energieeffiziente Bauweise. Mit dem Kauf eines Apartments in unserem Seniorenzentrum am Gausebrink erhalten Sie die Möglichkeit, dieses über einen zinsgünstigen Kredit zu finanzieren.

Sie haben die Möglichkeit einen Kredit mit folgenden Konditionen in Anspruch zu nehmen:

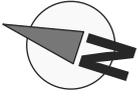
Kreditsumme	100.000,00€
Zinssatz	1,03% p.a. nom

Laufzeit	35 Jahre
Tilgungsfreie Jahre	3
Zinsbindung	10 Jahre

Für die Nutzung der Kredite sprechen Sie bitte Ihren Berater an.

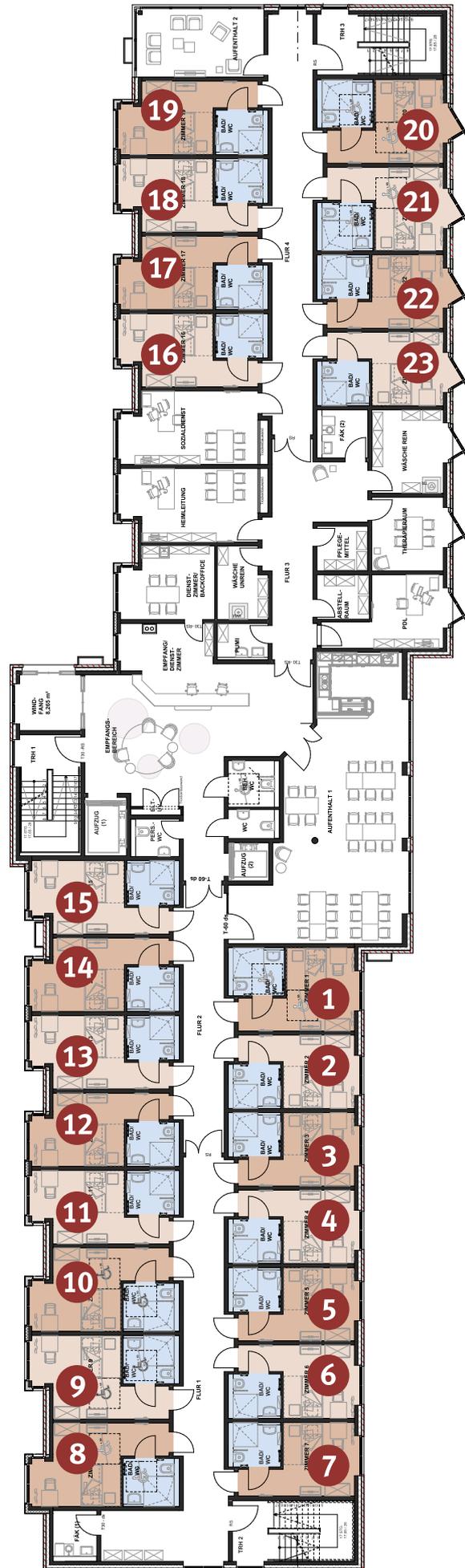
GRUNDRISS

Gebäude und Außenanlage



GRUNDRISS

Erdgeschoss



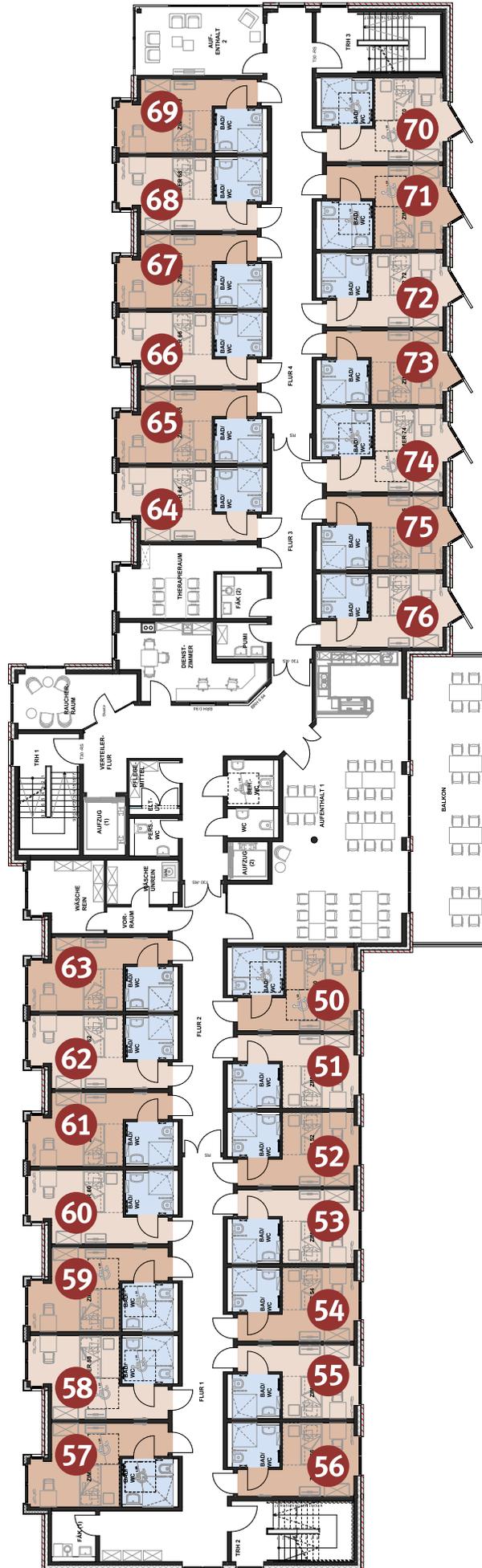
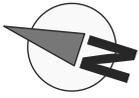
GRUNDRISS

1. Obergeschoss



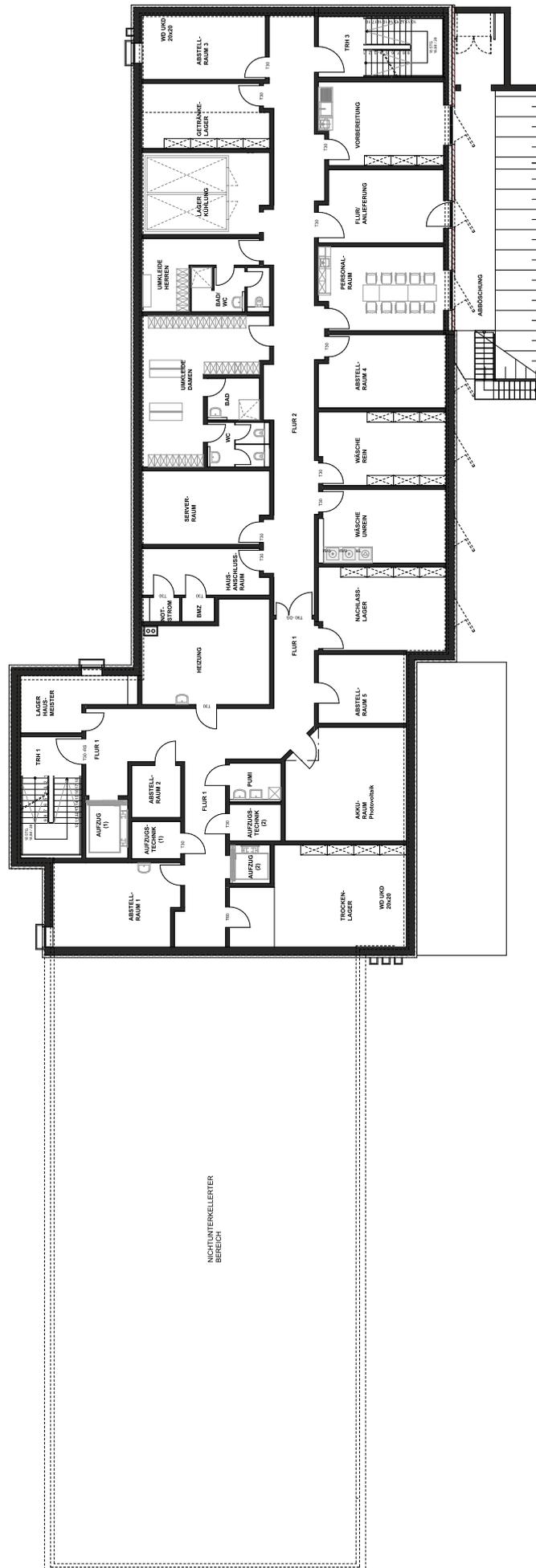
GRUNDRISS

2. Obergeschoss



GRUNDRISS

Kellergeschoss



PREISLISTE

Seniorenzentrum am Gausebrink | Ochtrup

Einheit	Etage	Wohnfläche Appartement m ²	Anteilige Gemein- schaftsfläche m ²	Gesamt- fläche m ²	Monats- miete €	Jahres- miete €	Kaufpreis €
1	EG	23,886	32,613	56,499	760,29	9.123,48	253.429,00
2	EG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
3	EG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
4	EG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
5	EG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
6	EG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
7	EG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
8	EG	25,824	35,259	61,083	821,98	9.863,76	273.991,00
9	EG	25,965	35,452	61,417	826,46	9.917,52	275.487,00
10	EG	25,965	35,452	61,417	826,46	9.917,52	275.487,00
11	EG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
12	EG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
13	EG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
14	EG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
15	EG	23,357	31,891	55,248	743,45	8.921,40	247.817,00
16	EG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
17	EG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
18	EG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
19	EG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
20	EG	24,461	33,398	57,859	778,59	9.343,08	259.530,00
21	EG	24,461	33,398	57,859	778,59	9.343,08	259.530,00
22	EG	21,615	29,512	51,127	688,00	8.256,00	229.334,00
23	EG	21,615	29,512	51,127	688,00	8.256,00	229.334,00
24	1.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
25	1.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
26	1.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
27	1.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
28	1.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
29	1.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
30	1.OG	25,824	35,259	61,083	821,98	9.863,76	273.991,00
31	1.OG	25,965	35,452	61,417	826,46	9.917,52	275.487,00
32	1.OG	25,965	35,452	61,417	826,46	9.917,52	275.487,00
33	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
34	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
35	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
36	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
37	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
38	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00

Einheit	Etage	Wohnfläche Appartement m ²	Anteilige Gemein- schaftsfläche m ²	Gesamt- fläche m ²	Monats- miete €	Jahres- miete €	Kaufpreis €
39	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
40	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
41	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
42	1.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
43	1.OG	24,461	33,398	57,859	778,59	9.343,08	259.530,00
44	1.OG	24,461	33,398	57,859	778,59	9.343,08	259.530,00
45	1.OG	21,615	29,512	51,127	688,00	8.256,00	229.334,00
46	1.OG	21,615	29,512	51,127	688,00	8.256,00	229.334,00
47	1.OG	24,461	33,398	57,859	778,59	9.343,08	259.530,00
48	1.OG	21,615	29,512	51,127	688,00	8.256,00	229.334,00
49	1.OG	21,996	30,033	52,029	700,13	8.401,56	233.376,00
50	2.OG	23,886	32,613	56,499	760,29	9.123,48	253.429,00
51	2.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
52	2.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
53	2.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
54	2.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
55	2.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
56	2.OG	21,040	28,727	49,767	669,70	8.036,40	223.233,00
57	2.OG	25,824	35,259	61,083	821,98	9.863,76	273.991,00
58	2.OG	25,965	35,452	61,417	826,46	9.917,52	275.487,00
59	2.OG	25,965	35,452	61,417	826,46	9.917,52	275.487,00
60	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
61	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
62	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
63	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
64	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
65	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
66	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
67	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
68	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
69	2.OG	23,118	31,565	54,683	735,84	8.830,08	245.281,00
70	2.OG	24,461	33,398	57,859	778,59	9.343,08	259.530,00
71	2.OG	24,461	33,398	57,859	778,59	9.343,08	259.530,00
72	2.OG	21,615	29,512	51,127	688,00	8.256,00	229.334,00
73	2.OG	21,615	29,512	51,127	688,00	8.256,00	229.334,00
74	2.OG	24,461	33,398	57,859	778,59	9.343,08	259.530,00
75	2.OG	21,615	29,512	51,127	688,00	8.256,00	229.334,00
76	2.OG	21,996	30,033	52,029	700,13	8.401,56	233.376,00



SO LEICHT KÖNNEN SIE EIGENTÜMER EINER PFLEGEIMMOBILIE WERDEN



1. Kontaktaufnahme über La Vida oder Ihrem Makler des Vertrauens.



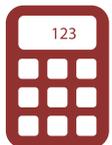
5. Auswahl des Notars.



2. Auswahl der richtigen Pflegeimmobilie.



6. Eintragung in das Grundbuch.



3. Klärung der Finanzierung.



7. Zahlung des Kaufpreises nach MaBV.



4. Reservierung des gewünschten Pflegeappartements.



8. Bezug der Mieteinnahmen Ihres Pflegeappartements.

PROJEKTENTWICKLUNG & BAUHERR

La Vida

Projekt GmbH

La Vida Projekt GmbH
Mühlenstraße 22 · 48607 Ochtrup
Tel. 02553 72639-0 · Fax 02553 72639-19
E-Mail info@lavid-immo.de

BETREIBER

**SENIORENZENTRUM
AM GAUSEBRINK GMBH**
eine Tochtergesellschaft der

La Vida
Pflegepartner GmbH



Mühlenstraße 24 · 48607 Ochtrup
Tel. 02553 75940-09 · Fax 02553 75940-04
E-Mail kontakt@lavid-pflegepartner.de

PROJEKTLEITUNG & BAULEITUNG

La Vida

Dipl.-Ing. Heinz-Gerd Feseker
Mühlenstraße 20 · 48607 Ochtrup
Tel. 02553 72639-0
E-Mail feseker@lavid-immo.de

Überreicht durch: