

IMMOBILIENANGEBOT BERGKAMEN

primeum
Immobilien. Besonders. Sicher.



Attraktive Eigentumswohnungen
Hünenpad
in Bergkamen



LAGE

Bergkamen

Die Stadt Bergkamen befindet sich mit ihren ca. 48.000 Einwohnern im Bundesland Nordrhein-Westfalen, am Rande des Ruhrgebietes, unweit der Großstädte Hamm und Dortmund. Bergkamen war bis vor wenigen Jahrzehnten vom Bergbau geprägt und stellte die größte Bergbaustadt Europas dar. Heute befindet sich die Stadt mitten im wirtschaftlichen Strukturwandel und verfügt über ein besonderes Kulturangebot, das nicht zuletzt durch die bewegte Bergbau-Vergangenheit, sondern auch durch die historische römische Vergangenheit geprägt ist.

Bergkamen bietet alle Annehmlichkeiten und Örtlichkeiten des täglichen Bedarfes wie Ärzte, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Parkgebiete und nahezu alle Schulformen, von der Grundschule bis hin zum Gymnasium. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Anbindung an das internationale Verkehrsnetz. Hier sind zu hervorzuheben, die A1 (Heiligenhafen an der Ostsee – Saarbrücken), die A2 (Oberhausen, NRW – Lehnin, Brandenburg), der Regionalflughafen Dortmund sowie die nah gelegenen Bahnhöfe Lünen und Kamen mit eng getakteten Verbindungen an die Intercity-Knotenpunkte Dortmund und Hamm. Die Stadt Dortmund ist etwa 25 Km entfernt, ist mit dem Auto oder dem ÖPNV in ca. 30 Minuten bequem zu erreichen und erweitert das Angebot der Einrichtungen des täglichen Bedarfes sowie kultureller Art um ein weiteres.

In den nächsten Jahren wird Bergkamen um eine weitere Attraktion erweitert, die „Wasserstadt Aden“. Auf der Fläche einer ehemaligen Schlachthanlage in Bergkamen Oberaden, entsteht eine moderne Wasserstadt direkt am Dattel-Hamm-Kanal. Der Adensee und eine weiterführende Gracht bilden das Herzstück der Wasserstadt und schaffen ein einmaliges Ambiente für attraktive Angebote in den Bereichen Wohnen, Freizeit und Arbeiten. Vom Dattel-Hamm-Kanal aus ist der See mit dem Schiff zu befahren – ein Alleinstellungsmerkmal bei der Entwicklung der Wasserstandorte entlang der Kanäle im nördlichen Ruhrgebiet. Mit der Marina Rünthe, 3 km weiter östlich, und der Aussichtshalde „Großes Holz“ bildet die Anlage ein Kanalband für vielfältige Freizeitnutzungen. Die besondere Innovationsleistung der „Wasserstadt Aden“ ist aber die Inszenierung eines gesamten Stadtquartiers am Wasser, das sich damit als touristische Destination in NRW präsentiert.

Objektlage

Die hier angebotenen Objekte befinden sich im Bergkamener Stadtteil Oberaden. Dieser liegt westlichen Teil der Stadt, in welchem sich auch das ehemalige Römerlager Oberaden befindet. Einkaufsmöglichkeiten, Sportplatz, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstraßen sind bequem zu erreichen.



DAS OBJEKT



Beschreibung

Die zum Verkauf stehenden Objekte wurden 1958 in konventioneller, baugleicher Bauweise erreicht und verfügen jeweils über eine Vollunterkellerung mit Keller- und Gemeinschaftsräumen. Die Beheizung der Objekte erfolgt über Öl-Zentralheizungen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon.

Die Objekte befinden sich im „Hünenpad“ und bestehen aus 5 Wohnblocks, die sich auf 15 Eingänge verteilen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 5.573 m² und teilt sich in 90 Wohneinheiten mit Balkonen auf. In den vergangenen Jahren wurden an den Objekten bereits diverse Sanierungsarbeiten getätigt. 1985 erfolgte eine neue Dacheindeckung

mit Wärmeisolierung sowie die Erneuerung der Dachrinne und Fallrohre. 1986 wurden Kunststoffenster mit Isolierverglasung sowie Wärmeisolierungen der obersten Geschossdecken verbaut. 2005 erfolgte eine Erneuerung der Kaminköpfe. 75 der insgesamt 90 Wohnungen verfügen jeweils über 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer, die verbleibenden 15 Wohnungen verfügen über 4 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer. Ca. 90 % der Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren bereits kernsaniert. In diesem Zuge wurden neue Fußböden und Stromverkabelungen verlegt sowie neue Badezimmer verbaut und die Küchen mit neuen Fliesenspiegeln versehen. Die moderne und dennoch zeitlose Optik begeistert Jung und Alt gleichermaßen!



UNVERBINDLICHE WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG



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

Kalkulationsbeispiel

A	Wohnfläche: 59,38 m ²	Zimmer: 3	Mieteinnahmen: 293,- EUR/Monat
	inkl. 1 Garage		Kaufpreis: 77.300,- EUR
B	Wohnfläche: 60,16 m ²	Zimmer: 3	Mieteinnahmen: 289,- EUR/Monat
	inkl. 1 Stellplatz		Kaufpreis: 76.200,- EUR
C	Wohnfläche: 72,32 m ²	Zimmer: 3	Mieteinnahmen: 344,- EUR/Monat
	inkl. 1 Stellplatz		Kaufpreis: 90.800,- EUR

Profitieren Sie vom Kauf einer Immobilie als Kapitalanleger

	A	B	C
Darlehenshöhe	77.300,00 €	76.200,00 €	90.800,00 €
Zinssatz	2,00 %	2,00 %	2,00 %
AUSGABEN (Monat)			
Zinshöhe	128,83 €	127,00 €	151,33 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten	104,00 €	90,00 €	99,00 €
Gesamtkosten	232,83 €	217,00 €	250,33 €
EINNAHMEN (Monat)			
Miete	293,00 €	289,00 €	344,00 €
Steuervorteil	8,79 € ¹	6,07 € ¹	5,63 € ¹
Gesamteinnahmen	301,79 €	295,07 €	349,63 €
DARLEHENS-RÜCKZAHLUNG			
Tilgungsart	Annuität	Annuität	Annuität
Tilgungshöhe	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Tilgungsbetrag	128,83 €	127,00 €	151,33 €
Eigenaufwand vor Steuer			
Ertrag vor Tilgung	60,17 €	72,00 €	93,67 €
Aufwand nach Tilgung	68,67 €	55,00 €	57,67 €
Eigenaufwand nach Steuer			
Ertrag vor Tilgung	68,96 €	78,07 €	99,29 €
Aufwand nach Tilgung	59,87 €	48,93 €	52,04 €

¹ Berechnung für Verheiratete mit 60.000,00 EUR Bruttoeinkommen.

Diese Berechnung kann für die gesamte Laufzeit der Finanzierung nicht garantiert werden, da Werte wie Miete, Steuer, Zinsen variieren können.

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 als z.B. 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 und Vermietung einer gut angelegten Immobilie, erzielt der Anleger die „Einkünfte aus der 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 z.B. stehen der sinkenden Geburtsrate in Deutschland eine Reihe von nachfragestimulierenden Faktoren wie die große Einwandererzahl und Tendenz zu den Single-Haushalten gegenüber. Der weitere positive Einfluss auf den Immobilienwert hat die steigende Lebensqualität mit der damit verbundenen zusätzlichen Nachfrage nach Quadratmeterfläche pro Kopf und Wohnung.

Immobilie als Kreditsicherheit

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 das zusätzliche Einkommen und eignen sich hervorragend zur Altersvorsorge.

Unterstützung der nachkommenden Generationen

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



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

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

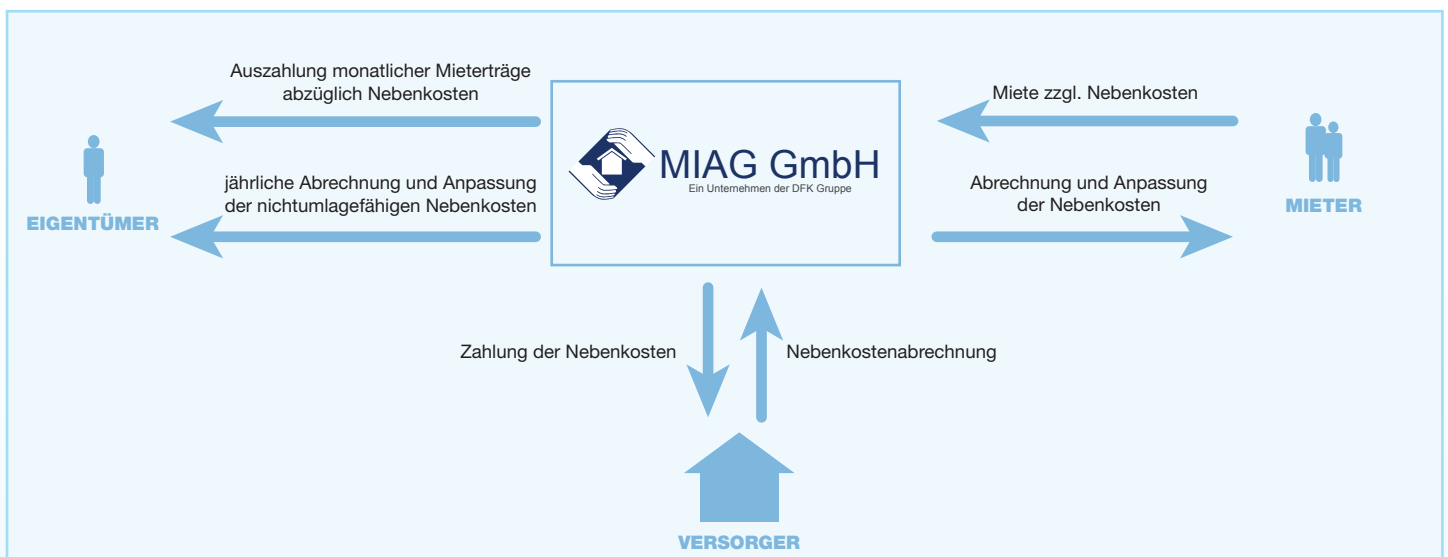
- ☑ Verwaltung
- ☑ Gesicherte Miete
- ☑ Provisionsfreier Direktverkauf

In der DFK Unternehmensgruppe agiert die Deutsches Finanzkontor AG mit vollster Kompetenz und Zuverlässigkeit im Immobilien- und Anlagemarkt. Die Zusammenarbeit in der Immobilienbranche mit dem Konzernunternehmen MIAG GmbH, die die Haus- und Mietsonderverwaltung übernimmt, erweist sich als sehr zukunftsweisend und wertvoll.

Die MIAG GmbH übernimmt folgende Verwaltungsaufgaben für Sie:



- Mietinkasso
- Korrespondenzführung zwischen Mieter, Hausverwalter und Eigentümer
- laufende technische Betreuung
- Deckung des Mietausfalls
- ständig besetzte Betreuungsstelle
- Vertretung des Eigentümers bei der Eigentümerversammlung
- Begleitung des Mieterwechsels
- Ausstellung der Finanzamt relevanten Bescheinigungen über die jährlichen Mieteinnahmen
- Jahresabrechnung für Mieter und Eigentümer



primeum ist eine Marke von:
Haus und Hof Haselhorst | Immoservice

Jens Haselhorst
Schillerstraße 102
33609 Bielefeld
Tel.: 0521 - 52 37 28 3
Mobil: 0171 49 79 43 7
Fax: 0521 - 92 27 36 44
jh@hausundhof-bielefeld.de
www.hausundhof-bielefeld.de