

# Villa Kutenholt WHG 11 – Wohnen mit Service in Kutenholz! Klimafreundlicher Neubau – KfW Effizienzhaus-Stufe 40

27449 Kutenholz, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: KUT-10250-11



Wohnfläche ca.: **50,46 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **194.700 EUR**



## Villa Kutenholt WHG 11 – Wohnen mit Service in Kutenholz! Klimafreundlicher Neubau – KfW Effizienzhaus-Stufe 40

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt ID                  | KUT-10250-11  |
| Objekttyp                  | Wohnung   |
| Adresse                    | 27449 Kutenholz   |
| Wohnfläche ca.             | 50,46 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                     | 2   |
| Schlafzimmer               | 1   |
| Badezimmer                 | 1   |
| Balkone                    | 1   |
| Heizungsart                | Zentralheizung, Fußbodenheizung   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme  |
| Baujahr                    | 2024  |
| Zustand                    | projektiert   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Stellplätze gesamt         | 1   |
| Stellplatz                 | 1 Stellplatz  |
| Verfügbar ab               | Nach Baufertigstellung  |
| Ausstattung / Merkmale     | Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Betreutes Wohnen, Dusche, Einbauküche, Massivbauweise, Neubau, Personenaufzug, Seniorengerecht |
| Käuferprovision            | Keine Courtage. Sie erwerben direkt vom Bauträger   |
| Mieteinnahmen (Soll)       | 194.700,00 EUR pro Jahr   |
| Kaufpreis                  | 194.700 EUR   |



## Objektbeschreibung

Zentral in Kutenholz entsteht ein Gebäude für Betreutes Wohnen mit 16 Seniorenwohnungen. Die "Villa Kutenholt" umfasst 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von ca. 50 bis 89 m<sup>2</sup> und verbindet den Komfort einer barrierefreien Wohnung mit Gemeinschaftsflächen und bedarfsorientierten Service- und Betreuungsleistungen. Hierbei steht selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen, aber auch eine Hausgemeinschaft mit anderen Senioren im Vordergrund. Im Rahmen eines Servicevertrages werden in Anlehnung an die DIN 77800 grundlegende Betreuungsleistungen vereinbart. Eine Betreuungskraft ist als fester Ansprechpartner regelmäßig vor Ort. Je nach Bedarf können individuelle Wahlleistungen in Anspruch genommen werden. Die Gemeinschaftsflächen bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft oder private Anlässe.

Wohnung Nr. 11 der "Villa Kutenholt" in Kutenholz:

Die Wohneinheit im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von etwa 50,46 m<sup>2</sup>. Die Seniorenwohnung umfasst einen Flur mit Garderobennische, ein Wohnzimmer mit offener Küche inkl. Einbauküche, Schlafzimmer, barrierefreies Bad mit Stütz- und Haltegriffen, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen Balkon (in der Wohnfläche zu 25% berücksichtigt). Die kalkulierten Mieteinnahmen belaufen sich auf jährlich ca. 6.900,00 EUR. Ein Erstvermietungsservice ist im Kaufpreis inbegriffen.

## Ausstattung

Klimafreundlicher Neubau – barrierefreie Wohnanlage mit Personenaufzug.

Das Gebäude wird als Klimafreundlicher Neubau, Effizienzhausstufe 40 errichtet. Hierdurch haben Sie die Möglichkeit einen KfW-Förderkredit bei der KfW Bank in Anspruch zu nehmen.

Der angegebene Kaufpreis beinhaltet die schlüsselfertige Erstellung der Wohnung inkl.

Planungsleistungen, Prüfgebühren und Hausanschlusskosten sowie Maler- und Bodenbelagsarbeiten, Sanitärinstallation, Einbauküche und Außenanlagen. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung, Vinyl-Designbeläge, elektrische Rollläden an allen Fenstern und werden mit einem barrierefreien Duschbad inkl. Stütz- und Haltegriffen ausgestattet.

Bei der Material- und Farbauswahl innerhalb der Wohnung können Käufer aus einem umfangreichen Mustersortiment auswählen und mitentscheiden.

Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss wird möbliert und enthält eine Einbauküche inkl.

Erstausstattung. Zudem steht eine großzügige Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung. Die Allgemeinflächen der "AugustVilla" werden individuell und in einem stimmigen Farbkonzept gestaltet. Ein Nebengebäude bietet Platz für Fahrräder und Elektromobile. Der Gemeinschaftsflächenanteil ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die gesamte Wohnanlage wird über eine Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage mit Wärme versorgt und nach modernen energetischen Standards errichtet.

## Sonstiges

Die SeniorenConcept Bau GmbH mit Sitz in Oldenburg hat sich auf das Wohnen im Alter spezialisiert. Das Tätigkeitsfeld reicht von der Standortauswahl über die Planung und Errichtung der Wohnanlagen bis hin zur Entwicklung standortspezifischer Service- und Betreuungskonzepte in Kooperation mit ortsansässigen Partnern. Im norddeutschen Raum wurden bereits zahlreiche SeniorenConcept Villen realisiert, weitere Projekte befinden sich in der Planungs- und Bauphase.

Für Kapitalanleger und Selbstnutzer eine Investition mit Wertsteigerungspotenzial.

Vorteile auf einen Blick:

- Klimafreundlicher Neubau, Effizienzhaus-Stufe 40, KfW-Förderkredit möglich



- Sonder-AfA bei Vermietung
- Zentrale Lage an attraktiven Standorten
- Massive, schlüsselfertige und barrierefreie Bauausführung
- Zukunftsorientierte Bauvorhaben durch ideale Gebäude- und Grundrisslösungen
- Nachhaltiges und flexibles Wohn- und Dienstleistungskonzept
- Sinnvolle Ergänzung örtlicher Wohn- und Betreuungsangebote
- Ideale Altersvorsorge
- Investition in einen Wachstumsmarkt mit Wertsteigerungspotenzial
- Sachwertanlage mit attraktiver Rendite

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis                 | 27.02.2034                    |
| Baujahr                    | 2024                          |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme                      |
| Endenergiebedarf           | 12,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | A+                            |



## Lage

Die zentrale Lage der Immobilie sichert die Erreichbarkeit von Versorgungsstrukturen und Dienstleistungsangeboten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Friseur, Bank und weitere Versorgungseinrichtungen sowie eine Anbindung an den ÖPNV.





Villa Kutenholt-Visualisierung



Beispiel Gemeinschaftsraum  
Beispiel Gemeinschaftsraum (2)



Beispiel Gemeinschaftsraum  
Beispiel Gemeinschaftsraum



Beispiel Gemeinschaftsraum / Gäste-WC  
Beispiel Gemeinschafts-WC



Beispiel Nebengebäude  
Beispiel Nebengebäude



Beispiel Treppenhaus  
Beispiel Treppenhaus





Beispiel Badezimmer

Beispiel Badezimmer Wohnung 1



Beispiel Badezimmer

Beispiel Badezimmer Wohnung



Beispiel Flur Wohnung

Beispiel Flur Wohnung



Beispiel Wohnbereich mit Küche

Beispiel Küche Wohnung



Beispiel Schlafzimmer Wohnung

Beispiel Schlafzimmer



OG\_Einzelgrundriss WHG 11



# Grundriss

OG\_Geschossgrundriss

