



WOHNANLAGE ALTE SCHMIEDE



Betreutes Wohnen & Tagespflege





Inhalt

5

Vorwort

6

Das Betreute Wohnen

8

Der perfekte Standort

11

Beispielrechnung

13

Projektdetails

21

Investition

23

Detailinformationen

40

Mit starken Partnern ans Ziel

**„Man erkennt den Wert
einer Gesellschaft daran,
wie sie mit den Schwächsten
ihrer Glieder verfährt.“**

(Gustav Heinemann, 3. Bundespräsident)



Markus Zwyrtak (geschäftsführender Gesellschafter der SunnySideResidence GmbH)
Foto: Daniel Jelen

Vorwort

Markus Zwyrtak – Geschäftsführender Gesellschafter
der SunnySideResidence GmbH

Markus Zwyrtak war 2011 mit einer Situation konfrontiert, eine Lösung für seinen Bruder fürs „Alter“ zu finden. Speziell im Bereich der Altersversorgung waren Angebote im alternativen Sektor noch sehr beschränkt und gute Lösungen oft mit einem größeren Ortswechsel verbunden, was Entfremdung bedeuten würde.

Um Selbstbestimmtheit, Ortsnähe und vor allem ein familiäres Umfeld zu gewährleisten, gründete er am 30. März 2011 die SunnySideResidence GmbH. Damit konnte ein Projekt in Perach für seinen Bruder verwirklicht werden, das oben genannte Vorgaben erfüllt hat und bis dato einzigartig im Landkreis war.

Da die Nachfrage nach dieser alternativen Wohnform ungebrochen anhielt, entschied sich die SunnySideResidence GmbH, neben weiteren Projekten, auch zur Verwirklichung eines zweiten Projekts in Unterneukirchen.

Dadurch wird die ortsnahe Wohnmöglichkeit sowie Versorgung für Senioren und pflegebedürftige Mitbürger der Gemeinde Unterneukirchen sowie dessen Einzugsgebiet langfristig sicher gestellt. Durch die gute Zusammenarbeit mit der Gemeinde Unterneukirchen und dem Engagement des ehemaligen Bürgermeister Georg Heindl a. D. sowie dem neuen Bürgermeister Jochen Englmeier entstehen in dieser Gemeinde nun zusätzlich 28 Wohnungen des Betreuten Wohnens sowie eine Tagespflege für bis zu 20 Personen.

Nähere Informationen zu den 28 Wohnungen des Betreuten Wohnens finden Sie in der folgenden Kurzdarstellung.



Betreutes Wohnen

mit Herz und Verstand

Grundsätzlich handelt es sich beim Betreuten Wohnen um Wohnungen, die angemietet oder gekauft werden können. Der dabei entstehende Miet-/Kaufvertrag verpflichtet zur Abnahme allgemeiner Betreuungsleistungen wie Assistenz-Notrufdienst, die Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen oder Informationen und Beratungsleistungen (Grundleistungen) von bestimmten Anbietern.

Die Dienst- und Pflegeleistungen selbst müssen frei wählbar sein. Die Wohnungen entsprechen in Ausstattung, Lage und Schnitt den Bedürfnissen älterer Menschen. Bei Bedarf können entsprechende Wahl- bzw. Serviceleistungen (z. B. Pflegeleistungen, Betreuungsleistungen) zusätzlich abgerufen werden. In Miet-, Pflege- und/oder Betreuungsverträgen sind die jeweiligen Leistungsansprüche geregelt.

Grundleistungen sind z.B. die Vermittlung von Hilfen und Diensten oder der Hinweis auf attraktive Freizeitangebote.

01

Lebensqualität und Selbstbestimmung

Gut wohnen bedeutet Lebensqualität. Für Menschen, die wegen altersbedingter, körperlicher oder geistiger Einschränkungen nicht mehr in ihrer eigenen Häuslichkeit verbleiben können, bietet das Wohnen in einem Betreuten Wohnen eine attraktive Wohnalternative.

Der individuell gewohnte Lebensrhythmus, persönliche Vorlieben und Bedürfnisse sind wie bei ihnen zu Hause ohne Einschränkung umzusetzen, da es sich auch hier um ihre private Wohnung handelt.

Als eigenständiger Mieter/Eigentümer wählen Sie – bei Bedarf – frei, wer Sie pflegt, betreut und wie Sie Ihren Tagesablauf gestalten wollen. Ihre Angehörigen können als Vertrauenspersonen in das Betreute Wohnen eingebunden werden.

Geeignet ist das Betreute Wohnen für hilfs- oder pflegebedürftige Menschen mit unterschiedlichem Betreuungsbedarf

- vorrangig für ältere Menschen mit oder ohne Pflegegrad
- für psychisch kranke Menschen
- für hilfsbedürftige Jugendliche

02

Für Angehörige bzw. gesetzliche Vertreter, die

- Entlastung suchen, aber weiterhin Verantwortung übernehmen wollen
- Interesse haben, den Mieter gemeinsam zu unterstützen
- Mitwirkung und Einflussnahme in Bezug auf Pflege, Betreuung und Alltagsgestaltung nicht aufgeben wollen
- in räumlicher Nähe zum Betreuten Wohnen leben

Dienstleistungsanbieter, die

- die individuelle Selbstbestimmung der Mieter respektieren und anerkennen
- gerne partnerschaftlich mit Mietern und deren Angehörigen bzw. gesetzlichen Vertretern zusammenarbeiten
- sich auf gemeinschaftsorientierte Sozialstrukturen einlassen wollen
- flexibel, kompetent und transparent je nach Auftrag Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft anpassen können
- Kooperationsbereitschaft gegenüber anderen lokalen Angeboten besitzen

Unterneukirchen

ein Standort mit Potenzial

Die Gemeinde Unterneukirchen liegt an der B 299 (von Altötting nach Traunstein), erstreckt sich über 23 km² und zählt 3.273 Einwohner (Stand: 31. März 2020)

Die Verbindung von Altötting nach Neukirchen wurde bereits 1692 errichtet. Um Namensverwechslungen zu vermeiden, änderte die Königliche Regierung am 19. Juli 1857, auf das Gesuch des Königlichen Landgerichtes, einen früheren Beschluss ab und fortan durfte sich der Pfarrort Unterneukirchen nennen.

Die wirtschaftliche Bedeutung wuchs mit dem Bau des Alzkanals 1916-22 und der Errichtung der Carbidfabrik im Ortsteil Hart, die 1917-20 errichtet wurde.

Von Altötting herkommend, prägt die Silhouette der Johanneskirche den Ort (1312). Die ehemals von der Landwirtschaft geprägte Gemeinde weist nun, neben der heutigen AlzChem Hart, vielfältige Gewerbe-, Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe auf. Für weitere gewerbliche Ansiedlungen stehen erhebliche Flächen zur Verfügung, aber auch im Wohnbereich hat die Gemeinde ein beachtliches Angebot aufzuweisen.



Neue Dorfmitte 2020, Foto: Kerscher

“Bedingt durch die stetige Nachfrage nach alternativen Wohnformen in der Gemeinde, ist für Investoren die Voraussetzung einer guten Belegungsquote für die Zukunft geschaffen.”



Unterneukirchen hat ein sehr harmonisches und aktives Dorfleben – hier Dorfduft am Dorfplatz

Seit der Fertigstellung der Ortsumfahrung der B299 wurden neue Baugebiete erschlossen und die Einwohnerzahl stieg seither deutlich an. Das große Ziel der Gemeinde mit der Schaffung eines Ortszentrums mit deutlicher Stärkung der Grundversorgungseinrichtungen konnte in 2020 abgeschlossen werden. Diese neue Ortsmitte mit der gotischen Johanneskirche (1479), einem Kommunalbau mit Rathaus, einem Dorfanger als Veranstaltungsort und eines Wohn- und Gewerbebaus mit einem neuen, modernen Lebensmittelmarkt bietet auch einen zentralen Dorfplatz. Umrahmt wird dieser Platz auch von einer sehr renommierten Einrichtung für Betreutes Wohnen und einer ambulant betreuten Senioren-Wohngemeinschaft der SunnySideResidence GmbH.

Umso mehr freut sich der Ort, dass aufgrund der großen Nachfrage nach diesen flexiblen Wohn- und Betreuungsangeboten nunmehr eine weitere Einrichtung in kurzer Entfernung zum Ortskern errichtet wird.

Text: Jochen Englmeier, 1. Bürgermeister



Einweihung vom Dorfplatz



BEISPIELRECHNUNG

Monatliche Kosten eines Mieters im Betreuten Wohnen

Monatliche Miete bei 77 m ² Zimmer	849,00 €
Monatliche Miete bei 54,5 m ² Zimmer	604,50 €
Stellplatz oder Carport sind im Mietpreis enthalten	
Nebenkostenvorauszahlung	150,00 €
(Wasser, Hausmeister, Verwaltung usw.)	
Eine genaue Abrechnung erfolgt am Jahresanfang des darauf folgenden Jahres.	
Betreuungsvertrag/Grundleistung	149,00 €
+ jede weitere Person	69,00 €
Monatliche Basis-Gesamtkosten bei 77 m ²	1.148,00 €
Monatliche Basis-Gesamtkosten bei 54,5 m ²	903,50 €

Zuzüglich Ihrer eventuell nötigen Wahlleistungen nach Ihrem Bedarf und dem Leistungskatalog des entsprechend gewählten Dienstleistungsanbieters.

Der große Vorteil eines Betreuten Wohnens liegt darin, dass Sie selbst bestimmen, welche Zusatzleistungen Sie zu Ihrem gewohnten Alltag benötigen. Somit haben Sie hierüber auch die volle Kostenkontrolle.

Gesellschaftsraum

Im Erdgeschoss entstehen auf einer Fläche von 72,90 m² ein Gesellschaftsraum inkl. anteiliger Terrassenfläche, ein Personalraum, die Rezeption und das Stuhllager zur vielseitigen Nutzung durch die Bewohner des Betreuten Wohnens. Diese Flächen sind dem Gemeinschaftseigentum der Wohneinheiten 1 - 28 zugeordnet.

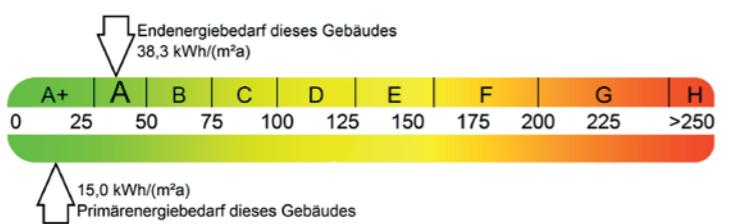




Projektdetails

Architektur

Die beauftragten Architekturbüros Be3/Breu+Eckmeier in Eggenfelden sowie Wildenauer in München (Fachplanung und Bauleitung) sind bekannt für konzeptionell moderne Entwürfe. Ihre Erfahrungen aus zahlreichen vergleichbaren Projekten bilden die Grundlage für ein zukunftsweisendes Objekt.



Ein energieeffizienter Massivbau (Ziegel) ist die Voraussetzung für einen effektiven und kostengünstigen Betrieb des Betreuten Wohnens. Aus diesem Grund planen wir die Umsetzung eines KFW 40 Plus Hauses.

Wir legen außerdem großen Wert auf eine Gestaltung die Wärme vermittelt. Durch entsprechende Licht- und Farbgestaltung sowie Materialauswahl versuchen wir eine bestmögliche Wohlfühlatmosphäre zu schaffen.

KFW 40 Plus

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt als KfW-Effizienzhaus gemäß den technischen Anforderungen auf Grundlage der geltenden EnEV (Energieeinsparverordnung). Hierzu wird bei der KfW Bank eine Förderung durch den Verkäufer im Rahmen der geltenden Programme (KfW-Effizienzhaus 40 Plus) beantragt. Eine gesonderte Inanspruchnahme/Antragstellung dieser Programme durch den Käufer ist damit ausgeschlossen.



OG
01

Bei der Umsetzung werden nur ausgewählte Materialien verwendet. Details hierzu entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

Grundsätzlich gilt für das gesamte Objekt eine 5-jährige Gewährleistung der Baufirma gegenüber der SunnySideResidence GmbH. Somit können wir sicherstellen, dass für den Fall von verdeckten Mängeln diese durch die Baufirma kostenlos beseitigt werden. Käufer einer Wohneinheit haben eine eigene 5-jährige Gewährleistung gegenüber der SunnySideResidence GmbH.

Die großzüig gestalteten Wohnungen bieten jedem Mieter ausreichend Platz und können je nach Bedarf individuell gestaltet werden.

Jede Wohneinheit verfügt außerdem über mehrere Notrufschalter, um bei Bedarf Hilfe zu rufen. Durch die 24 h Rufbereitschaft können wir sicherstellen, dass diese Sie auch schnellstmöglich erreicht.

WOHNEINHEIT I		WOHNEINHEIT II	
am Beispiel Nr. 1 – 16		am Beispiel Nr. 18 – 28	
Wohnen/Kochen	31,06 m ²	Wohnen/Kochen	33,41 m ²
Schlafen	10,32 m ²	Schlafen	22,02 m ²
Bad	6,52 m ²	Bad	6,52 m ²
Balkon (50% v. 13,39 m ²)	6,69 m ²	Eingang	6,46 m ²
GESAMT	54,59 m ²	Balkon (50% v. 17,85 m ²)	8,93 m ²
GESAMT		77,34 m ²	
Flächenmaß laut Architekturbüro Be3 / Breu+Eckmeier			

Jede Wohneinheit ist mit Telefonanschluss, Fernsehanschluss und ausreichend Steckdosen ausgestattet.

Das Bad wird selbstverständlich barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 gebaut und verfügt über eine eigene Entlüftung.



OG
02

ERDGESCHOSS

Das Projekt

das auf dem Vertragsgründstück (3.212 m^2) in der Mauerberger Str. 2,
84579 Unterneukirchen errichtet wird, umfasst

Betreutes Wohnen

- 16 Wohneinheiten (1-16) $54,60 \text{ m}^2$
- 4 private Terrassen ($13,39 \text{ m}^2$) $6,69 \text{ m}^2$
- 12 Balkone $6,69 \text{ m}^2$ ($13,39 \text{ m}^2$)
- 1 Wohneinheit (17) $86,83 \text{ m}^2$
- 1 Terrasse ($26,65 \text{ m}^2$) $13,33 \text{ m}^2$
- 11 Wohneinheiten (18-28) $77,34 \text{ m}^2$
- 11 Balkone ($17,85 \text{ m}^2$) $8,93 \text{ m}^2$
- Nutzbare Gemeinschaftsflächen (1-28) $72,90 \text{ m}^2$

Tagespflege

- 1 Eingangsbereich $19,22 \text{ m}^2$
- 1 Kochen/Essen $56,74 \text{ m}^2$
- 1 Lagerraum $6,54 \text{ m}^2$
- 1 Therapieraum $18,75 \text{ m}^2$
- 1 Wohnraum $44,00 \text{ m}^2$
- 1 Büro $7,50 \text{ m}^2$
- 1 Hauswirtschaftsraum $5,75 \text{ m}^2$
- 1 Behinderten-Toilette Damen $4,88 \text{ m}^2$
- 1 Behinderten-Toilette Herren $4,60 \text{ m}^2$
- 1 Toilette Personal $3,39 \text{ m}^2$
- 1 Dusche $7,93 \text{ m}^2$
- Ruheraum I $14,98 \text{ m}^2$
- Ruheraum II $20,94 \text{ m}^2$
- 1 Flur $9,36 \text{ m}^2$
- 1 Terrasse ($62,78 \text{ m}^2$) $31,39 \text{ m}^2$

Gesamtwohnfläche: $2.622,7 \text{ m}^2$

Rauminhalt Gebäude 13.269 m^3

Grundstück Flur-Nummer: 15/1

Grundbuch Oberburgkirchen Blatt 532

Angaben gem. Architekturbüro Be3 auf Grundlage der WohnflV

Zusätzlich

- Büro $53,20 \text{ m}^2$
- 2 Technikräume gesamt $23,54 \text{ m}^2$
- 1 Heizraum $12,76 \text{ m}^2$
- Abstellfläche für Wertstoffe $16,02 \text{ m}^2$
- Abstellfläche für Geräte $9,58 \text{ m}^2$
- 9 Garagen
- 12 Carports
- 17 Stellplätze
- 1 Aufzug für Liegendtransport
- Haupteingang EG $55,06 \text{ m}^2$
- Treppenhaus EG $37,19 \text{ m}^2$
- Flur EG $40,40 \text{ m}^2$
- Treppenhaus OG I $31,19 \text{ m}^2$
- Flur OG I $83,40 \text{ m}^2$
- Treppenhaus OG II $31,19 \text{ m}^2$
- Flur OG II $85,20 \text{ m}^2$
- Treppenhaus OG III $7,69 \text{ m}^2$
- Penthousewohnung OG III





OBERGESCHOß I

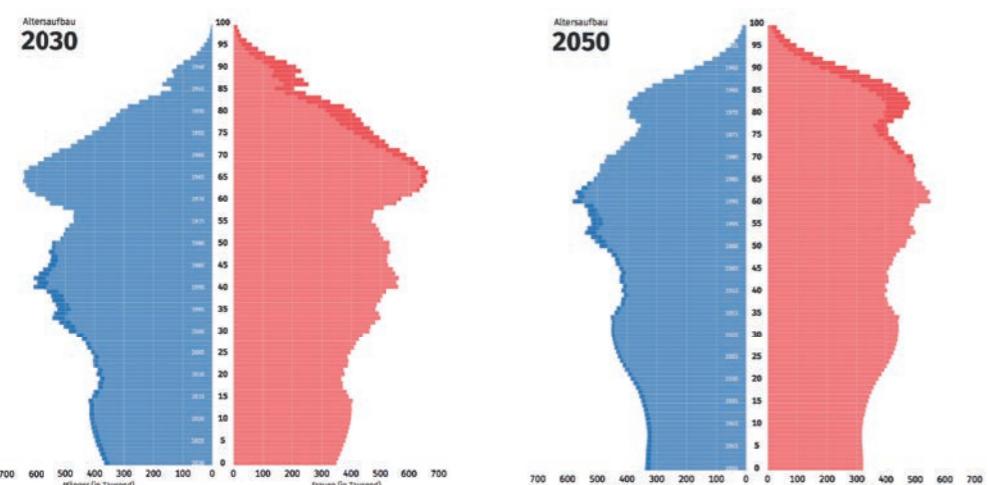


OBERGESCHOß II

Die Zukunft

beginnt heute

Heute wichtiger denn je ist eine gute Vorsorge für das Alter. Steigende Lebenshaltungskosten wie z. B. Miete und nur bedingt angepasste Rentenerhöhungen führen zunehmend zu vermehrter Altersarmut. Mit einer Investition in eine Wohneinheit des Betreuten Wohnens der SunnySideResidence GmbH beugen Sie dieser, heute schon für morgen vor.



Unsere Gesellschaft durchläuft bereits jetzt einen Wandel der Generationen. Die demografische Entwicklung weist auf einen tief greifenden Strukturwandel hin. „Wohnortnahe Versorgung“ wird in Zukunft immer mehr an Bedeutung gewinnen. Wichtig ist, dass wir heute schon aktiv an dem Miteinander der Zukunft gemeinsam bauen.

Investition

mit Zukunftssicherheit

Die ideale Investition gibt es so einfach gesagt sicher nicht, da sie von Mensch zu Mensch unterschiedlich beurteilt wird. Grundsätzlich gilt, um von einer guten Investition reden zu können, sollten bei einer Investition alle Erwartungen des Investors erfüllt werden. Bei den meisten Investitionen, vor allem auch im Immobilien-Bereich, ist jedoch ein fundiertes Fachwissen nötig und so kommt es oft zu unerfüllten Erwartungen.

Die SunnySideResidence GmbH beauftragt aus diesem Grund, nur ausgewiesene Fachleute und schafft die Möglichkeit, Ihnen mit einem Gesamtpaket und einem fachlich kompetenten Ansprechpartner bei allen Fragen und Anliegen zur Seite zu stehen und einen gesicherten Ablauf zu garantieren.

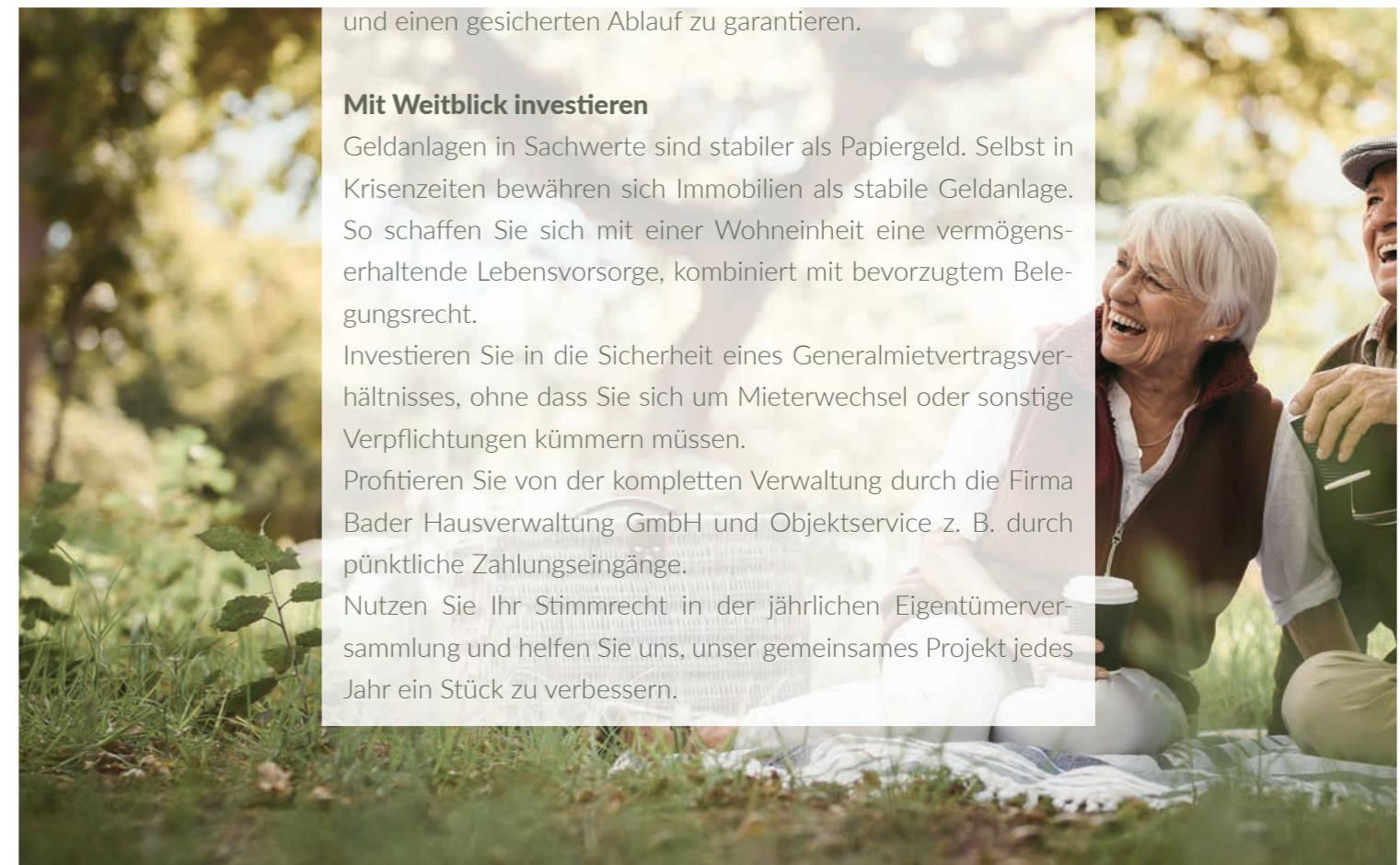
Mit Weitblick investieren

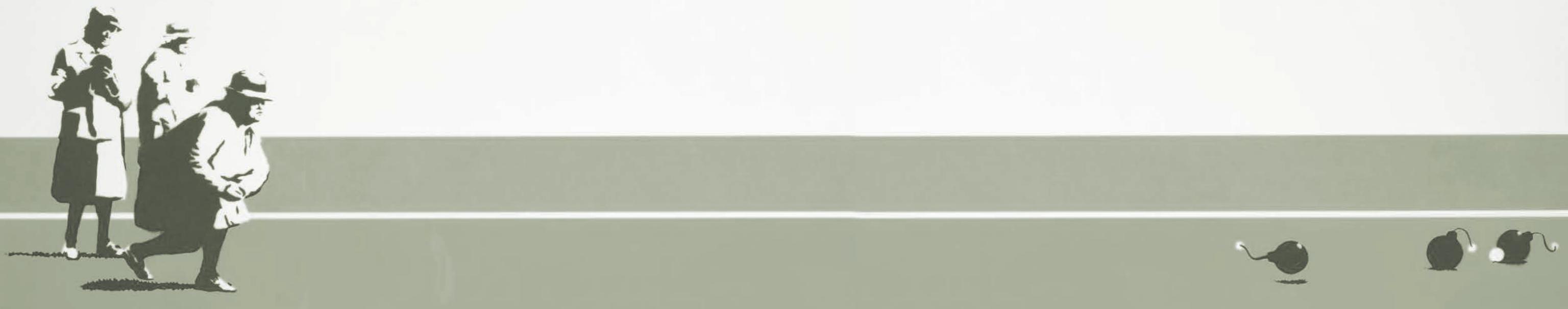
Geldanlagen in Sachwerte sind stabiler als Papiergeld. Selbst in Krisenzeiten bewähren sich Immobilien als stabile Geldanlage. So schaffen Sie sich mit einer Wohneinheit eine vermögenserhaltende Lebensvorsorge, kombiniert mit bevorzugtem Belegungsrecht.

Investieren Sie in die Sicherheit eines Generalmietvertragsverhältnisses, ohne dass Sie sich um Mieterwechsel oder sonstige Verpflichtungen kümmern müssen.

Profitieren Sie von der kompletten Verwaltung durch die Firma Bader Hausverwaltung GmbH und Objektservice z. B. durch pünktliche Zahlungseingänge.

Nutzen Sie Ihr Stimmrecht in der jährlichen Eigentümerversammlung und helfen Sie uns, unser gemeinsames Projekt jedes Jahr ein Stück zu verbessern.





„Nur wer seinen eigenen Weg geht, lässt Fußspuren zurück.“

Der Bebauungsplan der Gemeinde Unterneukirchen erklärt das Grundstück zu einem Gewerbe- und Mischgebiet, regelt alle für den Bau notwendigen Eckdaten und ermöglicht somit die problemlose Errichtung des Betreuten Wohnens. Der Bauantrag wurde am 27.10.2020 gestellt.

Ausgenommen von Grundpfandrechten für die Bauträgerzwischenfinanzierung ist das Grundstück lastenfrei. Dieses Grundpfandrecht wird im Laufe der Kaufvertragsabwicklung wieder gelöscht.

Die Wohneinheiten sowie die Gemeinschaftsflächen sind bereits durch einen Vorvertrag (Einzelmietverträge) geregelt, an die SunnySideRent GmbH (100% Tochter der SunnySideResidence GmbH) vermietet und mit einer Verlängerungsoption belegt.

Sondereigentumseinheit

Durch eine Teilungserklärung wird nach § 8 des Wohneigentumsgesetzes das Gebäude in 31 Sondereigentumseinheiten/Teileigentumseinheiten aufgeteilt (28 Wohnungen des Betreuten Wohnens.)

Für jede Einheit wird im Grundbuchamt ein eigenes Grundbuchblatt erstellt.

Die Gemeinschaftsflächen befinden sich im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer entsprechend der Teilungserklärung. Wiederverkauf, Schenkung oder Vererbung einer Wohneinheit ist somit durch den Eigentümer jederzeit möglich.

Die Teilungsurkunde enthält auch die Gemeinschaftsordnung. In dieser wird unter anderem die Zugehörigkeit von Sonder- und Gemeinschaftseigentum geregelt.

Außerdem ist hier die Zweckbestimmung des Gebäudes fest geregelt. Diese kann nur in der Eigentümersversammlung mit einer 90%-igen Mehrheit geändert werden.

Gleiches gilt grundsätzlich für die Wahl des „Generalmieters“.

Bauliche Veränderungen ohne Nutzungszweckänderung des Gebäudes sind mit nur 50%-iger Mehrheit möglich.

Die Gemeinschaftsordnung regelt auch wie die Eigentümersversammlung stattzufinden hat. Grundsätzlich findet einmal im Jahr eine Eigentümersversammlung statt. In der ersten Eigentümersversammlung muss zudem ein Verwaltungsbirat nach § 29 WEG gebildet werden. Dieser muss mindestens aus drei Mitgliedern bestehen.

Alle Verträge wie z. B. Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Bauträgerkaufvertrag, Generalmietvertrag, Betreuungsvertrag, Verwaltervertrag, Baugenehmigung, Dachnutzungsvertrag etc. finden Sie in unserer Verkaufsmappe, die Sie vor dem Notartermin erhalten. Somit sind für Sie die zukünftigen Rechtsbeziehungen unter den Eigentümern gegenüber z. B. dem Verwalter, Mieter etc. einfacher nachvollziehbar.

Die Kosten für die Urkunde trägt die SunnySide-Residence GmbH.

Bevorzugtes Belegungsrecht statt Eigennutzung

Das Betreute Wohnen in Unterneukirchen ist als ein Zuhause fürs Alter gedacht. Deswegen ist es nicht möglich, den Mietvertrag mit Miatern aufgrund des Bedarfs der Eigennutzung zu kündigen. Stattdessen haben Sie und Ihre Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht.

- Sollten Sie planen, nach dem Bauende die Wohneinheit sofort selbst zu nützen, müssen Sie dies bereits bei Vertragsabschluss der SunnySideRent GmbH anzeigen, um sicherzustellen, dass Sie Ihre eigene Wohnung beziehen können. In diesem Fall ruht der mit der SunnySideRent GmbH geschlossene „Generalmietvertrag“. Nach Beendigung der Eigennutzung



Die Wohneinheiten werden in der Reihenfolge des Anzeigens des bevorzugten Belegungsrechts vergeben.

Wenn Sie eine Wohneinheit gekauft haben und Sie selbst in das Betreute Wohnen einziehen wollen, sind folgende Vorgehensweisen zu berücksichtigen, um den reibungslosen Ablauf in dem Betreuten Wohnen nicht zu gefährden.

- Ihr Interesse zur Nutzung des bevorzugten Belegungsrechtes für Sie oder Ihre Angehörigen, müssen Sie beim „Generalmieter“ und/oder der Hausverwaltung anzeigen.

Sollte das der Fall sein, können Sie jedoch einen Mietvertrag mit der SunnySideRent GmbH zu den gleichen Quadratmeterpreisen wie Ihnen durch den „Generalmietvertrag“ für Ihre Wohnung zugesichert wurde, für die frei werdende Wohnung abschließen.

Die SunnySideRent GmbH wird Ihnen in diesem Fall gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Eine schnelle Alternative bei Vollbelegung wäre z. B. auch die Belegung in einer freien Wohneinheit einer anderen Einrichtung wie z. B. in der Wohnanlage „Am Rathausplatz“.

Baubeginn und Bauende

Baubeginn ist am 14.06.2021.

Bauende ist für das 1. Halbjahr 2023 geplant.

Mietauszahlung – Anlaufphase

Die Mietauszahlung beginnt ab dem 6. Monat. Unabhängig von der Belegung wird Ihnen ab diesem Zeitpunkt 50% der Miete ausbezahlt. Der Auszahlungsbetrag erhöht sich ab dem 12. Monat auf 100%.

Dies ist notwendig um die SunnySideRent GmbH als „Generalmieter“ zu unterstützen, um das Objekt zu bewerben und ein vernünftiges Polster für die Zukunft aufzubauen. So kann die SunnySideRent GmbH auch in Zeiten wie z. B. in der Corona-Pandemie oder bei geringer Belegung ein stabiler Partner bleiben. Diese Regelung betrifft alle Eigentümer des Betreuten Wohnens zu gleichen Teilen.

Projektbeteiligung

Wenn Sie sich entschlossen haben, ein Teil des Betreuten Wohnens der Wohnanlage „Alte Schmiede“ in 84579 Unterneukirchen zu werden, schließen Sie einen notariellen Bauteigerkaufvertrag mit dem Bauträger Sunny SideResidence GmbH, Rathausplatz 12, 84579 Unterneukirchen, HRB 20962, Geschäftsführer der Gesellschafter: Markus Zwyrtex, Handelsregister Amtsgericht Traunstein, ab.

In diesem Kaufvertrag wird der Kaufpreis aufgeschlüsselt und für die schlüsselfertige Herstellung des Objekts festgelegt. Enthalten sind alle Baunebenkosten, Grundstückskosten, Vermessungskosten, Versorgungs- und Abwasseranlagen, Erschließungsbeiträge, Herstellungsbeiträge, Anschlusskosten für Ver- und Entsorgungsleistungen.

Der Vertrag wird von der SunnySideResidence GmbH gegengezeichnet. Dieser Kaufvertrag ist bindend und beinhaltet eine Bauverpflichtung der SunnySideResidence GmbH.

Sie verpflichten sich im Gegenzug den Kaufpreis durch eine Bürgschaft oder eine Finanzierungszusage abzusichern. Dies ist notwendig, um das Projekt für alle Eigentümer nicht zu gefährden. Für diesen notariellen Kaufvertrag fallen Notarkosten für die grundbuchmäßige Abwicklung in Höhe von ca. 1,5% des Kaufpreises an, die der Käufer zu tragen hat. Diese Kosten sind z. B. abhängig von der gewählten Finanzierung, den Grundpfandrechten und der Eintragung der Auflassungsvormerkung etc.

Nicht enthalten im Kaufpreis ist die dann fällige

Grunderwerbsteuer von 3,5% des Kaufpreises sowie Kosten, bei Bedarf, für die Abnahme des Sondereigentums.

Selbstverständlich findet hierzu vor der Unterzeichnung noch eine ausführliche Beratung mit unserer Notarin statt.

Insgesamt sind 28 Wohneinheiten des Betreuten Wohnens geplant. Durch das WEG geregelt, bildet jede Wohneinheit eine Sondereigentumseinheit.

Durch einen Mietvertrag geregelt, sind 28 (Nr. 1 bis Nr. 28) dieser Sondereigentumseinheiten nebst Gemeinschaftsflächen an den „Generalmieter“ SunnySideRent GmbH vermietet.

Die Laufzeit beträgt fünf Jahre, jedoch mit einer Verlängerungsoption von je einem Jahr. Durch den Kaufvertrag gehen alle Rechte und Pflichten dieses Mietvertrages auf den neuen Eigentümer der Sonderwohneinheit über. Der Mietvertrag kann selbstverständlich vor der Unterzeichnung eingesehen und geprüft werden. Diesen erhalten sie mit der Verkaufsmappe.

Dienstbarkeit

In Abteilung II

Lastend an Flst. 15 – ausgenommen die mit MVNr. 3/1942 und VNNr. 85/57 zugemessenen Teilflächen von 1,7 qm und 0,0308 ha: Grunddienstbarkeit (Wasserbezugrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 16/2 jedoch nur entsprechend dem Bestande der Flst.Nr 16 1/2a vor Vollzug des MVNr. 87/14 zu 0,026 ha in Blatt 485 (Zur Info: Diese Dienstbarkeit ist von 1911). Beschränkte Dienstbarkeit (Fotovoltaikanlagenrecht) für Sunny

SideResidence GmbH, Unterneukirchen. Eine voraussichtlich noch einzutragende Dienstbarkeit für die Gemeinde Unterneukirchen wird den Abwasserkanal der Gemeinde Unterneukirchen auf der Nordseite des Grundstücks unter den Carports und Garagen absichern.

In Abteilung III

Buchgrundschulden für das Bauvorhaben der SunnySideResidence GmbH, diese werden nach vollständiger Kaufpreisbezahlung gelöscht.

Bauliche Abnahme

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bzw. der Gemeinschaftsflächen erfolgt durch den TÜV Süd. Die Kosten hierfür trägt die SunnySideResidence GmbH. Über den Abnahmetermin wird der Käufer rechtzeitig informiert. In einem Protokoll können eventuelle Mängel dokumentiert werden.

Mit der Abnahme sind die geschuldeten Leistungen aus dem Kaufvertrag erbracht und es beginnt der Zeitraum der Gewährleistung. Bis zu diesem Zeitpunkt trägt die SunnySideResidence GmbH das gesamte Bauherren- und Kostenrisiko. Mit der Abnahme und dem damit einhergehenden Besitzübergang übernimmt der Käufer auch sämtliche Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, z. B. dem Miet- und Verwaltungsvertrag sowie allen weiteren zugehörigen Verträgen.

Mögliche Schäden in der Bauphase sind durch entsprechende Versicherungen abgedeckt. Die Kosten hierfür trägt die SunnySideResidence GmbH.



„Wir sind kein Heim, wir sind ein Zuhause.“

Fälligkeit des Kaufpreises

Die Fälligkeit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Bezahlung ist laut Kaufvertrag eine Finanzierungszusage Ihrer Bank innerhalb von drei Wochen nach Vertragsabschluss an die SunnySideResidence GmbH zu übergeben.

Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

- 30 % der Gesamtsumme nach Beginn der Erdarbeiten
- 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- 6,3 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen
- 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- 11,2 % nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten, sowie nach Fertigstellung der Estricharbeiten und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und Fertigstellung der Fassadenarbeiten
- 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung

Instandhaltung und Reparaturen

Grundsätzlich ist der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes verpflichtet. Aus diesem Grund wird eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Instandhaltungsrücklage ist sinnvollerweise an den 1000tel Anteil der Teilungserklärung gebunden. Notwendige Reparaturen werden durch den Verwalter umgesetzt und in der jährlichen Eigen-

tümerversammlung detailliert aufgeführt.

Nach Ablauf der Herstellergarantie (5 Jahre) ist somit eine solide Rücklage gebildet. Die Instandhaltungsrücklage wird erstmalig nach dem 12. Monat fällig.

Anfallende Kosten bei Übergabe des Objektes, werden von der SunnySideResidence GmbH vorgestreckt und nach Beginn der Zahlung der Instandhaltungsrücklagen mit dem Hausgeldkonto verrechnet.

Die Höhe der Rücklage kann durch die Eigentümerversammlung geändert werden. Die Eigentümerversammlung findet jährlich, zum ersten Mal um den Tag der Abnahme statt.

Schönheitsreparaturen, wie z. B. Malerarbeiten, sind vom Mieter auf eigene Kosten zu tragen und in angemessenen Zeitabständen durchzuführen. Der „Generalmieter“, SunnySideRent GmbH, gibt die Verpflichtung der Schönheitsreparaturen des Sondereigentums an Wänden und Decken, der Küche, Bäder und Duschräume, der Wohn- und Schlafzimmer, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, an die Unternehmer weiter.

Die Schönheitsreparaturen an den Innenseiten von Fenstern und Außentüren sowie an Innen türen sind im Allgemeinen alle zehn Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass es sich bei den angegebenen Fristen nur um flexible Erfahrungssätze handelt, die der tatsächlichen Abnutzung anzupassen sind. Der Vermieter ist in diesem Zusammenhang

auch für die Pflege der Außenanlage sowie die Sicherstellung eines verkehrssicheren Zustandes auf seine Kosten verantwortlich (Winterdienst/ Streupflicht).

Mieterstrommodell – Kooperation Polarstern

In der Wohnanlage werden eine PV-Anlage sowie Zwischenspeicher und Wechselrichter installiert. Die zukünftigen Mieter haben in Kooperation mit Polarstern dadurch die Möglichkeit, günstigen und sauberen Strom, der direkt im Haus produziert wird, zu nutzen.

Was ist und wie funktioniert Mieterstrom?

Mieterstrom bringt als dezentrale Energieversorgung von Mehrparteiengebäuden die Energie wende in die Städte und Ballungsräume. Lokal erzeugter Strom wird an verschiedene Verbraucher vor Ort geliefert – für die Stromversorgung der Mieter, genauso wie für den Betrieb weiterer Anlagentechnik, z. B. von Wärmepumpen und Ladestationen für Elektroautos.

Damit unterstützt Mieterstrom die Sektorenkopplung und bietet den Haushalten sowie Immobilienbesitzern viele Vorteile. Mit der technologieoffenen Umsetzung, dem Teilen von Strom und der Verknüpfung aller Energieerzeuger und -verbraucher in einem Smart Grid sind Gebäude mit Mieterstrom bestens für die Zukunft im Energie- und Immobilienmarkt gerüstet.

Was ist die Nachhaltigkeitsidee von Polarstern?

Für Polarstern sind Werte mehr als wohlklingende

Worte. Sie geben Orientierung und bringen das Unternehmen seinem Ziel näher: mit Energie die Welt zu verändern. Denn dazu bedarf es mehr als Ökoprodukte: Die Wirtschaft an sich muss sich ändern. Wir brauchen eine Wirtschaft, die für die Menschen da ist – nicht umgekehrt. Polarstern ist ein Social Business, weil ökologische und soziale Ziele die gleiche Bedeutung haben wie die finanzielle Rendite. Zusammen bilden sie einen gesunden Dreiklang – für unsere Zukunft.

Hochfrequenztechnologie – innovative Weltneuheit mit Zukunft

Über Einlagen im Bett und mittels Hochfrequenztechnik können etwa vier Tage im Voraus Herzinfarkte oder Schlaganfälle vorausgesagt werden.

Diese Technik ist nach ca. 1 Jahr nach Fertigstellung im „Betreuten Wohnen Premium“ nachrüstbar.

Um diese Weltneuheit optimal umsetzen zu können, werden bereits während der Bauphase sämtliche Maßnahmen getroffen, um diese Technik in der Zukunft optimal nutzen zu können.

Über die nachträgliche Installation dieser Technologie wird die Eigentümergemeinschaft nach Abschluss der Baumaßnahme zu gegebener Zeit beschließen.

Der Käufer verpflichtet sich, dieser nachträglichen Installation in der Eigentümerversammlung zuzustimmen, wenn die Kosten hierfür laut dem vom Verwalter einzuholenden Angebot pro Wohneinheit bzw. Teileigentumseinheit den Betrag von 2.000,- EUR (Incl. USt) nicht überschreitet.

Mietvertrag

Der Mietvertrag wurde zwischen der SunnySideRent GmbH und der SunnySideResidence GmbH geschlossen. Er regelt, dass 28 Wohneinheiten (Nr. 1 bis Nr. 28), nach schlüsselfertiger Fertigstellung des Gebäudes, an die SunnySideRent GmbH vermietet werden.

Außerdem regelt der Mietvertrag die Abwicklung über den Mietverwalter (Hausverwaltung Bader GmbH). Neben der Nutzung, Mietdauer und Laufzeit etc. sind in dem Mietvertrag auch die Bestimmungen zum bevorzugten Belegungsrecht geregelt.

Den Mietvertrag können Sie jederzeit einsehen bzw. liegt dieser der Verkausmappe bei. Die Verpflichtung der einzelnen Eigentümer zur Vermietung an nur einen „Generalmieter“ ist in der Gemeinschaftsordnung geregelt. Optional könnte hier auch gemeinschaftlich ein Vermietungsmakler benannt werden.

Ordentliche Kündigungen des Mietvertrages sind frühestens nach Ablauf von fünf Jahren möglich. Eine Änderung dieser Regelung kann nur, wie schon beschrieben, durch die Eigentümersversammlung erfolgen.

Außerordentliche Kündigungen bleiben hiervon unberührt. Für Mietanfragen wenden Sie sich bitte direkt an den „Generalmieter“, SunnySideRent GmbH, Rathausplatz 12, 84579 Unterneukirchen, Telefon 08634 25 16 523.

Verwaltervertrag

Um einen reibungslosen Ablauf der Verwaltung zu Beginn des Projektes zu gewährleisten, regelt die Teilungserklärung, dass die Firma Hausverwaltung Bader GmbH in Burghausen als Verwalter für die Dauer von drei Jahren bestellt wird.

Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht drei Monate vor dem Ende der Vertragslaufzeit gekündigt wird. Durch die Eigentümersversammlung kann eine Verlängerung oder ein neuer Verwalter bestimmt werden.

Die Benennung der Firma Hausverwaltung Bader GmbH als Verwalter, entlastet jeden Eigentümer vom Schriftverkehr und garantiert pünktlich eingehende Mietzahlungen. Des Weiteren ist der Verwalter zuständig für die Feststellung von Gewährleistungsmängeln des Gemeinschaftseigentums und deren Beseitigung, das Abhalten der Eigentümerversammlung, Abrechnungs erstellung sowie die Verwaltung der Instandhaltungsrücklagen.

Die Verwaltergebühr beträgt je Wohneinheit monatlich 20,00 € zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Des Weiteren regelt der Verwalter die gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungen für alle Wohneinheiten z. B. über unseren Versicherungspartner, die Allianz Generalvertretung Armin Ring. Diese Kosten fallen unter Betriebskosten und sind vom Mieter zu tragen. Für den jeweiligen Eigentümer fallen hier somit keine Kosten an.

Grundsätzlich sind folgende Versicherungen vom Vermieter abzuschließen:

- Gebäudebrandversicherung
- Grundstückshaftpflichtversicherung
- Leitungswasser- und Sturmversicherung
- Elementarversicherung

In dem hoffentlich unwahrscheinlichen Fall einer ganz oder teilweisen Zerstörung des Gebäudes, sind die Vermieter verpflichtet, die Versicherungsleistungen zum Wiederaufbau zu verwenden.

Mietverwaltungsvertrag

Um einen einzigen Ansprechpartner zu gewährleisten, übernimmt die Firma Hausverwaltung Bader GmbH, Friedrich-Ebert-Str. 4, 84489 Burghausen auch die Mietverwaltung. Die Verträge sind wie für die Verwaltung für drei Jahre geschlossen.

Die Kosten für die Mietverwaltung betragen monatlich 15,00 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Mietverwaltung ist im Wesentlichen verantwortlich, dass die Miete vom Mieter fristgerecht, abzüglich der Verwaltungsgebühren, Kontoführungsgebühren, Instandhaltungsrücklage etc., an die einzelnen Eigentümer aufgeteilt wird.

Außerdem hat der Mietverwalter auch das Gebäude auf erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen turnusmäßig zu überprüfen.

Betriebskosten

Zusätzlich zu den Versicherungen zählen zu den Betriebskosten:

- Heizkosten
- Stromkosten
- Wasserversorgung
- Gebäudeversicherung
- Hausmeister
- Schornsteinfeger
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Sonstige Wartungskosten

und sind vom Endmieter nach BetrKV zu tragen.

Nicht in den Betriebskosten enthalten sind die Mietverwaltung, die Hausverwaltung und die Instandhaltungsrücklagen. Diese Kosten sind nach Eigentumsübergang vom Käufer zu tragen.

Außerdem vom Endmieter zu übernehmen sind die Kosten für Telefon/Notruf, Rundfunk und TV. Dieser übernimmt die Kosten soweit möglich direkt und nicht über die Hausverwaltung.

Die Betriebskosten werden durch einen Pauschalbetrag monatlich im Voraus bezahlt und am Jahresende mit den tatsächlichen Kosten verrechnet. Der „Generalmieter“, die SunnySideRent GmbH, überweist die übrigen Betriebs- und Mietkosten monatlich, bis spätestens 5. des Monats, direkt an die Hausverwaltung.

Die Hausverwaltung ist verpflichtet, nach Eingang der Miete diese schnellstmöglich, spätestens bis 15. des Monats, an den jeweiligen Eigentümer weiterzuleiten.

Zutrittsrecht

Jeder Eigentümer oder dessen Beauftragter hat laut § 242 BGB unter bestimmten Bedingungen ein Zutrittsrecht zu seiner Wohneinheit.

Der Vermieter muss dem Mieter, unter Nennung des Grundes, eine Wohnungsbesichtigung rechtzeitig ankündigen. Die Regel sind hier drei bis vier Tage.

Ein besonderes Zutrittsrecht steht dem Eigentümer bei Gefahr in Verzug, Arbeiten am Mietgegenstand oder bei Verkauf zu. Wir bitten Sie, dies jedoch aus Rücksicht auf die Mieter auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Betreuungsvertrag

Die SunnySideRent GmbH als „Generalmieter“ schließt einen Betreuungsvertrag mit dem Pflegedienst SunnySideCare GmbH ab, um die Verpflichtung der Eigentümer in der Teilungserklärung zum Abschluss eines Betreuungsvertrag zu erfüllen.

Dieser Schritt dient dazu, dass die SunnySideRent GmbH anstelle des Eigentümers gegenüber der SunnySideCare GmbH für die monatliche Grundleistungspauschale von 95,00 € pro Bewohner sowie 45,00 € für jeden weiteren Bewohner haftet. Entsprechend fallen für den Eigentümer auch bei Leerstand während der Laufzeit des „Generalmietvertrages“ keine Kosten für die Grundleistungspauschale an.

Die Beratungs- und Informationsleistungen im Haus umfassen insbesondere:

- Beratung bei Einzug zur Organisation und zum Ablauf des Umzuges sowie zur Gestaltung der Wohnung.
- Unterstützung bei Behördenangelegenheiten (ohne Rechtsberatung und Rechtspflichten), insbesondere bezüglich der Sozialleistungen, auf die der Klient gegebenenfalls Anspruch hat, inklusive der Hilfe beim Schriftverkehr und bei Antragstellung.
- Information und Beratung, auch der Angehörigen und Bevollmächtigten, bezüglich pflegerischer Maßnahmen, dem Einsatz von Hilfsmitteln, Fragen der Begutachtung zur Erlangung von Sozialleistungen sowie der Rehabilitation.
- Hilfe in Krisensituationen (z. B. bei Partnerverlust, schweren Erkrankungen).
- Vermittlung von Dienstleistungen.

Bei Bedarf vermittelt der Pflegedienst (evtl. an Dritte als Leistungserbringer, die den Alltag erleichtern) insbesondere folgendes:

- Leistungen der medizinischen und pflegerischen Versorgung (z. B. ärztliche Versorgung, ambulante Pflegedienste, technische Hilfsmittel, Rehabilitationsleistungen, Therapie).
- Hilfe zu Leistungen zur Erleichterung der Alltagsbewältigung (z. B. Wäschedienste, Reinigungsdienste, Boten-, Einkaufs-, Begleit-, Fahr-, Handwerker- und Umzugsdienste).

Dachnutzungsvertrag

Bereits in die Planung mit einbezogen ist die Ausstattung des Gebäudes mit einer Photovoltaikanlage und Zwischenspeichern, um die Möglichkeit zu schaffen, das Gebäude zukünftig kostengünstig im Rahmen eines Mieterstrommodells aus erneuerbarem Energiestrom zu versorgen. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages treten Sie auch in einen Nutzungsvertrag für die Dachfläche, Leitungsführung sowie Teilflächen zur Unterbringung von Zwischenspeichern durch die SunnySideResidence GmbH ein. Zudem werden vorsorglich Kabel für eine Ladestation von Elektroautos an die Carports verlegt, um auch hier auf zukünftige Entwicklungen bestens vorbereitet zu sein.



Steuerrechtliche Fragen

Folgende Angaben dienen lediglich dazu, Sie auf zusätzliche Kosten in diesem Bereich hinzuweisen. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Wir bitten Sie, sich hierzu fachkundig beraten zu lassen. Wir können diesbezüglich auch gerne den Kontakt zu fachkundigen Stellen für Sie herstellen.

Bei Fremdfinanzierung werden Ihnen zusätzliche Kosten, wie z. B. Bereitstellungszinsen, Kontoführungsgebühren, Bankkosten für Disagio etc. entstehen.

Die Mieteinnahmen entsprechen beim Erwerb aus Privatvermögen steuerlichen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Bitte besprechen Sie direkt mit Ihrem Steuerberater die Auswirkungen eines Kaufes und den Eintritt in die entsprechenden Verträge.

Nach § 23 des Einkommensteuergesetzes entfällt die Besteuerung von Gewinnen aus Wertzuwächsen bei Veräußerungsgewinnen, die aus dem Verkauf privater Immobilien resultieren, nach einer zehnjährigen Spekulationsfrist.

Für die Herstellungskosten ist es z. B. möglich, nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz, Abschreibungen geltend zu machen.

Diverse Optionen sind hier denkbar und am besten für Ihre Situation mit einem Steuerberater zu erörtern.



Risiko und Sicherheiten

Die größte Gefahr ist sicherlich ein Baustopp und/oder der Verlust des Mieters oder Betreibers. Solch einer Gefahr hoffen wir jedoch, durch die besondere Auswahl des „Generalmieters“, einer sorgfältigen Planung sowie der ausschließlichen Verpflichtung von Fachkräften vorbeugen zu können.

Zudem liegt uns schon ein positiv geologisches Gutachten vor. Die Genehmigungsplanung ist eingereicht und im Sinne des Bebauungsplans der Gemeinde Unterneukirchen erstellt. Zusätzlich sind gegen Baumängel entsprechende Versicherungen abgeschlossen. Dies gilt auch für äußere Einflüsse. Des Weiteren wird mit allen beteiligten Unternehmen ein Vertrag nach VOB geschlossen.

Zusätzliche Kosten können im Laufe der Jahre z. B. durch zukünftige Erschließungen entstehen. Dies sind z. B. Straßenerrichtungen, Beleuchtung, Kanalisation, Straßenverbesserung etc. Nach Aussage der Gemeinde sind jedoch für einen absehbaren Zeitraum keine solchen Maßnahmen geplant.

Grundsätzlich gilt, dass bei einer Immobilie immer wieder Kosten entstehen können. So sind z. B. auch steuerliche zukünftige Änderungen nicht absehbar. Man muss die Auf und Abs für so ein Objekt langfristig betrachten und es ist sinnvoll, wenn sich so ein Objekt für Anleger schon ohne steuerliche Vorteile rechnet.





Grundrissbeispiel Wohnung 1 - 16 (ohne Möblierung)



Grundrissbeispiel Wohnung 18 - 28 (ohne Möblierung)



Einrichtungsbeispiel Wohnung 18 - 28 (Verkauf erfolgt ohne Möblierung)

Wichtiger Hinweis

Haftungshinweis

Diese zusammenfassende Kurzdarstellung wurde mit Stand Mai 2021 nach bestem Wissen erstellt und soweit bekannt, wurden alle wesentlichen Umstände berücksichtigt. Zu dieser zusammenfassenden Kurzdarstellung gehören noch eine Baubeschreibung und die Kaufpreisliste.

Verantwortlich für dieses Dokument ist die SunnySideResidence GmbH, HRB 20962, Handelsregister Amtsgericht Traunstein, Rathausplatz 12, 84579 Unterneukirchen.

Diese Zusammenfassung stellt keine Kaufberatung dar. Es handelt sich lediglich um eine zusammenfassende Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale. In unserer Verkaufsmappe, welche Sie z. B. im Rahmen einer Kaufberatung kostenfrei erhalten, sind alle nötigen Unterlagen enthalten. Eine endgültige Kaufentscheidung sollten Sie erst aufgrund dieser vollständigen Angaben sowie einem persönlichen Verkaufsgespräch treffen.

Entsprechend gilt, sollte sich ein Fehler eingeschlichen haben und Angaben in den Verträgen in Widerspruch zu dieser Zusammenfassung stehen, so gelten die Angaben aus den Verträgen. Technisch notwendige Änderungen behalten wir uns vor. Jede Verwertung dieses Druckwerkes, wie Vervielfältigung, Einspeicherung in einen automatisierten Datenbestand oder Veröffentlichung in jeglicher

Form, bedarf vorab der schriftlichen Zustimmung der SunnySideResidence GmbH. Urheber und Copyright aller nicht architekturbezogener Bilder ohne Quellenangaben: stock.adobe.com; Luftbild Unterneukirchen, Kerscher; Dorfleben, Josef Gruuber.

Exposés, zusammenfassende Kurzdarstellungen, Werbung, etc. oder auch der Internetauftritt des Veräußerers dienen nur zur Information und stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Wir haften nicht für Schäden materieller oder immaterieller Art, welche durch Nutzung oder Nichtnutzung der hier dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, es sei denn, es kann nachgewiesen werden, dass vorsätzlich grob fahrlässiges Verschulden oder Vorsatz vorliegt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Haftungsregeln.

Auf die Darstellung des OG III wurde in dieser Kurzdarstellung verzichtet, da diese in keinem Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen steht.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

A photograph of an elderly man with white hair and a young boy with blonde hair sitting together, smiling and looking at an open book. They are both wearing warm, cozy sweaters. The background is softly blurred.

Notizen

Starke Partner

Gemeinsam zum Erfolg

Kommune

Unterneukirchen
Rathausplatz 11
84579 Unterneukirchen
Fon: +49 (0) 8634 988 20
info@unterneukirchen.de
www.unterneukirchen.de



Bauträger



SunnySideResidence
GmbH
Rathausplatz 12
84579 Unterneukirchen
Fon: +49 (0) 8634 25 16 523
info@sunnysideresidence.de
www.sunnysideresidence.de

Generalmieter

SunnySideRent GmbH
Mauerbergerstr. 2
84579 Unterneukirchen
Fon: +49 (0) 8634 25 16 523
immobilie@sunnysideresidence.de
www.sunnysideresidence.de



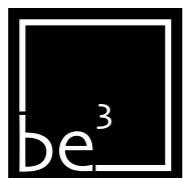
Pflegedienst



SunnySideCare GmbH
Altöttinger Str. 2
84579 Unterneukirchen
Fon: +49 (0) 8634 25 19 778
info@sunnysidecare.de
www.sunnysidecare.de

Architekten

Be³ / Breu + Eckmeier
Hofmark 13
84307 Eggenfelden
Fon: +49 (0) 8721 91 33 20
architekten@be-3.de
www.be-3.de



Bauleitung



Andreas Wildenauer
Perusastr. 7
80333 München
Fon: +49 (0) 89 413 27 63 59
info@ab-wildenauer.de
www.ab-wildenauer.de

Starke Partner

Gemeinsam zum Erfolg

Hausverwaltung



Hausverwaltung Bader GmbH
Katrin Bader-Schwanninger
Friedrich-Ebert-Str. 4
84489 Burghausen
Fon: +49 (0) 8677 91 34 10
info@hv-bader.de
www.hv-bader.de

Finanzierung



Sparkasse Altötting-Mühldorf
Immobilien Center (Süd)
Michael Angermaier
Telefon +49 (0) 8631 611-0
michael.angermaier@spkam.de
www.spk-aoe-mue.de

Brandschutzkonzept



ingenieurbüro für bauwesen
Michael Kessler
Hofmark 7
84307 Eggenfelden
Fon: +49 (0) 8721 966 40
info@kessler-ing.de
www.kessler-ing.de

Bauabnahme



Westendstr. 199
80686 München
Fon: +49 (0) 89 57 91 25 40
barbara.jugan@tuvsud.com
www.tuvsud.com/bt-bauwerke

Statik



Harald Wimmer
Bachviertelstr. 8
84337 Schönaу
Fon: +49 (0) 8726 96 91 22
wimmer@ingbuero-wimmer.de
www.ingbuero-wimmer.de

PV-Planung



Elektro Hager GmbH & Co. KG
Kastler Str. 13
84579 Unterneukirchen
Fon: +49 (0) 8634 75 88
info@elektro-hager.de
www.elektro-hager.de

Starke Partner

Gemeinsam zum Erfolg

Vertragswesen



Rechtsanwälte · Fachanwälte
Dr. Mayer | Strehle | Süßenguth
Ludwigstr. 95
84524 Neuötting
Fon: +49 (0) 8671 92 771-0
info@rechtsanwaelte-neuoetting.de
www.rechtsanwaelte-neuoetting.de

Versicherung



Allianz Generalvertretung
Armin Ring
Innstr. 99
84453 Mühldorf am Inn
Fon: +49 (0) 8631 98 74 20
info.ring@allianz.de
<https://vertretung.allianz.de/info.ring/#gmb>

EnEV



Manuel Breu
Holzbau und Ausbau
Straßweg 4
84337 Schönaу
Fon: +49 (0) 171 2626827
manuel-breu@gmx.de
www.schonzeit.org

Rechtsanwalt



Bauer Vopert
Rechtsanwälte PartGmbB
Bruckgasse 104
84489 Burghausen
Fon: +49 (0) 8677 917 000
info@kanzlei-bv.de
www.kanzlei-bv.de

Energie



Polarstern GmbH
Frau Teresa Otto
Lindwurmstraße 88
80337 München
Fon: +49 (0) 89 30 90 42 92 80
teresa@polarstern-energie.de
www.polarstern-energie.de

Brandschutzprüfung



Dipl.-Ing. (FH) Anton Pavic
Nelly-Luise-Brandenburg-Str. 10
83355 Grabenstätt/Winkl
Fon: +49 (0) 8661 17 00
office@phiplan.de
www.phiplan.de





Auf den vorliegenden Seiten haben wir versucht Ihnen einen Eindruck zu vermitteln, wie selbstbestimmtes Wohnen im Alter für jeden realisierbar wird.

Eine Investition in die Wohnanlage „Alte Schmiede“ in Unterneukirchen ist neben einer zukunftsorientierten Wertanlage vor allem ein Schritt in eine Zukunft zu finanzieller und sozialer Unabhängigkeit.

Haben wir es geschafft Ihr Interesse, neue Wege zu beschreiten, zu wecken, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf. Unsere kompetenten Ansprechpartner beraten Sie gerne ausführlich.



Rathausplatz 12
84579 Unterneukirchen

Fon: +49 (0) 8634 25 16 523
info@sunnysideresidence.de
www.sunnysideresidence.de

