

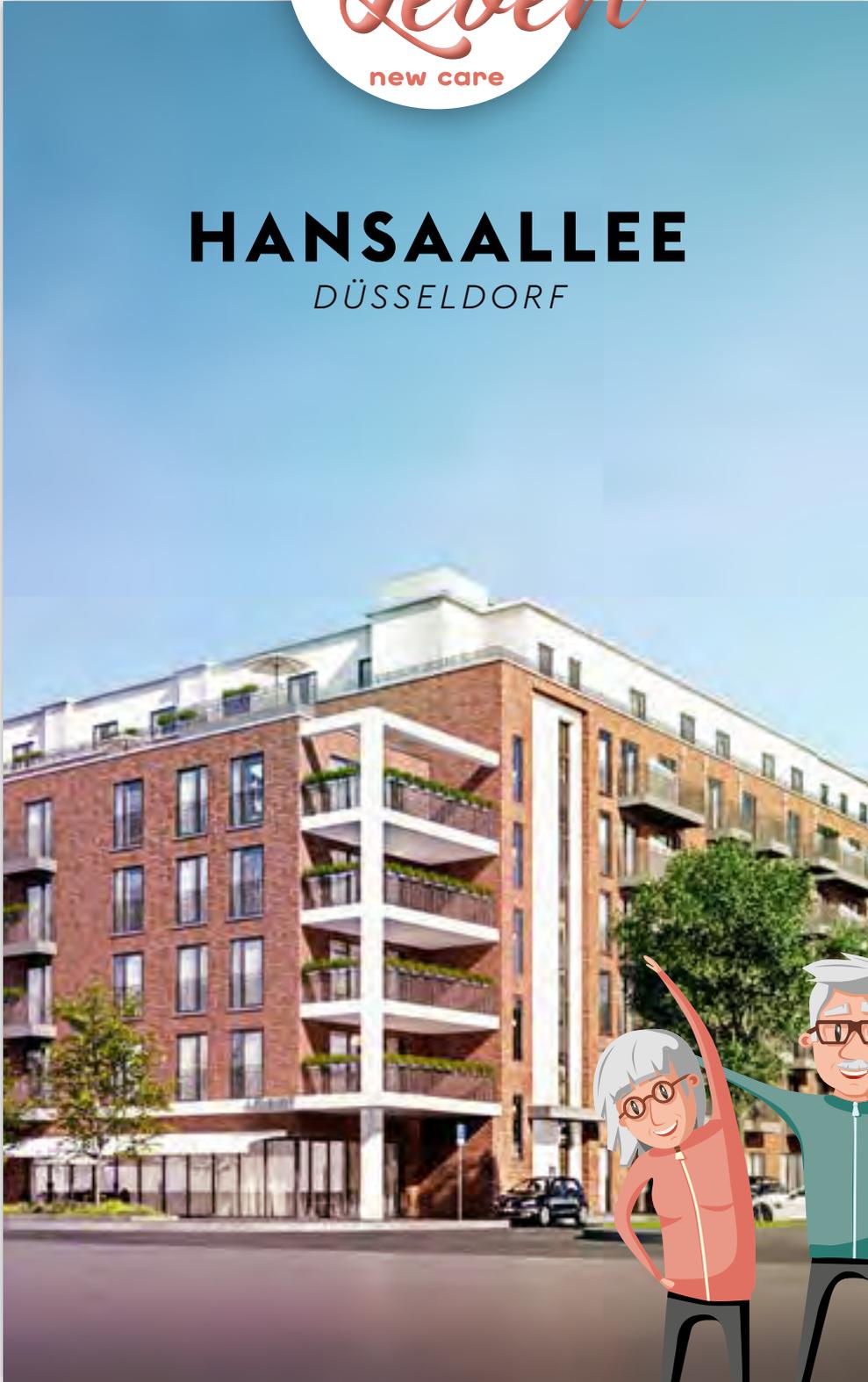


*Pures Leben*  
new care

AUSGABE 01 — 2020

# HANSAALLEE

DÜSSELDORF

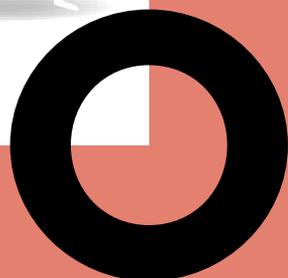
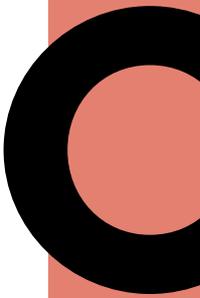


NEW  
CARE



PRO URBAN AG

EIN PROJEKT AUS DER PURES LEBEN MICROAPARTMENT-REIHE DER PRO URBAN AG



P



U

R

# Pures Leben

new care

## *Demographischer Wandel*

Seite 6-7

FÜR MANCHES IST MAN NIE ZU ALT

## *Die Lage in Düsseldorf*

Seite 8-9

PURES LEBEN NEW CARE IN DÜSSELDORF HEERDT

## *Innovatives Wohnkonzept*

Seite 10-17

SENIORENWOHNEN NEU GEDACHT

## *Brasserie Anouki®*

Seite 18-19

LIEBE GEHT DURCH DEN MAGEN

## *Brina® Pflegekonzept*

Seite 20-21

NATÜRLICH GEPFLEGT WOHNEN

## *New Care® Servicekonzept*

Seite 22-33

DAS BESTE AUS ZWEI WELTEN

DIE WOHNANLAGE

GRUNDRISS UND BEISPIELRECHNUNG

ALLE ANTWORTEN AUF EINEN BLICK

ES KOMMT NICHT DARAUFG AN,  
WIE ALT MAN WIRD,  
SONDERN WIE MAN ALT WIRD.





*Pures  
Leben*

new care

## WACHSENDE NACHFRAGE DURCH DEMOGRAPHISCHEN WANDEL

# FÜR MANCHES IST MAN NIE ZU ALT ZUM BEISPIEL FÜR *Rendite.*

**Die Menschen in Deutschland werden so alt wie nie zuvor. In Kombination mit geringeren Geburtenraten sowie späteren Geburten ändert sich das Verhältnis zwischen jüngeren und älteren Menschen: Heute ist bereits über ein Viertel der Bevölkerung älter als 65 Jahre.** Dabei schrumpft die Bevölkerung gleichzeitig, so dass der Anteil der Pflegebedürftigen zusätzlich im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung stark ansteigt.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und dem damit einhergehenden vermehrten Auftreten alterstypischer Erkrankungen, nimmt die Nachfrage nach ambulanter Versorgung in altersgerechten Wohnformen signifikant zu. Zusätzlich sind „klassische“ Familienmodelle rückläufig, in dem Angehörige ein Elternteil pflegen könnten, und von Arbeitnehmern wird Flexibilität erwartet, was den Erfüllungsort ihrer Jobs betrifft. Kurz: Pflege und Betreuung sind nicht mehr Familiensache.

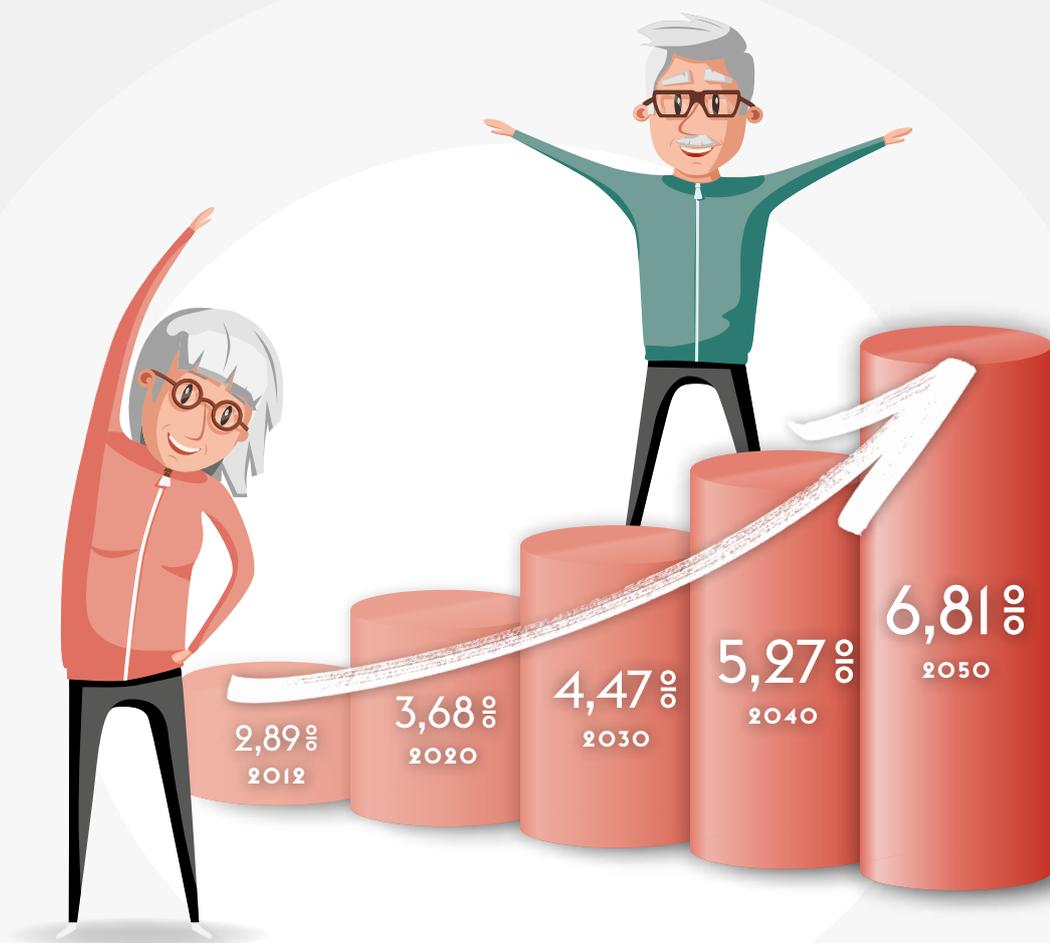
**Aus diesen Gründen ist die Nachfrage nach vollstationären Pflegeeinrichtungen so stark gestiegen, dass eine deutliche Unterversorgung und lange Wartelisten den Zugang erschweren.**

## STEIGENDER BEDARF AN INNOVATIVEN KONZEPTEN

Aus diesen Umständen erwächst der Bedarf nach neuen, innovativen Wohnkonzepten für ältere und pflegebedürftige Menschen. Denn bedingt durch das geringe Angebot qualifizierter Betreuungsplätze ziehen Menschen mit einem niedrigeren Pflegegrad (I-3) für eine adäquate Versorgung häufig ohne gesundheitsbedingte Notwendigkeit in vollstationäre Pflegeeinrichtungen. Ein Schritt, mit dem gleichzeitig weitergehende Selbstbestimmung, Unabhängigkeit und soziale Teilhabe verloren gehen.

Doch auch in der vollstationären Pflege übersteigt die Nachfrage nach freien Plätzen das Angebot um ein Vielfaches. Alleine in Düsseldorf liegt der Bedarf an vollstationären Plätzen aktuell bei 1.000 Plätzen\*. Hier zeigt sich die hohe Relevanz eines Wohnproduktes, das die Lücke schließt, zwischen Barrierefreiem Wohnen und Pflegeeinrichtungen.

*\*Quelle: RP Online, 13.02.2020*



**DER ANTEIL VON PFLEGEBEDÜRFTIGEN MENSCHEN  
AN DER GESAMTBEVÖLKERUNG.\***

*\*Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder.*

## PURES LEBEN NEW CARE IN DÜSSELDORF HEERDT

# SIE WOLLEN DAS BESTE: ALS LEBENS- RAUM UND ALS *Investment.*

**Die Microapartmentanlage PÜres Leben NEW CARE Düsseldorf, mit umfangreichen Serviceangeboten für Senioren und pflegebedürftige Menschen, entsteht zwischen Hansaallee und Willstätterstraße im linksrheinischen Stadtteil Heerdt.**

Direkt an den Stadtteil Oberkassel angrenzend, einen der schönsten Stadtteile Düsseldorfs, liegt die NEW CARE Apartmentanlage eingebettet in ein attraktives, urbanes Umfeld mit einer kompletten, funktionierenden Infrastruktur.

In der direkten Umgebung befinden sich eine Vielzahl neuer Wohnungen in Fertigstellung und mit ihnen Geschäfte, Cafés und Restaurants. So werden die Bewohner Teil einer lebendigen Nachbarschaft mit Teilhabe am Stadtleben der Metropole Düsseldorf.



## + DIE PLUSPUNKTE DER LAGE!

*Der Standort zwischen Natur und Stadt sichert den Bewohnern die Teilhabe am pulsierenden Leben der Landeshauptstadt Düsseldorf:*

- ✓ **URBANE LAGE MIT VIEL NATUR**
- ✓ **DIREKT AN DÜSSELDORFS BEGEHRTEM STADTTEIL OBERKASSEL GELEGEN**
- ✓ **IDEALE VERKEHRSANBINDUNG AN STADTTEILZENTRUM UND INNENSTADT**
- ✓ **DURCHMISCHTES NEUBAUGEBIET MIT LEBENDIGER NACHBARSCHAFT**
- ✓ **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN UND RESTAURANTS FUSSLÄUFIG ERREICHBAR**



# Pures Leben

new care



**DIE LÖSUNG: SENIORENWOHNEN NEU GEDACHT!**

# INNOVATIVES *Wohnkonzept* FÜR PFLEGEBEDÜRFTIGE MENSCHEN.

**Im PURES Leben New Care in Düsseldorf Heerdt wird das Konzept NEW CARE realisiert. Aufgrund ihrer Attraktivität kann die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens stetig wachsende Einwohnerzahlen verbuchen.**

Bedingt durch starken Zuzug und die hohe Anzahl der Ein-Personen-Haushalte ist auch in der zweitgrößten Stadt des Landes der Wohnraum knapp. Dies gilt in besonderem

Maße für das Segment altersgerechter und barrierefreier Wohnformen, in dem der Bedarf nicht gedeckt werden kann. – Als Lösung dieser Problemstellungen haben wir das Konzept New Care für ältere und pflegebedürftige Menschen entwickelt. Das aktuelle Projekt PURES Leben new care in Düsseldorf Heerdt verbindet die Vorteile vom individuellen Wohnen und maßgeschneiderter Pflege in einer unvergleichlichen und innovativen Wohnform.

## **+ PURES LEBEN NEW CARE IN DÜSSELDORF HEERDT AUF EINEN BLICK:**

*Mit seinem Angebot orientiert sich die NEW CARE-Apartmentanlage in Heerdt an den Ansprüchen hilfebedürftiger Menschen und sichert so eine hohe Auslastung des Investments:*

- ✓ **245 TEILMÖBLIERTE APARTMENTS**
- ✓ **HOCHWERTIGE, PLATZOPTIMIERENDE MÖBLIERUNG**
- ✓ **RUNDUM-VERMIETUNGSPAKET FÜR DEN EIGENTÜMER**
- ✓ **HOHER KOMFORT FÜR DEN MIETER**
- ✓ **BRINA TAGESPFLEGE MIT AMBULANTEM PFLEGEDIENST IM HAUS**
- ✓ **RESTAURANT ANOUKI MIT MODERN INSPIRIERTER FRANZÖSISCHER KÜCHE IM HAUS**

N

E



W

C

*Pures  
Leben*  
new care

A



R

**HANSAALLEE**  
DÜSSELDORF

E

PURES LEBEN NEW CARE IN DÜSSELDORF HEERDT

# HOHE QUALITÄT FÜR EINE HOHE AUSLASTUNG. UND HOHE Rendite!

Das Apartmenthaus bietet auf sechs Geschossen insgesamt 245 Microapartments für pflegebedürftige Menschen, die über Größen zwischen 22,54 m<sup>2</sup> und 65,70 m<sup>2</sup> verfügen, jeweils zzgl. einem Anteil von 3,60 m<sup>2</sup> an der Gemeinschaftsfläche.

Die Bewohner des Hauses gestalten ihre vier Wände nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen, unterstützend wird bereits eine Teilmöblierung in Form einer Pantry-Küche, eines Einbauschranks und passender Gardinen im Apartment eingebaut bzw. angebracht. Ausserdem verfügen alle Apartments über einen eigenen, schönen Balkon.



## + DIE PLUSPUNKTE DER AUSSTATTUNG!

Größe, Aufteilung und Ausstattung der Apartments sind abgestimmt auf die Zielgruppe und ihre besonderen Bedürfnisse:

- ✓ APARTMENTGRÖSSEN ZWISCHEN 22,54 m<sup>2</sup> UND 65,70 m<sup>2</sup>
- ✓ BARRIEREFREIER AUSBAU MIT SCHWELLENLOSEM ZUGANG ZU DUSCHE UND BALKON
- ✓ TEILMÖBLIERT MIT MASSGESCHNEIDERTEN, PLATZOPTIMIERENDEN MÖBELN
- ✓ ALLE APARTMENTS MIT EIGENEM BALKON
- ✓ MODERNSTE, QUALITATIVE UND LANGLEBIGE EINRICHTUNG
- ✓ AUF WUNSCH HAUSNOTRUF IN DEN APARTMENTS



#### SENIOREN- UND BEDARFSGERECHT

*Die Badezimmer sind mit bodengleichen Duschtassen und rutscharmen Bodenbelägen nutzergerecht ausgeführt.*



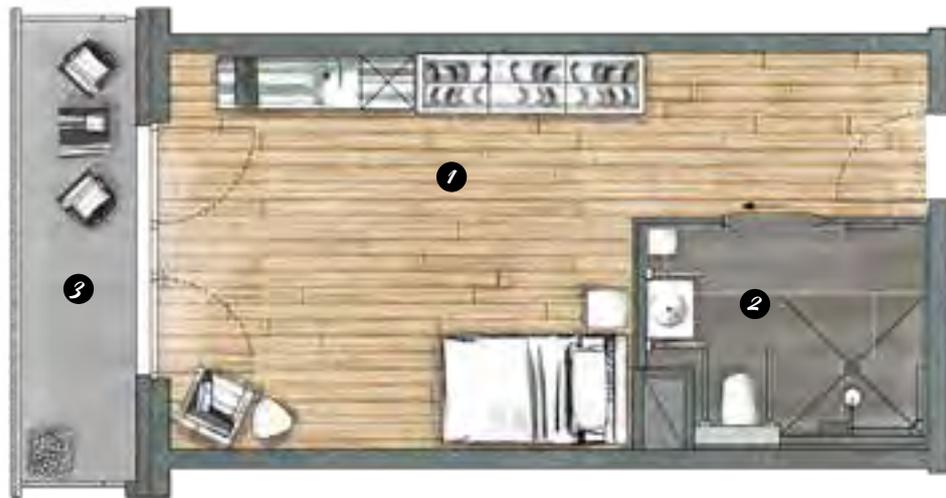
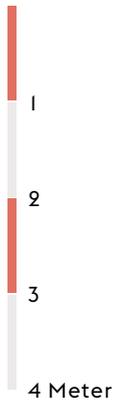
# Apartment A126

## I. Obergeschoss, 1-Zimmer-Wohnung | Gesamtwohnfläche 37,39m<sup>2</sup>

Die Wohnungen der PURES Leben new care Apartmentanlage sind ganz auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten. Sie vermitteln gekonnt zwischen Barrierefreiheit und einer modernen und funktionalen Ausstattung mit bodengleichen Duschen einerseits, und größtmöglicher Lebensqualität auf der anderen Seite. Die effiziente Aufteilung nach Lebensbereichen und ein Mobiliar, das den vorhandenen Platz optimal nutzbar macht, maximiert die Fläche der Wohnung. Der Wohnbereich wird durch die riesigen Panoramafenster freundlich mit natürlichem Tageslicht erhellt. Ein schöner Balkon rundet das neue Zuhause ab und sorgt mit seiner großen Doppelflügeltür für viel Licht und Luft in der Wohnung.

1 Apartment	27,32 m <sup>2</sup>
2 Bad	6,84 m <sup>2</sup>
3 Balkon (6,45 m <sup>2</sup> ; 50 %) <sup>§</sup>	3,23 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>37,39 m<sup>2</sup></b>

MASSTAB 1:55



# Apartment A140

## I. Obergeschoss, 1-Zimmer-Wohnung | Gesamtwohnfläche 23,66m<sup>2</sup>

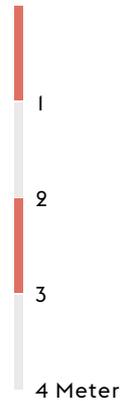
Das moderne, seniorengerechte Wohnkonzept der PUres Leben new care Apartmentanlage in Düsseldorf Heerdt sorgt dafür, dass auch auf annähernd 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche jeder Lebensbereich seinen Platz hat. Wie alle Apartments des PUres Leben Wohnkonzeptes ist die barrierefrei ausgeführte Wohnung mit einer passgenauen Teilmöblierung ausgestattet, die durch eine optimale Raumnutzung die vorhandene Fläche maximieren, so dass Kochen, Wohnen und Schlafen ihren Platz finden. Um dem Wunsch nach Individualität des eigenen Zuhauses zu entsprechen, kann die vorhandene Ausstattung nach Belieben um eigenes Mobiliar ergänzt werden. Der hohe Wohnkomfort erhält durch die eigenen Lieblingsstücke seine persönliche Note.



① Schlafen/Wohnen	16,98 m <sup>2</sup>
② Bad	5,12 m <sup>2</sup>
③ Balkon (3,13 m <sup>2</sup> ; 50 ☼)	1,56 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>23,66 m<sup>2</sup></b>



MASSTAB 1:55



**RUNDET DAS KONZEPT AB:  
IM RESTAURANT ANOUKI  
ISST MAN GERNE UND LÄSST  
SICH BEDIENEN!**



## GENIESSEN NACH ART DES HAUSES – COZY KITCHEN AND STYLE

# LIEBE GEHT DURCH DEN *Magen!*

Im Erdgeschoss der Wohnanlage entstehen eine Tagespflege, ein ambulanter Pflegedienst, eine Wäscherei und das moderne Restaurantkonzept ANOUKI. Dessen Loungebereiche bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten Kontakte zu knüpfen, Beschäftigungen in Gesellschaft auszuüben, Freunde zu finden und die süße Zeit der Rente richtig zu genießen.

Das umfassende Versorgungskonzept der PURES Leben new care Apartmentanlage in Düsseldorf Heerdt wird durch die ANOUKI-Brasseriegastronomie im Erdgeschoss erweitert und komplettiert. Das ANOUKI ist ein Restaurant mit französischem Flair. In ungezwungener Atmosphäre bietet es Frühstück für jeden Geschmack, einen Mittagstisch und eine Abendkarte, die mit Klassikern der französischen Küche, modern interpretiert, auch Genießer anzieht.

Als Teil der PURES Leben new care Apartmentanlage in Düsseldorf Heerdt erfüllt das ANOUKI Restaurant allerdings noch eine weitere Funktion: es dient als kommunikatives Zentrum für die Bewohner.

Das Restaurant ist einfach und barrierefrei zu erreichen und damit ein Ort, wo sich die Bewohner austauschen, Gäste für Kaffee und Kuchen empfangen können oder sich ein leckeres Essen auch einmal „zum Mitnehmen“ bestellen und zum eigenen Apartment bringen lassen können. Ob außer Haus oder in den eigenen vier Wänden – das ANOUKI Restaurant ermöglicht, das Leben zu genießen.



#### + DIE PLUSPUNKTE VON ANOUKI:

*Das Restaurant Anouki ergänzt das Haus um eine kulinarische Komponente – für einen gesunden Geist in einem gesunden Körper:*

- ✓ MODERNES RESTAURANT MIT UNGEZWUNGENER ATMOSPHÄRE
- ✓ KOMMUNIKATIVER RAUM FÜR BEWOHNER UND BESUCHER IM HAUS
- ✓ VERSORGUNG DER BEWOHNER UND IHRER GÄSTE
- ✓ VIELFÄLTIGE GERICHTE DER MODERNEN FRANZÖSISCHEN KÜCHE
- ✓ AUF WUNSCH VOLLPENSION MIT FRÜHSTÜCK, MITTAGESSEN UND ABENDESSEN

**ALLES EINE RUNDE SACHE:  
BRINA IST DIE GROSSE  
HILFE, AUF DIE SIE SICH  
VERLASSEN KÖNNEN.**

## DIE WUNSCHLOS-GLÜCKLICH-IDEE: DAS BRINA®-PFLEGEKONZEPT

# NATÜRLICH *gepflegt* WOHNEN!

**Brina® ist ein ambulanter Pflegedienst, der die individuelle pflegerische Grundversorgung der Bewohner und den Hausnotruf der NEW CARE Apartmentanlage organisiert. Auch die Tagespflege in der Gemeinschaft der Hausbewohner gehört zum Leistungsspektrum von Brina®.**

In der PURES Leben new care Apartmentanlage in Düsseldorf Heerdt steht das selbstbestimmte Leben der Bewohner im Vordergrund. Bestens ausgebildete, freundliche Mitarbeiter kümmern sich darum, dieses Ziel zu erreichen. Anstelle der reinen medizinischen Versorgung und der Erbringung von Pflegeleistungen konzentriert sich das Brina® Konzept auf die Unterstützung, den Alltag eigenständig zu meistern und die Selbständigkeit der Bewohner so lange und so gut es geht zu erhalten.

Mit auf Wunsch buchbaren Leistungen, die den Alltag der Bewohner erleichtern, wird das Serviceangebot von Brina® zusätzlich erweitert. Dazu gehören insbesondere die Reinigung des Apartments, sowie Kochen und Einkaufen oder das Erledigen von Besorgungen und Behördengängen.

Damit ist das Brina®-Konzept genau auf die Bewohner der Apartmentanlage abgestimmt und ermöglicht, individuell auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner reagieren zu können. Die Mitarbeiter sind die „helfenden Hände“, die die Bewohner nach Bedarf bei der eigenständigen Bewältigung des Alltags unterstützen und so ihre Teilhabe am Leben fördern.

#### + DIE PLUSPUNKTE VON BRINA:

*Viele wählbare Leistungen stehen den Bewohnern zur Verfügung, um auf Wunsch den Alltag zu erleichtern:*

- ✓ REINIGUNG DER WOHNUNG
- ✓ HAUSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEITEN
- ✓ WÄSCHESERVICE
- ✓ FRÜHSTÜCK, MITTAGESSEN UND ABENDESSEN AUS DEM RESTAURANT (VOLLPENSION)
- ✓ VERSORGUNG DURCH AMBULANTEN PFLEGEDIENST
- ✓ EINBEZIEHUNG DER TAGESPFLEGE
- ✓ NUTZUNG DER LOUNGEBEREICHE



brina.

INNOVATIVES SERVICE-WOHNEN – DAS BESTE AUS ZWEI WELTEN!

# NEW CARE® SERVICES: ENDLICH WEITER *selbstbestimmt* WOHNEN.

**Einen alten Baum soll man nicht verpflanzen, heißt es. Oft sind aber gerade die Wohnungen und Häuser, in denen man ein ganzes Leben zugebracht hat, nicht auf die Bedürfnisse im Alter zugeschnitten. In Ermangelung alternativer Konzepte ist die Konsequenz der Umzug in ein Seniorenzentrum mit vollstationärer Pflege.**

In Düsseldorf fehlen heute schon 1.000 entsprechende Plätze. Und häufig sind lediglich ein gesteigertes Sicherheitsbedürfnis und die Beschwerlichkeit des Alltags die Anlässe für den Umzug.

Hier setzt das Service-Wohnen des NEW CARE Konzeptes an: **Die Apartments vereinen das Beste aus zwei Welten und verbinden die Freiheit und Privatsphäre einer eigenen Wohnung mit der Sicherheit und medizinischen Services eines Seniorenzentrums.** Damit wirkt das NEW CARE-Konzept gleichzeitig dem Pflegeplatzmangel entgegen.

**In den NEW CARE Microapartments kann der Pflegebedürftige in den eigenen vier Wänden unter Wahrung der Privatsphäre selbstbestimmt leben.** Gleichzeitig stehen im Haus durch den Pflegedienst Brina - inklusive Tagespflege und 24-Stunden-Notruf mit Ansprechpartner- alle wesentlichen medizinisch-pflegerischen Leistungen für die Versorgung der pflegebedürftigen Menschen zur Verfügung. Diese Leistungen sind ebenso nach Bedarf abrufbar, wie die ergänzenden Services, von Hauswirtschaft über Wäscheservice bis zum Einkaufsdienst. Und die Loungebereiche im Haus sowie das Restaurant Anouki® sorgen für den Austausch der Bewohner und bewirken damit eine höhere Lebensqualität.

**VERGLEICHEN SIE SELBST:**

**WO SONST FINDEN SICH SO VIELE SERVICELEISTUNGEN  
FÜR EIN SORGENFREIES, ENTSPANNTES WOHNEN IM ALTER?**



**+ DIE PLUSPUNKTE DES NEW CARE® SERVICE WOHNENS:**

Das NEW CARE-Konzept von Pures LEBEN ist zwischen alleine-Wohnen und Seniorenzentrum angesiedelt und bietet zahlreiche Vorteile:

- ✓ **DER PFLEGEBEDÜRFTIGE KANN IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN UNTER SCHUTZ DER PRIVATSPHÄRE EIGENBESTIMMT LEBEN**
- ✓ **HOHES MASS AN PRIVATSPHÄRE BEI GRÖSSTMÖGLICHER SICHERHEIT**
- ✓ **WÄHLBARE MEDIZINISCHE LEISTUNGEN STATT ANGEBOIT UND BERECHNUNG NACH PAUSCHALE**
- ✓ **KONTINUIERLICHER AUSTAUSCH DURCH VIELFÄLTIGE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN UND RESTAURANT**
- ✓ **HOHES ANGEBOIT AN VERSCHIEDENEN DIENSTLEISTUNGEN, Z.B. HAUSWIRTSCHAFT, WÄSCHESERVICE, EINKAUFSDIENST u.v.m.**
- ✓ **HAUSEIGENES RESTAURANT ANOUKI® AUF WUNSCH MIT LIEFERUNG BIS AUF S ZIMMER**
- ✓ **BRINA® TAGESPFLEGE MIT AMBULANTEM PFLEGEDIENST**
- ✓ **SICHERHEIT DURCH 24 STD. NOTRUF**
- ✓ **SICHERHEIT DURCH 24 STD. ANSPRECHPARTNER IM HAUS**

## DIE INVESTITION IN PURES LEBEN NEW CARE

# DARUM EIN PURES-LEBEN- *New Care*<sup>®</sup> APARTMENT!

**Neben der hohen Mietauslastung durch die zielgruppengerechte Produktgestaltung bietet die Investition in ein NEW CARE Microapartment Investoren zahlreiche Vorteile. So erwerben Kapitalanleger ein Apartment mit eigenem Grundbuchblatt und damit auch die Möglichkeit einer Veräußerung, Vererbung und Beleihung der Anlage.** Zudem besteht ein KfW-Darlehensanspruch auf bis zu 120.000,- € und einen Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % des Darlehensbetrags.

Für dauerhafte Pachteinahmen aus dem Investment sorgt der Umsatzpachtvertrag mit der PURES Leben Holding GmbH. Als Pächterin aller Apartments übernimmt sie dabei das professionelle Mietmanagement und sorgt für eine harmonische Mieterstruktur die den Anforderungen des gesamten Konzeptes langfristig gerecht wird.

Die Beteiligung an der Nettopachteinnahme in Höhe von 10% stellt einen hohen Anreiz für die PURES Leben Holding GmbH dar, einen stets ausgelasteten Vermietungsstand sicherzustellen.

Darüberhinaus soll die Errichtung des Hauses in der hohen Bauqualität nach dem KfW-55-Standard gleichzeitig die Wertsteigerung des Investments sichern.

## AUS INVESTORENSICHT:

- ✓ Große Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum für pflegebedürftige Menschen. Insbesondere mit niedrigeren Pflegegraden.
- ✓ Breite Zielgruppe mit dem Wunsch den Hauptfokus „Wohnen“ mit einem pflegerischen Angebot zu verbinden. Schwerpunkt liegt auf Wohnen nicht auf Pflegen.
- ✓ Hohe Unterversorgung bei pflegerischen Angeboten.

## AUS NUTZERSICHT:

- ✓ Eigenes Apartment teilmöbliert inklusive moderner Küche.
- ✓ Individuelle und flexible Leistungsgestaltung. Pflegerische Leistungen können in unterschiedlichem Umfang bei Bedarf in Anspruch genommen werden.
- ✓ Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft wird vom Mieter selbst gesteuert – somit ist der Nutzer frei in der Auswahl der Unterstützungsleistungen für seinen Alltag.
- ✓ Trotz pflegerischer Infrastruktur größtmögliche Selbständigkeit und Eigenverantwortung.

### RENDITESTARKE PURES-LEBEN-NEW-CARE-APARTMENTS

Als Eigentümer eines PURES Leben new care Apartments schließen Sie gemeinsam mit den anderen Eigentümern einen Umsatzpachtvertrag mit einer planmäßigen 20-jährigen Laufzeit ab. Der Pächter ist die PURES Leben Holding GmbH. Dieser übernimmt die komplette Vermarktung und Vermietung der new care Apartments für Sie. Zudem ist er vollständig für das Abrechnungswesen der einzelnen Mietverhältnisse zuständig und übernimmt die gesamte Kommunikation mit den Mietern der Apartments.

Für diese Tätigkeit erhält er eine Gebühr in Höhe von 10% der vereinnahmten Mieten, wodurch die entstandenen Kosten und Aufwendungen des Pächters gedeckt werden und ein gleichgerichtetes Interesse (Umsatzbeteiligung) hinsichtlich der möglichst zügigen und ertragreichen Vermietung sichergestellt wird. Während Sie sich bei einer klassischen Eigentumswohnung selbst um alle Belange der Mieter kümmern müssen, sparen Sie sich bei dem PURES Leben new care Konzept Arbeit, Nerven und Ärger.



### MONATLICHE KOSTENÜBERSICHT FÜR EIN APARTMENT (nicht auf Pächter umlegbar)

- ✓ **WEG-Verwaltung (Verwaltung Gemeinschaftseigentum) 25,- € netto** (entspricht aktuell 29,75 € brutto)
- ✓ **SE-Verwaltung (Sondereigentumsverwaltung) 10,- € netto** (entspricht aktuell 11,90 € brutto)
- ✓ **Instandhaltungsrücklage 3,- € / m<sup>2</sup> p. a. brutto** (d. h. 0,25 € / m<sup>2</sup> monatlich)

Zusätzlich erhält der Pächter gemäß der Vereinbarungen des Pachtvertrages für die Vermietungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten eine Gebühr in Höhe von 10% der erzielten Nettomieteinnahmen aus der Apartmentvermietung.

AUCH DIE INNEREN WERTE ÜBERZEUGEN

# KAPITALANLAGE MIT *5 Sternen!*

**Auf allen Geschossen befinden sich großzügige Loungebereiche, die von den Bewohnern für gemeinschaftliche Aktivitäten, geselliges Beisammensein und Familienfeiern genutzt werden können.** Im Erdgeschoss entstehen eine Tagespflege, ein ambulanter Pflegedienst, das moderne Restaurantkonzept ANOUKI und eine Wäscherei. Restaurant und Loungebereiche bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten neue Kontakte zu knüpfen, die Freizeit gemeinsam zu gestalten und somit mehr Lebensqualität zu erfahren.

Kurze Wege innerhalb des Hauses sorgen zudem dafür, dass ambulante pflegerische Leistungen bequem und nach Bedarf in Anspruch genommen werden können – dies jedoch selbstbestimmt und individuell. Ein Notruf-System sowie eine Nachtwache bieten den Bewohnern zusätzliche Sicherheit, dass im Notfall schnell Unterstützung und Hilfe vor Ort ist.

**Somit bietet das Konzept einen deutlichen Mehrwert gegenüber der eigenen Wohnung und den herkömmlichen Formen des betreuten Wohnens.**

## + DIE PLUSPUNKTE DES GEBÄUDES

*PUres Leben NEW CARE Düsseldorf Heerdt zeichnet sich durch eine hohe Planungsqualität hinsichtlich Investment und Objekt aus:*

- ✓ **STANDORT**  
Das Projekt entsteht in Düsseldorf, an einem der aussichtsreichsten Immobilienstandorte Deutschlands
- ✓ **BEST INVEST**  
Hohe Nachfrage nach innovativen Wohnformen für pflegebedürftige Menschen
- ✓ **NACHFRAGEOPTIMIERT**  
Bedarfsgerecht geplantes Immobilienprojekt
- ✓ **FULL-SERVICE-OPTIONEN**  
Die Pro Immoservice kümmert sich um alle Belange rund um das Pachtverhältnis
- ✓ **BAUQUALITÄT**  
Hochwertige Bauausführung und KfW-Standard 55



# PURES Leben

new care

## 245 TEILMÖBLIERTE APARTMENTS

Kleiner Schatz, großes Glück und alles dazwischen findet in PURES Leben ein Zuhause.

## ISOLIERVERGLASUNG

Die Wärme bleibt drinnen, der Straßenlärm draußen.

## ERDGESCHOSS MIT RESTAURANT

Das Erdgeschoss der Wohnanlage beherbergt das geschmackvoll eingerichtete Restaurant ANOUKI.

## BALKONE UND TERRASSEN

Viele Apartments verfügen über einen Balkon oder eine Dachterrasse.

## KFW-55-EFFIZIENZHAUS

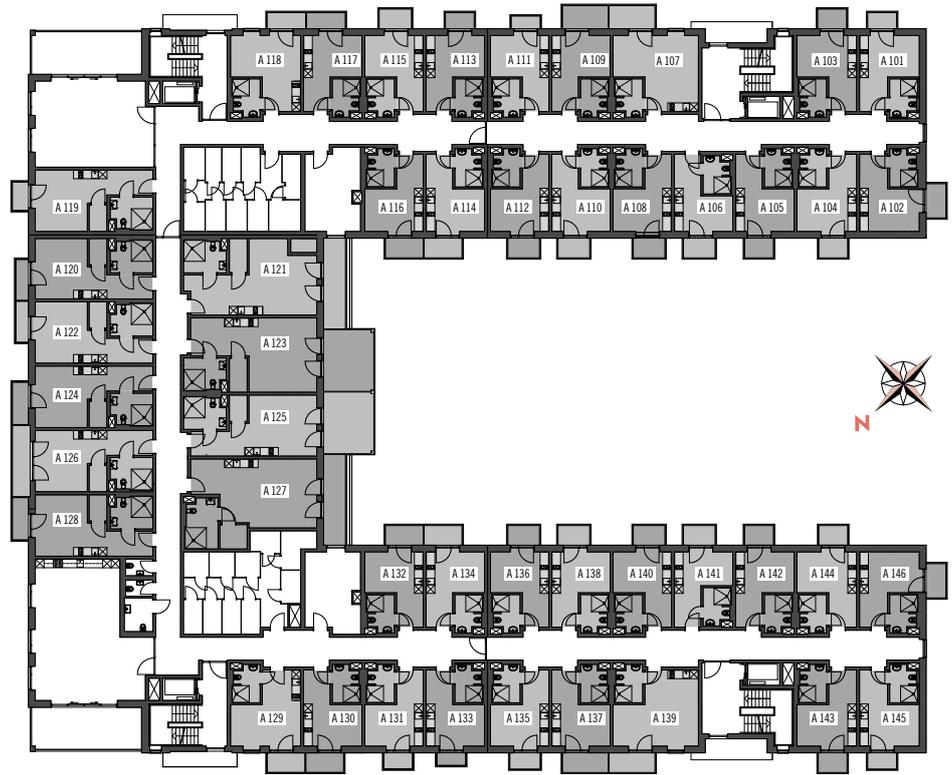
Das Gebäude verfügt über moderne Technik für einen energiesparenden Betrieb.

## BEGRÜNTER INNENHOF

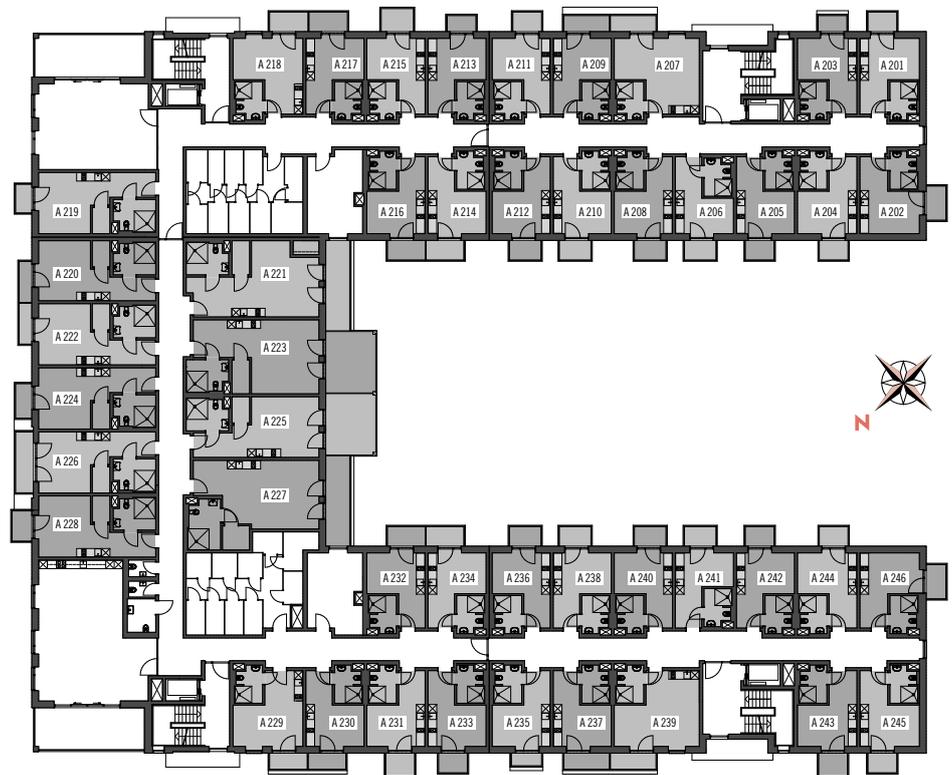
Von der Apartmentanlage eingefasst, liegt ein grüner Innenhof mit entsprechenden Ruheoasen.



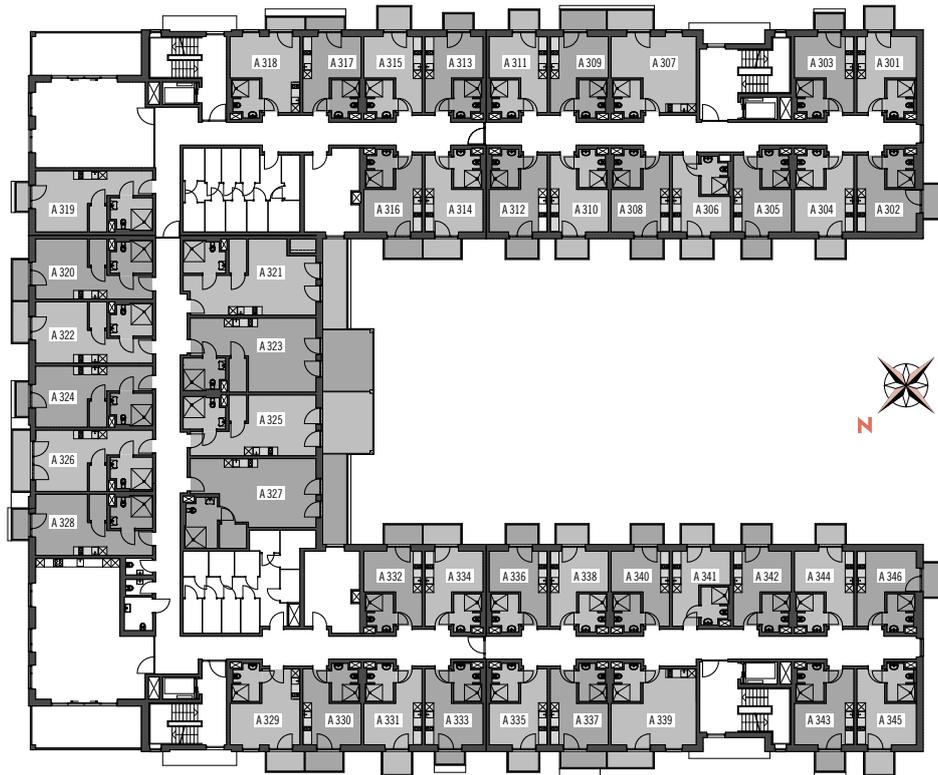
I. OBERGESCHOSS



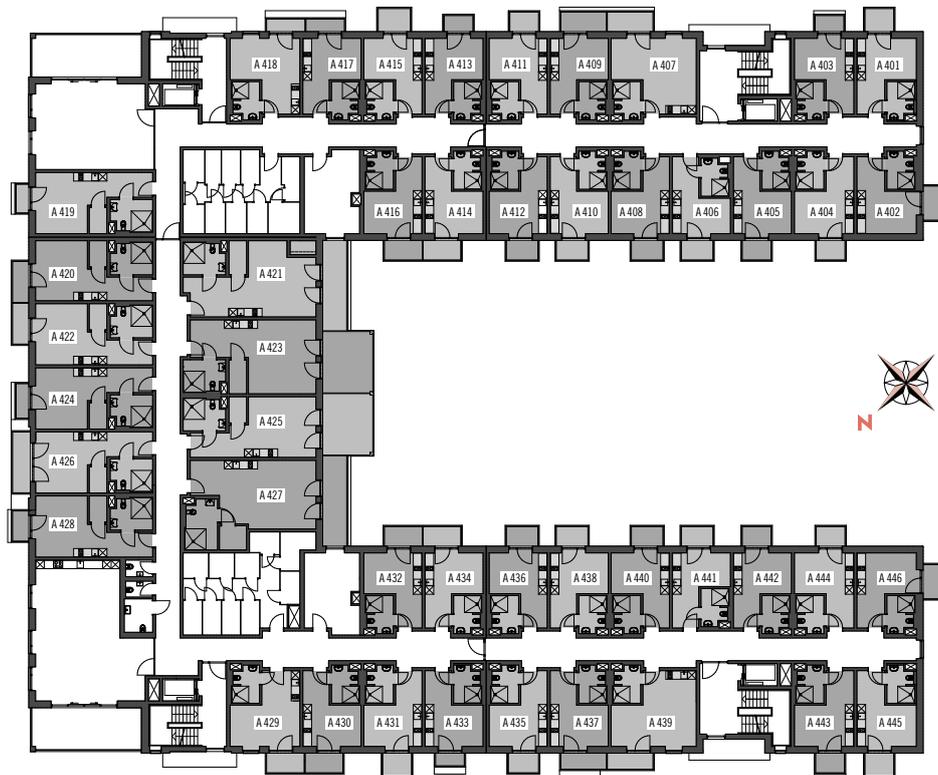
2. OBERGESCHOSS



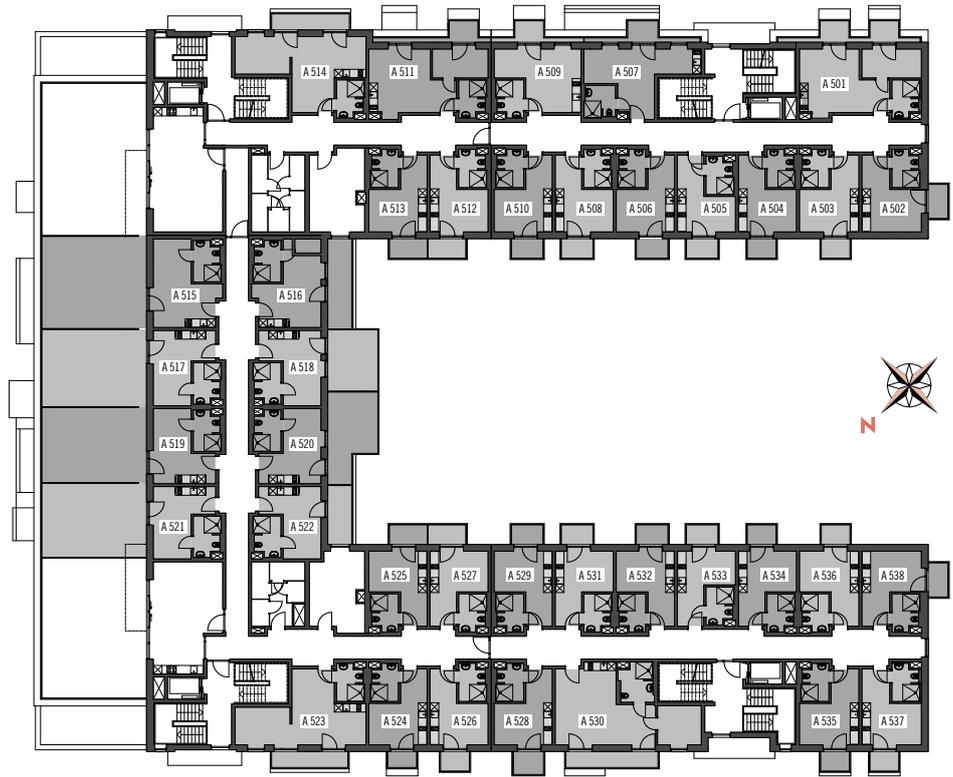
3. OBERGESCHOSS



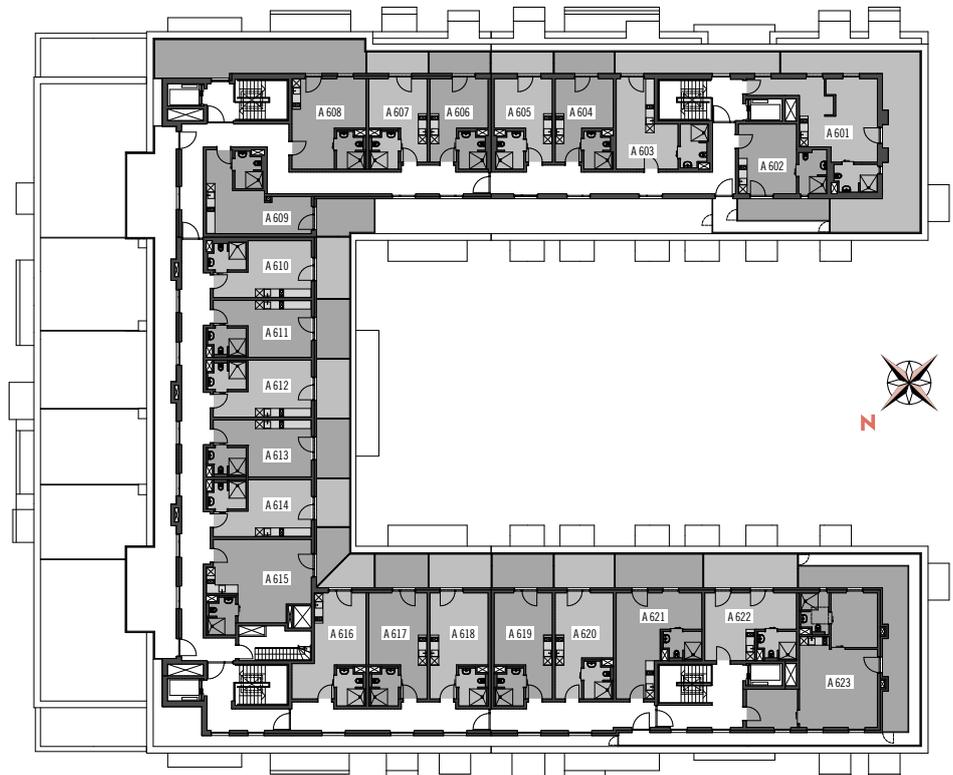
4. OBERGESCHOSS



5. OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



## BEISPIELRECHNUNG FÜR DIE INVESTITION

# VERMÖGENSBILDUNG AUF EINEN *Blick*

## BERECHNUNGSBEISPIEL Hansaallee, I-Zimmer-Apartment 140, I. OG

ERWERBSKOSTEN	Apartmentfläche	23,66 m <sup>2</sup>
	Apartmentfläche inkl. 3,6 m <sup>2</sup> GF	27,26 m <sup>2</sup>
	Frühbucher-Kaufpreis <sup>1</sup>	185.368,00 €
	Kaufpreis	188.149,00 €
	+ Möblierung	9.900,00 €
	= Gesamtkaufpreis	195.268,00 €
+ Erwerbsnebenkosten (8,25%) <sup>2</sup>	15.292,86 €	
= Frühbucher-Gesamtkaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten	210.560,86 €	

FINANZIERUNG	Eigenkapital <sup>3</sup>	50.560,86 €	
	Kreditsumme gesamt	160.000,00 €	
		monatlich	jährlich
	Kreditsumme KfW	120.000,00 €	
	Zinsen KfW <sup>4</sup>	75,00 €	900,00 €
	Tilgung KfW	300,00 €	3.600,00 €
	<i>angenommen: nom. Zins: 0,75%; anf. Tilgung 3,0%; bezogen auf 120.000,- €; Zinsbindung 10 Jahre</i>		
		monatlich	jährlich
	Kreditsumme Bank	40.000,00 €	
	Zinsen Bank <sup>4</sup>	66,67 €	800,00 €
Tilgung Bank	66,67 €	800,00 €	
<i>nom. Zins: 2,0%; anf. Tilgung 2,0%; Zinsbindung 20 Jahre</i>			
Zinsen Gesamt	141,67 €	1.700,00 €	
+ Tilgung Gesamt	366,67 €	4.400,00 €	
= Gesamtrente	508,33 €	6.100,00 €	

CASHFLOW	Reinertrag	5.158,73 €
	- Gesamtrente	- 6.100,00 €
	= Cashflow nach Tilgung	- 941,27 €
Cashflow nach Tilgung p.m.	-78,44 €	

RENTABILITÄT	Eigenkapitalrentabilität im 1. Jahr vor Steuern	
	Cashflow nach Tilgung	- 941,27 €
	+ Tilgung (Sparleistung) inkl. Tilgungszuschuss KfW	6.200,00 €
	jährlicher Überschuss vor Tilgung	5.258,73 €
	Ergebnis	10,40 %
Bruttopachtrendite	3,27 %	

NETTOPACHT	Pacht	monatlich	jährlich
	1- Zimmer-Apartment	532,35 €	6.388,20 €
	22,50 €/m <sup>2</sup> <sup>5</sup> Vermietungsstand 95% p.a. netto		
Anteil. Pacht	532,35 €	6.388,20 €	

NEBENKOSTEN		monatlich	jährlich
	Instandhaltungsrücklage 0,25 €/m <sup>2</sup> WEG und SE Verwaltung <sup>6</sup>	5,92 €	70,98 €
	41,65 €	41,65 €	499,80 €
Vergütung Pächter <sup>7</sup>	54,89 €	658,69 €	

REINERTRAG		monatlich	jährlich
	anteil. Pachteinnahme	532,35 €	6.388,20 €
	- Instandhaltungsrücklage	5,92 €	70,98 €
	- WEG und SE Verwaltung	41,65 €	499,80 €
	- Vergütung Pächter	54,89 €	658,69 €
= Reinertrag	429,89 €	5.158,73 €	

STEUERLICHE BETRACHTUNG	Grundstücksanteil ca. <sup>8</sup>	10,00 %
	Wert Gebäude (AfA)	180.594,77 €
	Jahresreinertrag	5.158,73 €
	- Zinsbelastung	1.700,00 €
	- AfA Gebäude 2%	3.611,90 €
	- Abschreibung Möblierung 10 J.	990,00 €
	- Verlust aus Vermietung + Verpachtung	- 1.143,17 €
	× persönlicher Steuersatz <sup>9</sup>	35,00 %
= Steuerersparnis p.a.	400,11 €	

STEUERLICHE BETRACHTUNG	Eigenkapitalrentabilität im 1. Jahr nach Steuern	
	Jährlicher Überschuss vor Tilgung	5.258,73 €
	+ Steuerersparnis p.a.	400,11 €
	Jährlicher Überschuss vor Tilgung nach Steuer	5.658,84 €
	Ergebnis	11,19 %
Nettopachtrendite	2,80 %	

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die Zielauslastung erst nach einer Anlaufphase von voraussichtlich mindestens 6 Monaten erreicht wird.

Stand 02.02.2020 Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung. Auf den Mieter/Pächter umlegbare Nebenkosten sind in dieser Beispielrechnung nicht aufgeführt. Die angegebenen Zinskonditionen sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Angebot dar. Diese Beispielrechnung bezieht sich auf die Betrachtung im ersten Jahr der Vermietung nach einer Anlaufphase von voraussichtlich mindestens 6 Monaten. Bzgl. der Instandsetzung/ Instandhaltung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums sowie weiterer Einzelheiten, beachten Sie bitte Prospektteil B. Der einmalige Tilgungszuschuss in Höhe von 15% auf die Darlehenssumme der KfW (Programm 153) wird in der Rentabilitätsrechnung kalkulatorisch auf 10 Jahre verteilt. Bei 120.000,- EUR Darlehen und einem Tilgungszuschuss von 18.000,- EUR entspricht dies 1.800,- EUR p.a. für die ersten 10 Jahre. Bei den Pachteinnahmen handelt es sich um prognostizierte Werte. Zukünftige Erträge in den Folgejahren können sich positiver wie auch negativer darstellen. Steuerliche Angaben sind nicht personenbezogen. Um die individuellen und persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer einzubeziehen.

<sup>1</sup> Frühbucherrabatt wird für die ersten 5 Monate nach Vertriebsstart gewährt - liegt für die Berechnung zugrunde

<sup>2</sup> 6,5% Grunderwerbsteuer; 1,75% Notar- und Gerichtskosten

<sup>3</sup> Die Höhe des Eigenkapitals ist eine rechnerische Annahme

<sup>4</sup> Annahme auf Basis des aktuellen Zinsniveaus, 05.02.2020

<sup>5</sup> Annahme: 22,50 € Nettopacht; Auslastung 95% und lfd. Instandsetzung Sondereigentum und Inventar 0,50 €/m<sup>2</sup>/mtl. wurde dabei bereits berücksichtigt

<sup>6</sup> Circa-Angaben auf aktuellem Niveau

<sup>7</sup> 10% brutto auf die erzielten Mieteinnahmen, kalkulatorisch p.a. 1.991.000,- € Gesamtmieste entspricht p.m. 2,32 € Vergütung pro m<sup>2</sup>

<sup>8</sup> Zugrunde liegt der Bodenrichtwert, Stand 01.01.2019

<sup>9</sup> Annahme: 35 % Steuersatz

## TRANSPARENZ VON ANFANG AN

# AUF ALLE FRAGEN EINE Antwort

## WOFÜR STEHT DAS KONZEPT PURES LEBEN?

Die PURES Leben Apartments vereinen den Wunsch nach einer guten Geldanlage und Investition in die Zukunft mit der Suche nach einer attraktiven Rendite mit stabilem Wertzuwachs.

## WELCHE VORTEILE HABE ICH ALS KÄUFER EINES PURES LEBEN APARTMENTS?

Durch den Erwerb eines unserer Apartments z.B. in Düsseldorf, tätigen Sie eine zukunftsorientierte Sachwertinvestition. Mit dem Erwerb eines Apartments erfahren Sie u.a. die Unterstützung des erfahrenen Dienstleisters PRO IMMOSSERVICE GmbH, der Ihnen alle Aufgaben und Verwaltung der Immobilie abnimmt.

## WAS IST DIE BESONDERHEIT UND DER VORTEIL AN DEN PURES LEBEN NEW CARE APARTMENTS?

Mit unseren new care Apartments richten wir uns an dem wachsenden Bedarf der Zielgruppe pflegebedürftiger Menschen und Senioren aus. Vielen Menschen ist ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter besonders wichtig. Treten körperliche Beeinträchtigungen auf, so ist dies durch Barrieren im Alltag wie z.B. Häuser ohne Aufzug leider nicht mehr ohne weiteres möglich. Hinzu kommt, dass durch veränderte familiäre und gesellschaftliche Strukturen Hilfestellung und Betreuung durch Verwandte nur in einem geringen Umfang möglich ist. Um dann nicht unmittelbar in eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit Vollversorgung und festen Abläufen ziehen zu müssen, ist die Nachfrage nach Service-Wohnanlagen in den letzten Jahren enorm gestiegen. Die PURES Leben new care Apartments ermöglichen den Mietern mit intelligent geschnittenen Grundrissen den Einzug in ein selbstbestimmtes Zuhause, in dem durch den Anschluss eines Restaurants, einer Tagespflege und eines ambulanten Dienstes (Brina) pflegerische Versorgungs- und Haushaltsleistungen ganz individuell bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. Ein Notruf-System sowie eine Nachtwache bieten den Bewohnern zusätzliche Sicherheit, so dass im Notfall schnell Unterstützung und Hilfe vor Ort ist. Ziel dieser Konzeption ist es also, Menschen mit einer geringen Pflegebedürftigkeit anzusprechen und ihnen durch das Gesamtkonzept die Sicherheit zu bieten, die Eigenständigkeit zu erhalten sowie ein höheres Maß an Pflegebedürftigkeit zu vermeiden bzw. hinauszuzögern. Somit bietet unser Konzept in Düsseldorf Heerd eine innovative Alternative für ein selbstbestimmtes Leben mit pflegerischer Absicherung, das auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

## WIE FUNKTIONIERT DIE KOMPLETTBETREUUNG DER EIGENTÜMER/VERMIETER?

Über das „Rundum-Verwaltungspaket“ sind alle wichtigen Aufgaben rund um die Verwaltung abgedeckt. Auch die Vermietung und der „Betrieb“ wird für den Eigentümer übernommen. Durch den Abschluss des Umsatzpachtvertrages mit der PURES Leben Holding GmbH, welche u.a. die Mietersuche, Erstellung und Kündigung von Mietverträgen, Wohnungsübergaben und – abnahmen, Koordination von Reparaturen, Abrechnung mit den Endmietern übernimmt, fallen diese Aufgaben für den Eigentümer nicht an.

## WIE HOCH IST DIE MONATLICHE MIETZAHLUNG BZW. GIBT ES EINE MIETGARANTIE?

Eine Mietgarantie besteht ausdrücklich nicht. Das Konzept beinhaltet einen Umsatzpachtvertrag, über den die Beteiligung der Eigentümer an allen vereinnahmten Mieten sichergestellt ist. Die sich daraus ergebende Gesamtpacht wird nach Abzug der Kosten quotaal an alle Eigentümer ausgeschüttet. In diesem Zusammenhang wirken Mietausfälle für das eigene Apartment ebenso wie für andere Apartments, Verwaltungsaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen ertragsmindernd.

## WIE BERECHNET SICH DIE ZU ERWARTENDE MIETE/ PACHT?

Die auszahlende Umsatzpacht richtet sich nach der Vermietung der einzelnen Apartments. Die Mietpreise für die einzelnen Apartments variieren dabei je nach Größe, Etage und Ausrichtung. Angepasst an den ortsüblichen Mietzins werden sie mit einem Aufschlag für die Möblierung versehen an Senioren und pflegebedürftige Menschen vermietet. Die Mieten werden durch den Pächter vereinnahmt und nach Abzug seiner IO%-igen Vergütung an die Verwaltungsgemeinschaft gezahlt und von dieser nach Abzug der Kostenpositionen an die einzelnen Eigentümer verteilt.

## WAS IST DER ZWECK UND DAS ZIEL DES UMSATZPACHTVERTRAGES?

Sinn und Zweck des einheitlichen Umsatzpachtvertrages ist es, die Chancen und die Risiken der Vermietung bzw. Nichtvermietung gemeinsam zu tragen. Der Pächter übernimmt dabei durch professionelles Management alle Aufgaben rund um die Betreuung und Abwicklung der Mietverhältnisse mit dem Bewohner (siehe hierzu: Welche Aufgabe hat der Pächter?).

### WIE VERTEILT DIE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT DIE PACTH?

Die Verpächter können ihre Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag nur gemeinschaftlich ausüben. Sie bilden eine Verwaltungsgemeinschaft. Der Geschäftsführer rechnet die Pachteinnahmen monatlich ab und zahlt diese im Verhältnis des Anteils der Apartmentfläche zur Gesamtfläche und nach Abzug der Kosten wie Hausgeld etc. an die Eigentümer aus.

### WELCHE AUFGABE HAT DER PÄCHTER?

Der Pächter ist die PURES Leben Holding GmbH. Dieser übernimmt die komplette Vermarktung und Vermietung der new care Apartments für die Erwerber. Zudem ist er vollständig für das Abrechnungswesen der einzelnen Mietverhältnisse zuständig und übernimmt die gesamte Kommunikation mit den Mietern der Apartments. Für diese Tätigkeit erhält er eine Gebühr in Höhe von 10% der vereinnahmten Mieten, wodurch die entstandenen Kosten und Aufwendungen des Pächters gedeckt werden und ein gleichgerichtetes Interesse (Umsatzbeteiligung) hinsichtlich der möglichst zügigen und ertragreichen Vermietung sichergestellt wird.

### WER IST FÜR DIE WEG-VERWALTUNG ZUSTÄNDIG?

Die PRO IMMOSSERVICE GmbH, Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen ist für die Dauer von 3 Jahren WEG-Verwalter.

### WELCHE AUFGABE HAT DIE PRO IMMOSSERVICE GMBH?

Die PRO IMMOSSERVICE GmbH übernimmt für die Apartmentanlage alle Aufgaben der WEG-Verwaltung. Zudem ist sie als Geschäftsführer für die Verwaltungsgemeinschaft der Sondereigentümer aller Apartments zuständig. In dieser Funktion ist sie u.a. für die Abwicklung und Kontrolle des Pachtverhältnisses mit dem bestehenden Pächter, die Verwaltung des Pachtverhältnisses sowie die Zahlungen zwischen Pächter und Eigentümern zuständig.

### WELCHE NEBENKOSTEN HABE ICH ZU TRAGEN?

WEG- Verwaltungskosten: 25,00 € netto (entspricht aktuell brutto 29,75 €). Verwaltungskosten Sondereigentum: 10,00 € netto (entspricht aktuell brutto 11,90 €). Instandhaltungsrücklage: Geschätzt: ca. 0,25 €/m<sup>2</sup> pro Monat. Bei der Angabe handelt es sich um eine Schätzung; die Höhe der Instandhaltungsrücklage steht bei der Prospekterstellung noch nicht fest, da sie durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegt wird. Eine Instandhaltungsrücklage für das Inventar bzw. für die Instandhaltung und Instandsetzung im Sondereigentum wird nicht gebildet. Hierfür entstehende Kosten werden über die Verwaltungsgemeinschaft der Sondereigentümer abgerechnet. Besondere Leistungen rechnet der WEG-Verwalter gesondert nach Aufwand ab. Zusätzlich erhält der Pächter gemäß der Vereinbarungen des Pachtvertrages für die Vermietungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten eine Gebühr in Höhe von 10% der erzielten Nettopachteinnahmen aus der Apartmentvermietung.

### WIE SIND DIE APARTMENTS MÖBLIERT?

Unterstützend für die ausgewählte Zielgruppe werden bereits eine moderne Küche, ein großzügiger Garderoben-Einbau-/Kleiderschrank und Gardinen im Apartment eingebaut bzw. angebracht.

### IST EINE KÜNDIGUNG DES PACTHVERTRAGES MÖGLICH?

Der Pachtvertrag wird für die Dauer von 20 Jahren fest geschlossen (Grundpachtzeit). Der Pächter ist berechtigt, die Grundpachtzeit zweimal um jeweils fünf weitere Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Eine außerordentliche Kündigung des Pachtvertrages aus wichtigem Grund bleibt beiden Parteien vorbehalten.

### IST EINE EIGENNUTZUNG MÖGLICH?

Aufgrund des fest geschlossenen Pachtvertrages ist eine Eigennutzung des Apartments nicht möglich. Es erfolgt jedoch eine bevorzugte Berücksichtigung im Rahmen der Vermietung: Im Bedarfsfall erfolgt die Vermietung einer Wohnung aus der Apartmentanlage bevorzugt an den jeweiligen Eigentümer sowie seine nahen Angehörigen (Kinder, Ehepartner, Eltern und/ oder Geschwister). Voraussetzung für die bevorzugte Belegung ist allerdings, dass mindestens der Pflegegrad I vorliegt und die Versorgung durch den ambulanten Dienst sichergestellt ist.

### WER KÜMMERT SICH DENN IM BEDARFSFALL UM DIE PFLEGERISCHE VERSORGUNG?

Grundsätzlich ist jeder Bewohner in der Wahl seines ambulanten Pflegedienstes frei. Der im Haus stationierte ambulante Pflegedienst Brina bietet natürlich auf Grund seiner räumlichen Nähe viele Vorteile für die pflegebedürftigen Menschen die im Haus wohnen und auch für die Menschen, die im direkten Umfeld wohnen.

### WOFÜR SIND DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN VORGESEHEN?

Durch das Restaurant und die umfangreichen Gemeinschaftsflächen auf allen Etagen haben alle Bewohner des Hauses umfangreiche Möglichkeiten gesellschaftliche Kontakte zu knüpfen, verschiedene Beschäftigungen in Gesellschaft Gleichgesinnter auszuüben und somit mehr Lebensqualität zu gewinnen.

### WANN IST DER KAUFPREIS ZU ZAHLEN?

Der Kaufpreis ist nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in 7 Raten nach Baufortschritt zu zahlen. Die jeweilige Rate ist fällig nach erbrachter Bauleistung und sichert dadurch die Kaufpreisrate entsprechend ab.

### WELCHE FÖRDERUNGEN GIBT ES?

Das Gebäude wird im KfW-Standard Effizienzhaus 55 errichtet. Die KfW gewährt zinsgünstige, staatliche Förderdarlehen mit einem Höchstbetrag von 120.000,- € pro Einheit und einen Tilgungszuschuss in Höhe von 15% des Förderdarlehens.

### KÖNNEN SONDERWÜNSCHE AUSGEFÜHRT WERDEN?

Alle Apartments werden nach einem bewährten Standard und entsprechend der vorgesehenen Nutzung ausgeführt, so dass aus organisatorischen Gründen Sonderwünsche leider nicht möglich sind.

### WAS MUSS ICH BEACHTEN?

Weitere Angaben und eine Darstellung der vertraglich vereinbarten Grundlagen sowie der Risiken des Erwerbs einer Wohnungseigentumseinheit im Rahmen des Konzept Pures Leben in Düsseldorf finden Sie in unserem Prospekt, den wir Ihnen gerne bei einem konkreten Interesse an dieser Anlage überreichen.



---

PRO URBAN AG

## DIE PRO URBAN AG

# Erfolg IST FAMILIENSACHE


**DER VORSTAND VON PRO URBAN**

*Marisa Möller Torsten Jansen und Raphael Wellen*

Die Pro Urban AG ist eine inhabergeführte Unternehmensgruppe. Seit der Gründung von Pro Urban im Jahr 1973 ist der Familienbetrieb kontinuierlich ausgebaut und um neue Geschäftsfelder erweitert worden. Insbesondere durch den Bau und erfolgreichen Betrieb von Konzeptimmobilien sind weitere Tätigkeitsfelder hinzugekommen, die in die Gründung von Betreiber- und Management-Gesellschaften mündeten. Die Verbindung dieser Gesellschaften bildet heute die Pro Urban AG.

Aus der engen Zusammenarbeit der einzelnen Unternehmen ergeben sich zahlreiche Synergieeffekte, die letztlich allen Beteiligten zugutekommen: dem Unternehmen Pro Urban durch optimierte Planungen, den Betreibergesellschaften durch bedarfsgerecht gebaute Objekte, den Investoren durch Kapitalanlagen mit hohem Wertsteigerungspotenzial und den Endnutzern durch perfekt geplante, hochwertige Häuser.


**PRO URBAN AG**
**PRO URBAN AG  
ALLES UNTER EINEM DACH**

Der Erfolg von Pro Urban motiviert zu weiteren Unternehmungen. Um Finanzkraft und Leistungsfähigkeit für Projekte zu steigern, wurde die Pro Urban AG gegründet, deren Aktienbestand sich komplett in der Hand der Familie befindet.


**PRO URBAN**
**PRO URBAN GMBH  
BAUHERR UND ENTWICKLER**

Das Leistungsspektrum von Pro Urban deckt alle Bereiche einer Immobilienentwicklung ab, von der Planung über die Realisierung bis zur Vermarktung von schlüsselfertigen Wohn-, Sozial- und Gewerbeimmobilien.


**PRO IMMOSERVICE**
**PRO IMMOSERVICE  
IMMOBILIEN-MANAGEMENT**

Das gesamte Management eines Microapartments wird durch Pro Immoservice gewährleistet. Die gesamte SEV- und WEG-Verwaltung und insbesondere sämtliche Mietangelegenheiten werden von Pro Immoservice abgedeckt.

# Pures Leben

new care





# PRO URBAN

## KONTAKT

**PRO URBAN Projekt in Düsseldorf „Hansaallee“ GmbH**

**Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen**

**TEL.: 05931 98990 MAIL: [vertrieb@pro-urban.de](mailto:vertrieb@pro-urban.de)**

**Weitere Angaben und eine Darstellung der vertraglichen Grundlagen sowie der Risiken des Erwerbs einer Wohnungseigentumseinheit im Rahmen dieses Projektes finden Sie in unserem Prospektteil B, den wir Ihnen gerne bei einem konkreten Interesse an dieser Kapitalanlage überreichen.**

Quellenangaben Zahlen: [www.statista.com](http://www.statista.com) und [www.duesseldorf.de](http://www.duesseldorf.de)

Quellenangaben Bildmaterial: [www.cadman.de](http://www.cadman.de) und [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com)

RP Online, 13. 02. 2020

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Bei der in diesem Exposé dargestellten Immobilie handelt es sich um ein in der Planung befindliches Objekt. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem derzeitigen Stand der Planungen. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Einzelne Änderungen in Bezug auf in diesem Exposé wiedergegebenen Planungsstand bleiben ausdrücklich vorbehalten. Durch solche ausdrücklich vorbehaltenen Planungsänderungen können sich daher auch im Hinblick auf die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens sowie im Hinblick auf die in diesem Exposé wiedergegebenen Angaben, Darstellungen und Berechnungen Änderungen ergeben. Für Art und Umfang der tatsächlichen baulichen, technischen sowie rechtlichen Ausführung der in diesem Exposé dargestellten Immobilie sind ausschließlich der mit den jeweiligen Käufern geschlossene Kaufvertrag sowie dessen Anlagen (insbesondere Baubeschreibung und Baupläne) verbindlich. Bei den in diesem Exposé wiedergegebenen dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische

Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellte Möblierung und Raumaufteilung stellt lediglich einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Die in diesem Exposé enthaltenen Pläne, Zeichnungen sowie sonstigen Illustrationen und Visualisierungen dienen lediglich und ausschließlich einer ersten und zugleich unverbindlichen Veranschaulichung des bislang noch in Planung befindlichen Bauvorhabens und geben weder die tatsächliche spätere Bauausführung wieder noch stellen sie eine rechtlich verbindliche Baubeschreibung dar. Etwaige in diesem Exposé enthaltene Berechnungen stellen ebenfalls lediglich rechtlich unverbindliche Beispielrechnungen auf der Basis des derzeitigen Planungsstandes dar; solche in diesem Exposé wiedergegebenen Berechnungen begründen keine zugesicherten Eigenschaften und stellen auch keinen sonstigen vertraglichen Leistungsinhalt dar. Maßgeblich für die vertraglichen Leistungsinhalte des Verkäufers sind ausschließlich die Inhalte der mit den jeweiligen Käufern geschlossenen Verträge sowie deren Anlagen.

# Pures Leben

new care

MICROAPARTMENT-WOHNANLAGE PURES LEBEN | HANSAALLEE, DÜSSELDORF



PRO URBAN

PROJEKT IN DÜSSELDORF „HANSAALLEE“ GMBH, Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen  
TEL.: 05931 98990, MAIL: [vertrieb@pro-urban.de](mailto:vertrieb@pro-urban.de)