





Der Standort

Die Gemeinde Fürfeld im Landkreis Bad Kreuznach (Rheinland-Pfalz) gehört als eine der 13 eigenständigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach an und liegt ca. 30 Kilometer südlich des bekannten "Rheinknies" bei Bingen. Fürfeld zählt rund 1.600 Einwohner und ist über die Bundesstraße 420 und die nahegelegenen Bundesautobahn 61 verbunden.

897 wurde der Ort erstmals in einer Schenkungsurkunde König Zwentibolds von Lothringen an das Kloster St. Maximin bei Trier als "Furnifeld" urkundlich erwähnt. Diese Urkunde ist im Original erhalten und wird in der Nationalbibliothek in Paris aufbewahrt.

Fürfeld gehört zum Weinbaubereich Bingen im Anbaugebiet Rheinhessen. Der Großteil des angebauten Weins sind Weißweinrebsorten, die von den hiesigen Weinbaubetrieben bewirtschaftet werden. Das milde Klima und die fruchtbaren Böden in bester Lage garantieren Jahr für Jahr Spitzenweine.

Die Ortsgemeinde ist Teil des Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiets "Rheinhessische Schweiz". Dieser Name kommt nicht von ungefähr, denn das Erholungsgebiet bietet nahezu unbegrenzte Wandermöglichkeiten durch die wilde Natur, die Weinberge und die zahlreichen

sehenswerten, historischen und heimatgeschichtlichen Bauwerke. Der Fernwanderweg Staudernheim – Soultssous-Forêts (blauer Balken) verläuft von Rheinland-Pfalz bis ins Elsass. Ausgangspunkt ist die Ortsgemeinde Staudernheim, von dort verläuft er bis Bad Münster am Stein-Ebernburg nach Osten, um danach über Fürfeld in die Pfalz einzutreten.

Neben dem vielfältigen Angebot an Rad- und Wanderwegen runden zahlreiche Vereine das Freizeitangebot ab. Im nahen Umkreis des liebenswerten Ortes laden die unberührte Natur, alte Mühlen, Burgruinen, sehenswerte Kirchen, Wälder, Wiesen und Felder zum Ausflug ein.

Die RH Senioren-Residenz "Haus Sarah" wird sich ganz hervorragend in die vorhandene Gemeinschaft des Weinbau-Ortes einfügen und die sehr gute Infrastruktur von Fürfeld nicht nur ergänzen, sondern bereichern.





Das Bauvorhaben

In der Gemeinde Fürfeld (Landkreis Bad Kreuznach) entsteht auf einem ideal gelegenen Grundstück mit rund 6.245 m² die neue RH Senioren-Residenz "Haus Sarah" mit 90 Pflegeplätzen in 82 Ein-Bett- und 4 Zwei-Bett-Appartements.

Die gesamte Residenz wurde mit einem hohen Wohnkomfort speziell für die Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen konzipiert. Die großzügig geschnittenen Appartements verfügen jeweils über ein eigenes Duschbad mit reichhaltiger Ausstattung und eine elegante, seniorengerechte Möblierung. Eine Telefonanlage mit Schwesternotruf, Fernsehanschluss, Brandmelder, W-LAN etc. gehören selbstverständlich mit dazu. Hinzu kommen die anteiligen Gemeinschaftsflächen, wie Cafeteria, Zentralküche, Foyer, Therapieräume, Schwesternzimmer, Stations-Pflegebäder sowie die Aufenthaltsräume in den Stationen mit Teeküchen und Mehrzweckräumen. Ergänzt werden die

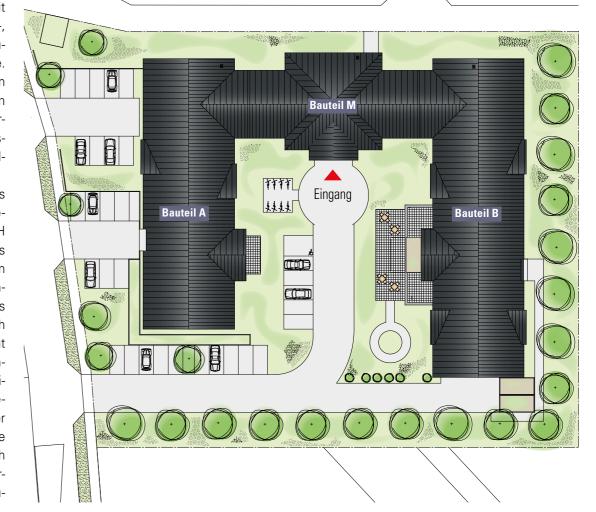
Räumlichkeiten durch Büroräume für die Verwaltung, Personalräume mit Duschen, Putz-, Abstell-, Unrein- und Sauberräume und ähnliche Räume. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören zudem auch die großzügigen Garten-, Wege- und Terrassenanlagen sowie Stellplätze für Pkw.

Investoren können eines oder mehrere der Appartements erwerben. Die RH Senioren-Residenz "Haus Sarah" wird gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Im Grundbuch erhält jedes Appartement ein separates Grundbuchblatt, sodass im Falle eines Wiederverkaufs weder die Zustimmung der Miteigentümer noch die des Pächters erforderlich ist. Das erworbene Appartement ist jederzeit veräußerbar und kann natürlich auch vererbt werden. Die Firma Römerhaus Bauträger GmbH errichtet die RH Senioren-Residenz als Bauherr bis zur Bezugsfertigkeit und der Übergabe an die Eigentümergemeinschaft und den Pächter. Für die Sachmängel am Gebäude wird auf die Dauer von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit vom Bauherrn die Gewährleistung übernommen.

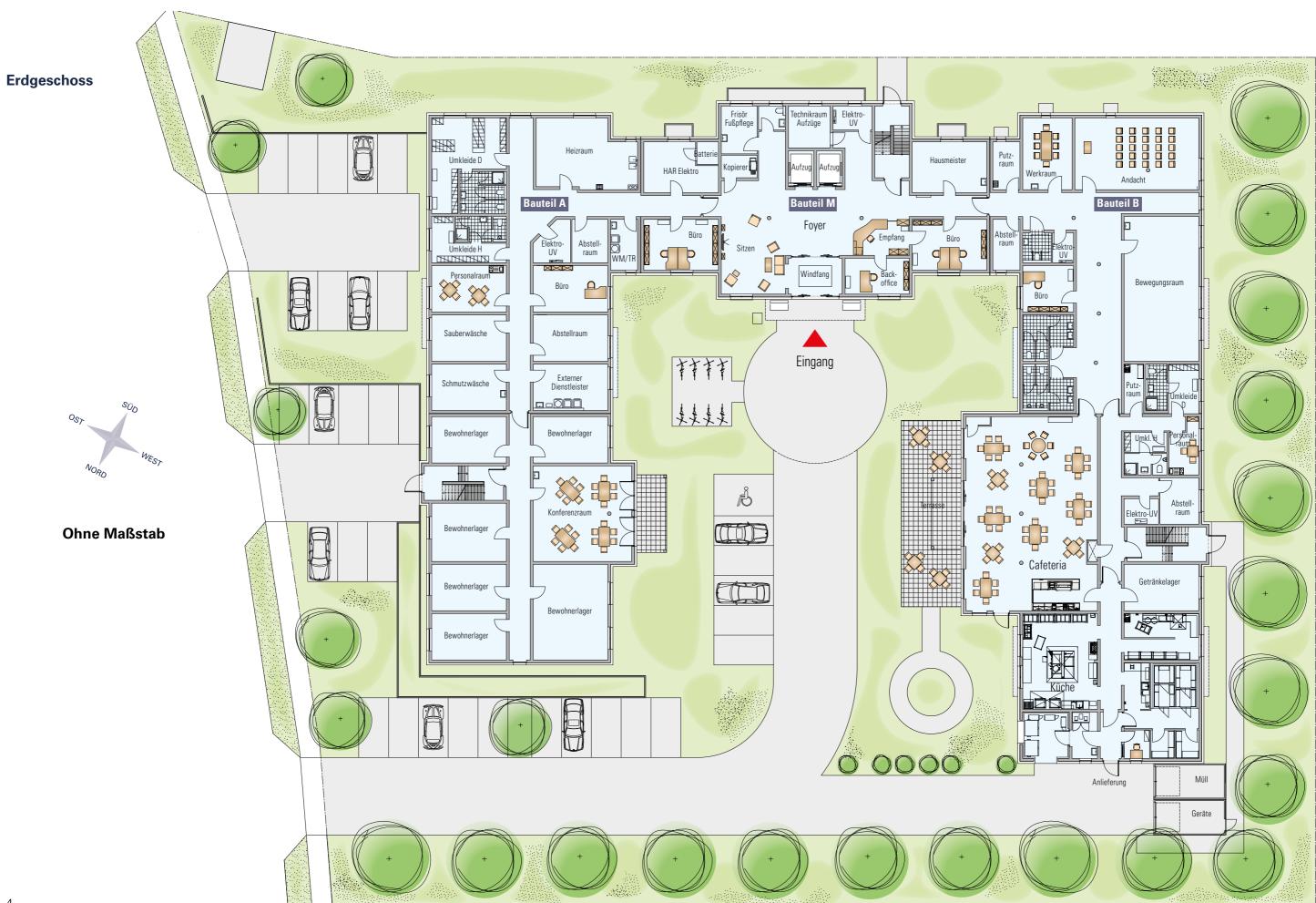
Angaben für die RH Senioren-Residenz nach der Energie-Einsparverordnung:

Energiebedarfsausweis, Erdgas, Energieeffizienzklasse A+, 21,90 kWh/ (m² a), KfW-Effizienzhaus 55.

Die Investoren erhalten durch höchste Bauqualität und Erstellung des Gebäudes nach neuesten Erkenntnissen der Bautechnik eine grundsolide, nachhaltige und zukunftsorientierte Kapitalanlage.









Appartements im 1. Obergeschoss

Bauteil A

LfdNr. It. TE	Тур	AppNr.	Belegung	Mietabrechungsfläche
1	Α	A1.01	1-Bett	59,60 m ²
2	С	A1.02	1-Bett	62,92 m ²
3	С	A1.03	1-Bett	62,92 m ²
4	Α	A1.04	1-Bett	59,60 m ²
5	Α	A1.05	1-Bett	59,60 m ²
6	Α	A1.06	1-Bett	59,60 m ²
7	Α	A1.07	1-Bett	59,60 m ²
8	Α	A1.08	1-Bett	59,60 m ²
9	F	A1.09	1-Bett	75,36 m ²
10	Α	A1.10	1-Bett	59,60 m ²
11	Α	A1.11	1-Bett	59,60 m ²
12	С	A1.12	1-Bett	62,92 m ²
13	С	A1.13	1-Bett	62,92 m ²
14	Α	A1.14	1-Bett	59,60 m ²
15	В	A1.15	1-Bett	60,84 m ²
16	D	A1.16	1-Bett	63,95 m ²
17	В	A1.17	1-Bett	60,84 m ²

Bauteil B

LfdNr. It. TE	Тур	AppNr.	Belegung	Mietabrechungsfläche	
23	В	B1.01	1-Bett	60,84 m ²	
24	D	B1.02	1-Bett	63,95 m ²	
25	В	B1.03	1-Bett	60,84 m ²	
26	Α	B1.04	1-Bett	59,60 m ²	
27	С	B1.05	1-Bett	62,92 m ²	
28	С	B1.06	1-Bett	62,92 m ²	
29	Α	B1.07	1-Bett	59,60 m ²	
30	F	B1.08	2-Bett	75,36 m ²	
31	Α	B1.09	1-Bett	59,60 m ²	
32	Α	B1.10	1-Bett	59,60 m ²	
33	С	B1.11	1-Bett	62,92 m ²	
34	С	B1.12	1-Bett	62,92 m ²	
35	Α	B1.13	1-Bett	59,60 m ²	
36	Α	B1.14	1-Bett	59,60 m ²	
37	С	B1.15	1-Bett	62,92 m ²	
38	С	B1.16	1-Bett	62,92 m ²	
39	Α	B1.17	1-Bett	59,60 m ²	
40	Α	B1.18	1-Bett	59,60 m ²	
41	С	B1.19	1-Bett	62,92 m ²	
42	С	B1.20	1-Bett	62,92 m ²	
43	Α	B1.21	1-Bett	59,60 m ²	





Appartements im 2. Obergeschoss

Bauteil A

LfdNr. It. TE	Тур	AppNr.	Belegung	Mietabrechungsfläche
44	Α	A2.01	1-Bett	59,60 m ²
45	С	A2.02	1-Bett	62,92 m ²
46	С	A2.03	1-Bett	62,92 m ²
47	Α	A2.04	1-Bett	59,60 m ²
48	Α	A2.05	1-Bett	59,60 m ²
49	Α	A2.06	1-Bett	59,60 m ²
50	Α	A2.07	1-Bett	59,60 m ²
51	Α	A2.08	1-Bett	59,60 m ²
52	F	A2.09	2-Bett	75,36 m ²
53	Α	A2.10	1-Bett	59,60 m ²
54	Α	A2.11	1-Bett	59,60 m ²
55	С	A2.12	1-Bett	62,92 m ²
56	С	A2.13	1-Bett	62,92 m ²
57	Α	A2.14	1-Bett	59,60 m ²
58	В	A2.15	1-Bett	60,84 m ²
59	D	A2.16	1-Bett	63,95 m ²
60	В	A2.17	1-Bett	60,84 m ²

Bauteil B

LfdNr. It. TE	Тур	AppNr.	Belegung	Mietabrechungsfläche
66	В	B2.01	1-Bett	60,84 m ²
67	D	B2.02	1-Bett	63,95 m ²
68	В	B2.03	1-Bett	60,84 m ²
69	Α	B2.04	1-Bett	59,60 m ²
70	С	B2.05	1-Bett	62,92 m ²
71	С	B2.06	1-Bett	62,92 m ²
72	Α	B2.07	1-Bett	59,60 m ²
73	F	B2.08	2-Bett	75,36 m ²
74	Α	B2.09	1-Bett	59,60 m ²
75	Α	B2.10	1-Bett	59,60 m ²
76	С	B2.11	1-Bett	62,92 m ²
77	С	B2.12	1-Bett	62,92 m ²
78	Α	B2.13	1-Bett	59,60 m ²
79	Α	B2.14	1-Bett	59,60 m ²
80	С	B2.15	1-Bett	62,92 m ²
81	С	B2.16	1-Bett	62,92 m ²
82	Α	B2.17	1-Bett	59,60 m ²
83	Α	B2.18	1-Bett	59,60 m ²
84	С	B2.19	1-Bett	62,92 m ²
85	С	B2.20	1-Bett	62,92 m ²
86	Α	B2.21	1-Bett	59,60 m ²



Römerhaus Stabil Sicher Soralos

Impressionen von verschiedenen Senioren-Residenzen































Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Für die Ausführung werden im Einzelnen beachtet:

- Die Landesbauordnung
- Die Auflagen der Baugenehmigung
- Heimmindestbauverordnung
- Die VOB, Teil B und C
- Die geltenden DIN-Vorschriften
- Die Arbeitsstättenrichtlinien
- Die Auflagen des Gewerbeaufsichtsamtes
- Die Auflagen des Gesundheitsund Veterinäramtes
- Die Auflagen der Brandschutzbehörde
- Die VDE-Vorschriften
- Die aktuell geltenden Regeln der Bautechnik
- Die Bestimmungen für Schallund Wärmeschutz
- Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) für ein KfW-Effizienzhaus 55

Gründung

Bodenplatten in Stahlbeton gemäß der Statischen Berechnung auf 120 mm Wärmedämmung (WLG 035).

Geschosswände

Außenwände der Wohngeschosse in 24 cm-Kalksandvollsteinen (erhöhter Schallschutz) mit 18 cm-Wärmedämm-Verbundsystem (WLG 032) mit Mineralwolle- Dämmplatten.

Tragende Innenwände in Kalksandsteinen. Nichttragende Innenwände aus Leicht-Mauerwerk.

Erdberührende Außenwände in Stahlbeton mit 16 cm Perimeterdämmung (WLG 935).

Geschossdecken

Decken als Stahlbeton-Massivplatten.

Treppen

Die Treppenläufe und Podeste in Stahlbeton mit Granitbelag. Treppengeländer in Stahl. Handlauf in Stahl auf den Wandseiten.

Handläufe

In allen Fluren der Wohnbereiche an den Wänden beidseitig Holzhandläufe.

Dachkonstruktion

Hauptdächer in Holzkonstruktion gemäß Statik.

Wärmedämmung des Daches mit erhöhtem Wärmeschutz gemäß Energiebedarfsberechnung. Dachdeckung mit Tonziegeln in Anthrazit.

Flachdächer in Warmdachausführung und mit extensiver Begrünung.

Spenglerarbeiten

Alle Dachrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech.

Putz

Außen: Silikon verstärkter Putz in Kratzputzstruktur, 3 mm Körnung, in heller und teilweise satter Farbtönung (Farben werden von Römerhaus und Betreiber festgelegt).

Innen: Einlagiger Gipsputz, geglättet. Feuchträume mit Kalkzementputz.

Estrich

Schwimmender Estrich entsprechend den DIN-Normen für erhöhten Schallund Wärmeschutz.

Bodenbeläge

Die Pflege-Appartements, Allgemeinräume und Flure in den Wohnbereichen erhalten Linoleumbelag, PUR-beschichtet und Kunststoff- Hartschaumsockelleisten.

Die Flure in den Wohnbereichen erhalten Hohlkehlensockel und Rammschutz an den Wänden.

Alle Nass-, Küchen- und Sanitärräume, sowie das Foyer erhalten einen Fliesenbelag mit Sockelfliesen.

Wandfliesen

Die Wände der Duschbäder, der Stationsbäder und der WCs werden teilweise mit keramischen Wandplatten gefliest.

Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster, 3-fach verglast mit Ug-Wert 0,7, Farbe Weiß.

Jeder Raum erhält mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel.

Verdeckt liegende Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge.

Fensterbänke innen in Granit, außen in Aluminium, Farbe Weiß.

Rollläden und Jalousien

Sämtliche Pflege-Appartements erhalten Rollläden in PVC mit Motorbedienung. Die Rolllädenkästen sind nach neuester Energieeinsparverordnung wärmegedämmt.

Aufenthaltsräume, Cafeteria, Stationsbäder und die Funktionsräume erhalten Außenjalousien mit Motorbedienung.

Innentüren

Appartementeingangs- und Zimmertüren als Holztüren mit Stahlzargen, Oberfläche in Kunststoff mit Holzoptik, umlaufende Gummidichtung und formschönen Drückergarnituren.

Die Duschbäder in den Appartements erhalten Schiebetüren.

Schließanlage

Sämtliche Türen – außer den Appartement-Duschbadtüren – werden mit Profilzylindern einer Schließanlage ausgestattet.

Metallbauarbeiten

Feuerhemmende und feuerbeständige Stahl- oder ALU-Türen nach Vorschrift.

Haus-Eingangstüren in Aluminium mit VSG-Verglasung als automatische Schiebetüren mit jeweils zwei Flügeln. Brüstungselemente der Balkone in Metallkonstruktion, feuerverzinkt.

Maler- und Tapezierarbeiten

Innenwände und Decken der Appartements, der Treppenhäuser, der Verwaltungsräume, sowie Innenwände von Foyer werden mit Raufaser tapeziert und wischfest gestrichen.

Decken von Foyer, Fluren und Cafeteria teilweise als abgehängte Rasterdecken. Decken der Cafeteria in Akustikausführung.

Wände der Cafeteria und der Aufenthaltsräume teilweise mit Mustertapeten.

Wände und Decken sämtlicher Nebenräume weiß deckend gestrichen. Stahlteile innen lackiert.







Sanitärinstallation

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden nach Maßgabe des Sanitär-Fachplaners verlegt. Trinkwasserhauptleitungen in Edelstahl. Trinkwasserverteilerleitungen in mehrschichtigen Metall-Kunststoff-Verbundrohren.

Abwasserleitungen in schallgedämmten Zweischicht-Kunststoffrohren.

Sanitär-Einrichtungen in allen Appartements

Duschbad: Bodengleich geflieste Duschanlage, Thermostat-Mischbatterie, formschöner Waschtisch, mit Rollstuhl unterfahrbar, Einhebelmischbatterie, Handtuch-Heizkörper und großer Spiegel, wandhängendes Tiefspülklosett mit Ringsitz und Deckel, Papierrollenhalter.

Zusätzlich ein seniorengerechter Stützklappgriff im Bereich des WCs und ein Haltegriff in der Dusche.

Separate Ablage über dem Waschtisch.

Ein Wandschränkchen je Person. Sanitärfarbe Weiß. Übrige Farben nach Festlegung Römerhaus und Betreiber.

Heizungsinstallation

Gasheizung mit Brennwerttechnik und zentraler Warmwasserbereitung

sowie Wärmepumpen für die Abdeckung der Grundlast zur Erfüllung der Energieeinsparverordnung für ein KfW- Effizienzhaus 55.

Normgerechte Heizlastberechnung. Die Steuerung erfolgt über eine außentemperaturabhängige Regelung mit Nachtabsenkung und Thermostat-Ventilen an den Heizkörpern. Kompakt-Heizkörper in Weiß, Steig- und Verteilerleitungen in Kupferrohr, Anschlussleitungen in mehrschichtigen Metall-Kunststoff-Verbundrohren.

Cafeteria, Küche und Foyer erhalten eine Fußbodenheizung.

Elektroinstallation

Appartements:

3 Deckenleuchten mit Doppel- u. Serienschalter, 5 Steckdosen, 1 Telefonanschluss, Anschluss für TV-Satellitenanlage, 1 Leseleuchte und Schwesternnotruf. Das Duschbad erhält 1 Deckenleuchte mit Schalter, 1 Wandleuchte über dem Spiegel, 1 Steckdose und einen Notruf-Zugschalter.

Sonstiges:

Alle Schalter und Steckdosen in den Wohngeschoßen in Weiß.

Die Gemeinschaftsräume werden mit ausreichend Brennstellen, Steckdosen

und Decken-Beleuchtungskörpern ausgestattet. Die Cafeteria erhält zusätzliche Wandleuchten.

Sicherungssystem an den Ausgängen im Erdgeschoss.

Lautsprecheranlage

Installation in den allgemein zugänglichen Räumen und Fluren außer in den Pflegeappartements.

Mikrofonanlage mit Boxen in der Cafeteria.

Entlüftung

Alle innenliegenden Bäder, WCs und Unrein-Räume werden mechanisch entlüftet.

Die Großküche und die Cafeteria erhalten eine Lüftungsanlage.

Schwesternrufanlage

Installation der Anlage in allen Appartements, deren Badezimmern, Aufenthaltsräumen, Stationsbädern und dem Behinderten-WC.

Aufschaltung auf die Stationszimmer, bzw. auf die Mobiltelefone des Pflegepersonals.

Feuerlöschanlage

Feuerlöschleitungen in Trockensystem; Feuerlöscher und sonstige Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes nach Brandschutzkonzept und nach behördlichen Auflagen.

Brandmeldeanlage

Flächendeckende Brandmeldeanlage in allen Geschossen gemäß behördlichen Auflagen.

EDV- und Telefonanlage

EDV-Hardware, bestehend aus je einem Personal Computer mit Monitor in den Büros der Verwaltung, Heimleitung, Pflegedienstleitung und in der Küchenleitung.

Die Stationszimmer der beiden Obergeschosse erhalten jeweils drei Personal Computer mit Monitor.

Telefonapparate mit Großtasten für alle Bewohner in den beiden Obergeschossen.

Zusätzliche Telefone an folgenden Stellen: Auf dem Tresen am Empfang, in der Cafeteria sowie in jedem Aufenthaltsraum. Ein Telefon im Bewegungsraum und in jedem Obergeschoss im Bereich der beiden Aufzüge.

Aufzüge

2 Aufzüge für jeweils 17 Personen, geeignet für Bettentransport.

Behindertengerechte Ausstattung mit Spiegel, Klappsitz und Notruftaste.

Einrichtung der Gemeinschaftsräume

Zentralküche

ne. Zwei Dampfgargeräte. Anrichte für Kalte Küche. Spülküche mit Arbeitstisch und Geschirrspülmaschine.

Kochblock, Kessel und Kippbratpfan-

Geschirr- und Besteckschränke.

Töpfe, Pfannen und Kochwerkzeug. Tiefkühl- und Kühlräume.

Trocken- / Tageslager.

Büro Küchenleiter mit Ausstattung. Insgesamt 5 Speiseausgabewagen aufgeteilt auf jede Wohngruppe und einmal für den Ausgabebereich in der Cafeteria.

Aufenthaltsräume

Tische und gepolsterte Stühle; Anzahl nach genehmigten Plänen.

Sideboard für Kaffeemaschine mit Hängeschrank kombiniert und ein TV-Gerät. Akustiksegel an Decke. Einbauküche mit E-Herd, Backofen, Umlufthaube, Kühlschrank, Spüle und

Gewerbespülmaschine, sowie integrierter Arbeitstisch. Über der Arbeitsplatte wird ein Wand-

spritzschutz angebracht.

Cafeteria

11 Tische und 60 gepolsterte Stühle, Ausgabe-Theke mit Kühlschrank und Spüle. Akustikdecke.

Verwaltungsräume

Schreibtische, Drehstühle und Büroschränke.

Windfang / Foyer

Windfang mit großer Schmutzfangmatte.

Im Foyer Empfangseinrichtung mit Drehstuhl. Polstersessel; Anzahl nach genehmigten Bauplänen; TV-Gerät für Präsentation.

Wohnzimmer

Jeweils Tische und gepolsterte Stühle sowie eine Sitzgruppe und ein Sideboard gemäß den genehmigten Bauplänen. TV-Gerät

Stationszimmer / Medizinische Vorbereitung

Ein Medikamentenschrank mit Kühleinheit und Opiatefach, eine Sitzgruppe mit 6 Stühlen, ein Arbeitstisch mit drei bzw. im Erdgeschoss mit zwei Drehstühlen und Schreibcontainer sowie ein Handwaschbecken.











Stationsbäder

Hubwanne mit Wannenlifter, Klosettanlage mit beidseitig seniorengerechten Stützklappgriffen im Bereich des WCs, Handwaschbecken mit Rollstuhl unterfahrbar, Duschanlage mit Haltegriff, 1 Schrank.

Behinderten-WC

Formschöner Porzellanwaschtisch mit Rollstuhl unterfahrbar, Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter und großem Spiegel, wandhängendes Tiefspülklosett mit Ringsitz und Deckel, Papierrollenhalter und beidseitig seniorengerechte Stützklappgriffe im Bereich des WCs.

Unrein-Räume

Steckspülautomat mit Ausgussbecken, Aufbewahrungspaneel und Handwaschbecken.

Sauberräume

Grundregal, 1 m breit, fahrbarer Sortierregalwagen.

Putzraum

Fahrbarer Etagenwagen. Ausgussbecken.

Personalräume mit Sanitäranlagen

Abschließbare Spinde und Sitzbänke. Sanitärausstattung nach behördlicher Auflage.

Wasch- und Trockenraum

Waschschleudermaschine und Wäschetrockner als Haushaltsgeräte sowie Handwaschbecken.

Friseur

1 Frisierplatz mit Anschlüssen für Kaltund Warmwasser und Ablauf.

Hausmeister-Raum

1 Schreibtisch, 1 Drehstuhl und 1 Regalschrank, Werkzeuggrundausstatung nach Vorgabe des Bauträgers. Waschtisch.

Raum für externen Dienstleister

Handwaschbecken. Anschlüsse für Mob-Waschmaschine und für Wäschetrockner.

Balkone, Terrassen und Gartenforen

Wetterfeste Sitzgruppen; im Erdgeschoss mit Sonnenschirmen.

Einrichtung der Appartements

Ein halbhoher Schrank je Appartement, 1 m breit, ein geschlossener Kleiderschrank mit verschließbarem Wertfach, 1 m breit, mit Ablagefächern und Sockelschublade, ein Garderobenpaneel je Appartement, ein Tisch je Appartement mit 1 Hochlehn-Stuhl, 1 Pflegebett, elektrisch verstellbar und ein Pflegenachttisch je Person. Fenster-Gardinenschals.

Weitere Ausstattungen

Geschirr, Gläser und Bestecke in 3-facher Menge der Bettenanzahl.

Kopfkissen und Einziehdecken ohne Bezug in 2-facher Menge der Betten-

18 Server-Betttische und 45 Aufrichter für diverse Pflegeappartements.
45 Duschstühle für die Duschbäder der Pflegeappartements und 2 Toilettenstühle je Wohnebene in den Obergeschossen.

1 Sitzwaage je Wohnebene. Komplette Hausbeschilderung.

Außenanlage

Die Außenanlagen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und erhalten eine Rasenfläche und gruppenweise Bepflanzung mit Bäumen, Büschen und Bodendeckern gemäß Planung des Gartenarchitekten in Abstimmung mit den Behörden.

Die Gartenwege, PKW-Abstellplätze, Zufahrten und Hauszugänge werden rollstuhlgerecht mit bunten Beton-Pflastersteinen angelegt.

In den Gartenbereich integriert sind 6 Gartenbänke.

Sonstiges

Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen auf Grund eventuell behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich Änderungen und Abweichungen der vorhandenen Pläne und Zeichnungen.

Bezüglich der in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge, soweit nicht in der Baubeschreibung die Einrichtung erwähnt wurde

Vorteile beim Kauf eines Appartements

Was unterscheidet ein Pflege-Appartement in einer RH Senioren-Residenz von einer klassischen Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus in Bezug auf ...

... die Anschaffungskosten:

Eine Neubau-Eigentumswohnung in guter Bauqualität kostet zurzeit im Umkreis von Bad Kreuznach und Fürfeld über 4.000,— Euro/m². Ein Pflege-Appartement (ohne Einrichtung) kostet in sehr guter Bauqualität ca. 3.275,— Euro pro m².

Der Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann man entnehmen, dass in der RH Senioren-Residenz eine Vielzahl von hochwertig ausgebauten Gemeinschafts- und Nutzräumen entsteht.

... die Erträge:

Der Mietertrag für unsere Pflege-Appartements liegt bei 11,05 €/ m² und damit deutlich über den örtlichen Vergleichsmieten. Der Wegfall nahezu aller Nebenkosten (trägt der Betreiber) verbessert im Vergleich zu konventionellen Wohnungen zusätzlich Ihr Ergebnis.

... die Steuern:

Bei den Pflege-Appartements können Sie zusätzlich 10 % Sonder-AfA

auf die Einrichtungsgegenstände auf die Dauer von 10 Jahren und daneben die üblichen 2 % Gebäudeabschreibung auf die Dauer von 50 Jahren geltend machen.

... die Vermietungsphase:

Bei einer klassischen Eigentumswohnung

- muss man sich selbst um die Vermietung der ETW kümmern,
- ist der Vermieter bei Störungen innerhalb der Wohnung der Ansprechpartner,
- entstehen bei Wohnungsleerstand enorme Mietausfälle,
- können bei säumigen Mietern Zwangsräumungen notwendig werden, die enorme Kosten verursachen.
- ist der Vermieter für die Nebenkostenabrechnung selbst verantwortlich und nicht alle Kosten sind auf den Mieter umlegbar.

Bei einem Pflege-Appartement

- ✓ sind ein 20-jähriger Mietvertrag + 2x 5-jährige Option mit einem solventen Betreiber Kaufvertragsbestandteil,
- ✓ erhält man Monat für Monat sichere Mieteinnahmen ohne Mietausfälle, selbst wenn das Appartement leer stehen sollte,
- ✓ fallen keine zusätzlichen Nebenkosten außer den Instandhaltungsrücklagen und Kosten der Hausverwaltung an, da diese vom Betreiber übernommen und bezahlt werden,
- √ trägt der Betreiber alle Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes,
- ✓ werden die Kosten sämtlicher Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an der gesamten Bausubstanz des Gebäudes bis zu einem Einzelauftragswert von 800,− Euro, begrenzt auf eine Gesamtauftragssumme aller Einzelaufträge von 9.600,− Euro im Jahr, vom Betreiber übernommen,
- werden Einrichtungsgegenstände vom Betreiber laufend unterhalten bzw. von ihm ersetzt oder erneuert,
- ✓ investiert man in einen ständig wachsenden Zukunftsmarkt,
- erhält man im Pflegefall ein bevorzugtes Belegungsrecht für alle Einrichtungen des Betreibers, auch für die nächsten Angehörigen.

Urteilen Sie selbst, bei welcher Immobilie Ihre Vorteile liegen!



Senioren-Residenz in Dirmstein

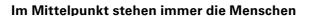
Der Betreiber





Die Erfolgsgeschichte geht weiter.

Die RH Senioren-Residenzen I GmbH ist ein Privatunternehmen mit Sitz in Schifferstadt. Wie bei der Firma Römerhaus Bauträger GmbH steht auch hinter der RH Senioren-Residenzen I GmbH die Familie Kinscherff. Dabei wirkt Peter Kinscherff als Eigentümer von Römerhaus und Mitbegründer der Römergarten-Gruppe als treibende Kraft. Die RH Senioren-Residenzen profitiert damit von mehr als 20 Jahren Erfahrung in der Entwicklung, im Bau und Betreiben von Senioren-Immobilien und hat die wirtschaftliche Kraft der Römerhaus Bauträger GmbH hinter sich. Damit gilt zukünftig auch für die RH Senioren-Residenzen I GmbH: **STABIL. SICHER. SORGLOS.**



Wenn die Entscheidung ansteht, das vertraute und gewohnte Umfeld zu verlassen, um die Pflege zu erhalten, die notwendig ist, dann ist das weder für den zukünftigen Bewohner unserer Senioren-Residenzen, noch für seine Angehörigen ein leichter Weg. Wir unterstützen die Angehörigen bei allen Formalitäten und im Umgang mit den zuständigen Behörden. Wir werden alles dafür tun, um Ihnen im besten Sinne ein neues Zuhause zu geben und Ihnen schnell eine vertraute Umgebung zu schaffen.



Ob in der täglichen Pflege oder der individuellen Betreuung, unsere Mitarbeiter unterstützen unsere Bewohner in allen Bereichen, in denen Hilfe benötigt wird.

Auch als Angehöriger helfen wir Ihnen mit der neuen Situation richtig umzugehen. Individuell nach ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten versorgen unsere Pflegeteams Sie, immer mit dem Ziel, Ihnen alle Fürsorge, Pflege und Unterstützung zukommen zu lassen, die Sie benötigen. Ihnen aber auch so viel Freiraum zu lassen und Selbstständigkeit zu erhalten, wie möglich.

Wir respektieren ihre Wünsche, Gewohnheiten und Bedürfnisse. Im täglichen Umgang mit unseren Bewohnern stehen Wertschätzung und Respekt, in Verbindung mit einer professionellen und fachgerechten Pflege an allererster Stelle.

Beruf und Berufung

Um Ihnen professionelle Pflege und eine herzliche Betreuung gewährleisten zu können, braucht es die richtigen Mitarbeiter, die im Pflegeberuf mehr als nur einen Job sehen. Unsere Mitarbeiter üben ihren Beruf jeden Tag mit viel Engagement und Motivation aus. Sie tragen eine große Verantwortung, sind sich dieser bewusst und behalten immer auch das Wohlbefinden und die Geborgenheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner im Auge.

Nur qualifizierte und zufriedene Mitarbeiter sind dazu in der Lage. Regelmäßige Weiterbildungen, ein durchdachtes Mitarbeiter-Entwicklungskonzept, eine gerechte Bezahlung und Aufstiegschancen in einem dynamischen Unternehmen sorgen dafür, dass auch unsere Mitarbeiter sich wohlfühlen.

... im Mittelpunkt stehen immer die Menschen.

RH Senioren-Residenzen I GmbH

Hofstückstraße 26 67105 Schifferstadt Telefon: 06235 925600

info@rh-senioren-residenzen.de www.rh-senioren-residenzen.de



Senioren-Residenz "Haus Melchior" in Rauenberg



Senioren-Residenz "Haus Dominikus" in Lampertheim



Senioren-Residenz "Haus Andreas" in Bingen



Senioren-Residenz "Haus Carolin" in Offenbach



Senioren-Residenz "Haus Florian" in Neustadt/Wstr.



Römerhaus Stabil. Sicher. Sorglos.

Auszüge aus dem Mietvertrag für die Pflege-Appartements



Senioren-Residenz in Saulheim

Dauer

Für die Dauer von 20 Jahren, mit Optionen auf 2 Verlängerungen von jeweils 5 Jahren, ist die RH Senioren-Residenz "Haus Sarah" an die RH Senioren-Residenzen I GmbH vermietet.

Mit der Erstellung der notariellen Kaufurkunde treten die Erwerber der einzelnen Pflege-Appartements in den Mietvertrag ein.

Mietertrag

Der Mietertrag für die einzelnen Pflege-Appartements ist der Preisliste zu entnehmen, die auch Bestandteil der Kaufurkunde ist. Dieser wird monatlich nach dem 15. des betreffenden Monats im Voraus entrichtet.

Mit dem Mieter wurde vereinbart, dass die Mietzinsregelung ab dem 5. Monat nach der Übergabe gilt. Der Mieter zahlt die Betriebskosten jedoch ab Betriebsbeginn.

Betriebs- und Nebenkosten

Der Mieter hat alle Neben-, Verwaltungs- und Betriebskosten der RH Senioren-Residenz übernommen. Lediglich Instandhaltungsrücklagen von 1,50 Euro je Miteigentumsanteil pro Jahr und Kosten der Hausverwaltung in Höhe von 7,50 Euro zzgl. MwSt. pro Monat sind vom Erwerber zu tragen.

Erhaltung und Instandsetzung

Der Mieter übernimmt die fachgerechte Durchführung sämtlicher Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Er hat regelmäßig alle Schönheitsreparaturen durchzuführen, wie Tapezieren der Wände, Streichen der Decken, Wände, Türen, Heizkörper etc., und alle in den Mieträumen befindlichen technischen Anlagen einschließlich der Endinstallationen für Gas, Wasser, Strom, Abwasser und Beleuchtung auf seine Kosten zu pflegen, zu warten und instand zu halten. Der Mieter übernimmt zusätzlich

sämtliche Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an der gesamten Bausubstanz des Gebäudes mit Dekorationen ohne Inventar und ohne Haustechnik. Für diese Arbeiten übernimmt der Mieter die Kosten bis zu einem Einzelauftragswert von 800,– Euro, begrenzt auf eine Gesamtauftragssumme aller Einzelaufträge von 9.600,– Euro im Jahr. Die Instandhaltung, Erneuerung und gegebenenfalls Ergänzung des gesamten Mobiliars obliegen ebenfalls dem Mieter.

Wertsicherung

Jeder der Vertragspartner ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen, wenn der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für die gesamte BRD ermittelte Verbraucherindex um mindestens 10 % gegenüber dem Stand ab dem 3. Mietjahr gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Anpassungsverlangens gefallen oder gestiegen ist.



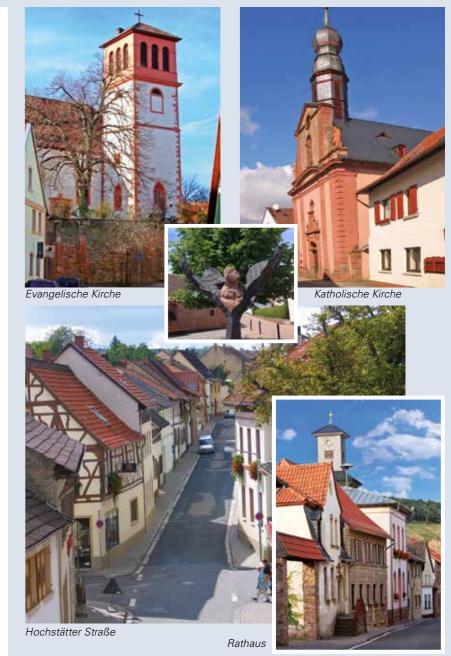
Die Mietzinsanpassung erfolgt in Höhe von 66 % der tatsächlich eingetretenen Indexveränderung mit Beginn des nächstfolgenden Kalendermonats.

Versicherungspflicht

Vor der Übergabe des Mietgegenstandes werden die notwendigen Versicherungen abgeschlossen, wie verbundene Gebäudeversicherung mit Brand-, Erdbeben- und Hagelschutz, Grundstückshaftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Betriebshaftpflichtversicherung und Betriebsunterbrechungsversicherung. Die Kosten der Versicherungen werden vom Mieter übernommen.

Die bevorzugte Belegung

Den Erwerbern eines Appartements wird ein bevorzugtes Belegungsrecht bei der Erstvermietung und bei späterem Bedarf eingeräumt. Dieses bevorzugte Belegungsrecht gilt für den Käufer und dessen nächste Familienangehörige. Im Bedarfsfall kann der Käufer bei der Erstbelegung sofort in den Pflegebereich aufgenommen werden. Bei späterem Bedarf wird dem Erwerber eines Appartements eine schnellstmögliche Aufnahme im Pflegebereich zugesichert, ohne Rücksicht auf eine bestehende Warteliste.



Über 39 Jahre erfolgreich am Markt



Preise der Pflege-Appartements

Тур	Belegung (Personen)	Miteigen- tumsanteil 1/10.000	Wohn-/Nutzfläche = Mietabrechungs- fläche m²	Grundstücks- kosten EUR	Einrichtungs- kosten EUR	Reine Baukosten EUR	Gesamt- kaufpreis EUR	Mietertrag pro Typ/Jahr EUR
A	1	111,96	59,60	10.636,00	18.339,00	184.589,00	213.564,00	7.901,90
В	1	114,29	60,84	10.858,00	18.721,00	188.442,00	218.021,00	8.066,80
С	1	118,20	62,92	11.229,00	19.361,00	194.893,00	225.483,00	8.342,90
D	1	120,15	63,95	11.414,00	19.681,00	198.069,00	229.164,00	8.479,10
E	1	120,60	64,19	11.457,00	19.754,00	198.826,00	230.037,00	8.511,40
F	2	141,57	75,36	13.449,00	23.189,00	233.418,00	270.056,00	9.992,10

Der Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, der die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, alle Baunebenkosten, die Ersterschließungskosten und die Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen enthält.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer und Finanzierung.

Der Zahlungsplan

Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Die Kaufpreisraten sind nach Baufortschritt wie folgt fällig:

- 25 % nach Beginn der Erdarbeiten
- 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
- 11,9 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,

- für die Rohinstallation der Elektroan-
- 7 % nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- 6,3 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, und für den Estrich
- 13,3 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich, nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und für die Fassadenarbeiten
- 8,5 % nach vollständiger Fertigstellung













Senioren-Residenz "Haus Julia" in Rodgau-Weiskirchen













Senioren-Residenz "Haus Paulus" in Biblis



Senioren-Residenz "Haus Christoph" in Lorsch



Senioren-Residenz "Haus Benedikt" in Rastatt



Senioren-Residenz "Haus Alexander" in Kindsbach



Senioren-Residenz "Haus Stephan" in Lustadt



Senioren-Residenz "Haus Theresa" in Harthausen



Senioren-Residenz "Haus Ullrich" in Kirchhain



Senioren-Residenz "Haus St. Peter" in Altendiez



Römerhaus Bauträger GmbH

Hofstückstraße 26 67105 Schifferstadt Tel. 06235-95 83-0 Fax 06235-95 83-10 info@roemerhaus.de www.roemerhaus.de

