



# RSA RADCLIFFE LODGE



## La Proprietà



La RSA Radcliffe Lodge è una moderna residenza sanitaria assistenziale appositamente costruita per offrire alloggio a persone adulte che hanno bisogno di assistenza infermieristica residenziale o specializzata a breve o lungo termine. La proprietà è composta da 42 camere singole con servizi privati, due delle quali con porte comunicanti. Tutte le camere sono al pianterreno il che rende tutto più facile per gli anziani o per chi non fosse in grado di muoversi liberamente; i corridoi sono stati accuratamente progettati e sono suddivisi in varie ali con tutti i servizi vicini tra loro e che comprendono 3 salotti, una sala da pranzo e un'area verde & patio. Situata in una tranquilla zona residenziale a Stockton, la RSA Radcliffe Lodge è facilmente accessibile sia dalle persone della località sia dai visitatori e molti residenti locali hanno fatto della Radcliffe Lodge la loro dimora stabile.

L'esterno della proprietà appare come un edificio tradizionale, con un tetto inclinato in tegole e con finestre con doppi vetri. L'ingresso principale consente di accedere ad un atrio a doppia altezza, il che assicura luce naturale e da qui è possibile accedere a ciascuna delle ali.

La casa di cura è dell'attuale proprietario fin dal 1996 e fornisce un servizio eccezionale per i residenti che gli vengono affidati e come tale, la RSA Radcliffe Lodge è stata classificata con una fantastica valutazione di 9,5 su 10.

Il personale della casa di riposo, premuroso e altamente qualificato, è disponibile 24 ore al giorno, 7 giorni alla settimana.

## Punti Salienti

- **Prezzi d'acquisto:** da £64,995 a £69,995
- **Affitto netto:** 10% del prezzo per 25 anni
- **Opzione di rivendita:**
  - 110% del prezzo al 6° anno
  - incremento annuo del 1%
  - fino a 125% del prezzo
- **Piano pagamenti:**
  - Deposito: £3,000
  - Preliminare: 25% - £3,000
  - Giugno 2019: 75%



## Informazioni su Stockton-on-Tees

Stockton-on-Tees si trova nel Nord Est dell'Inghilterra, vicino alle città di Middlesbrough, Darlington e Hartlepool e si affaccia sul fiume Tees. La città ha una popolazione di circa 105.000 abitanti e l'intera provincia arriva ad una popolazione di circa 240.000 abitanti.

La zona è servita da ottimi collegamenti di trasporto, tra cui linee ferroviarie nazionali, un aeroporto e alcune delle autostrade meno congestionate del Paese che includono la Strada Statale A66 (vicino a Radcliffe Lodge) e la A1 (M) a circa 14 miglia ad Ovest.

Stockton-on-Tees ha un centro storico, gran parte del quale risale ai primi anni del XVIII Secolo. In tempi più recenti, si è ampliata con una periferia a satellite e con leggera attività industriale alla periferia della città. Stockton è sede dell'University Hospital of North Tees e della Durham University Queens Campus, nei pressi della casa di cura.

La RSA Radcliffe Lodge si trova a Sud Est del fiume Tees e al centro della città di Stockton, in una zona in gran parte riqualificata che offre un mix di edifici residenziali, commerciali ed educativi. È idealmente situata vicino al centro della città.



## Servizi nelle Vicinanze

Supermercato Sainsburys: 5 minuti a piedi (0.3 miglia)

Stazione ferroviaria di Thornaby: 6 minuti a piedi (0.3 miglia)

Stockton Riverside College: 5 minuti a piedi (0.3 miglia)

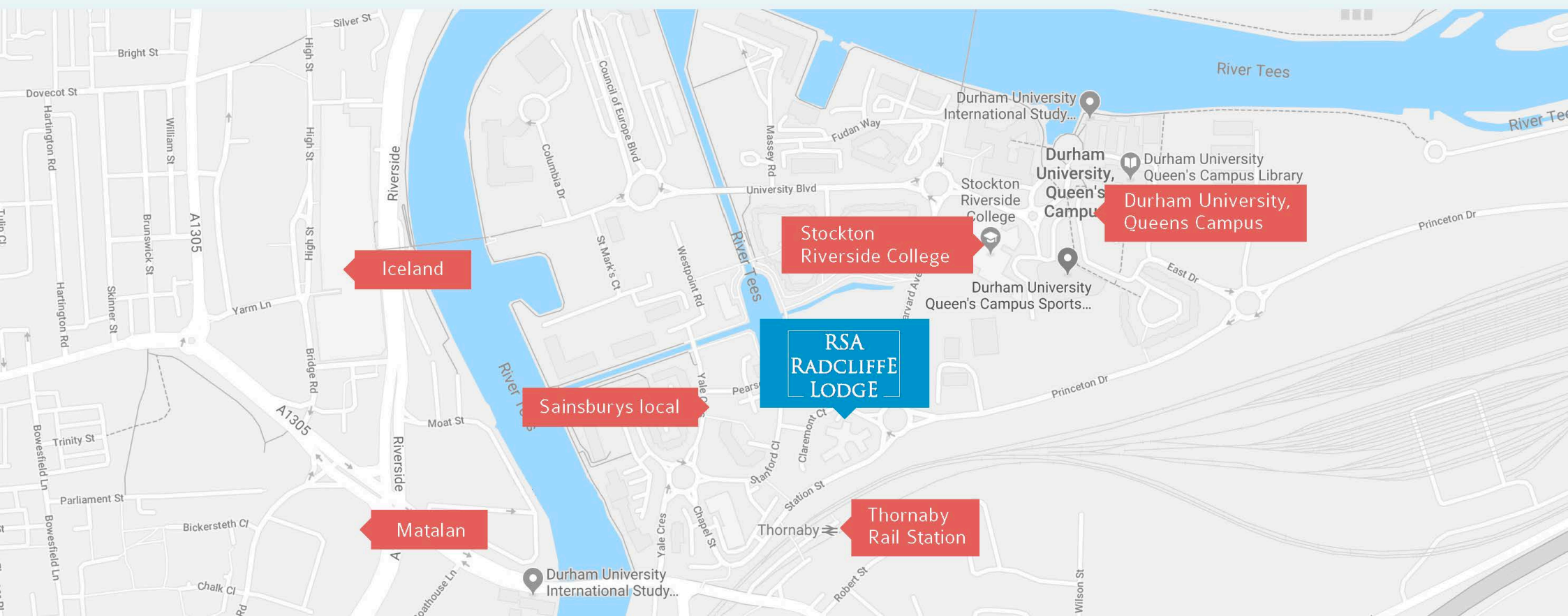
Durham University e il Queens Campus: 7 minuti a piedi (0.3 miglia)

Fiume Tees: 6 minuti a piedi (0.3 miglia)

Matalan: 12 minuti a piedi (0.6 miglia)

Supermercato Iceland: 16 minuti a piedi (0.7 miglia)

## Location di RSA Radcliffe:





## Tariffe RSA nella zona

- RSA Radcliffe Lodge
  - Cura Personale Camera Singola: £513
  - Assistenza Infermieristica Camera Singola: £672
- Kirkdale Nursing Home, a 0.1 miglia di distanza, 38 camere
  - Assistenza Infermieristica Camera Singola: £501-£553
- Allison House, a 0.4 miglia di distanza, 36 camere
  - Assistenza Infermieristica Camera Singola: da £339
- Windsor Lodge Care Home, a 0.9 miglia di distanza, 14 camere:
  - Cura Personale Camera Singola: £484-£517



## Case di Cura

Le case di cura offrono alloggio e assistenza personale alle persone che necessitano di un sostegno extra nella propria vita di tutti i giorni. L'assistenza personale potrebbe includere un aiuto per mangiare, lavarsi, vestirsi, andare in bagno o assumere farmaci. Alcune case di cura offrono anche attività sociali come gite di un giorno o escursioni. L'NHS - il servizio sanitario nazionale nel Regno Unito - cerca partner nel settore privato per sviluppare e gestire le case di cura a causa dei tagli alla spesa pubblica.

Da uno studio dell'NHS è emerso che l'aspettativa di vita in Inghilterra ed in Galles dovrebbe continuare a salire rispetto alla media del 2012 di 79,5 anni per gli uomini e di 83,3 per le donne, a 85,7 per gli uomini e a 87,6 per le donne nel 2030. Il numero dei pazienti britannici con diagnosi di demenza è aumentata del 62% nel corso di sette anni nel periodo tra 2007-2014 (secondo l'Health and Social Care Information Centre) e questi pazienti necessitano di cure specialistiche 24 ore su 24 con infermieri qualificati.

## Perché Investire in Case di Cura?

Nel Regno Unito assistiamo ad una crescente domanda residenze sanitarie assistenziali dovuto all'invecchiamento della popolazione.

La presente offerta è un acquisto turn key (chiavi in mano) completamente gestito dove l'acquirente acquista una camera in una RSA e riceve un affitto assicurato sul proprio conto bancario senza far null'altro se non pagare le imposte dovute e le rispettive spese contabili. L'operatore della RSA supervisionerà la cura del paziente e la manutenzione della camera acquistata.

I nostri collaboratori acquistano case di cura esistenti in zone di elevata domanda che necessitano di un rinnovamento o che si trovano in difficoltà finanziarie. Queste strutture sono ubicate nel nord dell'Inghilterra ove si possono acquistare intere RSA a prezzi competitivi e dove si riesce ad aumentare il livello di servizi offerti e conseguentemente i tassi di occupazione ed i margini di profitto.

Gli acquisti di una camera di casa di cura o RSA offrono ai piccoli risparmiatori la possibilità di ottenere gli stessi rendimenti che potrebbero ottenere investitori istituzionali che acquistano strutture intere, ma senza dover investire cifre da capogiro o dover gestire o partecipare nella gestione delle medesime.

La maggior parte dei residenti delle RSA viene fornita dalle *local authorities* (equivalenti ai Comuni in Italia) che tra l'altro pagano le tariffe dei residenti. È facile capire che si tratta di un acquisto immobiliare relativamente sicuro non equiparabile a qualsiasi altra proposta sul mercato.





## Cosa dicono gli esperti?

“Dati economici solidi per il settore delle RSA unitamente all’“invecchiamento della popolazione nel Regno Unito hanno reso particolarmente attraente gli acquisti di RSA. Le case di cura di buona qualità, con servizi moderni, sono quasi sempre completamente occupate per via di una combinazione di fattori: alta domanda, offerta limitata ed una maggior pressione sul sistema sanitario nazionale per spostare i pazienti anziani dagli ospedali per fornire assistenza sanitaria all’interno di RSA. Ci aspettiamo che le case di cura continuino ad essere popolari tra gli investitori grazie alla continua domanda e alla quantità limitata di nuove RSA, il che, porterà ad un aumento dei prezzi e dei rendimenti.” - **Savills**

Il settore sanitario è quello che risulta meno influenzato dalla volatilità della Brexit, poiché la domanda di servizi sanitari è generalmente trainata da fattori interni. Nelle prime settimane del 2018, i volumi delle compravendite di strutture sanitarie avevano già raggiunto i £75 milioni e Octopus Healthcare ha completato una raccolta fondi di £85 milioni per concentrarsi esclusivamente sul mercato delle case di cura del Regno Unito”. - **Carehomeprofessional.com**

L’“invecchiamento della popolazione è una grande opportunità per gli investitori pazienti che sono alla ricerca di rendimenti costanti”. - **MoneyWeek**

# Avvertenze

Ci impegniamo a fornire informazioni accurate, aggiornate e complete, ma non forniamo alcuna assicurazione o dichiarazione circa l'accuratezza, l'affidabilità o la completezza o altre garanzie rispetto alle informazioni contenute nel presente documento. Non ci assumiamo alcuna responsabilità per eventuali omissioni o errori contenuti nelle informazioni.

Agiamo in qualità di agente per il venditore e, in quanto tali, non si assume alcuna responsabilità nei confronti dell'Acquirente. Inoltre e in ogni caso, se nonostante le presenti avvertenze venisse stabilita qualsiasi forma di responsabilità contro di noi, allora è convenuto che l'importo massimo totale di tale responsabilità è limitato a e non deve in alcun caso superare l'importo della nostra provvigione netta.

Gli Acquirenti sono tenuti a mettere in atto la propria due diligence e ad esprimere il proprio giudizio sull'immobile offerto. Gli Acquirenti devono verificare le informazioni e le informazioni speculative da noi offerte. Si raccomanda vivamente agli Acquirenti di eseguire la propria valutazione finanziaria e giuridica di qualsiasi opportunità prima di impegnarsi all'acquisto.

Non accettiamo alcuna responsabilità per modifiche o cambiamenti delle aliquote fiscali, per l'introduzione di nuove tasse, per modifiche alla legislazione vigente o per l'introduzione di nuove normative o per qualsiasi questione relativa agli accordi contrattuali definitivi per qualsiasi acquisto.

Descrizioni di Proprietà, Abitazioni, Edifici, Luoghi o Particolari di Sviluppo, Specifiche e Immagini e Impressioni Artistiche di qualsiasi proprietà, casa, edificio, ubicazione o sviluppo sono date in buona fede e ritenute corrette, ma non fanno parte di alcuna offerta o sollecitazione e sono destinate solo come guida generale. Non controlliamo l'edificio o lo sviluppo di alcun progetto.

L'Acquirente riconosce che i venditori si riservano il diritto di modificare i piani, i progetti e le specifiche in qualsiasi momento senza preavviso. Pertanto, non saremo responsabili per tali modifiche.

Tutte le descrizioni sono destinate solo ad essere una guida generale e non devono essere invocate dall'Acquirente o da altre parti interessate come dichiarazione o rappresentazione di fatto e ci si dovrebbe effettuare un'ispezione dell'immobile che ci si cinge ad acquistare.

Abbiamo cercato di fornire informazioni di altissima qualità, sostenute da un'esperienza sostanziale e da prove collaudate dal mercato. Tuttavia, l'interpretazione individuale delle informazioni potrebbe variare e le circostanze individuali, le competenze, le capacità, le conoscenze e l'atteggiamento giocano un ruolo importante nel raggiungimento di un determinato risultato. Inoltre, il futuro comportamento del mercato immobiliare non potrebbe seguire l'esperienza passata, sia a livello internazionale sia nazionale o locale. Per questo motivo non assicuriamo, garantiamo né promettiamo che si trarrà un profitto da qualsiasi transazione immobiliare stipulata, sia come risultato di agire sulle informazioni contenute in questo documento o in altro modo. Come con qualsiasi acquisto immobiliare, si potrebbe incorrere in una perdita.

Non siamo autorizzati e regolamentati dalla Financial Conduct Authority (FCA) e come tali non siamo autorizzati a offrire una consulenza finanziaria sugli investimenti, siano essi regolamentati siano essi non regolamentati. Non offriamo alcuna Consulenza Finanziaria. In caso di domande o dubbi si dovrebbe consultare un Consulente Finanziario Indipendente regolamentato dalla FCA (IFA).



**adessopartners<sup>®</sup>**  
INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE

**Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni**

[newsletter@adessopartners.com](mailto:newsletter@adessopartners.com)

+41 (0)91 220 73 73