

SeniorenWohnHaus am Kurpark SCHIEDER-SCHWALENBERG



Objektbeschreibung: Im Herzen des nordrhein-westfälischen Kurortes Schieder-Schwalenberg entsteht das moderne „SeniorenWohnHaus am Kurpark“. Das hell gestaltete und modern eingerichtete Seniorenwohn- und Pflegezentrum umfasst insgesamt 60 hochwertig ausgestattete stationäre Pflegeapartements und 7 seniorengerechte Wohnungen. Die Pflegeimmobilie ist als Ersatzbau vorgesehen, sodass eine schnelle Belegung gewährleistet ist. Die Betreibergesellschaft SeniorenWohnHaus Fahrenbusch GmbH führt bereits seit

1992 erfolgreich das gleichnamige Seniorenhaus in Schieder-Schwalenberg. Die über 25-jährige Tradition und die Erfahrung der handelnden Personen haben das Seniorenhaus über Jahrzehnte hinweg als renommierte Pflegeeinrichtung in der Region fest verankert. Die neue Einrichtung entsteht in äußerst attraktiver Lage direkt gegenüber des zum Schloss Schieder gehörenden Kurparks. Zudem überzeugt der Kurort durch das idyllische Naherholungsgebiet Emmerstausee ohne dabei jegliche Bedürfnisse des täglichen Bedarfs außer Acht zu lassen.

Objektangaben	SeniorenWohnHaus am Kurpark Domäne 20, 32816 Schieder-Schwalenberg • www.seniorenwohnhaus-am-kurpark.de
Bauherr	WI-Pflegeobjekte III GmbH & Co. KG
Betreiber	SeniorenWohnhaus Fahrenbusch GmbH - Kamperfeld 33, 45133 Essen
Pachtvertrag	20 Jahre mit 2x 5 Jahren Verlängerungsoption
Übergabe an den Betreiber	voraussichtlich Mitte 2019
Kaufpreise	Pflegeapartements 156.885,95 € bis 197.574,88 € Betreute Wohnung 174.768,50 € bis 229.335,25 €
Kaufpreiszahlung	Festpreis - fällig in Raten nach Baufortschritt nach den Vorgaben der MaBV
Erste Mietzahlung	nach dem 3. Monat nach Übergabe
Mietrendite	Pflegeapartements bis zu 4,30 %* Betreutes Wohnen 4,00 %*
Anzahl der WE	60 stationäre Pflegeapartements und 7 Betreute Wohnungen
Erwerbsnebenkosten	6,50 % Grunderwerbsteuer (ohne den Kaufpreisanteil für das Inventar) / ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten
Abschreibung	in Höhe von 2 % p.a. auf den Gebäudewert (exklusive Grundstückswert), zusätzlich gesonderte Abschreibung in Höhe von 10 % p.a. der Kosten des anteiligen Inventars: 6.500 € je Pflegeapartment / 3.000 € je Betreutes Wohnen
Verwaltung	pro Pflegeapartment oder Betreutes Wohnen monatlich 24,20 € zzgl. MwSt. (bestehend aus 22,00 € zzgl. MwSt. für die WEG-Verwaltung sowie 2,20 € zzgl. MwSt. für die SE-Verwaltung)
Instandhaltungsrücklage	0,25 € pro qm mieterrelevanter Gesamtfläche pro Monat (voraussichtlich)
EnEV	Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 40 kWh/(m²a), Fertigstellung 2019, Erdgas H, Strom-Mix, Energieeffizienzklasse A
Besonderheit	Baubegleitende Begutachtungen durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Seniorenpflegeeinrichtung an. * Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: Juni 2018

SCHIEDER-SCHWALENBERG

Objektdaten - Pflegeappartement

Kaufpreis	156.886 €
zzgl. Grunderwerbsteuer 6,5 % vom Kaufpreis (ohne den Kaufpreisanteil für das Inventar)	9.775 €
zzgl. Notar- und Gerichtskosten 2,0 %	3.138 €
Gesamtaufwand	169.799 €

Ausgangssituation

20 % Eigenkapitalanteil vom Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten	44.290 €
Sollzinssatz	2,0 %
Tilgung	4,0 %

Einnahmen p.a.

Mieteinnahmen	6.589 €
---------------	---------

Ausgaben p.a.

Sollzinsen	2.510 €
Tilgung	5.020 €
Verwaltungskosten	346 €
Instandhaltungskosten	129 €

Endergebnis

Monatlicher Aufwand nach Tilgung	118 €
---	--------------

Jetzt Video ansehen!



Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte das Prospekt für das beschriebene Seniorenpflegeheim an. Berechnung ohne steuerliche Auswirkungen. Betrachtung 1. Jahr nach Kauf. Stand: Juni 2018