CARESTONE
Senior Living Invest

Seniorenpflegezentrum Westpark in Limbach-Oberfrohna

Faktenblatt

Seniorenpflegezentrum Westpark in Limbach-Oberfrohna

Die Immobilie im Überblick

Im Südwesten des Freistaats Sachsen entstehen insgesamt 154 Wohneinheiten, die unterschiedliche Konzepte für das fortgeschrittene Lebensalter anbieten.

Die Stadt Limbach-Oberfrohna mit ihren rund 24.000 Einwohnern ist ein attraktives und modernes Mittelzentrum im Landkreis Zwickau. Geprägt ist die Gemeinde einerseits von der Nachbarschaft zur direkt angrenzenden Großstadt Chemnitz (250.000 Einwohner) – und andererseits von der Nähe zu Erholungslandschaften wie dem malerischen Flusslauf der Zwickauer Mulde und dem Rabensteiner Höhenzug, der sich gen Süden in Richtung Vorerzgebirge erstreckt.

In dieser attraktiven Umgebung entsteht eine Einrichtung, die dem demografischen Wandel und dem damit einhergehenden steigenden Bedarf an Pflegeplätzen auf unterschiedliche Weise Rechnung trägt. Das Ensemble besteht aus zwei den KfW-55-Standard erfüllenden Neubauten. In einem Gebäude werden 30 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen untergebracht. Hier leben die Bewohner unter der Maßgabe „so selbstständig wie möglich, so viel Hilfe wie nötig“. Für diejenigen Senioren, die im Alltag noch etwas mehr Unterstützung benötigen, entsteht darüber hinaus ein Gebäude mit 124 Einheiten für die stationäre Pflege.

Gerade der Ansatz, verschiedene Wohnformen für das fortgeschrittene Alter in direkter Nachbarschaft anzubieten, macht dieses Ensemble besonders reizvoll. Und zwar sowohl für die zukünftigen Bewohner wie selbstverständlich auch für Investoren.

Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ***Erstklassiger und renommierter Betreiber – Alloheim-Seniorenresidenzen***
  Zweitgrößte Betreibergesellschaft in Deutschland
- ***Möglichkeit zur KfW-Förderung***
  Günstige Finanzierungskonditionen und bis zu 18.000 € Tilgungszuschuss
- ***Ganzheitliches Pflegekonzept bestehend aus stationärer Pflege und betreutem Wohnen***

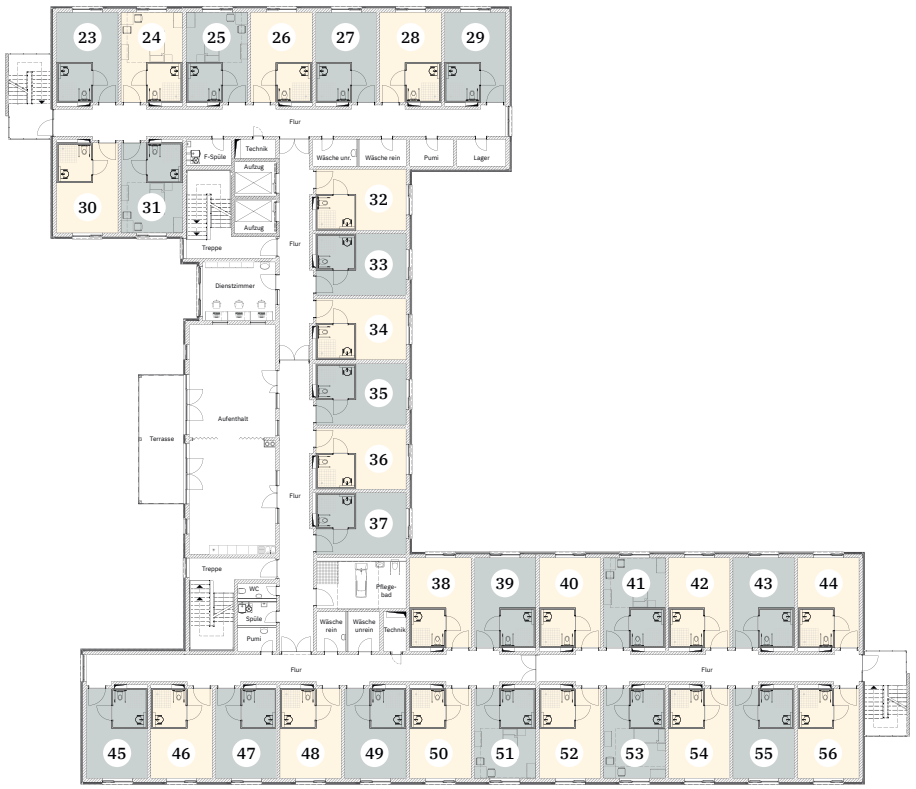
Etagengrundrisse

Untergeschoss

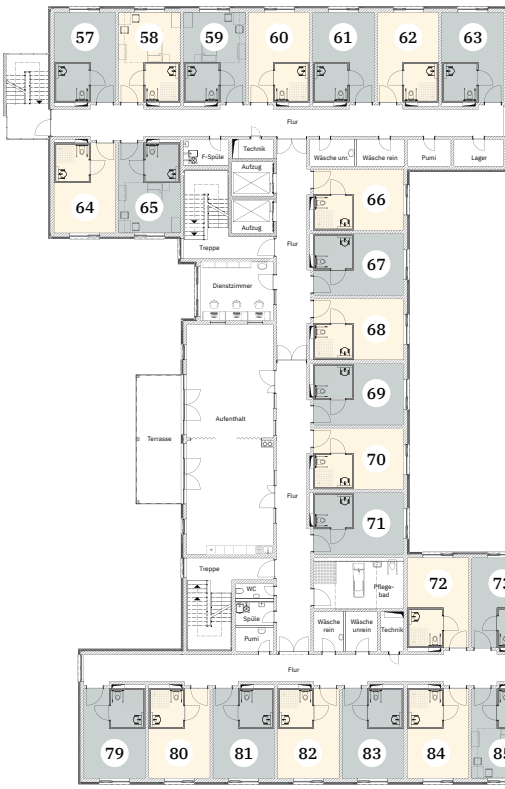
Gemeinschaftsfläche

Sondereigentum

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Erdgeschoss

3. Obergeschoss

Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Weststraße 19-27 09212 Limbach-Oberfrohna
Baubeginn	September 2019
Fertigstellung	vsl. Q2 2021
Objektbeschreibung	4 Vollgeschosse + Keller
Anzahl der Wohneinheiten	124 Einzelzimmer
Wohnungsgrößen	47,49 m² / 47,50 m² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	Alloheim Senioren-Residenzen Holding GmbH Am Seestern 1, 40547 Düsseldorf
Mietvertragslaufzeit	20,5 Jahre + 2 × 5 Jahre Optionsrecht
Übergabe an Betreiber	vsl. Q2 2021

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreise	163.046 €–163.081 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	3,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,7 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Übergabe und Kaufpreiszahlung / vsl. Q3 2021
Pre-Opening	4 Monate
Indexierung	ab dem 4. Jahr, 65 % / 10 %, Basisjahr 2010 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltergebühr	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: jährlich 2 % der Gebäude-herstellungskosten über 50 Jahre

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen.

*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. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen. Stand: Februar 2020

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
1	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
2	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
3	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
4	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
5	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
6	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
7	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
8	Apartment	47,50 qm	502,89 €	163.081 €
9	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
10	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
11	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
12	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
13	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
14	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
15	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
16	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
17	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
18	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
19	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
20	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
21	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
22	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
1. Obergeschoss				
23	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
24	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
25	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
26	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
27	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
28	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
29	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
30	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
31	Apartment	47,50 qm	502,89 €	163.081 €
32	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
33	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
34	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
35	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
36	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
37	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
38	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
39	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
40	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
41	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
42	Apartment	47,50 qm	502,89 €	163.081 €
43	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
44	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
45	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
46	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
47	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
48	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
49	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
50	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
51	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
52	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
53	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
54	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
55	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
56	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
2. Obergeschoss				
57	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
58	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
59	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
60	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
61	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
2. Obergeschoss				
62	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
63	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
64	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
65	Apartment	47,50 qm	502,89 €	163.081 €
66	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
67	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
68	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
69	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
70	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
71	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
72	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
73	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
74	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
75	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
76	Apartment	47,50 qm	502,89 €	163.081 €
77	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
78	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
79	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
80	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
81	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
82	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
83	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
84	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
85	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
86	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
87	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
88	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
89	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
90	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
3. Obergeschoss				
91	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
92	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
93	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
94	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
95	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
96	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
97	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
98	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
99	Apartment	47,50 qm	502,89 €	163.081 €
100	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
101	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
102	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
103	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
104	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
105	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
106	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
107	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
108	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
109	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
110	Apartment	47,50 qm	502,89 €	163.081 €
111	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
112	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
113	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
114	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
115	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
116	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
117	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
118	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
119	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
120	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
121	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
122	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
123	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €
124	Apartment	47,49 qm	502,78 €	163.046 €