

BAD NEUENAHR-AHRWEILER

sofortige
Mietzahlung

Objektbeschreibung: Das Seniorenzentrum „St. Martin“ liegt im Westen des rheinland-pfälzischen Kurortes Bad Neuenahr-Ahrweiler, welcher rund 27.500 Einwohner zählt. Die Pflegeeinrichtung wurde im Jahr 2002 kernsaniert und um zwei Neubauten, die einen Großteil der gesamten Pflegeeinrichtung bilden, erweitert. Das moderne Seniorenpflegeheim umfasst insgesamt 58 Pflegeeinzelappartements sowie 9 Partnerappartements jeweils mit eigenen behindertenfreundlichen Bädern. Die Betreibergesellschaft SENTIVO ist ein Unternehmen der renommierten französischen KORIAN Gruppe, die mit einer Aufnahmekapazität von über 71.500 Bewohnern und Patienten und ca. 45.000 Mitarbeitern in Frankreich, Deutschland, Italien und Belgien Europas führender Anbieter

von Pflege- und Betreuungsdienstleistungen für Senioren ist. Der staatlich anerkannte Kurort Bad Neuenahr-Ahrweiler ist geprägt vom Weinbau und gilt als größte Weinbaugemeinde der Ahr. Vitalität und Entspannung findet man in den Ahr-Thermen, die zu den schönsten Thermal-Badlandschaften Europas zählen. Ein gastronomisches Erlebnis bietet das mit zwei Michelin-Sternen ausgezeichnete Restaurant „Zur Alten Post“. Ergänzt wird das vielfältige Angebot Bad Neuenahr-Ahrweilers durch großzügige Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sowie mehrere Kliniken und Fachärzte. Die nahegelegene Autobahn A61 verbindet die zentral zwischen Köln und Koblenz gelegene Stadt mit den beiden Großstädten.

Objektangaben	Seniorenzentrum St. Martin Wilhelmstraße 18, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Betreiber	SENTIVO Seniorenzentrum St. Martin - eine Betreibergesellschaft der renommierten französischen KORIAN Gruppe
Baujahr	Denkmalgeschützter Gebäudeteil erbaut im 19. Jahrhundert Kernsaniierung sowie Neubau von zwei Anbauten erfolgte im Jahr 2002
Pachtvertrag	bis 31.08.2026 mit 2x 5 Jahren Verlängerungsoption
Kaufpreis ab	156.307,11 € bis 321.567,56 €
Kaufpreiszahlung	in einer Summe
Erste Mietzahlung	sofort nach Kaufpreiszahlung (siehe notariellen Kaufvertrag)
Mietrendite	4,50 %*
Anzahl der WE	67 Pflegeappartements (58 Einzelappartements, 9 Partnerappartements)
Erwerbsnebenkosten	5,00 % Grunderwerbsteuer / ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten
Abschreibung	in Höhe von 2 % p.a. auf den Gebäudewert (exklusive Grundstückswert)
Verwaltung	pro Pflegeappartement monatlich 20,00 € zzgl. MwSt.
Instandhaltungsrücklage	0,55 € pro qm mietrelevanter Gesamtfläche pro Monat (voraussichtlich)
EnEV	Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: 179,9 KWh/(m2a), Fertigstellung 2002, Energieträger: Erdgas H; Energieeffizienzklasse F

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 2017

BAD NEUENAHR-AHRWEILER

VEREINFACHTE MUSTERBERECHNUNG

Objektdaten

Kaufpreis	156.307 €
zzgl. Grunderwerbsteuer 5,0 % vom Kaufpreis	7.815 €
zzgl. Notar- und Gerichtskosten 2,0 %	3.126 €
Gesamtaufwand	167.248 €

Ausgangssituation

20 % Eigenkapitalanteil vom Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten	42.202 €
Sollzinssatz	2,0 %
Tilgung	4,0 %

Einnahmen p.a.

Mieteinnahmen	7.034 €
---------------	---------

Ausgaben p.a.

Sollzinsen	2.501 €
Tilgung	5.002 €
Verwaltungskosten	286 €
Instandhaltungskosten	320 €

Endergebnis

Monatlicher Aufwand nach Tilgung	90 €
---	-------------

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 2017