



Objektbeschreibung: Auf ca. 3.482 Quadratmeter entsteht das moderne Seniorenpflegeheim Nidda in der rund 18.000 Einwohner großen Stadt im Wetteraukreis. Die historische Stadt liegt direkt an der Nahtstelle zwischen Vogelsberg und Wetterau, am Beginn des Mittellaufes des Fließchens Nidda. Auf insgesamt 3 Etagen entstehen 90 barrierefreie Pflegeappartements mit jeweils eigenem Duschbad. Das Haus wird über eine eigene Cafeteria, einen Friseur und verschiedene Therapie- und Wohnräume verfügen. Mit einem großzügigen Innenhof sowie einer begrünten Dachterasse lädt

dieses Haus die Bewohner zum Austausch und Verweilen ein. Außerhalb der Einrichtung zeigt sich Nidda als kleines, modernes Mittelzentrum mit Handel und Gewerbe. Ein reges Vereinsleben ist ebenso vorhanden wie kulturelle Veranstaltungen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Zur guten Verkehrsinfrastruktur zählen mehrere Bushaltestellen sowie ein Bahnhof. Die Anschlussstellen der Autobahnen A45 / A5 sind in etwa 10 bis 15 Minuten Fahrzeit erreicht.

Objektangaben	Seniorenpflegeheim Nidda, Schillerstraße 24 / Beundestraße 35, 63667 Nidda • www.pflegeimmobilie-nidda.de
Betreiber	CURATA Care Holding GmbH • www.curata.de
Pachtvertrag	20 Jahre mit 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an den Betreiber	1. April 2018
Erste Mietzahlung	im 7. Monat nach Übergabe
Anzahl der WE	90 Pflegeappartements in ausschließlich Einzelzimmern
Kaufpreis	138.700,00 €
Kaufpreiszahlung	Festpreis - fällig in Raten nach Baufortschritt nach den Vorgaben der MaBV
Erwerbsnebenkosten	6,00 % Grunderwerbsteuer / ca. 2,00% Notar- und Grundbuchkosten
Mietrendite:	4,70 %*
Abschreibung	2 % auf das Gebäude gesonderte-AfA auf Inventar von 6.500 € pro Pflegeplatz
Verwaltung	pro Pflegeappartement 20,00 € monatlich zzgl. MwSt.
Instandhaltungsrücklage	0,25 € pro qm Mietberechnungsfläche pro Monat (voraussichtlich)
EnEV	Bedarfsausweis Endenergiebedarf 82 kWh/(m²a), Fertigstellung 2017, Energieträger Holzpellets, Energieeffizienzklasse C

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 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: November 2016

Objektdaten

Kaufpreis	138.700,- €
zzgl. Grunderwerbsteuer 6,0 % (ohne Anteil vom Inventar)	7.932,- €
zzgl. Notar- und Gerichtskosten 2,0 %	2.774,- €
Gesamtaufwand	149.406,- €

Ausgangssituation

20% Eigenkapitalanteil vom Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten	38.446,- €
Sollzinssatz	2,5 %
Tilgung	4,0 %

Einnahmen p.a.

Mieteinnahmen	6.519,- €
---------------	-----------

Ausgaben p.a.

Sollzinsen	2.774,- €
Tilgung	4.438,- €
Verwaltungskosten	286,- €
Instandhaltungskosten	181,- €

Endergebnis

Monatlicher Aufwand nach Tilgung	97,- €
---	---------------

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. Es wurde ein Durchschnittseinkommen von 40.000 € zugrunde gelegt. Tilgung ist auf 20 Jahre ausgelegt. Berechnung ohne steuerliche Auswirkungen. Betrachtung 1. Jahr nach Kauf. Stand: November 2016