

Seniorenzentrum Haus Kettwig in Essen-Kettwig

Faktenblatt



Etablierte Einrichtung in Essen-Kettwig

Die Immobilie im Überblick

Mitten im grünen Herzen des Ruhrgebiets befindet sich das Seniorenzentrum Haus Kettwig: Eine attraktive Chance zur Geldanlage für Investorinnen und Investoren.

Kettwig ist ein Stadtteil der Ruhrgebietsmetropole Essen, der sich die Ruhe und Überschaubarkeit einer eigenständigen Gemeinde erhalten hat. Mit seinen rund 18.000 Bewohnerinnen und Bewohnern liegt Kettwig rund 13 Kilometer vom Essener Stadtzentrum entfernt und von viel Grün umgeben direkt am Ufer der Ruhr. Der Stadtteil hat dadurch einen außergewöhnlichen Naherholungswert und verfügt über einen für das Ruhrgebiet in dieser Form seltenen Altstadtkern mit gut erhaltenen Fachwerkhäusern, romantischen Gassen und einem vielseitigen Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Restaurants.

Nur wenige Hundert Meter von der historischen Altstadt entfernt gelegen befindet sich das Seniorenzentrum Haus Kettwig. In der im Ort seit Jahren etablierten Einrichtung

stehen 89 Pflegeplätze in 61 Einzel- und 14 Doppelzimmern sowie ein Zimmer zur besonderen Verwendung zur Verfügung. Die selbstverständlich jeweils mit einem separaten Bad ausgestatteten Pflegeapartments verteilen sich dabei auf vier Geschosse, die stets auch behagliche Gemeinschaftsräumlichkeiten bieten. Im Erdgeschoss ist neben Büros für die Verwaltung auch die hauseigene Küche untergebracht; darüber hinaus bietet ein großer Wintergarten gehobenen Aufenthaltskomfort. Gleich mehrere Pflegeapartments verfügen über eigene Balkone, außerdem steht eine geräumige Dachterrasse zur Verfügung. In unmittelbarer Nachbarschaft komplettiert ein Gebäude mit speziell für Betreutes Wohnen ausgelegten Wohnungen das Angebot für ein angenehmes und sicheres Leben im Alter. So gibt es hier einen mehrschichtigen Ansatz, um bedarfsgerecht auf den demografischen Wandel und die damit einhergehende steigende Betreuungsbedürftigkeit der Gesellschaft zu reagieren. Gerade deshalb handelt es sich hierbei um eine höchst attraktive Pflegeimmobilie.



- ♦ **Etablierte Bestandseinrichtung**
mit insgesamt 76 Pflegeapartments
- ♦ **Sofortige Mieteinnahmen**
- ♦ **Erstklassige Lage**
im beliebten Stadtteil Essen-Kettwig
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**
über 20 Jahre und 2 x 5 Jahre
Verlängerungsoption



Objekt

Lage	Akademiestraße 2, 45219 Essen
Baujahr	1955, Umbau: 1996 und 2020
Objektbeschreibung	Untergeschoss + 2 Vollgeschosse + 2 Staffelgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	75 Pflegeapartments + 1 ZBV
Wohnungsgrößen	55,75 m ² –70,92 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Auvictum Holding GmbH Obertorstraße 13, 63454 Hanau
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	01.04.2022 (bereits erfolgt)

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Projekt II GmbH An der Börse 3 30159 Hannover
Kaufpreise	208.638 €–265.410 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

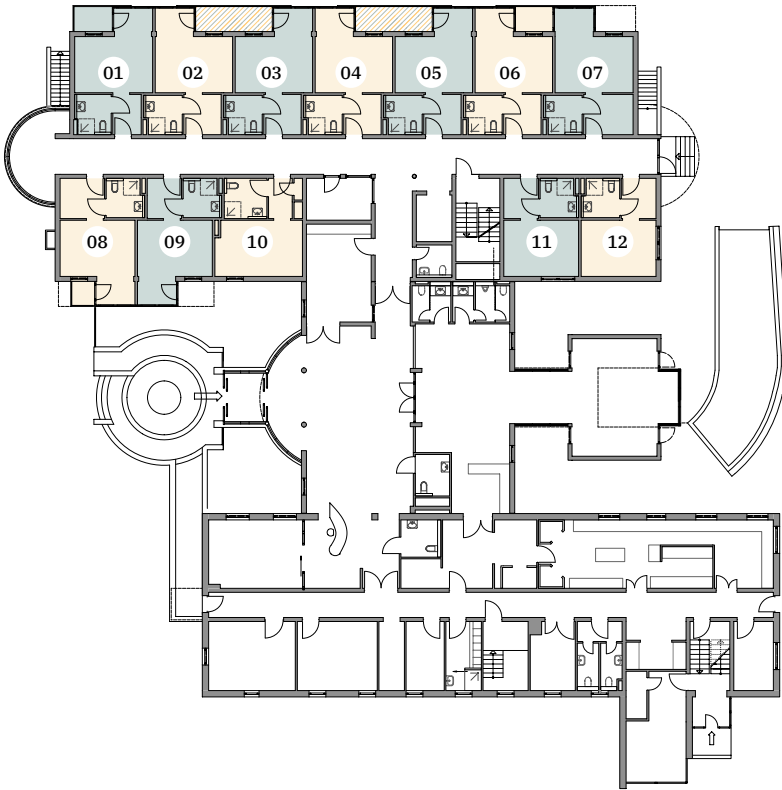
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,25 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 4. Jahr alle 2 Jahre 70 % gemäß Verbraucherpreis
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungs- rücklage der WEG derzeit 30.000 €
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungs- kosten über 50 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Seniorenzentrums Haus Kettwig sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Auvictum Holding GmbH betriebenen Einrichtungen

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. Stand: 27. November 2023

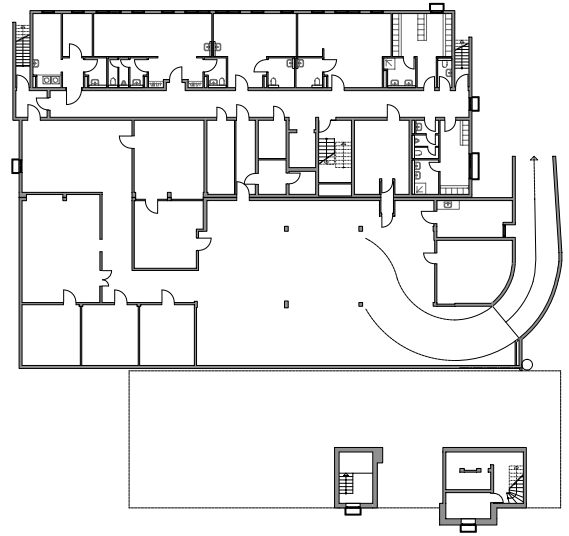
*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner 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.

Etagengrundrisse

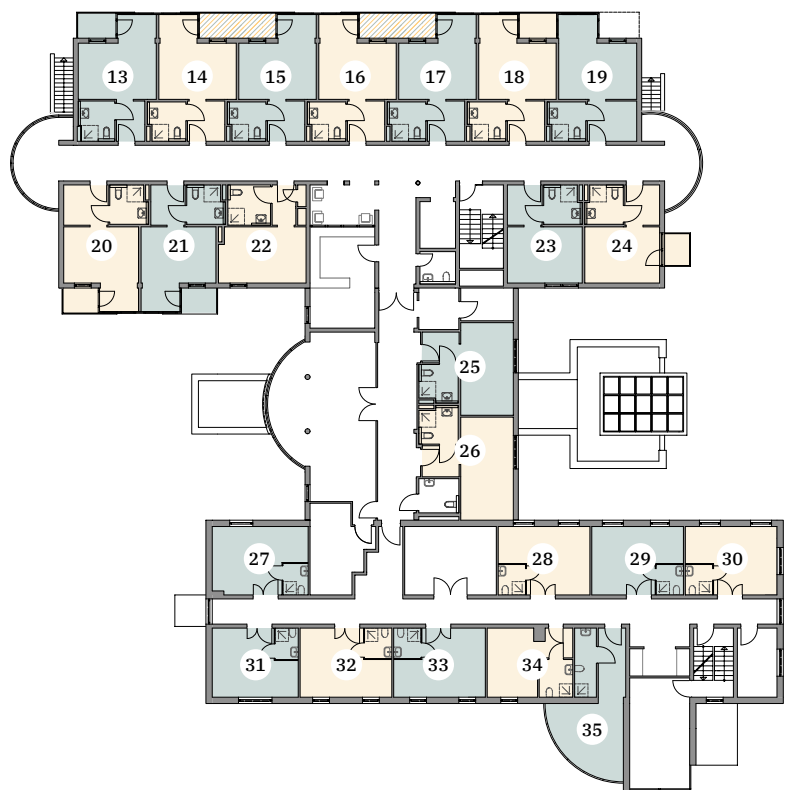
Erdgeschoss






Untergeschoss

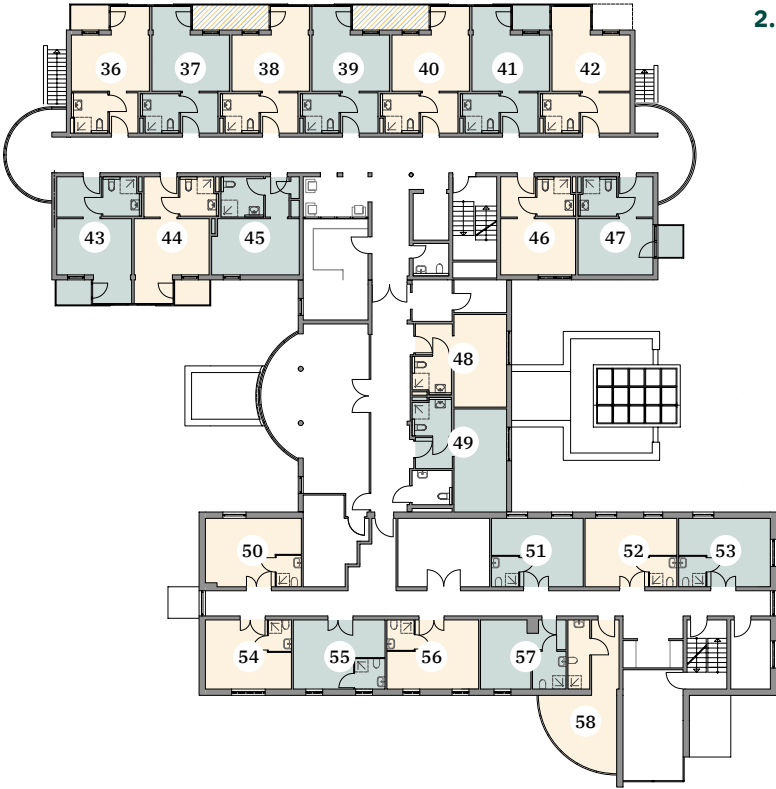


1. Obergeschoss

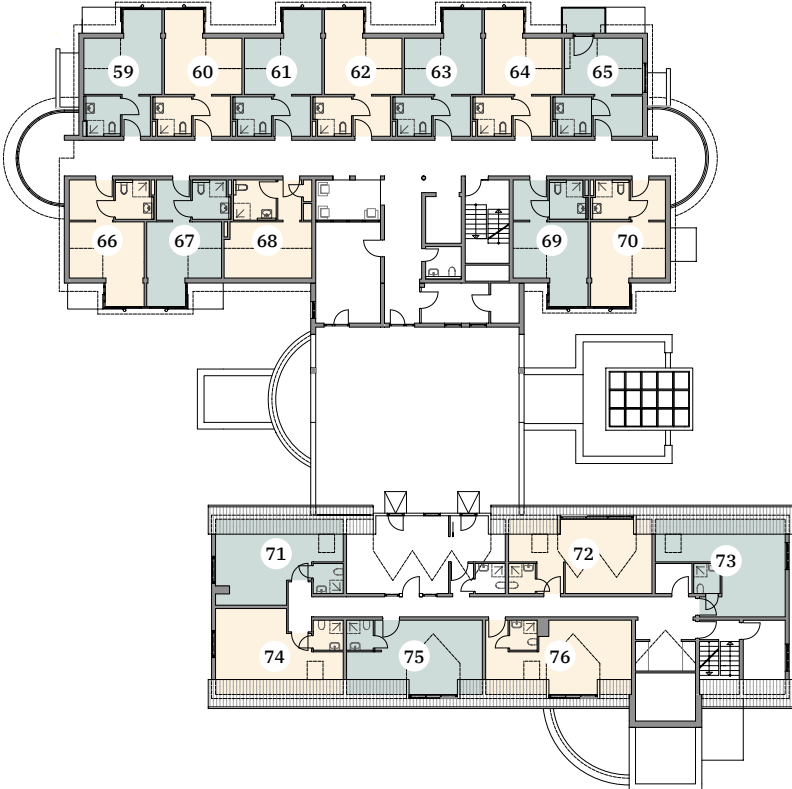


-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss					2. Obergeschoss				
1	Apartment	65,05 qm	862,22 €	243.450 €	38	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
2	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €	39	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
3	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €	40	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €
4	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €	41	ZBV	66,23 qm	877,84 €	Verkauft
5	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €	42	Apartment	67,29 qm	891,93 €	251.838 €
6	Apartment	66,23 qm	877,84 €	247.860 €	43	Apartment	66,36 qm	879,56 €	Verkauft
7	Apartment	67,29 qm	891,93 €	251.838 €	44	Apartment	64,93 qm	860,63 €	243.000 €
8	Apartment	65,57 qm	869,10 €	245.394 €	45	Apartment	62,58 qm	829,45 €	234.198 €
9	Apartment	64,14 qm	850,17 €	240.048 €	46	Apartment	60,31 qm	799,36 €	225.702 €
10	Apartment	62,58 qm	829,45 €	234.198 €	47	Apartment	61,03 qm	808,92 €	Verkauft
11	Apartment	60,31 qm	799,36 €	225.702 €	48	Apartment	61,73 qm	818,17 €	231.012 €
12	Apartment	60,31 qm	799,36 €	Verkauft	49	Apartment	63,62 qm	843,22 €	238.086 €
1. Obergeschoss					50	Apartment	58,63 qm	777,11 €	Verkauft
13	Apartment	65,05 qm	862,22 €	243.450 €	51	Apartment	57,77 qm	765,70 €	216.198 €
14	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €	52	Apartment	57,77 qm	765,70 €	216.198 €
15	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €	53	Apartment	57,77 qm	765,70 €	Verkauft
16	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €	54	Apartment	56,63 qm	750,59 €	Verkauft
17	Apartment	66,25 qm	878,16 €	247.950 €	55	Apartment	57,98 qm	768,51 €	216.990 €
18	Apartment	66,23 qm	877,84 €	Verkauft	56	Apartment	57,98 qm	768,51 €	216.990 €
19	Apartment	67,29 qm	891,93 €	Verkauft	57	Apartment	55,75 qm	738,93 €	208.638 €
20	Apartment	66,36 qm	879,56 €	248.346 €	58	Apartment	65,32 qm	865,79 €	244.458 €
21	Apartment	64,93 qm	860,63 €	Verkauft	Dachgeschoss				
22	Apartment	62,58 qm	829,45 €	234.198 €	59	Apartment	63,11 qm	836,46 €	Verkauft
23	Apartment	60,31 qm	799,36 €	225.702 €	60	Apartment	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
24	Apartment	61,03 qm	808,92 €	Verkauft	61	Apartment	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
25	Apartment	61,73 qm	818,17 €	231.012 €	62	Apartment	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
26	Apartment	63,62 qm	843,22 €	238.086 €	63	Apartment	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
27	Apartment	58,63 qm	777,11 €	219.420 €	64	Apartment	64,33 qm	852,66 €	240.750 €
28	Apartment	57,77 qm	765,70 €	Verkauft	65	Apartment	62,00 qm	821,80 €	232.038 €
29	Apartment	57,77 qm	765,70 €	216.198 €	66	Apartment	64,63 qm	856,61 €	241.866 €
30	Apartment	57,77 qm	765,70 €	216.198 €	67	Apartment	63,20 qm	837,68 €	236.520 €
31	Apartment	56,63 qm	750,59 €	211.932 €	68	Apartment	60,15 qm	797,26 €	225.108 €
32	Apartment	57,98 qm	768,51 €	Verkauft	69	Apartment	63,25 qm	838,38 €	236.718 €
33	Apartment	57,98 qm	768,51 €	216.990 €	70	Apartment	63,25 qm	838,38 €	236.718 €
34	Apartment	55,75 qm	738,93 €	Verkauft	71	Apartment	66,85 qm	886,06 €	Verkauft
35	Apartment	65,32 qm	865,79 €	244.458 €	72	Apartment	70,92 qm	939,99 €	265.410 €
2. Obergeschoss					73	Apartment	68,52 qm	908,18 €	256.428 €
36	Apartment	65,05 qm	862,22 €	Verkauft	74	Apartment	67,24 qm	891,23 €	251.640 €
37	Apartment	66,25 qm	878,16 €	Verkauft	75	Apartment	68,65 qm	909,90 €	256.914 €
					76	Apartment	70,28 qm	931,83 €	263.106 €