

Benediktuspark Am Stift in Nörten-Hardenberg

Faktenblatt



Bestandsobjekt in Südniedersachsen

Die Immobilie im Überblick

In Nörten-Hardenberg bei Göttingen haben Investoren die Gelegenheit, in eine bereits bestehende und somit in der Region etablierte Pflegeimmobilie zu investieren.

Golfplätze, malerische Schloss- und Burganlagen, Reitsport: Nörten-Hardenberg steht gleichermaßen für mondäne Tradition wie für geruhames Landleben. Neben der Nähe zur Kreisstadt Northeim ist auch die geringe Distanz zur traditionsreichen Universitätsstadt Göttingen (jeweils rund zehn Straßenkilometer) prägend für den 8.500-Einwohner-Ort. Zur reizvollen Umgebung zwischen hügeligen Harz-Ausläufern und dem südlichen Leinetal zählen abwechslungsreiche Kulturlandschaften und bewaldete Höhenzüge. Nur wenige Gehminuten vom Schlosspark, dem Hallenbad mit Saunalandschaft und der

Pfarrkirche St. Martin entfernt liegt das Seniorenzentrum Benediktuspark Am Stift. Das Gebäude wurde im Oktober 2001 fertiggestellt und beherbergt insgesamt 73 Pflegeplätze, aufgeteilt auf 65 Einzel- und 4 Doppelzimmer.

Im Jahr 2020 wurden vollumfängliche Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Brandschutzes und der Heizungsanlage durchgeführt. Zum Ensemble gehört zudem ein denkmalgeschütztes Fachwerk-Stiftsgebäude aus dem 17. Jahrhundert, das Anfang 2002 instandgesetzt wurde und seither als Verwaltungsgebäude mit Sozialräumen dient. Auf dem westlichen Grundstücksteil wird zudem ein Erweiterungsbau geplant, der die Einrichtung um weitere 15 Einzel- und 6 Doppelzimmer ergänzt und dazu beiträgt, die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen zu decken.



- ♦ **Renommierte Bestandseinrichtung**
Laufzeit des Pachtvertrags bis 2034 und Verlängerung bis 2044
- ♦ **Sofortige Mietzahlung**
Abwicklung und vollständige Kaufpreiszahlung zu sofort
- ♦ **Erweiterung durch Neubau geplant**



Objekt

Lage	Stiftsplatz 2a, 37176 Nörten-Hardenberg
Baujahr	Oktober 2001, vollumfängliche Sanierungsmaßnahmen im Bereich Brandschutz und Heizungsanlage in 2020
Objektbeschreibung	3-geschossig + Dachgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten	69 Einheiten
Wohnungsgrößen	49,42 m ² –70,52 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	Benediktuspark Am Stift GmbH Stiftsplatz 2a, 37176 Nörten-Hardenberg
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 01.11.2001

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreise	190.354 €–271.658 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	sofort
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

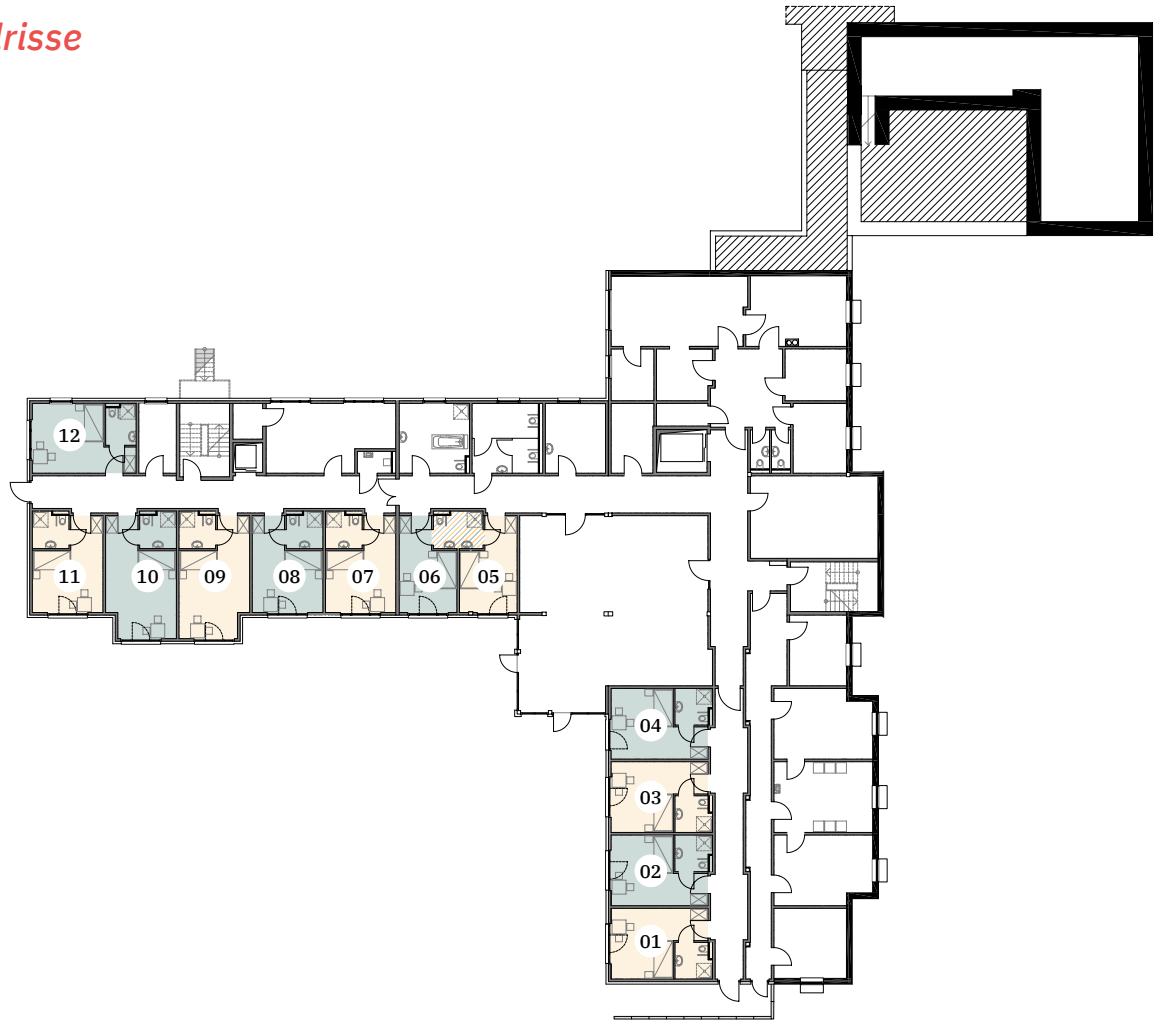
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,2 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	sofort nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	bezogen auf das Basisjahr August 2027 Indexänderung (10 %) mit einer Quote von 50 % mietänderungswirksam
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Benediktusparks in Nörten-Hardenberg sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Benediktuspark Am Stift 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: 04. Mai 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

Gartengeschoss



Erdgeschoss

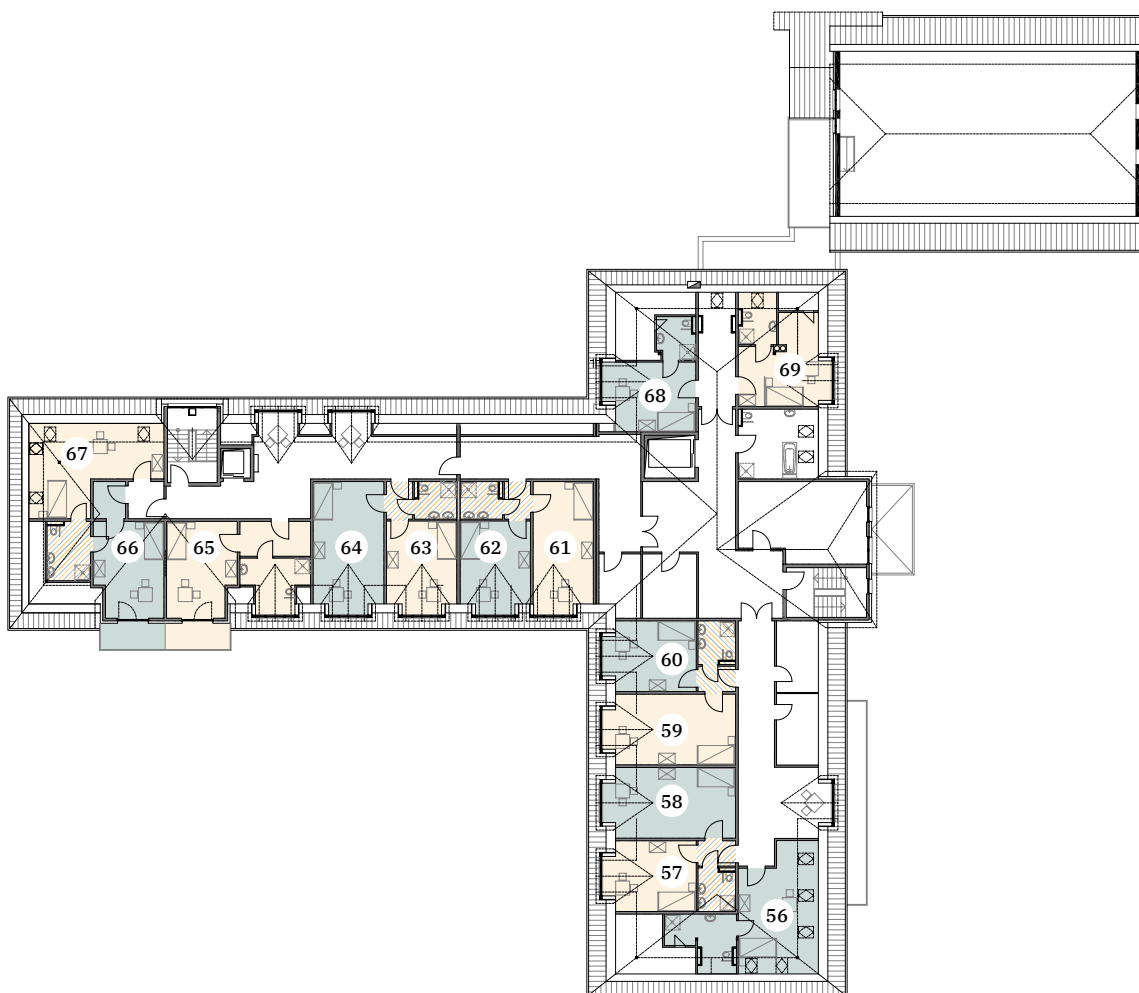


-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

Obergeschoss



Dachgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Gartengeschoss					Obergeschoss				
1	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	34	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
2	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	35	Apartment	54,97 qm	635,30 €	Verkauft
3	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	36	Apartment	54,97 qm	635,30 €	Verkauft
4	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	37	Apartment	54,97 qm	635,30 €	Verkauft
5	Apartment	49,56 qm	572,65 €	Verkauft	38	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
6	Apartment	49,42 qm	571,06 €	Verkauft	39	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
7	Apartment	53,38 qm	616,79 €	Verkauft	40	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
8	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	41	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
9	Apartment	58,55 qm	676,56 €	Verkauft	42	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
10	Apartment	58,55 qm	676,56 €	Verkauft	43	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
11	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	44	Apartment	53,37 qm	616,70 €	Verkauft
12	Apartment	54,16 qm	625,84 €	Verkauft	45	Apartment	53,37 qm	616,70 €	Verkauft
Erdgeschoss					46	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
13	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	47	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
14	Apartment	58,55 qm	676,56 €	Verkauft	48	Apartment	58,55 qm	676,56 €	Verkauft
15	Apartment	59,59 qm	688,58 €	Verkauft	49	Apartment	58,55 qm	676,56 €	Verkauft
16	Apartment	58,55 qm	676,56 €	Verkauft	50	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
17	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	51	Apartment	54,16 qm	625,84 €	Verkauft
18	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	52	Apartment	55,57 qm	642,10 €	Verkauft
19	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	53	Apartment	53,16 qm	614,27 €	Verkauft
20	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	54	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
21	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	55	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft
22	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	Dachgeschoss				
23	Apartment	53,37 qm	616,70 €	Verkauft	56	Apartment	66,31 qm	766,24 €	Verkauft
24	Apartment	53,37 qm	616,70 €	Verkauft	57	Apartment	53,62 qm	619,66 €	Verkauft
25	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	58	Apartment	62,75 qm	725,16 €	Verkauft
26	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	59	Apartment	62,75 qm	725,16 €	Verkauft
27	Apartment	58,55 qm	676,56 €	Verkauft	60	Apartment	53,62 qm	619,66 €	Verkauft
28	Apartment	58,55 qm	676,56 €	Verkauft	61	Apartment	59,61 qm	688,80 €	Verkauft
29	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	62	Apartment	54,20 qm	626,28 €	Verkauft
30	Apartment	54,16 qm	625,84 €	Verkauft	63	Apartment	54,20 qm	626,28 €	Verkauft
31	Apartment	55,57 qm	642,10 €	Verkauft	64	Apartment	63,44 qm	733,07 €	Verkauft
32	Apartment	53,16 qm	614,27 €	Verkauft	65	Apartment	70,52 qm	814,97 €	Verkauft
33	Apartment	53,52 qm	618,42 €	Verkauft	66	Apartment	61,37 qm	709,21 €	202.631 €
					67	Apartment	60,90 qm	703,73 €	Verkauft
					68	Apartment	54,23 qm	626,64 €	Verkauft
					69	Apartment	55,02 qm	635,65 €	Verkauft