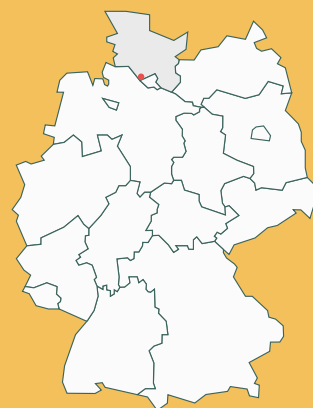


# Haus "Humano Care" in Wedel

## Faktenblatt



# Pflegeimmobilie vor den Toren Hamburgs

## Die Immobilie im Überblick

**Im wohlhabenden Wedel an der Elbe befindet sich die neurologische Fachpflegeeinrichtung "Humano Care": Eine attraktive Chance zur Geldanlage für Investoren.**

Die Stadt Wedel mit ihren rund 35.000 Einwohnern ist gefühlt ein gut situierter Ortsteil von Hamburg – liegt de facto aber vor den Toren der norddeutschen Metropole direkt am Ufer der Elbe im schleswig-holsteinischen Kreis Pinneberg. Maßgeblich geprägt werden sowohl Ort als auch Kreis bei aller Beschaulichkeit natürlich von der Lage in der Metropolregion Hamburg, die mit ihren insgesamt rund 5,3 Millionen Einwohnern zu den wettbewerbsfähigsten Regionen Deutschlands und Europas zählt. Die Dynamik der Metropolregion als Ganzes prägt auch die lokale Wirtschaft von Wedel. Hier haben sich unter anderem überregional agierende Unternehmen aus dem pharmazeutischen, dem medizintechnischen, dem elektrotechnischen und dem metallverarbeitenden Bereich angesiedelt.

Etwa 150 Meter vom historischen Marktplatz von Wedel entfernt liegt die Fachpflegeeinrichtung "Humano Care" mit ihren 36 Apartments. Die Einrichtung richtet sich an Patienten mit neurologischen Erkrankungen, die einen hohen Bedarf an Betreuung und Pflege haben. Die ansprechende polygone Architektur hat zweierlei zum Ziel: Einerseits wird den Bewohnern ein wohltuendes Umfeld geboten – andererseits wurden auch optimale Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter geschaffen. Die Pflegeapartments – ihnen ist jeweils ein Bad mit Dusche, Waschbecken und WC zugeordnet – verteilen sich auf das Erd-, Ober- sowie das Dachgeschoss. Letzteres verfügt zudem über einen hellen Wintergarten, der gleichzeitig den Zugang zur geräumigen Dachterrasse bildet. Zur guten Lage trägt der sehr ruhige und dennoch verkehrstechnisch hervorragend angebundene Standort bei: Die Gärtnerstraße verbindet die Einrichtung direkt mit der ins Hamburger Zentrum führenden B431; der S-Bahnhof Wedel liegt fußläufig rund zehn Minuten entfernt.



- ♦ **Etablierte Bestandseinrichtung**  
*Laufzeit des Pachtvertrags bis 2041*
- ♦ **Sofortige Mietzahlung**  
*Abwicklung und vollständige Kaufpreiszahlung zu sofort*
- ♦ **Erstklassige Lage**  
*unmittelbar neben der Hansestadt Hamburg*



## Objekt

<b>Lage</b>	Gärtnerstraße 16a, 22880 Wedel
<b>Baujahr</b>	1992
<b>Objektbeschreibung</b>	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss und Keller
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	36 Pflegeeinzelzimmer
<b>Wohnungsgrößen</b>	50,76 m <sup>2</sup> –55,01 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreiber</b>	Humano Care GmbH Gärtnerstraße 16a, 22880 Wedel
<b>Patronat</b>	selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbedingte Bankbürgschaft
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre (seit dem 01.09.2021)
<b>Übergabe an Betreiber</b>	bereits erfolgt (01.09.2021)

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Kaufpreise</b>	205.401 €–222.262 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	endfällig
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag

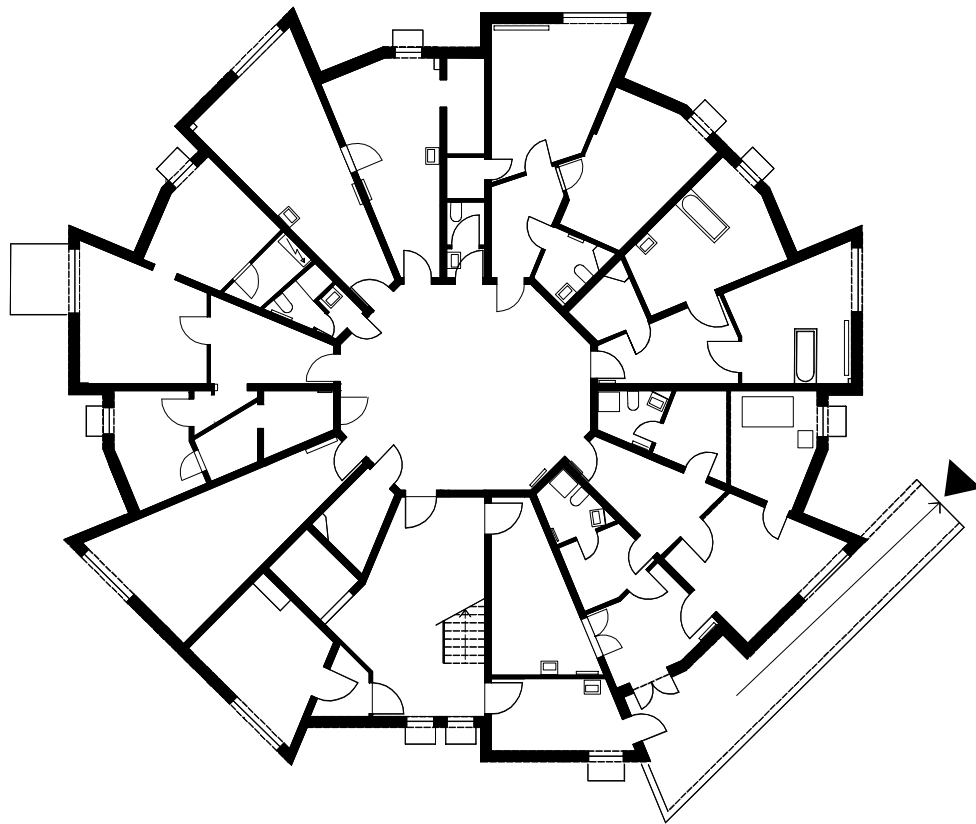
<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 4,0 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	nach Kaufpreiszahlung
<b>Pre-Opening</b>	entfällt
<b>Indexierung</b>	ab dem 4. Jahr 70 %, dann nach 3 Jahren, Basisjahr 2015 = 100
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber eines Apartments des Hauses "Humano Care" in Wedel sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Humano Care 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: 05. Mai 2023

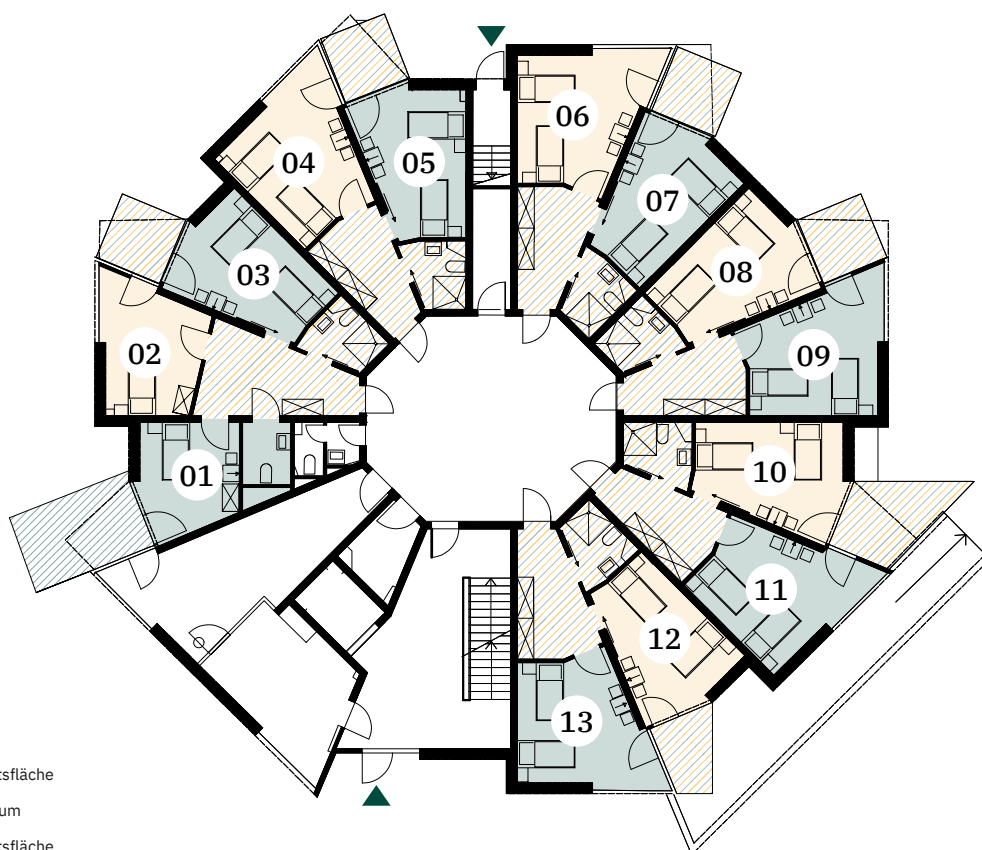
\*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner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

## Keller

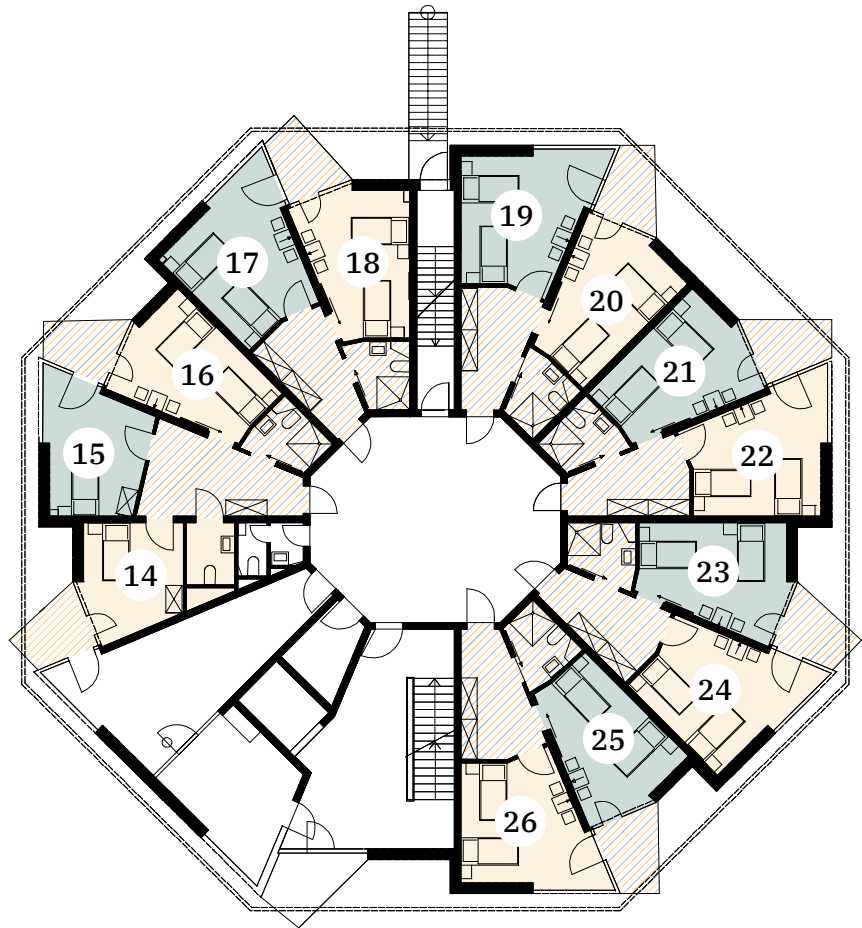


## Erdgeschoss

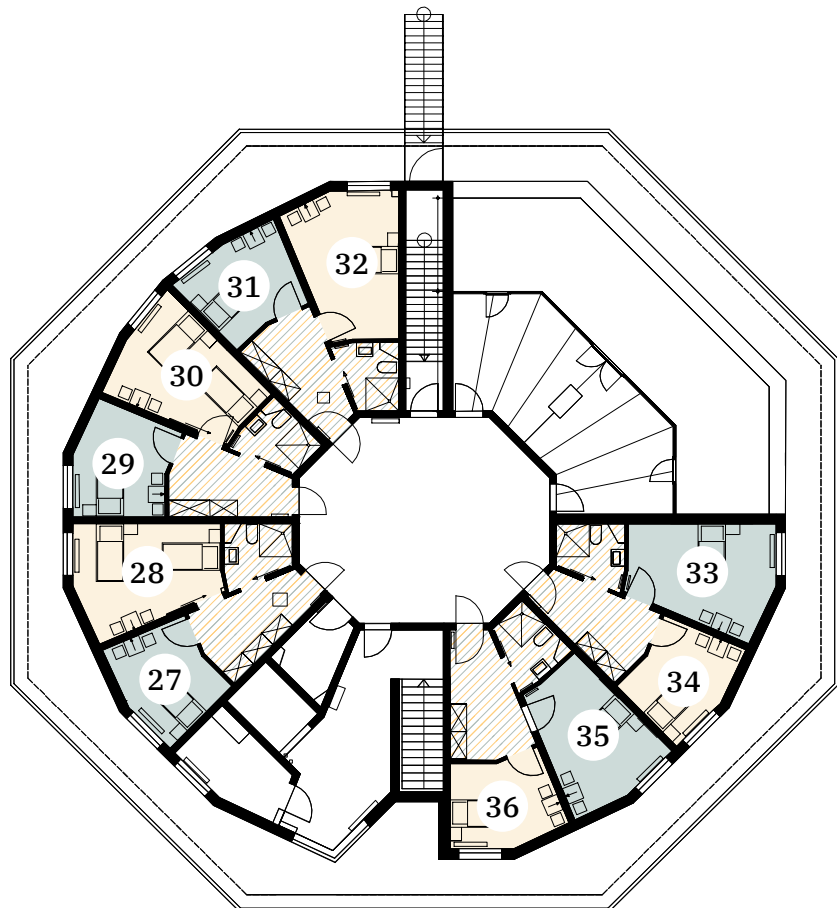


-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum
-  Sondereigentum
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht
-  Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

Obergeschoss



Dachgeschoss



## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>						
1	Apartment	22,81 qm	25,41 qm	48,22 qm	650,40 €	Verkauft
2	Apartment	24,04 qm	25,41 qm	49,45 qm	666,98 €	Verkauft
3	Apartment	26,10 qm	25,41 qm	51,51 qm	694,76 €	Verkauft
4	Apartment	29,61 qm	25,41 qm	55,01 qm	742,07 €	Verkauft
5	Apartment	26,39 qm	25,41 qm	51,79 qm	698,63 €	209.590 €
6	Apartment	29,61 qm	25,41 qm	55,01 qm	742,07 €	222.622 €
7	Apartment	26,39 qm	25,41 qm	51,79 qm	698,63 €	Verkauft
8	Apartment	26,39 qm	25,41 qm	51,79 qm	698,63 €	Verkauft
9	Apartment	29,61 qm	25,41 qm	55,01 qm	742,07 €	Verkauft
10	Apartment	26,23 qm	25,41 qm	51,64 qm	696,55 €	Verkauft
11	Apartment	29,45 qm	25,41 qm	54,86 qm	739,98 €	Verkauft
12	Apartment	26,36 qm	25,41 qm	51,76 qm	698,24 €	Verkauft
13	Apartment	29,58 qm	25,41 qm	54,98 qm	741,67 €	Verkauft
<b>Obergeschoss</b>						
14	Apartment	21,82 qm	25,41 qm	47,23 qm	637,03 €	Verkauft
15	Apartment	23,95 qm	25,41 qm	49,36 qm	665,83 €	Verkauft
16	Apartment	26,01 qm	25,41 qm	51,42 qm	693,61 €	Verkauft
17	Apartment	29,55 qm	25,41 qm	54,96 qm	741,33 €	Verkauft
18	Apartment	26,33 qm	25,41 qm	51,74 qm	697,89 €	Verkauft
19	Apartment	29,48 qm	25,41 qm	54,88 qm	740,31 €	Verkauft
20	Apartment	26,26 qm	25,41 qm	51,66 qm	696,89 €	Verkauft
21	Apartment	26,26 qm	25,41 qm	51,66 qm	696,89 €	Verkauft
22	Apartment	29,48 qm	25,41 qm	54,88 qm	740,31 €	Verkauft
23	Apartment	26,30 qm	25,41 qm	51,70 qm	697,42 €	Verkauft
24	Apartment	29,52 qm	25,41 qm	54,92 qm	740,85 €	Verkauft
25	Apartment	26,31 qm	25,41 qm	51,71 qm	697,57 €	Verkauft
26	Apartment	29,53 qm	25,41 qm	54,93 qm	741,08 €	Verkauft
<b>Dachgeschoss</b>						
27	Apartment	19,49 qm	25,41 qm	44,90 qm	605,62 €	Verkauft
28	Apartment	25,35 qm	25,41 qm	50,76 qm	684,67 €	Verkauft
29	Apartment	19,49 qm	25,41 qm	44,90 qm	605,62 €	Verkauft
30	Apartment	25,35 qm	25,41 qm	50,76 qm	684,67 €	Verkauft
31	Apartment	19,49 qm	25,41 qm	44,90 qm	605,62 €	Verkauft
32	Apartment	25,35 qm	25,41 qm	50,76 qm	684,67 €	Verkauft
33	Apartment	25,35 qm	25,41 qm	50,76 qm	684,67 €	Verkauft
34	Apartment	19,49 qm	25,41 qm	44,90 qm	605,62 €	Verkauft
35	Apartment	25,35 qm	25,41 qm	50,76 qm	684,67 €	205.401 €
36	Apartment	19,49 qm	25,41 qm	44,90 qm	605,62 €	Verkauft