

# Pflegeeinrichtung in Hachenburg

## Faktenblatt



**GESICHERTE  
KFW-MITTEL**  
KfW-Förderkredit 298  
bis zu 150.000 €  
ab 1,03 % Zins



# Ansprechender Neubau mit KfW-Förderung

## Die Immobilie im Überblick

**100 Pflegeplätze in hellen Einzelzimmern: Im rheinland-pfälzischen Hachenburg entsteht in einem klimafreundlichen Neubau eine stationäre Pflegeeinrichtung mit besonders ansprechender Architektur!**

Hachenburg liegt im Nordosten von Rheinland-Pfalz. Das Mittelzentrum ist das Zuhause von rund 6.300 Menschen und befindet sich im Westerwaldkreis – etwa 60 Kilometer östlich von Bonn, 50 Kilometer nordöstlich von Koblenz sowie 40 Kilometer südwestlich von Siegen. Mit rund 206.000 Einwohnerinnen und Einwohnern belegt der Westerwaldkreis nach den Kreisen Mayen-Koblenz und Mainz-Bingen den dritten Platz der bevölkerungsreichsten Landkreise in Rheinland-Pfalz. Wirtschaftlich geprägt wird er von kleinen und mittelständischen inhabergeführten (Familien-)Unternehmen. Im nordwestlichen Stadtgebiet von Hachenburg entsteht eine moderne Pflegeeinrichtung

mit 100 Plätzen in Einzelzimmern. Das Gebäude wird als förderkreditfähiger Klimafreundlicher Neubau (KfW-Programm 298) ausgeführt und wartet mit einer besonders ansprechenden Architektur (Staffelgeschoss, Balkone, große Dachterrasse) auf. Die Einzelzimmer der Bewohnerinnen und Bewohner haben bodentiefe Fenster, die viel Licht ins Innere lassen. Selbstverständlich verfügt jede Einheit über ein eigenes, separates und seniorengerechtes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Anlegerinnen und Anleger haben hier die Gelegenheit, in den attraktiven (Pflege-)Immobilienmarkt der Region zu investieren und von einer durch zuverlässige Mietausschüttungen gesicherten Rendite zu profitieren. Darüber hinaus sichern sie sich ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich und ihre Angehörigen.



- ◆ **Klimafreundlicher Neubau**  
im KfWG-Q+ Standard
- ◆ **100 attraktive Wohneinheiten**
- ◆ **Gesicherte KfW-Zinsen**  
Förderdarlehen mit einem Zinssatz von 1,03 %
- ◆ **Humano Care als renommierter Betreiber**  
Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige



Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

<b>Lage</b>	Kleeberger Weg 34, 57627 Hachenburg
<b>Baubeginn</b>	vs. Q1 2025
<b>Fertigstellung</b>	vs. Q1 2027
<b>Objektbeschreibung</b>	3-geschossig + Keller und Staffelgeschoss <b>Klimafreundlicher Neubau / KFWG-Q+ / Effizienzhaus 40 / KfW-Förderkredit 298</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	100 Einzelzimmer
<b>Wohnungsgrößen</b>	48,61 m <sup>2</sup> –56,68 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Humano Care Nord GmbH Im alten Hohn 11, 53560 Vettelschoß
<b>Patronat</b>	Bankbürgschaft über 3 Monatsmieten + Abtretung Investitionskosten über 12 Monate
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Übergabe an Betreiber</b>	vs. Q1 2027

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Projekt II GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	260.931 €–304.242 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach MaBV
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 3,03 % <sup>*1</sup> p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	vs. Q2 2027
<b>Pre-Opening</b>	9 Monate, hiervon 2 Monate der Endkunde und 7 Monate der Verkäufer
<b>Indexierung</b>	ab dem 4. Jahr 70 % / 10 %, Basisjahr 2020 = 100
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich. <sup>**2</sup>
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber eines Apartments der Pflegeeinrichtung in Hachenburg sowie deren nächsten Familienangehörigen

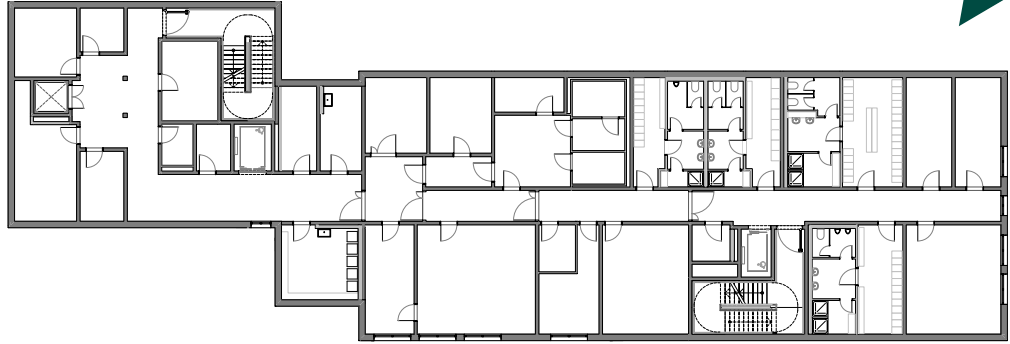
**Haftungs- und Angabenvorbehalt:** Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 05. Februar 2025

<sup>\*1</sup> 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.

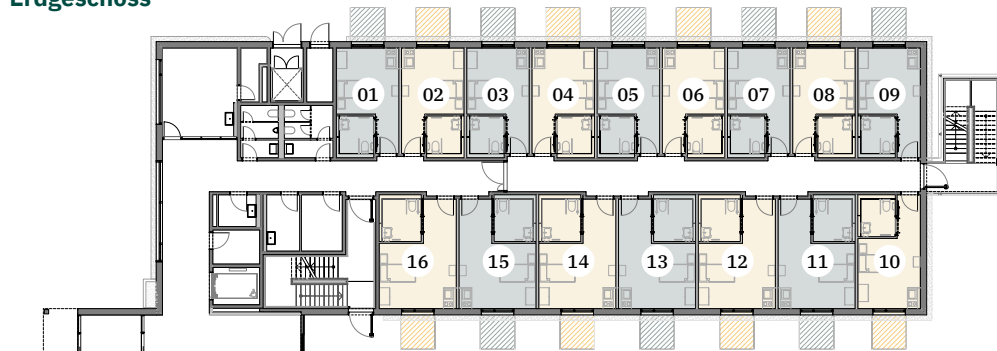
<sup>\*\*2</sup> Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

# Etagengrundrisse

## Keller








## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum
-   Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

## 2. Obergeschoss



# Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>					<b>1. Obergeschoss</b>				
1	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	52	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
2	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	53	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €
3	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	<b>2. Obergeschoss</b>				
4	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	54	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €
5	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	55	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
6	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	56	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
7	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	57	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
8	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	58	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
9	Apartment	50,95 qm	690,33 €	273.398 €	59	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
10	Apartment	51,81 qm	702,17 €	278.087 €	60	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
11	Apartment	56,68 qm	768,21 €	304.242 €	61	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
12	Apartment	56,68 qm	768,21 €	304.242 €	62	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
13	Apartment	56,68 qm	768,21 €	304.242 €	63	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €
14	Apartment	56,68 qm	768,21 €	304.242 €	64	Apartment	49,81 qm	675,07 €	267.354 €
15	Apartment	56,68 qm	768,21 €	304.242 €	65	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €
16	Apartment	56,68 qm	768,21 €	304.242 €	66	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €
17	Apartment	50,89 qm	689,64 €	273.125 €	67	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €
18	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	68	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €
19	Apartment	50,95 qm	690,33 €	273.398 €	69	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €
20	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	70	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €
21	Apartment	50,61 qm	685,88 €	271.636 €	71	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €
22	Apartment	50,95 qm	690,33 €	273.398 €	72	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
<b>1. Obergeschoss</b>					73	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
23	Apartment	49,08 qm	665,21 €	263.450 €	74	Apartment	48,89 qm	662,61 €	262.420 €
24	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	75	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
25	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	76	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €
26	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	77	Apartment	54,93 qm	744,44 €	294.828 €
27	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	78	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
28	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	79	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
29	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	80	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
30	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	81	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
31	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	82	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €
32	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €	83	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
33	Apartment	49,81 qm	675,07 €	267.354 €	84	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
34	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €	85	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €
35	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €	<b>Staffelgeschoss</b>				
36	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €	86	Apartment	49,08 qm	665,21 €	263.450 €
37	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €	87	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €
38	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €	88	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €
39	Apartment	54,68 qm	741,11 €	293.509 €	89	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
40	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €	90	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
41	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	91	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
42	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	92	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
43	Apartment	48,89 qm	662,61 €	262.420 €	93	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
44	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	94	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
45	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €	95	Apartment	54,93 qm	744,44 €	294.828 €
46	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	96	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
47	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	97	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
48	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	98	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
49	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €	99	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €
50	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €	100	Apartment	48,95 qm	663,43 €	262.745 €
51	Apartment	48,61 qm	658,85 €	260.931 €					