CARESTONE

# Pflegeeinrichtung in Hachenburg

## Faktenblatt

# **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.

Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ***Klimafreundlicher Neubau***
  *im KFWG-Q+ Standard*
- ***Bis zu 150.000 € Darlehen***
  *durch den KfW-Förderkredit 298*
- ***Erheblicher Steuervorteil***
  *durch degressive AfA*
- ***Humano Care als renommierter Betreiber***
  *Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige*

Visualisierung/Abbildung ähnlich

## Objekt

| | |
|---|---|
| **Lage** | Kleeberger Weg 34, 57627 Hachenburg |
| **Baubeginn** | vsl. Q4 2026 |
| **Fertigstellung** | vsl. Q4 2028 |
| **Objektbeschreibung** | 3-geschossig + Keller und Staffelgeschoss<br>**Klimafreundlicher Neubau / KFWG-Q+ / Effizienzhaus 40 / KfW-Förderkredit 298** |
| **Anzahl der Wohneinheiten** | 100 Einzelzimmer |
| **Wohnungsgrößen** | 48,61 m²–56,68 m²<br>(inkl. Gemeinschaftsfläche) |

## Betrieb

| | |
|---|---|
| **Betreibergesellschaft** | Humano Care Nord GmbH<br>Im alten Hohn 11, 53560 Vettelschoß |
| **Patronat** | - Patronatserklärung der ViaCare Management GmbH<br>- Bankbürgschaft über 3 Monatsmieten<br>- Abtretung Investitionskosten über 12 Monate |
| **Mietvertragslaufzeit** | 20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption |
| **Übergabe an Betreiber** | vsl. Q4 2028 |

## Kaufangebot

| | |
|---|---|
| **Kaufangebot** | Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) |
| **Verkäufer / Bauherr** | Carestone Projekt II GmbH<br>An der Börse 3, 30159 Hannover |
| **Kaufpreise** | 247.069 €–288.079 € pro Wohneinheit |
| **Kaufpreiszahlung** | nach MaBV |
| **Erwerbsnebenkosten** | 5,0 % Grunderwerbsteuer<br>ca. 1,5 % Notar- und Vollzugskosten |

## Ertrag / Aufwand

| | |
|---|---|
| **Mietrendite** | anfängliche Mietrendite von ca. 3,48 %*[1] p.a. bezogen auf den Kaufpreis |
| **Erste Mietzahlung** | vsl. Q4 2028 |
| **Pre-Opening** | 9 Monate, hiervon 2 Monate der Endkunde und 7 Monate der Verkäufer |
| **Indexierung** | ab dem 4. Jahr 70 % / 10 %,<br>Basisjahr 2020 = 100 |
| **Erhaltungsrücklage** | empfohlen: jährlich 2,00 €/qm |
| **Verwalter** | WH Verwaltungsgesellschaft mbH<br>Steinriede 14, 30827 Garbsen |
| **Verwaltergebühr** | monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten |
| **Steuerliche Aspekte** | abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.*[2] |
| **Bevorzugtes Belegungsrecht** | 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: 14. Oktober 2026

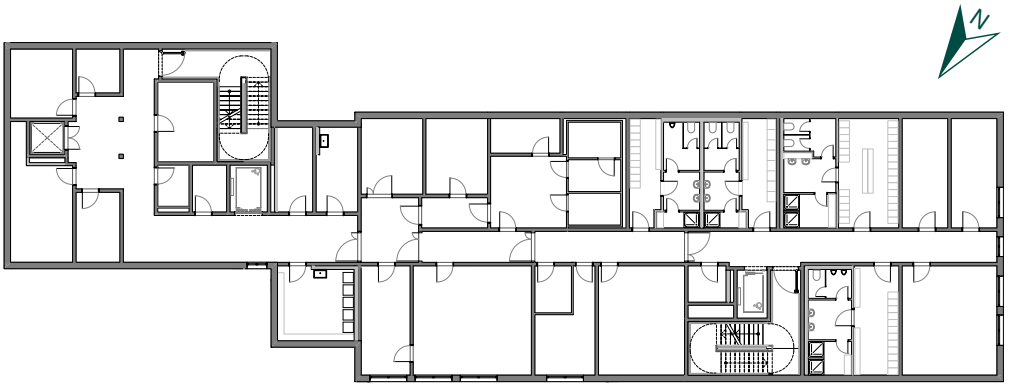
*[1] Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt.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

*[2] Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Baubegleitende Immobilienprüfung für Großprojekte durch die DEKRA

# *Etagengrundrisse*

## Keller



## Erdgeschoss

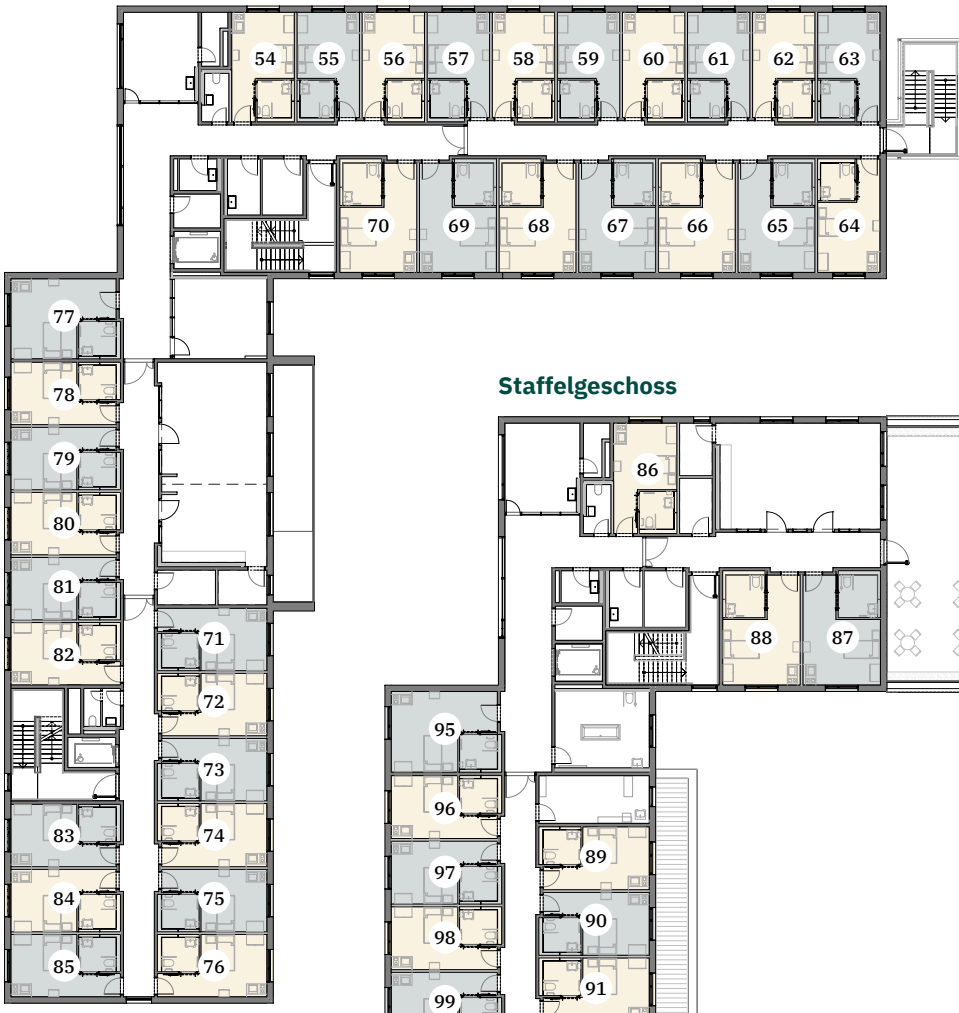
## 1. Obergeschoss

Gemeinschaftsfläche

Sondereigentum

Gemeinschaftsfläche
mit Sondernutzungsrecht

## 2. Obergeschoss




## Staffelgeschoss

# Kaufpreisliste

| Nr. | Bezeichnung | Gesamtfläche | mtl. Miete | Verkaufspreis |
|---|---|---|---|---|
| **Erdgeschoss** | | | | |
| 1 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 2 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 3 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 4 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 5 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 6 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 7 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 8 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 9 | Apartment | 50,95 m² | 751,69 € | 258.873,75 € |
| 10 | Apartment | 51,81 m² | 764,58 € | 263.313,75 € |
| 11 | Apartment | 56,68 m² | 836,50 € | 288.078,75 € |
| 12 | Apartment | 56,68 m² | 836,50 € | 288.078,75 € |
| 13 | Apartment | 56,68 m² | 836,50 € | 288.078,75 € |
| 14 | Apartment | 56,68 m² | 836,50 € | 288.078,75 € |
| 15 | Apartment | 56,68 m² | 836,50 € | 288.078,75 € |
| 16 | Apartment | 56,68 m² | 836,50 € | 288.078,75 € |
| 17 | Apartment | 50,89 m² | 750,95 € | 258.615,00 € |
| 18 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 19 | Apartment | 50,95 m² | 751,69 € | 258.873,75 € |
| 20 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 21 | Apartment | 50,61 m² | 746,85 € | 257.205,00 € |
| 22 | Apartment | 50,95 m² | 751,69 € | 258.873,75 € |
| **1. Obergeschoss** | | | | |
| 23 | Apartment | 49,08 m² | 724,34 € | 249.453,75 € |
| 24 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 25 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 26 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 27 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 28 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 29 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 30 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 31 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 32 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 33 | Apartment | 49,81 m² | 735,07 € | 253.151,25 € |
| 34 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 35 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 36 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 37 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 38 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 39 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 40 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 41 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 42 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 43 | Apartment | 48,89 m² | 721,51 € | 248.478,75 € |
| 44 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 45 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 46 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 47 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 48 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 49 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 50 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 51 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |

| Nr. | Bezeichnung | Gesamtfläche | mtl. Miete | Verkaufspreis |
|---|---|---|---|---|
| **1. Obergeschoss** | | | | |
| 52 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 53 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| **2. Obergeschoss** | | | | |
| 54 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 55 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 56 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 57 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 58 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 59 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 60 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 61 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 62 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 63 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 64 | Apartment | 49,81 m² | 735,07 € | 253.151,25 € |
| 65 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 66 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 67 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 68 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 69 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 70 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 71 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 72 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 73 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 74 | Apartment | 48,89 m² | 721,51 € | 248.478,75 € |
| 75 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 76 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 77 | Apartment | 54,93 m² | 810,62 € | 279.165,00 € |
| 78 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 79 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 80 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 81 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 82 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| 83 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 84 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 85 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |
| **Staffelgeschoss** | | | | |
| 86 | Apartment | 49,08 m² | 724,34 € | 249.453,75 € |
| 87 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 88 | Apartment | 54,68 m² | 806,99 € | 277.916,25 € |
| 89 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 90 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 91 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 92 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 93 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 94 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 95 | Apartment | 54,93 m² | 810,62 € | 279.165,00 € |
| 96 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 97 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 98 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 99 | Apartment | 48,61 m² | 717,41 € | 247.068,75 € |
| 100 | Apartment | 48,95 m² | 722,40 € | 248.786,25 € |