

"Unser kleines Heim am Stuckenberg" in Herford Faktenblatt



Zeitgemäßes Wohnen im Alter

Die Immobilie im Überblick

Etabliert und modern: In Herford leben betagtere Menschen in einer exklusiven ambulanten Wohngemeinschaft zusammen. Investorinnen und Investoren können in diese attraktive Pflegeimmobilie investieren.

Die Stadt Herford liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen und ist das Zuhause von rund 79.000 Menschen. Die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises gehört zum Regierungsbezirk Detmold, dem unter anderem auch die Kreise Gütersloh, Paderborn und die kreisfreie Stadt Bielefeld angehören und den mehr als zwei Millionen Menschen bewohnen. Seit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert ist Herford überregional für die Herstellung von Oberbekleidung und Einrichtungsgegenständen bekannt. Darüber hinaus gilt die Stadt als das Kulturzentrum der Region Ostwestfalen-Lippe.

Gleichermaßen verkehrsgünstig wie ruhig und vis-à-vis des Stadtwaldes gelegen, bietet die seit 2012 existierende ambulante Senioren-Wohngemeinschaft „Unser kleines Heim am Stuckenberg“ Platz für insgesamt 16 Bewohnerinnen und Bewohner. Souveränität wird hier mit der Geborgenheit der Gemeinschaft – inklusive offener Küche, stilvoll und farbenfroh gestalteten Ess- und Aufenthaltsbereichen sowie Terrasse, Gartenbereich und Wintergarten – kombiniert. Die Seniorinnen und Senioren leben dabei als Mieter in der Wohngemeinschaft zusammen und erhalten gleichzeitig die Sicherheit einer qualitativ hochwertigen Rundumversorgung durch einen ambulanten Pflegedienst. Zum Ensemble gehören im südlichen Gebäudeteil zudem die Räumlichkeiten der beliebten Bäckerei & Coffee Bar Hensel. Insgesamt bietet die Einrichtung eine individuelle Versorgung für das fortgeschrittene Alter.



- ♦ **Sofortige Mieteinnahmen**
nach Kaufpreiszahlung und Besitzübergang
- ♦ **Etablierte Pflegeeinrichtung –**
Bereits seit 2012 im Betrieb
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**
mit gut 19 Jahren Restlaufzeit
- ♦ **Bevorzugtes Belegungsrecht**
in allen Einrichtungen der Bonitas





Objekt

Lage	Vlothoer Str. 115, 32049 Herford
Baujahr	1980, Sanierung: 2012
Objektbeschreibung	1 Vollgeschoss
Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten	12 Pflegeapartments
Wohnungsgrößen	49,89 m ² –58,64 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Bonitas GmbH & Co. KG Heidestraße 13, 32051 Herford
Patronat	AI Monet (Luxembourg) ParentCo S.à.r.l., 2-4 rue Beck, L-1222 Luxembourg
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Projekt III GmbH An der Börse 3 30159 Hannover
Kaufpreise	185.989 €–218.606 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

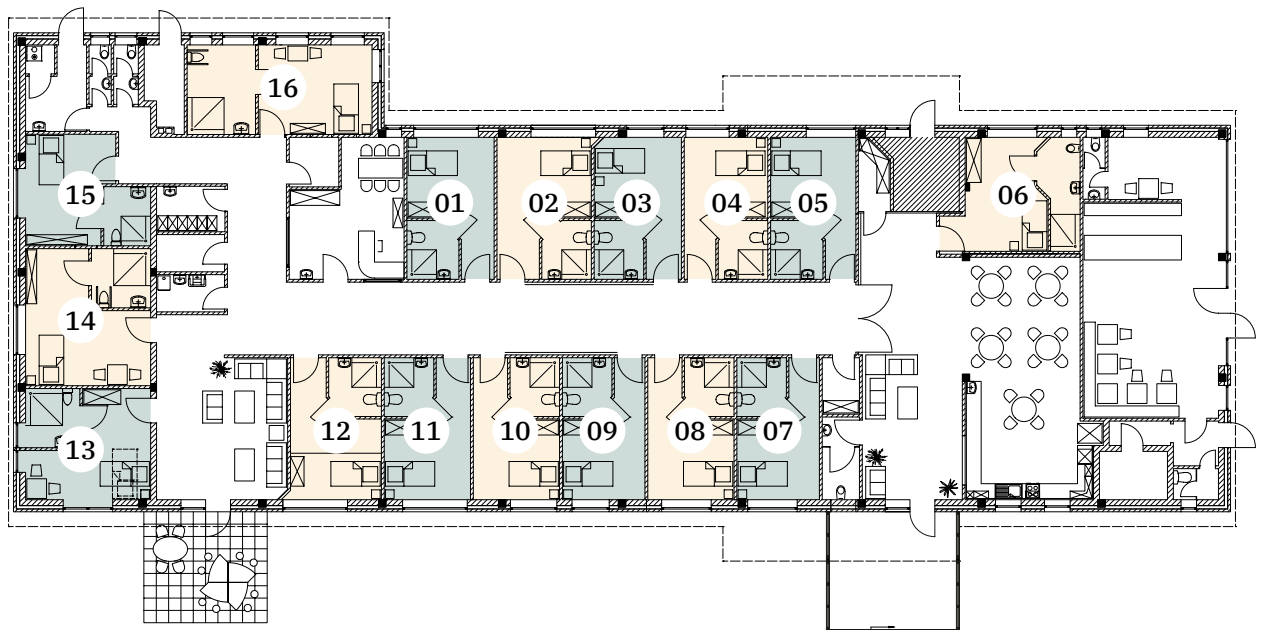
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,51 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	Recht beider Parteien zur Anpassung auf Basis des Verbraucherpreisindexes alle 2 Jahre (nicht rückwirkend, Basis 2015 = 100)
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungsrücklage 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 Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments der Einrichtung in Herford sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Bonitas 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: 12. Oktober 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



-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum

Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss						
1	Apartment	19,98 qm	30,99 qm	50,97 qm	713,82 €	190.014 €
2	Apartment	21,73 qm	30,99 qm	52,72 qm	Verkauft	Verkauft
3	Apartment	19,91 qm	30,99 qm	50,90 qm	712,84 €	189.753 €
4	Apartment	19,13 qm	30,99 qm	50,12 qm	Verkauft	Verkauft
5	Apartment	19,52 qm	30,99 qm	50,51 qm	707,38 €	188.300 €
6	Apartment	22,60 qm	30,99 qm	53,59 qm	Verkauft	Verkauft
7	Apartment	18,90 qm	30,99 qm	49,89 qm	698,70 €	185.989 €
8	Apartment	19,76 qm	30,99 qm	50,75 qm	710,74 €	189.194 €
9	Apartment	18,90 qm	30,99 qm	49,89 qm	698,70 €	185.989 €
10	Apartment	19,76 qm	30,99 qm	50,75 qm	710,74 €	189.194 €
11	Apartment	19,76 qm	30,99 qm	50,75 qm	710,74 €	189.194 €
12	Apartment	20,92 qm	30,99 qm	51,91 qm	726,98 €	193.518 €
13	Apartment	22,35 qm	30,99 qm	53,34 qm	Verkauft	Verkauft
14	Apartment	27,65 qm	30,99 qm	58,64 qm	821,23 €	218.606 €
15	Apartment	19,62 qm	30,99 qm	50,61 qm	708,78 €	188.672 €
16	Apartment	26,87 qm	30,99 qm	57,86 qm	810,27 €	215.692 €

