

Ambulante Wohngemeinschaft in Hiddenhausen

Faktenblatt



Senioren-Wohngemeinschaft mit Stil

Die Immobilie im Überblick

Charmante Pflegeimmobilie: Im Hiddenhauser Ortsteil Schweicheln-Bermbeck besteht die Gelegenheit zur Investition in eine von 22 attraktiven Wohneinheiten.

Die Gemeinde Hiddenhausen liegt im Nordosten von Nordrhein-Westfalen und ist mit ihren rund 20.000 Einwohnern Teil des Kreises Herford. Das Gemeindegebiet gliedert sich in mehrere bis 1969 eigenständige Dörfer, die sich ihren im Kern ländlichen Charakter bis heute weitgehend erhalten haben. So verbindet sich in Hiddenhausen, das mit den direkt angrenzenden Städten Herford (66.500 Einheimische) und Bünde (45.000 Einheimische) eine praktisch durchgehende Agglomeration bildet, ein dörflich geprägtes Leben mit einer städtischen Versorgungssituation. Im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck betreibt der Fachpflegedienst Bonitas die Einrichtung „Unser kleines Heim

– Mitten im Leben“. Die Bewohner leben hier als Mieter in einer Wohngemeinschaft zusammen und erhalten gleichzeitig die Sicherheit einer qualitativ hochwertigen Rundumversorgung durch einen ambulanten Pflegedienst. Insgesamt stehen 17 exquisite Pflegeapartments zur Verfügung. Alle sind mit einem seniorengerechten Bad ausgestattet. Farbenfroh und freundlich gestaltete Ess- und Aufenthaltsbereiche sowie die offene Gemeinschaftsküche stehen für gehobenen Wohnkomfort.

Eine weitläufige Terrasse und ein gepflegter Gartenbereich laden zum Aufenthalt an der frischen Luft ein. Im Obergeschoss befinden sich darüber hinaus 5 Mitarbeiter-Apartments. So stehen im Rahmen dieser Pflegeimmobilie insgesamt 22 Wohneinheiten zum Verkauf und bieten eine einzigartige Chance für Investorinnen und Investoren.



- ♦ **Sofortige Mieteinnahmen**
nach Kaufpreiszahlung und Besitzübergang
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**
mit gut 17 Jahren Restlaufzeit
- ♦ **Bevorzugtes Belegungsrecht**
in allen Einrichtungen der Bonitas



Objekt

Lage	Herforder Straße 217, 32120 Hiddenhausen
Baujahr	1960, Sanierung: 2015/16
Objektbeschreibung	Keller + Ober- und Staffelgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten	22 Einheiten (17 ambulante WGs + 5 Mitarbeiterapartments)
Wohnungsgrößen	46,52 m ² –149,27 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 Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	bereits im Betrieb

Kaufangebot

Kaufangebot	Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Projekt III GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	120.819 €–345.991 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

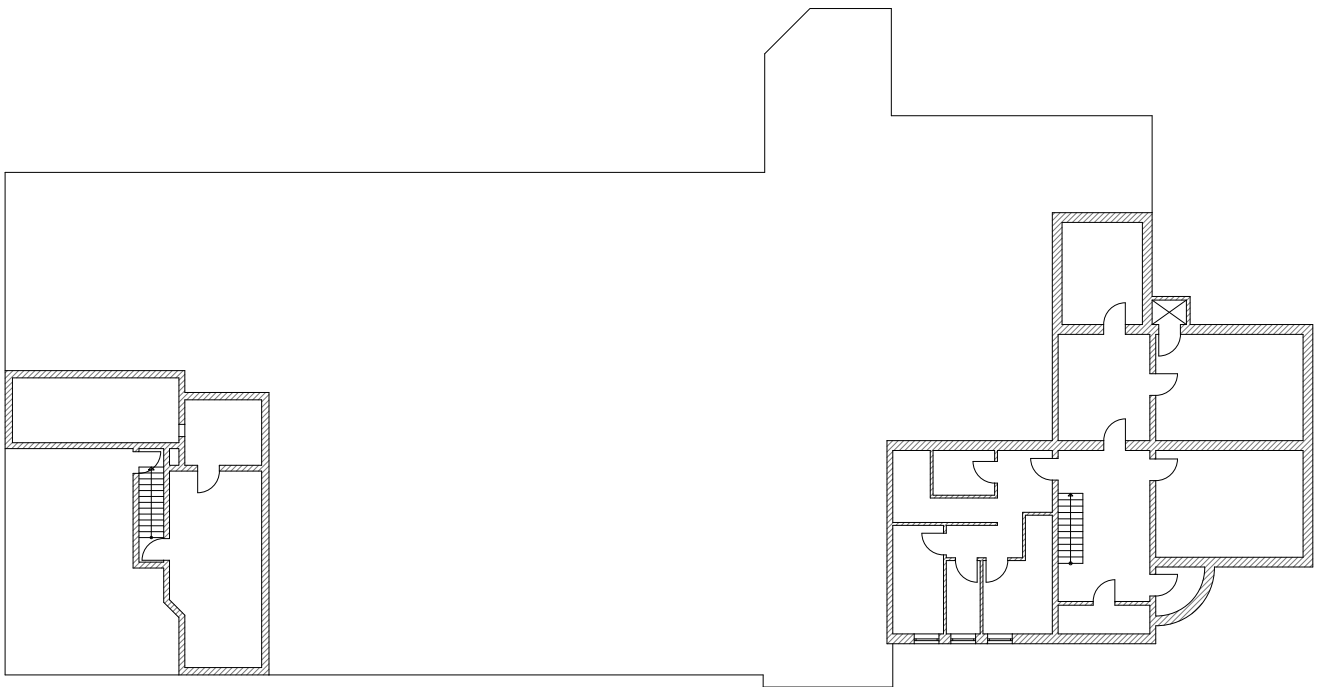
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,51 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und Besitzübergang
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 2. Jahr alle 2 Jahre, Basisjahr 2015 = 100
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene 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 einer Einheit der ambulanten Wohngemeinschaft "Unser kleines Heim – Mitten im Leben Hiddenhausen-Schweicheln" 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

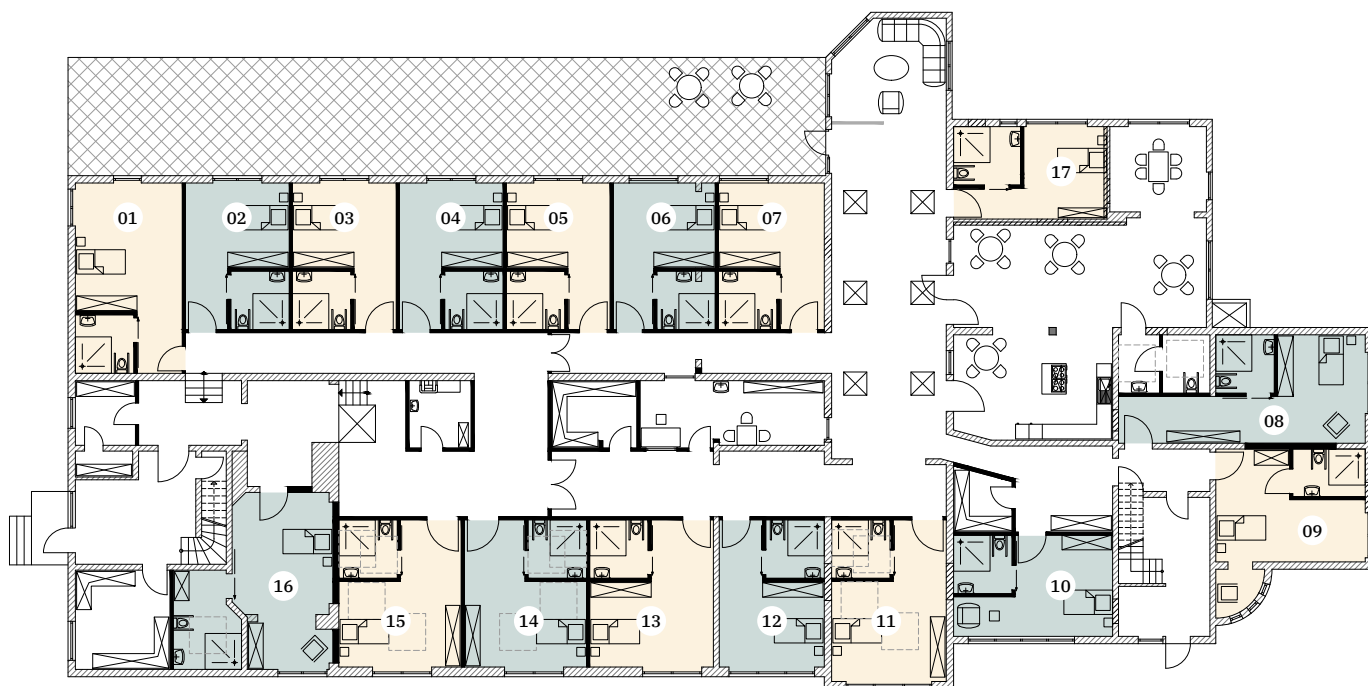
Kellergeschoss



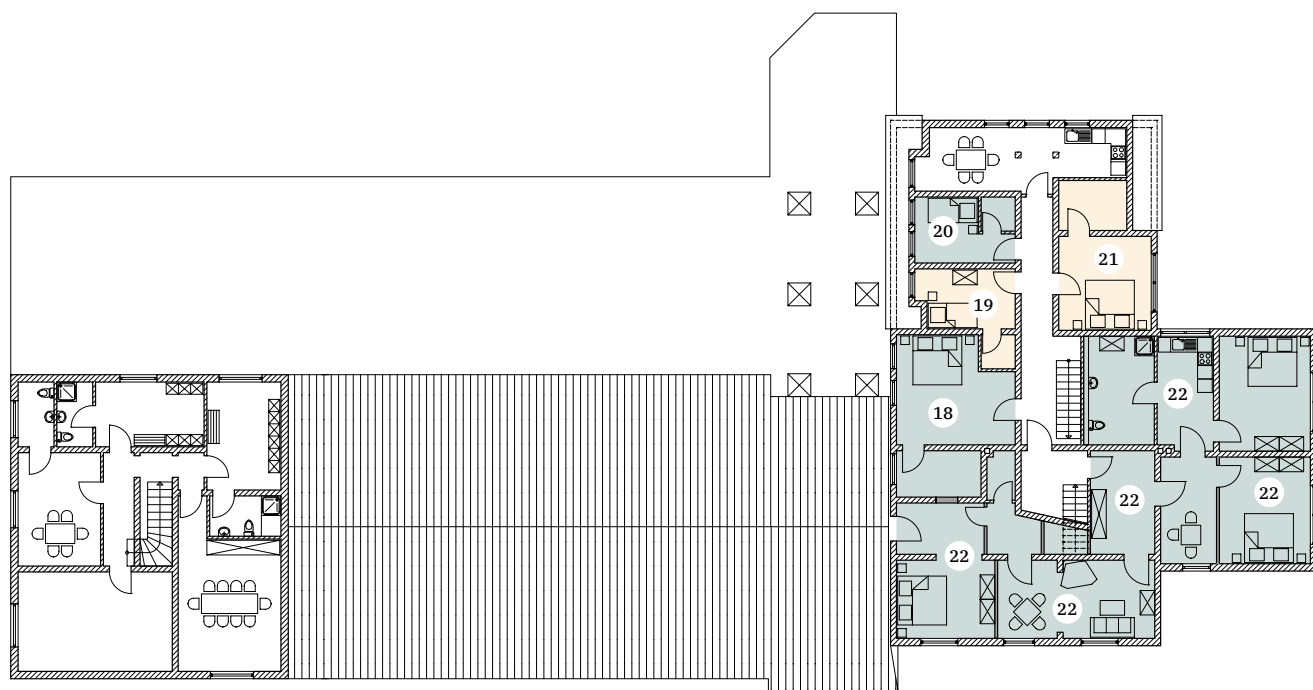
Gemeinschaftsfläche

Sondereigentum

Erdgeschoss



Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Fläche Apartment	Anteil Gem.-Fläche	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss						
1	Apartment	32,59 qm	36,07 qm	68,66 qm	597,86 €	159.147 €
2	Apartment	24,24 qm	36,07 qm	60,31 qm	Verkauft	Verkauft
3	Apartment	24,24 qm	36,07 qm	60,31 qm	Verkauft	Verkauft
4	Apartment	24,24 qm	36,07 qm	60,31 qm	Verkauft	Verkauft
5	Apartment	24,24 qm	36,07 qm	60,31 qm	Verkauft	Verkauft
6	Apartment	23,72 qm	36,07 qm	59,79 qm	Verkauft	Verkauft
7	Apartment	24,71 qm	36,07 qm	60,78 qm	Verkauft	Verkauft
8	Apartment	33,24 qm	36,07 qm	69,31 qm	Verkauft	Verkauft
9	Apartment	30,21 qm	36,07 qm	66,28 qm	Verkauft	Verkauft
10	Apartment	25,81 qm	36,07 qm	61,88 qm	Verkauft	Verkauft
11	Apartment	29,64 qm	36,07 qm	65,71 qm	Verkauft	Verkauft
12	Apartment	24,51 qm	36,07 qm	60,58 qm	Verkauft	Verkauft
13	Apartment	29,00 qm	36,07 qm	65,07 qm	Verkauft	Verkauft
14	Apartment	28,61 qm	36,07 qm	64,68 qm	Verkauft	Verkauft
15	Apartment	28,67 qm	36,07 qm	64,74 qm	Verkauft	Verkauft
16	Apartment	36,77 qm	36,07 qm	72,84 qm	Verkauft	Verkauft
17	Apartment	22,35 qm	36,07 qm	58,42 qm	Verkauft	Verkauft
Obergeschoss						
18	Apartment	25,39 qm	36,07 qm	61,46 qm	Verkauft	Verkauft
19	Apartment	11,12 qm	36,07 qm	47,19 qm	Verkauft	Verkauft
20	Apartment	10,45 qm	36,07 qm	46,52 qm	Verkauft	Verkauft
21	Apartment	19,64 qm	36,07 qm	55,71 qm	Verkauft	Verkauft
22	Apartment (WG)	113,20 qm	36,07 qm	149,27 qm	Verkauft	Verkauft

