

"Haus Linde" in Langelsheim

Faktenblatt



Charmante Bestandseinrichtung im Harz

Die Immobilie im Überblick

Pflegeimmobilie mit traumhafter Lage im Langelsheimer Ortsteil Wolfshagen: Eine einmalige Chance zur Geldanlage für Investorinnen und Investoren.

Die Stadt Langelsheim liegt mit ihren rund 11.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im nordwestlichen Harz und gehört zum Landkreis Goslar. Traditionell spielen hier neben der bergbaulichen Historie und der gegenwärtigen Situation als wichtiger Standort für die chemische Industrie auch Dinge wie Erholung, Entschleunigung und Naturnähe eine große Rolle. So verbindet die Gemeinde die Ruhe und Gelassenheit eines lauschigen Harzortes mit der Energie und Innovationskraft eines modernen Tourismusstandorts und einer historisch gewachsenen Wirtschaftsregion.

Rund fünf Kilometer südlich des Langelsheimer Zentrums befindet sich der im Naturpark Harz gelegene Ortsteil Wolfshagen. Hier steht vis-à-vis der historischen St.-Thomas-Kirche und inmitten des romantischen

Luftkur-Ortskerns das Senioren- und Pflegeheim "Haus Linde". Das Ensemble besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen und bietet Platz für 67 vollstationäre Pflegeplätze in 50 Pflegeapartments (33 Einzelzimmer und 17 Doppelzimmer).

Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes, senioren-gerechtes Bad; 24 Zimmer haben einen eigenen Balkon. Die Nachfrage ergibt sich hier ganz unmittelbar aus der demografischen Entwicklung hin zu einer immer älter werdenden Gesellschaft: Betrug die Zahl der Pflegebedürftigen in den stationären Einrichtungen Niedersachsens im Jahr 2007 noch rund 79.000, waren es 2019 bereits 116.709 Menschen.¹ Dies steht für eine sichere Auslastung und eine durch zuverlässige Mietausschüttungen gesicherte Rendite.

¹ Ausgewählte Daten der Pflegeheime und Pflegegeldempfänger/innen 2007 bis 2019, Landesamt für Statistik Niedersachsen.



- ♦ **Attraktive Lage im nordwestlichen Harz**
- ♦ **Auvictum Holding als zukunftsweisender Betreiber** (Vorbelegungsrecht am Tegernsee in Rottach Egern und der gesamten Auvictum Gruppe mit 35 Häusern)
- ♦ **Komfortabel ausgestattete Pflegeapartments** in Einzel- und Doppelzimmern
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag** über 20 Jahre + 2 x 5 Jahre
- ♦ **Sofortige Mietzahlung nach Kaufpreiszahlung**



Objekt

Lage	Heinrich-Steinweg-Straße 17, 38685 Langelsheim-Wolfshagen
Baujahre	Haupthaus: 1996; Anbau I+II: 2005
Objektbeschreibung	2-Vollgeschosse + Unter- und Dachgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten	67 Pflegeplätze in 50 WE (33 EZ und 17 DZ)
Wohnungsgrößen	41,89 m ² –57,88 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Haus Linde Senioren- und Pflegeheim GmbH, Heinrich-Steinweg-Straße 17, 38685 Langelsheim-Wolfshagen; Ein Unternehmen der Auvictum Gruppe
Mietsicherheit	3 Monatsmieten
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	erfolgt am 17.01.2023

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Carestone Projekt III GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	194.646 €–268.939 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,87 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	am 1. Tag des Folgemonats nach Eingang des vorbehaltlos gezahlten Kaufpreises
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 4. Jahr 70 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100 bzw. gegenüber der jeweils vorhergehenden Mietzinsanpassung
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungs- rücklage 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 Gebäudeherstellungs- kosten über 50 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber eines Apartments des "Haus Linde" in Langelsheim sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Auvictum betriebenen Einrichtungen

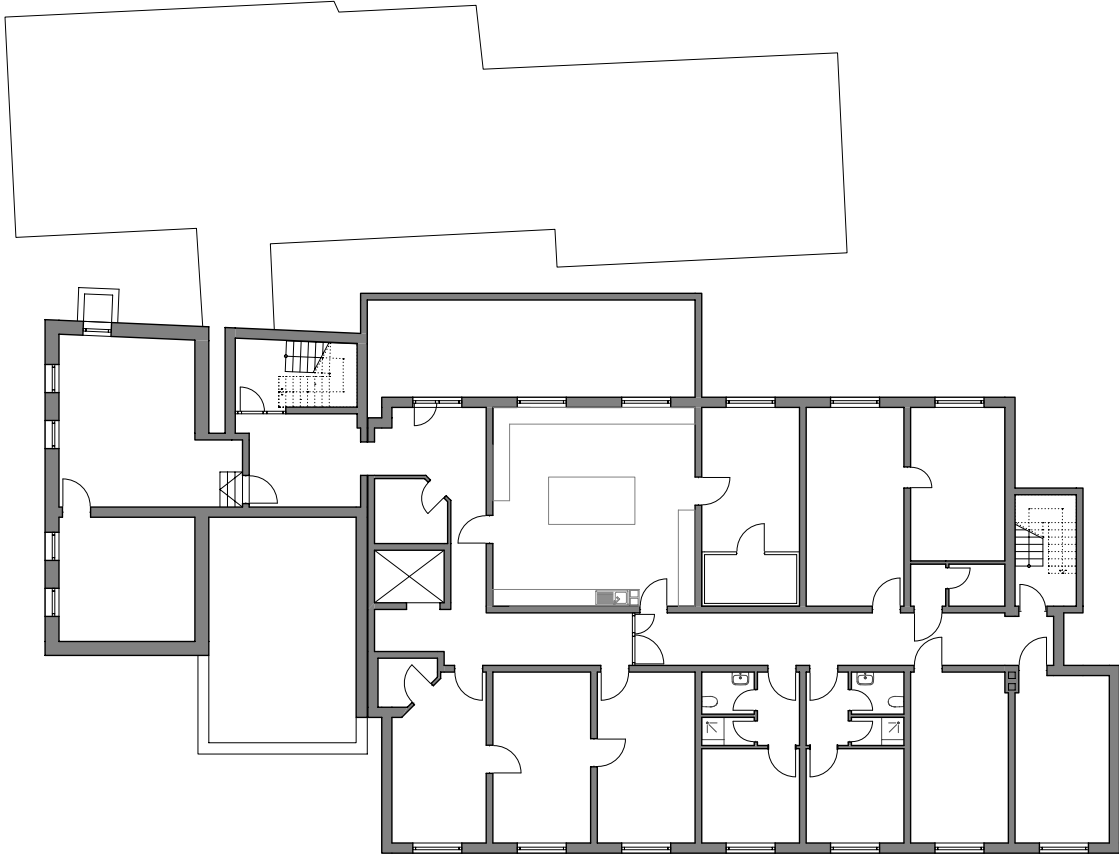
Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 20. Oktober 2025

*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.

Etagengrundrisse

Untergeschoss

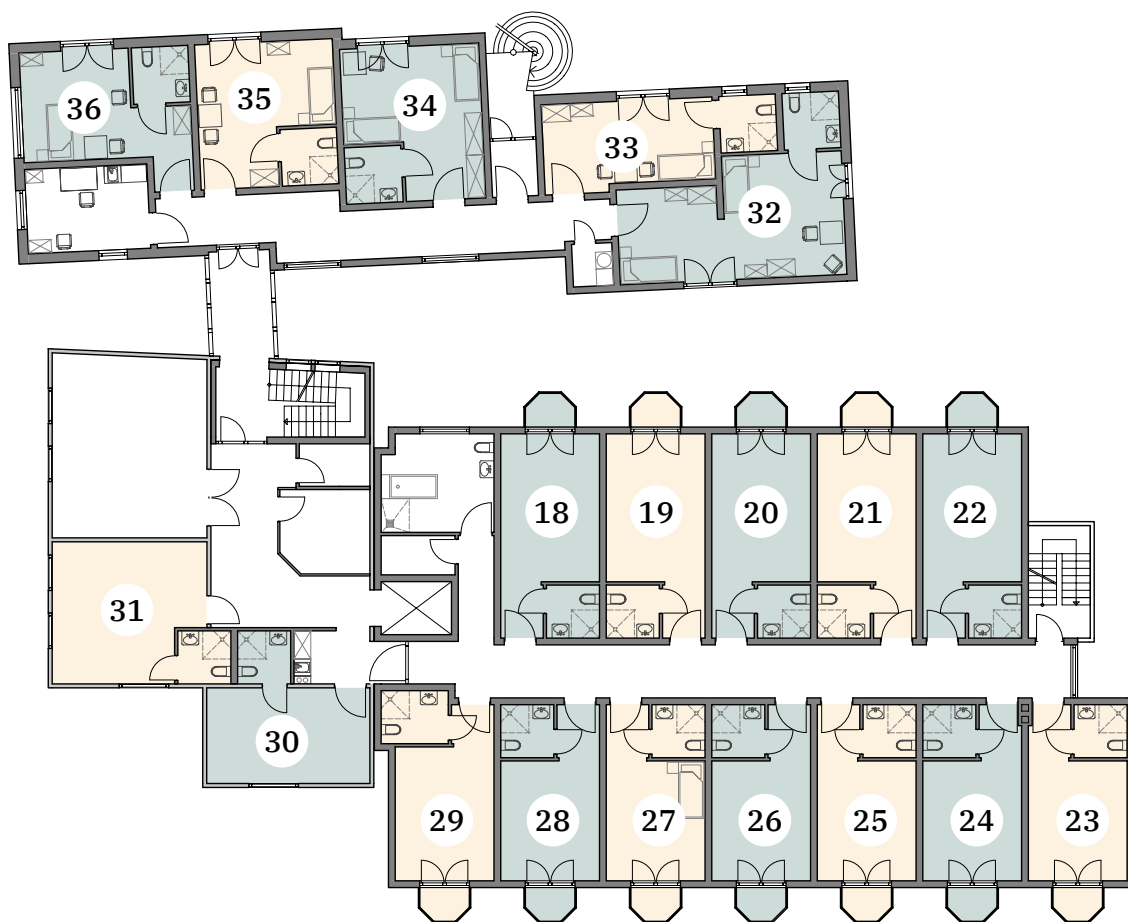


Erdgeschoss

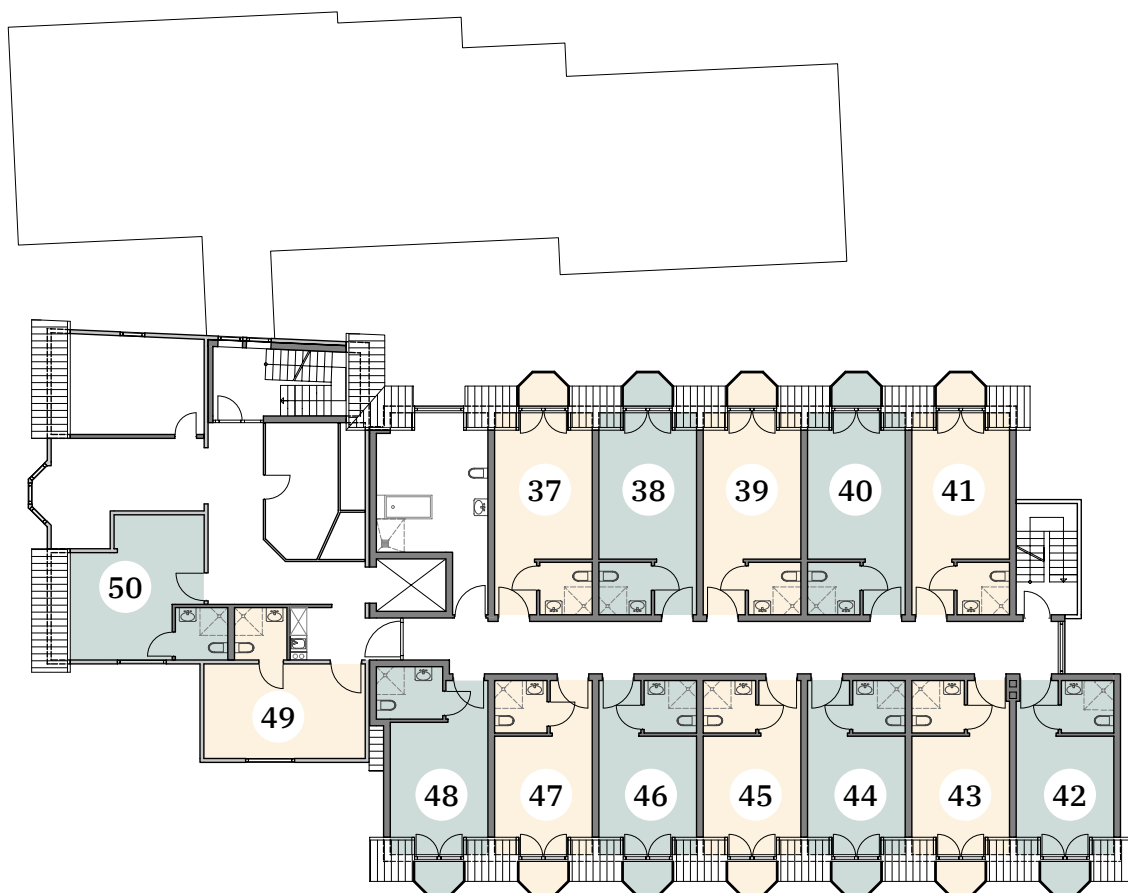


Legend:
Sondereigentum (light blue)
Gemeinschaftsfläche (white)

Obergeschoss



Dachgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Gartengeschoss				
<i>Haupthaus</i>				
1	Apartment	47,64 m ²	898,33 €	221.367,86 €
2	Apartment	47,64 m ²	898,33 €	221.367,86 €
3	Apartment	47,64 m ²	898,33 €	244.669,74 €
4	Apartment	47,64 m ²	898,33 €	221.367,86 €
5	Apartment	47,64 m ²	898,33 €	221.367,86 €
6	Apartment	44,03 m ²	830,24 €	204.589,29 €
7	Apartment	44,04 m ²	830,46 €	204.642,86 €
8	Apartment	44,13 m ²	832,16 €	205.060,71 €
9	Apartment	44,13 m ²	832,16 €	205.060,71 €
10	Apartment	44,13 m ²	832,16 €	205.060,71 €
11	Apartment	44,13 m ²	832,16 €	226.646,05 €
12	Apartment	46,08 m ²	868,90 €	214.114,29 €

Erdgeschoss				
<i>Anbau</i>				
13	Apartment	54,87 m ²	1.034,64 €	254.957,14 €
14	Apartment	45,02 m ²	848,94 €	209.196,43 €
15	Apartment	49,42 m ²	931,90 €	229.639,29 €
16	Apartment	47,43 m ²	894,38 €	220.392,86 €
17	Apartment	47,32 m ²	892,29 €	219.878,57 €

Obergeschoss				
<i>Haupthaus</i>				
18	Apartment	48,11 m ²	907,20 €	223.553,57 €
19	Apartment	48,11 m ²	907,20 €	223.553,57 €
20	Apartment	48,11 m ²	907,20 €	223.553,57 €
21	Apartment	48,11 m ²	907,20 €	223.553,57 €
22	Apartment	48,11 m ²	907,20 €	223.553,57 €
23	Apartment	44,50 m ²	839,11 €	206.775,00 €
24	Apartment	44,51 m ²	839,29 €	206.817,86 €
25	Apartment	44,60 m ²	840,98 €	207.235,71 €
26	Apartment	44,60 m ²	840,98 €	207.235,71 €
27	Apartment	44,60 m ²	840,98 €	207.235,71 €
28	Apartment	44,60 m ²	840,98 €	207.235,71 €
29	Apartment	46,55 m ²	877,77 €	216.300,00 €
30	Apartment	45,89 m ²	865,33 €	213.235,71 €
31	Apartment	51,65 m ²	973,94 €	240.000,00 €

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Obergeschoss				
<i>Anbau</i>				
32	Apartment	57,88 m ²	1.091,38 €	268.939,29 €
33	Apartment	45,02 m ²	848,94 €	209.196,43 €
34	Apartment	49,42 m ²	931,90 €	229.639,29 €
35	Apartment	47,43 m ²	894,38 €	220.392,00 €
36	Apartment	47,32 m ²	892,29 €	219.878,57 €

Dachgeschoss				
<i>Haupthaus</i>				
37	Apartment	45,50 m ²	857,98 €	211.425,00 €
38	Apartment	45,50 m ²	857,98 €	211.425,00 €
39	Apartment	45,50 m ²	857,98 €	211.425,00 €
40	Apartment	45,50 m ²	857,98 €	211.425,00 €
41	Apartment	45,50 m ²	857,98 €	211.425,00 €
42	Apartment	41,89 m ²	789,90 €	194.646,43 €
43	Apartment	41,90 m ²	790,11 €	194.700,00 €
44	Apartment	41,99 m ²	791,81 €	195.117,86 €
45	Apartment	41,99 m ²	791,81 €	195.117,86 €
46	Apartment	41,99 m ²	791,81 €	195.117,86 €
47	Apartment	41,99 m ²	791,81 €	215.656,58 €
48	Apartment	43,94 m ²	828,55 €	204.171,43 €
49	Apartment	45,89 m ²	865,33 €	213.235,71 €
50	Apartment	44,69 m ²	842,29 €	207.557,14 €