

Seniorenzentrum in Reinhardshagen

Faktenblatt



**KFW (298)
GEFÖRDERT**
Bis zu 150.000 €
Förderkredit



Moderner und effizienter Neubau in Nordhessen

Die Immobilie im Überblick

Pflegeimmobilie mit viel Potenzial: In traumhafter Lage entsteht in Reinhardshagen eine Senioreneinrichtung für insgesamt 68 Personen.

Die Gemeinde Reinhardshagen ist die Heimat von rund 4.500 Einwohnerinnen und Einwohnern und liegt im nordhessischen Landkreis Kassel direkt an der Weser. Nächste Großstädte sind Kassel und das in Südniedersachsen gelegene Göttingen, die jeweils rund 30 Straßenkilometer entfernt liegen. Eine Schlüsselbranche der sowohl in Deutschland als auch Europa zentral gelegenen Region ist die Mobilitätswirtschaft. Ein weiterer wichtiger Zweig ist die Gesundheitswirtschaft: Die Region verfügt über elf Kurorte, mehr als 100 Klinikeinrichtungen, etwa 1.500 Praxen für eine ganzheitliche medizinische Betreuung sowie rund 100 Unternehmen im Bereich Medizintechnik.¹ Nur wenige Hundert Meter vom Weserufer entfernt entsteht in ruhiger Lage in einem attraktiven

Gebäude mit drei Vollgeschossen eine moderne Senioreneinrichtung. Es handelt sich um einen klimafreundlichen Neubau im KFNWG-Q-Standard. Investoren und Investorinnen profitieren somit von der Möglichkeit auf ein zinsvergünstigtes Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit von der KfW.

Nach Abschluss der Bauarbeiten – spätestens Ende Oktober 2024 – werden 62 für die stationäre Pflege ausgelegte Einzelzimmer und sechs ansprechende Einheiten für Betreutes Wohnen dazu beitragen, den durch den demografischen Wandel stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken. Damit stellt eine Investition in die Pflegeimmobilie in Reinhardshagen auch in Zeiten globaler Krisen und steigender Inflation eine sichere und renditestarke Kapitalanlage dar.

¹ <https://www.regionnordhessen.de/region/wirtschaft/>



- ♦ **68 hochwertige Pflegeapartments**
im KFNWG-Q-Standard
- ♦ **Zinsgünstige Förderkredite bis zu 150.000 €**
Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude, 298
- ♦ **Pachtvertrag mit 25 Jahren Laufzeit**
und 5 Jahren Verlängerungsoption
- ♦ **Noch größerer Steuervorteil**
jetzt mit 3 % AfA für Neubauten



Visualisierung/Abbildung ähnlich

10 Monate früher Miete erhalten!

- ♦ Fertigstellung schon zum **31.10.2024** anstatt 30.04.2025
- ♦ Verkürzung der **Pre-Opening-Phase** von 6 auf nur 2 Monate

Objekt

Lage	Am Sportplatz 1, 34359 Reinhardshagen
Baubeginn	vsl. August 2023
Fertigstellung	spätestens 31.10.2024 gem. Kaufvertrag
Objektbeschreibung	3 Vollgeschosse mit insgesamt 68 Pflegeplätzen + 16 Außenstellplätzen; Bauausführung als KFNWG-Q (bis zu 150.000 € zinsgünstiger Förderkredit möglich)
Anzahl der zu verkaufenden Wohneinheiten	62 stationäre Einzelapartments, 6 Wohneinheiten für betreutes Wohnen
Wohnungsgrößen	48,76 m ² –78,12 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	MENetatis Holding II GmbH, Adolf-Silverberg-Strasse 34 A, 50181 Bedburg
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	nach Fertigstellung

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Projekt II GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	230.106 €–368.638 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MabV
Erwerbsnebenkosten	6,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

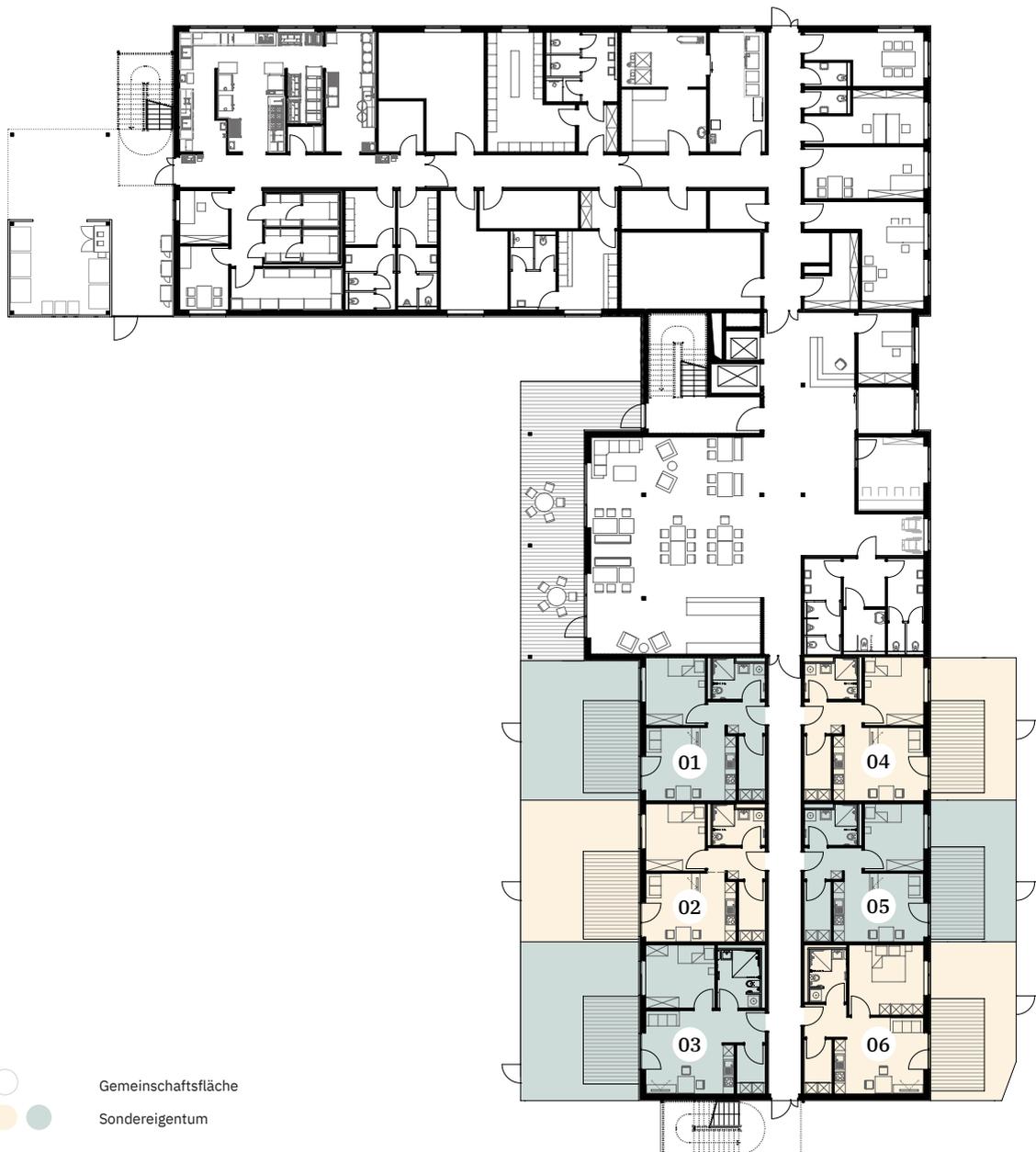
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,0 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	vsl. 01.01.2025
Pre-Opening	2 Monate
Indexierung	ab dem 4. Jahr 10 % / 60 % Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 30 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 3 % der Gebäudeherstellungskosten über 33 Jahre

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: 30. Mai 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



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
1	Wohnung	76,28 qm	899,94 €	359.976 €
2	Wohnung	74,33 qm	876,92 €	350.769 €
3	Wohnung	77,93 qm	919,41 €	367.764 €
4	Wohnung	76,16 qm	898,50 €	359.399 €
5	Wohnung	74,39 qm	877,58 €	351.033 €
6	Wohnung	78,12 qm	921,60 €	368.639 €

1. Obergeschoss				
7	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
8	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
9	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
10	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
11	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
12	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
13	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
14	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
15	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
16	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
17	Apartment	48,76 qm	575,27 €	230.106 €
18	Apartment	49,00 qm	578,07 €	231.228 €
19	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
20	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
21	Apartment	50,42 qm	594,82 €	237.927 €
22	Apartment	50,29 qm	593,29 €	237.317 €
23	Apartment	50,30 qm	593,42 €	237.366 €
24	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
25	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
26	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
27	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
28	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
29	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
30	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
31	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
32	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
33	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
34	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €

1. Obergeschoss				
35	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
36	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
37	Apartment	48,84 qm	576,21 €	230.486 €
2. Obergeschoss				
38	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
39	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
40	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
41	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
42	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
43	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
44	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
45	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
46	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
47	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
48	Apartment	48,76 qm	575,27 €	230.106 €
49	Apartment	49,00 qm	578,07 €	231.228 €
50	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
51	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
52	Apartment	50,42 qm	594,82 €	237.927 €
53	Apartment	50,29 qm	593,29 €	237.317 €
54	Apartment	50,30 qm	593,42 €	237.366 €
55	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
56	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
57	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
58	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
59	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
60	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
61	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
62	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
63	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
64	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
65	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
66	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
67	Apartment	48,88 qm	576,67 €	230.667 €
68	Apartment	48,84 qm	576,21 €	230.486 €