



**ALTENPFLEGEZENTRUM WARMENSTEINACH**  
Bayreuth

**Warmensteinach ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bayreuth. Der Luftkurort liegt etwa 15 Kilometer östlich von Bayreuth im Fichtelgebirge. Mitten im Ort, da wo bis vor kurzem noch die Sparkasse und das alte Rathaus standen entsteht das neue Seniorenhaus Warmensteinach.**

Die Einrichtung wird im Zentrum von Warmensteinach entstehen. Auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 3.565 Quadratmetern wird die Einrichtung über 60 Pflegeappartements auf insgesamt 3 Stockwerken verfügen. Das Gebäude wird untergliedert in fünf Hausgemeinschaften zu drei- mal 13 Bewohnern, einmal 12 Bewohnern und einmal 9 Bewohnern.

Jedes Einzelapartment wird jeweils über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC verfügen. Die Zimmer sind möbliert und verfügen über ein Pflegebett, einen Nachttisch und einen Einbauschränk für die Kleidung. Um den Bewohnern

eine private Atmosphäre der Räume zu erhalten, ist es selbstverständlich gestattet, dass die Bewohner eigene Kleinmöbel sowie Bilder mitbringen.

Jedes Pflegezimmer verfügt ferner über einen Anschluss für TV und Telefon, eine Personalrufanlage mit mehreren Klingelknöpfen und eine kleine Sitzecke mit Tisch und Polsterstühlen. Außerdem wird ein Garten für demenziell veränderte mobile Menschen angelegt, die sich hier ohne Einschränkungen frei bewegen können. Hier können die zukünftigen Bewohner Naturerlebnis erfahren und entsprechend ihrer Biographie und ihrer Ressourcen gärtnern und sich betätigen.

Aber auch somatisch kranke und depressive ältere Menschen können hier Luft und Sonne tanken. Die Außenanlage wird entsprechend so angelegt, dass sie sich optimal in das bereits landschaftlich reizvolle Umfeld, wie zum Beispiel den angrenzenden Kurpark, integriert.

<b>Adresse:</b>	Matthäus-Herrmann-Platz 285, 95485 Warmensteinach
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objekttyp:</b>	Neubau
<b>Fertigstellung:</b>	2018
<b>Kaufpreise:</b>	<b>VERKAUFT!</b>
<b>Standort:</b>	Bayreuth
<b>Bundesland:</b>	Bayern
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50%
<b>Wohneinheiten:</b>	60
<b>Rendite:</b>	4,30% *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	ab 2.880,11 €
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	10,32 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	509,00 - 574,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	4 Monate
<b>Mietvertrag:</b>	25 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	1x5 Jahre Verlängerungsoption

<b>Indexierung:</b>	Anpassung alle 5 Jahre
<b>KfW-Förderung:</b>	ja
<b>KfW-Förderung:</b>	KfW-153 - KfW-Effizienzhaus 55
<b>• Darlehen:</b>	
<b>• Tilgungszuschuss:</b>	15 % der Darlehenssumme, bis zu 18.000 Euro für jede Wohneinheit
<b>Betreiber:</b>	VIVERE Landhaus GmbH
<b>• Einrichtungen:</b>	2
<b>• Pflegeplätze:</b>	ca. 100
<b>• Angestellte:</b>	ca. 60
<b>• Gründungsjahr:</b>	2008

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. \* 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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: 23.11.24