# PFLEGEIMMOBILIE PETERSHAGEN

PFLEGE-KAPITALANLAGE

KURZEXPOSÉ

**Das Alten- und Pflegeheim Kruse in Petershagen-Friedewalde bietet eine attraktive Gelegenheit zur Investition in eine Pflegeimmobilie mit Bestandsschutz, langfristigem Mietvertrag und unmittelbarer Einnahmesicherheit.**Die Einrichtung wurde bereits 1988 errichtet und 2017 durch einen modernen Erweiterungsbau ergänzt. Sie besteht aus zwei baulich verbundenen Gebäudeteilen mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Kellergeschoss.

Die 52 Pflegeapartments - darunter 44 Einzel- und acht Doppelzimmer - sind großzügig geschnitten, hell und freundlich gestaltet. Die Wohnflächen betragen zwischen 60 m² und knapp 80 m² inklusive Gemeinschaftsflächen. Alle Etagen sind barrierefrei zugänglich und bieten komfortabel eingerichtete Aufenthaltsräume, Pflegebäder und Begegnungsflächen für Bewohnerinnen und Bewohner. Besonders beliebt ist die große Dachterrasse sowie der parkähnlich angelegte Garten mit ebenerdiger Terrasse.

Der Betreiber, die Auvictum Holding GmbH, ist ein erfahrener Träger im Pflegesektor und sorgt für eine professionelle Bewirtschaftung der Immobilie. Der Pachtvertrag läuft über 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren. Für Kapitalanleger bedeutet dies: Planungssicherheit, stabile Einnahmen und ein unkomplizierter Einstieg durch den Wegfall einer Pre-Opening-Phase.

Die anfängliche Mietrendite beträgt ca. 3,8 % p. a., indexiert ab dem Jahr 2026. Ein bevorzugtes Belegungsrecht für Käufer und deren Familienangehörige rundet das Paket ab. Die Immobilie wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verkauft. Die Verwaltung übernimmt eine erfahrene Hausverwaltung mit niedriger Pauschale. Die empfohlene Rücklage für Instandhaltung beträgt 2 €/m² jährlich.

Für sicherheitsorientierte Anleger, die dem demografischen Trend folgen möchten, ist das Haus Kruse eine ideale Option: solide, etabliert und nachhaltig rentabel.

| | |
|---|---|
| **Adresse:** | Friedewalder Straße 19, 32469 Petershagen-Friedewalde |
| **Kategorie:** | Pflegeimmobilie |
| **Objekttyp:** | Bestand |
| **Fertigstellung:** | 1988 / 2011 / 2017 |
| **Kaufpreise:** | 206.432,00 - 273.114,00 € |
| **Standort:** | Minden-Lübbecke (Landkr.) |
| **Bundesland:** | Nordrhein-Westfalen |
| **Grunderwerbsteuer:** | 6,50% |
| **Wohneinheiten:** | 52 |
| **Rendite:** | 3,80 % * |
| **Quadratmeterpreis:** | auf Anfrage |
| **Miete pro m²:** | 10,88 € |
| **Monatl. Mieteinnahmen** | 654,00 - 865,00 € |
| **Pre-Opening:** | sofortiger Mietzahlungsbeginn |
| **Mietvertag:** | 20 Jahre |

N&P Immobilien GmbH
Rottstraße 5
45897 Gelsenkirchen

T (0209) 170 69 02
F (0209) 913 59 97
anfrage@pflege-kapitalanlage.de

Geschäftsführung:
Petra Neumann
Gesellschafter: Helge Neumann

Erlaubnis nach § 34c GeWo
HRB 10230
Ust-ID: DE268699129

# PFLEGEIMMOBILIE PETERSHAGEN

PFLEGE-KAPITALANLAGE

| | |
|---|---|
| **Verlängerung:** | 2x5 Jahre Verlängerungsoption |
| **Indexierung:** | ab dem Jahr 2026, 70 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100 |
| **KfW-Förderung:** | nein |
| **Betreiber:** | Auvictum Holding GmbH |
| **• Einrichtungen:** | 6 |
| **• Gründungsjahr:** | 2021 |

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“ wurdeaus 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: 19.04.25

N&P Immobilien GmbH
Rottstraße 5
45897 Gelsenkirchen

T (0209) 170 69 02
F (0209) 913 59 97
anfrage@pflege-kapitalanlage.de

Geschäftsführung:
Petra Neumann
Gesellschafter: Helge Neumann

Erlaubnis nach § 34c GeWo
HRB 10230
Ust-ID: DE268699129