PFLEGEZENTRUM ELSENDORF

PFLEGE-KAPITALANLAGE

KURZEXPOSÉ

Das „Magdalenum“ in Elsendorf ist eine etablierte Pflegeeinrichtung mit Schwerpunkt auf demenzspezifischer Betreuung. Die 44 Pflegeapartments verteilen sich auf ein dreigeschossiges Gebäude mit Keller- und Staffelgeschoss, das zuletzt 2005 umfassend kernsaniert wurde. Die Anlage bietet helle, freundlich gestaltete Zimmer mit seniorengerechter Ausstattung – inklusive eigenem Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Ein besonderes Highlight der Außenanlage ist der eigens gestaltete Gerontogarten, der den Bewohnern Raum für Bewegung und Orientierung bietet.

Das Objekt erfüllt eine wichtige regionale Funktion im Pflegemarkt: Der Standort in Margarethenthann (Gemeinde Elsendorf) ist für seine spezialisierte Demenzbetreuung bekannt und ergänzt das klassische stationäre Pflegeangebot der Auvictum-Gruppe in der benachbarten Gemeinde Siegenburg. Diese Nähe schafft Synergien zwischen beiden Häusern, sowohl in der Betreuung als auch im operativen Betrieb.

Für Kapitalanleger ist das Objekt durch die sofortige Einnahmegenerierung, den langfristigen Pachtvertrag sowie die planbare Indexierung besonders attraktiv. Die Pflegeimmobilie ist vollständig an die Magdalenum Seniorenpflegeheime GmbH verpachtet. Eine Rücklage für Instandhaltung sowie professionelle Verwaltung sichern den Werterhalt der Immobilie nachhaltig. Darüber hinaus profitieren Investoren von steuerlichen Vorteilen, einer niedrigen Erwerbsnebenkostenquote und dem demografischen Rückenwind des wachsenden Pflegemarktes.h

Adresse:	Am Schulberg 4, 84094 Elsendorf-Margarethenthann
Kategorie:	Pflegeimmobilie
Objekttyp:	Bestand
Fertigstellung:	1920 / 2005
Kaufpreise:	216.270,00 - 286.536,00 €
Standort:	Kelheim (Lkr.)
Bundesland:	Bayern
Grunderwerbsteuer:	3,50%
Wohneinheiten:	44
Rendite:	4,00 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	10,21 €
Monatl. Mieteinnahmen	721,00 - 956,00 €
Pre-Opening:	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Mietvertag:	20 Jahre
Verlängerung:	2x5 Jahre Verlängerungsoption
Indexierung:	alle 3 Jahre ab 2026: 65 % / 10 %, Basisjahr 2020 = 100

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

PFLEGEZENTRUM ELSENDORF

PFLEGE-KAPITALANLAGE

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