



## Hochwertige Pflegeimmobilien im Senioren-Zentrum "An der alten Wache"

### Daten und Fakten:

#### Objekt

109 Einzelzimmer  
6 Doppelzimmer  
121 Betten/Pflegeplätze

#### Nutzung

Pflegeheim mit 121 Plätzen mit großen Aufenthaltsräumen und hochwertiger Ausstattung. (Generalanmietung durch die KerVita-Gruppe).

#### Kaufpreise

Je nach Größe zwischen 127.315 Euro und 185.305 Euro (ca. 5,19% anfängliche Bruttorendite)

#### Mieter

Senioren-Zentrum „An der alten Wache“ GmbH (Die Pacht wird durch die KerVita Betriebs GmbH garantiert. Die KerVita Betriebs GmbH hat ein Stammkapital von rund 2,4 Mio. Euro und ein Credit-Reform-Ranking von 204). Die KerVita Gruppe ist in Norddeutschland an 12 Standorten mit insgesamt über 1.500 Pflegeplätzen vertreten.

#### Mietvertrag

20-Jahres-Pachtvertrag plus 2 x 5 Jahre optionale Verlängerung

#### Indexierung

65% Indexierung (Wertsicherung des

Mietzinses)

#### Kaufpreise

128.437 € bis 185.730 €  
Quadratmeterpreis ca. € 2.738

### Vorteile auf einen Blick:

#### Einnahmesicherheit durch 20-Jahres-Mietvertrag:

Für die Dauer von 20 Jahren besteht ein Generalpachtvertrag. Unabhängig davon, ob der jeweilige Pflegeplatz belegt ist oder nicht, steht die KerVita Betriebs-GmbH (Holdinggesellschaft mit 1,1 Mio. Euro Stammkapital) mit einem Patronat für die monatliche Pachtzahlung ein.

#### Inflationsschutz:

#### Wachsender Bedarf an Pflegeimmobilien:

#### Günstige Finanzierung durch Nachhaltigkeit:

#### Steuerliche Vorteile:

#### Keine vermietetypischen Aufgaben:

#### Flexibilität durch eigenes Grundbuch:

#### KerVita-Pflegeheime sind TÜV-Nord-geprüft:

#### Priorisiertes Belegungsrecht für Anleger:

<b>Adresse:</b>	An der alten Wache 2a, Glinde
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objekttyp:</b>	Neubau

<b>Fertigstellung:</b>	2015
<b>Kaufpreise:</b>	<b>VERKAUFT!</b>
<b>Standort:</b>	Hamburg
<b>Bundesland:</b>	Hamburg
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	4,50%
<b>Wohneinheiten:</b>	117
<b>Rendite:</b>	5,19% *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	ab 2.738,53 €
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	11,84 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	548,00 - 803,00 €
<b>KfW-Förderung:</b>	nein

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: 21.11.24