



**Mit dem Seniorenpark am Kreidesee entsteht in Hemmoor ein modernes Gesundheits- und Wohnquartier bestehend aus vollstationärer Pflege und betreutem Wohnen.**

Das Projekt verbindet ein hochwertiges Seniorenzentrum mit 90 Pflegeappartements sowie 32 barrierearmen Servicewohnungen auf einem gemeinsamen Areal.

Die Pflegeeinrichtung wird langfristig durch die Livora Hemmoor GmbH betrieben. Für Kapitalanleger bietet das Konzept eine besonders komfortable

Investmentstruktur mit langfristigem Pachtvertrag, planbaren Mieteinnahmen und reduziertem Verwaltungsaufwand. Die Mietzahlungen erfolgen unabhängig von der tatsächlichen Belegung der Appartements.

Ergänzt wird das Konzept durch moderne Servicewohnungen mit Balkonen oder Terrassen, optionalen Dienstleistungen sowie einer parkähnlichen Außenanlage. Gemeinschaftsflächen, Cafébereiche und die naturnahe Gestaltung schaffen ein attraktives Umfeld für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

<b>Adresse:</b>	Cuxhavener Straße 40, Hemmoor-Althemmoor
<b>Kategorie:</b>	Pflege + Betr. Wohnen
<b>Objekttyp:</b>	Neubau
<b>Fertigstellung:</b>	2028
<b>Kaufpreise:</b>	188.689,00 - 319.737,00 €
<b>Standort:</b>	Cuxhaven (Landkr.)
<b>Bundesland:</b>	Niedersachsen
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,00%
<b>Wohneinheiten:</b>	122
<b>Rendite:</b>	3,80 % *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	auf Anfrage
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	15,42 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	586,00 - 1.012,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	4 Monate
<b>Mietvertrag:</b>	25 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	2x5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Indexierung:</b>	Mieterhöhungen nach VPI (50 %)
<b>KfW-Förderung:</b>	ja

<b>Betreiber:</b>	Livora Holding
<b>• Einrichtungen:</b>	6
<b>• Pflegeplätze:</b>	> 200
<b>• Angestellte:</b>	250

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: 30.05.26