



**SENIORENQUARTIER „AM ALTEN STADTTOR“**  
Bad Münstereifel

**Beispielappartement Nr. 18**

Appartement	21,11 m <sup>2</sup>
Bad	5,04 m <sup>2</sup>
Summe Appartement	26,15 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsfläche	37,36 m <sup>2</sup>
Mietabrechnungsfläche	63,51 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>190.425,55 €</b>
<b>Jahresmiete</b>	<b>8.385,10 €</b>



**Beispielappartement Nr. 30**

Appartement	15,80 m <sup>2</sup>
Bad	5,31 m <sup>2</sup>
Summe Appartement	21,11 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsfläche	30,16 m <sup>2</sup>
Mietabrechnungsfläche	51,27 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	<b>153.731,14 €</b>
<b>Jahresmiete</b>	<b>6.769,32 €</b>



**Im Herzen der Stadt Münstereifel schmiegt sich die Wohnanlage für Senioren und Behinderte „Am Alten Stadttor“ an einen bewaldeten Hügel.**

Nur wenige Schritte vom Orchheimer Tor entfernt, einem Teil der fast vollständig erhaltenen mittelalterlichen Stadtbefestigung, liegt die mehrstöckige Wohnanlage direkt gegenüber dem ehemaligen Erzbischöflichen Konvikt, das heute ein Schulzentrum beherbergt.

Das Seniorenquartier wurde auf einem 1.687 m<sup>2</sup> großen Grundstück nahe dem Stadtzentrum von Bad Münstereifel errichtet. Direkt im Umfeld befinden sich Nahversorgungsmöglichkeiten und alle infrastrukturellen Angebote der Stadt Bad Münstereifel.

Das Pflegeheim besteht aus einer stationären Pflegeeinrichtung für pflegebedürftige Menschen mit 80 Betten verteilt auf insgesamt 80 Einzelzimmer, welche über vier Etagen verteilt sind, den medizinischen und therapeutischen Einrichtungen, Zusatz- und Serviceeinrichtungen sowie dem öffentlichen Restaurant.

Im 4. und 5. OG sind 18 Wohnungen als betreutes Wohnen vorgesehen. Im Kellergeschoss sind Nebenräume, wie Personalumkleiden, Lagerräume und die Haustechnikräume

angeordnet. Die Wohnungen in dem Gebäude für betreutes Wohnen verfügen alle über eine Diele, ein barrierefreies, behindertengerechtes Bad, ein Schlafzimmer, einen Abstellraum, ein Wohnzimmer und eine Küche.

Das attraktive Bestandsgebäude fügt sich nahtlos in die örtliche Umgebung ein. Das Objekt wurde gemäß gültiger Energiesparverordnung und in enger Abstimmung mit dem Betreiber errichtet. Der Kaufpreis ist ein Festpreis und beinhaltet neben der schlüsselfertigen Erstellung die kompletten Erschließungskosten sowie die Gestaltung der Außenanlagen und die vollständige Möblierung der Bewohnerzimmer bzw. der Allgemeinflächen.

Das gesamte Quartier ist bereits fest an den Betreiber "Gut Köthenich" verpachtet. Die Pachtdauer beträgt laut Pachtvertrag 25 Jahre mit 5-jähriger Verlängerungsoption. Zudem wurde im Pachtvertrag geregelt, dass sich der Betreiber um den Großteil der Verwaltungsaufgaben kümmert. Hierzu zählen insbesondere die Aufgaben und Kosten für den Betrieb der Einrichtung und die Unterhaltung des Gebäudes zur Mietbewirtschaftung. Auch die laufenden Nebenkosten obliegen dem Betreiber sowie auch die Vermietung und die Instandhaltung.

<b>Adresse:</b>	Trierer Straße 29, Bad Münstereifel
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objekttyp:</b>	Bestand
<b>Fertigstellung:</b>	2011
<b>Kaufpreise:</b>	<b>VERKAUFT!</b>
<b>Standort:</b>	Bad Münstereifel
<b>Einwohner:</b>	18.500
<b>Nächste Großstadt:</b>	Bonn (44km)
<b>Bundesland:</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	6,50%
<b>Wohneinheiten:</b>	98
<b>Rendite:</b>	4,32% *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	ab 3.155,00 €

<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	11,00 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	507,00 - 870,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	sofortige Mietzahlung
<b>Mietvertrag:</b>	25 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	1 x 5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Indexierung:</b>	90% Indexierung
<b>KfW-Förderung:</b>	nein
<b>Betreiber:</b>	Gut Köthenich Gruppe
<b>• Einrichtungen:</b>	11
<b>• Pflegeplätze:</b>	>900
<b>• Angestellte:</b>	1500
<b>• Gründungsjahr:</b>	2000

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: 27.11.24