

## SENIORENRESIDENZ PIRMASENS

Pirmasens



Die Seniorenresidenz Pirmasens liegt zentrumsnah mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie die medizinische Versorgung befinden sich in fußläufiger Distanz.

Der Gebäudekomplex ist freundlich und ansprechend gestaltet und bietet viel Raum für die Ausübung diverser Aktivitäten. Der großzügige Innenhof mit seinen zahlreichen Sitzgelegenheiten lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein.

Das gesamte Ensemble besteht aus zwei Gebäudeteilen, die Platz für 45 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen sowie 105 Pflegeappartements, die ausschließlich als Einzelzimmer genutzt werden,

beherbergen.

Das Bestandsgebäude der neuen Seniorenresidenz befindet sich in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich (Sanierungsgebiet) der Stadt Pirmasens. Dieses Objekt wird durch eine komplette Sanierung umgewidmet und durch einen Neubau ergänzt.

Ein Teil der Einheiten wurde bereits verkauft; derzeit stehen noch 60 Pflegeappartements und zwölf Wohnungen für eine Geldanlage zur Verfügung. Investorinnen und Investoren haben die Möglichkeit, von attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten (degressive AfA) zu profitieren, sowie von einem bevorzugten Belegungsrecht in dieser Einrichtung des renommierten Betreibers Alloheim Senioren-Residenzen SE.

<b>Adresse:</b>	Gärtnerstraße 4, 66953 Pirmasens
<b>Kategorie:</b>	Pflege + Betr. Wohnen
<b>Objekttyp:</b>	Neubau
<b>Fertigstellung:</b>	2026
<b>Kaufpreise:</b>	224.825,00 - 336.293,00 €
<b>Standort:</b>	Pirmasens
<b>Bundesland:</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,00%
<b>Wohneinheiten:</b>	150
<b>Rendite:</b>	3,50% *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	auf Anfrage
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	10,64 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	656,00 - 1.344,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	6 Monate
<b>Mietvertrag:</b>	25 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	1x5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Indexierung:</b>	ab dem 5. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100

<b>KfW-Förderung:</b>	ja
<b>Betreiber:</b>	Alloheim
<b>• Einrichtungen:</b>	>200
<b>• Pflegeplätze:</b>	>25.000
<b>• Angestellte:</b>	ca. 20.000
<b>• Gründungsjahr:</b>	1972

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: 09.03.25