

# Seniorenzentrum Waldheim

Breitscheidstraße 9

04736 Waldheim



**Mietzins**  
**3,50 %**

**Highlights:**

- Bestand
- Sofort Miete
- Top Betreiber

## ■ Objektbeschreibung

Das Seniorenzentrum Waldheim befindet sich inmitten eines organisch gewachsenen Wohngebietes. Die Einrichtung gliedert sich hervorragend in die Nachbarschaft aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern ein. Das 4-geschossige Haus mit seinen großzügigen Treffpunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet eine besonders gastliche und familiäre Atmosphäre, was im hohen Maße zur Lebensqualität der Bewohner beiträgt. Die 103 einladend eingerichteten Pflegeapartements sind mit großzügigen Fensterflächen versehen, die jederzeit genügend Tageslicht bieten. Sämtliche Einheiten verfügen über einen Fernseh- und Telefonanschluss sowie ein voll eingerichtetes behindertengerechtes Badezimmer mit WC, ebenerdiger Dusche sowie Ablagen und Handläufen.

Die verschiedenen Gruppenaktivitäten finden entweder im Cafeteria-Bereich im Erdgeschoss des Gebäudes oder den großzügigen Aufenthaltsräumen der einzelnen Wohngruppen statt. Der traumhaft gestaltete Garten wird als geschützter Bereich angelegt und bietet den Bewohnern einen wunderbaren Platz zum Verweilen an der frischen Luft. Die Versorgung wird durch die separat errichtete Großküche gewährleistet. Von hier werden alle Bewohner mit täglich frisch zubereiteten Speisen versorgt. Das Seniorenzentrum Waldheim ist eine höchst innovative, moderne und nach allen Gesichtspunkten attraktive Einrichtung, die allen Anforderungen der optimalen Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen gerecht wird. Sie bietet den jetzigen und zukünftigen Bewohnern einen ganzheitlichen Service, der individuell auf die persönliche Situation zugeschnitten werden kann.

Im Landkreis Mittelsachsen im Herzen des Freistaates Sachsen gelegen, ruht Waldheim von 13 Höhenzügen eingebettet am Nordrand des Erzgebirges. Rund 9000 Einwohner genießen im Tal der Zschopau eine idyllische Ruhe sowie eine vielfältige Flora und Fauna. Die Stadt ermöglicht durch eine hervorragende Bahn- und Autobahnanbindung vielmehr eine schnelle Anreise in die nahegelegenen Städte Chemnitz (40 km), Dresden (60 km) und Leipzig (85 km) sowie deren Flughäfen.

Betreiber: Alloheim Senioren-Residenzen Siebte SE & Co. KG (gegründet 1973; über 223 stationäre Pflegeeinrichtungen, 77 Standorte mit Betreutem Wohnen + 25 Ambulante Pflegedienste; einer der 3 größten privaten Betreiber in Deutschland)

Der Kaufpreis ist sofort fällig.

## ■ Energiedaten

### Energieausweistyp

Bedarfsausweis

### Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

54,5

### Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)]

-

### Energieeffizienzklasse

B

### Energieträger

Pellets

### Baujahr

2019

## Daten & Fakten

<b>Angebot</b>	Art: Pflegeimmobilie (förderungswürdige Sozialimmobilie laut XI. Sozialgesetzbuch). Kauf eines Pflegeappartements nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
<b>Lage</b>	Breitscheidstraße 9, 04736 Waldheim (ca. 9.000 Einwohner)
<b>Objekt</b>	89 Einzelzimmer / 14 Doppelzimmer 117 Betten/Pflegeplätze 5.890 m <sup>2</sup> großes Grundstück ca. 3 % Grundstücksanteil
<b>Baujahr</b>	Das Objekt wurde im Juli 2019 fertiggestellt.
<b>Größe Einheiten</b>	49,31 m <sup>2</sup> bis 75,11 m <sup>2</sup> inkl. Gemeinschaftsflächen
<b>Betreiber</b>	Alloheim Senioren-Residenzen Siebte SE & Co. KG (gegründet 1973; über 223 stationäre Pflegeeinrichtungen, 77 Standorte mit Betreutem Wohnen und 25 Ambulante Pflegedienste; einer der 3 größten privaten Betreiber in Deutschland)
<b>Mietvertrag</b>	Pachtvertrag bis 30.06.2044 plus 1 x 5 Jahre optionale Verlängerung 9,17 EUR Miete pro m <sup>2</sup> /Monat Verwalterkosten/Jahr: 300,00 EUR Instandhaltung m <sup>2</sup> /Jahr: 3,00 EUR kalkuliert
<b>Indexierung %</b>	60 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses)
<b>Beginn Miete</b>	Sofort, nach Kaufpreiszahlung
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	Der Betreiber sichert dem Käufer und seinen nahen Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht zu.
<b>Kaufpreis</b>	154.971 EUR bis 236.057 EUR Kaufpreis 3.142 EUR/m <sup>2</sup> bis 3.144 EUR/m <sup>2</sup> ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist sofort fällig.
<b>Mietzins</b>	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 3,50 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten), auch bei Leerstand.
<b>Nebenkosten</b>	3,5 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
<b>Steuer</b>	Für Immobilien gilt gemäß § 7 EStG eine lineare Abschreibung von 2 % auf die Herstellungskosten. Außenanlagen und Einrichtung können ggf. erhöht abgeschrieben werden. Steuerliche Effekte sind individuell zu ermitteln (Bitte Steuerberater fragen).

## Allgemeine Hinweise

Mit der beiliegenden Offerte bieten wir Ihnen freibleibend das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Wir können keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig und vollständig sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Chancen und Risiken zur Immobilieninvestition werden in diesem Kurz-Steckbrief nicht erfasst. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors nicht zwangsläufig ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z.B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen und Bezugsurkunden. Das Angebot ist vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte haften Sie als ursprünglicher Empfänger für den uns evtl. entstehenden Schaden. Sollte Ihnen das heute offerierte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns bitte umgehend schriftlich mit, wann und von welcher Seite es Ihnen angeboten wurde.