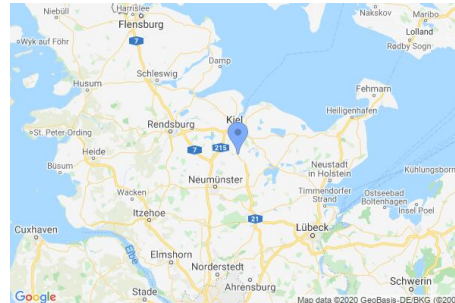


Seniorenzentrum Kirchbarkau

Bauerland 2

24245 Kirchbarkau



**Mietzins
3,45 %**

Highlights:

- Neubau
- 25 Jahre Pacht
- Idyllische Lage

■ Objektbeschreibung

Das Seniorenzentrum Kirchbarkau befindet sich inmitten eines organisch gewachsenen Wohngebietes, direkt am Ufer des Bothkamper See. Die Einrichtung gliedert sich hervorragend in die Nachbarschaft ein. Das 3-geschossige Gebäude befindet sich zurzeit in der Bauphase und steht kurz vor der Fertigstellung. Mit seinen großzügigen Treffpunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet es eine besonders gastliche und familiäre Atmosphäre, was im hohen Maße zur Lebensqualität der Bewohner beiträgt. Die 111 einladend eingerichteten Pflegeappartements werden mit großzügigen Fensterflächen versehen, die dem Wohnraum 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 in den so genannten Bistro Bereichen, die sich auf jeder Etage befinden, dem großzügigen Multifunktionsraum, oder dem offen und geräumig gestalteten Foyer im Erdgeschoss mit Café-Bereich, TV- und Kaminecke 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 hausinterne errichtete Großküche gewährleistet. Von hier werden alle Bewohner mit täglich frisch zubereiteten Speisen versorgt. Das Seniorenzentrum Kirchbarkau ist eine höchst innovative, moderne und attraktive Einrichtung, die allen Anforderungen der optimalen Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen gerecht wird. Sie bietet den Bewohnern einen ganzheitlichen Service, der individuell auf die persönliche Situation zugeschnitten werden kann.

17 Kilometer südlich von Kiel am Bothkamper See gelegen, gilt Kirchbarkau als zentraler Ort im Barkauer Land mit gut entwickelter Infrastruktur. So finden sich Ärzte, verschiedene Handwerksbetriebe, eine Grundschule, ein Kindergarten und eine U3-Kita sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der Gemeinde. Durch die B404 ist Kirchbarkau direkt mit Kiel verbunden.

Betreiber: Nova Viva GmbH, betreibt im Raum der Holsteinischen Seenplatte bereits an 3 Standorten erfolgreich Seniorenpflege mit insgesamt mehr als 250 Pflegeplätzen. Weitere Seniorenresidenzen sind in Planung.

Der Kaufpreis ist sofort fällig.

■ Energiedaten

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

52

Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)]

-

Energieeffizienzklasse

B

Energieträger

Nah/Fernw. KWK, fossil

Baujahr

2020

Daten & Fakten

Angebot	Art: Pflegeimmobilie (förderungswürdige Sozialimmobilie laut XI. Sozialgesetzbuch). Kauf eines Pflegeappartements nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
Lage	Bauerland 2, 24245 Kirchbarkau bei Kiel (ca. 782 Einwohner)
Objekt	108 Einzelzimmer / 3 Doppelzimmer 114 Betten/Pflegeplätze 8.701 m ² großes Grundstück ca. 9 % Grundstücksanteil
Baujahr	Das Objekt wurde zum 31.05.2020 fertiggestellt.
Größe Einheiten	44,20 m ² bis 49,82 m ² inkl. Gemeinschaftsflächen
Betreiber	Nova Viva GmbH, betreibt im Raum der Holsteinischen Seenplatte bereits an 3 Standorten erfolgreich Seniorenpflege mit insgesamt mehr als 250 Pflegeplätzen. Weitere Seniorenresidenzen sind in Planung.
Mietvertrag	25-Jahres-Pachtvertrag plus 1 x 5 Jahre optionale Verlängerung 11,71 EUR Miete pro m ² /Monat Verwalterkosten/Jahr: 300,00 EUR Instandhaltung m ² /Jahr: 3,00 EUR kalkuliert
Indexierung %	70 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses)
Beginn Miete	Erste Mietzahlung zum 01.01.2021 geplant.
Bevorzugtes Belegungsrecht	Der Betreiber sichert dem Käufer und seinen nahen Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht zu.
Kaufpreis	180.280 EUR bis 203.190 EUR Kaufpreis 4.077 EUR/m ² bis 4.079 EUR/m ² ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist sofort fällig.
Mietzins	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 3,45 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten), auch bei Leerstand.
Nebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
Steuer	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.