

Haus Edelberg Senioren-Zentrum Östringen

Marienweg 3

76684 Östringen



Mietzins
4,59 %

Highlights:

- Bestand
- Sofort Miete
- KfW 55 Effizienzhaus

■ Objektbeschreibung

Das 2010 erbaute Senioren-Zentrum Östringen bietet insgesamt 107 Bewohnern mit unterschiedlichen Stufen der Pflegebedürftigkeit sowohl vollstationäre Pflege, Kurzzeit-, Verhinderungs- und Palliativpflege wie auch einen eigenen Bereich für demenziell erkrankte Menschen in einer ganz besonderen familiären Umgebung, in der man sich wohl und zu Hause fühlen kann.

Unser Senioren-Zentrum Östringen zeichnet sich durch seine elegante und niveauvolle Raumgestaltung aus. So verleihen zum Beispiel große Fensterfronten allen Räumlichkeiten eine freundliche und helle Atmosphäre. Der barrierefreie Außenbereich ist durch das großzügige Foyer gut erreichbar und lädt mit seinen zahlreichen Sitzgelegenheiten zum Spaziergehen und Verweilen ein. Beliebter und belebter Treffpunkt ist auch die große Dachterrasse im 3. Obergeschoss, die über das Restaurant erreichbar ist. In unseren Tages- und Therapieräume finden verschiedene Veranstaltungen, Aktivierungen und Betreuungsangebote statt. Hier werden auch die unterschiedlichsten Feierlichkeiten ausgerichtet.

Für ruhigere Momente steht Ihnen ein Andachtsraum zur Verfügung. Im Erdgeschoss warten der Frisör und unsere Zeitungsecke mit Bücherkorb auf die Bewohner. Im behüteten Wohnbereich im 1. Obergeschoss befindet sich ein Tagesraum, sowie ein behaglicher Therapieraum, der zum Rückzug dient oder für Kleingruppen geeignet ist.

An der Grenze des Rhein-Neckar-Raumes liegt Östringen im Landkreis Karlsruhe. Dank leistungsfähiger und schneller Verbindungen zum überörtlichen Straßennetz, einer verkehrsgünstigen Lage zwischen den nahegelegenen Ballungsräumen Karlsruhe und Mannheim/Heidelberg ist die Stadt Östringen ein attraktiver Standort. Die Wein-, Schul- und Industriestadt Östringen liegt landschaftlich reizvoll am westlichen Rand des Kraichgaus. Rund 13.000 Einwohner leben auf einer Gemarkungsfläche von über 53 km².

Das Senioren-Zentrum Östringen befindet sich in beschaulicher Stadtrandlage.

Betreiber: Vitalis Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH, Amselstraße 1, 85356 Freising-Lerchenfeld

Der Kaufpreis ist sofort fällig.

■ Energiedaten

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

-

Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)]

70,7

Energieeffizienzklasse

B

Energieträger

Erdgas E

Baujahr

2010

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	Marienweg 3, 76684 Östringen (ca. 13.225 Einwohner)
Objekt	61 Einzelzimmer (1 im Verkauf) 23 Doppelzimmer 107 Betten/Pflegeplätze 4.500 m ² großes Grundstück
Baujahr	Das Objekt wurde zum 01.11.2010 fertiggestellt.
Größe Einheiten	ca. 52 m ² inkl. Gemeinschaftsflächen
Betreiber	Die Vitalis-Gruppe wurde Anfang 2016 von der Orpea-Gruppe übernommen, die zu den größten Pflegeheim-Betreibern in Deutschland gehört. Der Sitz der Vitalis Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH ist in Freising.
Mietvertrag	Pachtvertrag bis 31.10.2030 plus 1 x 5 Jahre optionale Verlängerung 11,75 EUR Miete pro m ² /Monat Verwalterkosten/Jahr: 132,00 EUR Instandhaltung m ² /Jahr: 8,00 EUR kalkuliert
Indexierung %	60 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses)
Beginn Miete	Sofort, nach Kaufpreiszahlung
Bevorzugtes Belegungsrecht	Bevorzugtes Belegungsrecht auch für Angehörige.
Kaufpreis	159.900,00 EUR Kaufpreis ca. 3.075 EUR/m ² ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist sofort fällig. KfW-55-Effizienzhaus
Mietzins	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 4,59 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten), auch bei Leerstand.
Nebenkosten	5,0 % 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.