Immobilien-Exposé



Senioren-Wohnanlage Niederrhein

41061 Mönchengladbach

Gewerbe · Kaufen

Kaufpreis	Wohnfläche	Stellplätze
14.000.000,00 €	**3.500 m²**	**27**

Auf einen Blick

Investment-Möglichkeit: Seniorenwohnanlage bis 80 Plätze NRW Dieses Investment mit Neubau-Standard bietet die Möglichkeit, sich mit Eigenkapital an einem bereits weit fortgeschrittenen Seniorenwohnprojekt in Deutschland (Niederrhein) zu beteiligen.

Vollständiges Exposé online ansehen

Weitere Bilder, Unterlagen und aktuelle Objektdetails direkt online ansehen.

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Highlights

- Parkplatz
- Sanitär vorhanden

Objektdaten

Objektart	Gewerbe	Vermarktung	Kaufen
Ort	41061 Mönchengladbach	Gesamtfläche	3.500 m²
Zustand	Keine Angabe	Verfügbarkeit	nachvereinbarung

Beschreibung

Der Projektstatus umfasst bereits

— erteilte Baugenehmigung

— abgestimmtes Betreiber- und Nutzungskonzept

— Betreibervereinbarung (LOI vorhanden)

— langfristigen indexierten Mietvertrag mit einer marktgerechten Jahresmiete (Laufzeit: 20 + 5 + 5 Jahre)

Auf einem Grundstück mit einer Bruttogrundfläche von 4.200 m² und einer Gesamtfläche von 3.549 m² entsteht ein modernes Pflege- und Betreuungskonzept mit hoher Lebensqualität für Senioren.

Geplant sind drei Wohngemeinschaften mit jeweils zwei Bewohnern sowie acht betreute Wohnungen für jeweils zwei Personen. Ergänzt wird das Konzept durch eine Arztpraxis und eine Tagespflegeeinrichtung. Dies kann aber individuell gestaltet werden. Zusätzlich stehen insgesamt 27 Stellplätze zur Verfügung.

Szenario

Erwerb des schlüsselfertigen Objekts inklusive Betreiberstruktur für 14,8 Mio. €.

Die prognostizierte jährliche Kaltmiete beträgt mind. 900.000 € und entspricht einer Rendite von über 6 %.

Durch die Umsetzung nach dem Standard KfW 40 QNG ergeben sich attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten:

— Sonderabschreibung (Sonder-AfA)

5 % p.a. über 4 Jahre = 20 %

— Zusätzliche lineare Abschreibung

ca. 18,5 %

Gesamte Abschreibung innerhalb der ersten 4 Jahre

bis zu 38,5 % des Gebäudewerts

Dies führt zu einem erheblichen steueroptimierten Kapitalrückfluss und verbessert die Gesamtperformance des Investments signifikant. Zusätzlich profitiert das Projekt von förderfähigen Finanzierungsstrukturen im Rahmen der KfW-/ESG-Programme.

Weitere Objekte auf Anfrage.

www.pflegedienstkauf.com

Dieses Exposé wurde automatisch aus den vom Anbieter veröffentlichten Inseratsdaten erstellt.
Alle Angaben stammen vom jeweiligen Anbieter. ImmoKV übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.

Weitere Objektdaten

Gewerbeart	sonstiges	Teilbar	Nein
Stellplätze	27	Kaufpreis	14.000.000,00 €
Käuferprovision	1,0%	Courtage-Hinweis	Nach notarieller Beurkundung
Hinweis	Betreiber wird gestellt.		

Lage

Bestehender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum: Die Stadt hat sich bereits mit der Verteilung älterer Bevölkerungsgruppen und der Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum beschäftigt. Für eine konkrete Investitionsentscheidung sind allerdings aktuelle Bevölkerungsprognosen und Bedarfsdaten erforderlich.

Mönchengladbach

Kooperation mit lokalen Dienstleistern: Ambulante Pflegedienste, Hausärzte, Physiotherapie, Apotheken und Tagespflege können ein integriertes Versorgungskonzept ermöglichen.

Flexible Versorgung: Betreutes Wohnen lässt sich mit Hausnotruf, hauswirtschaftlicher Hilfe und individuell buchbaren Pflegeleistungen kombinieren. Das zeigen auch bestehende Angebote in Mönchengladbach.

Attraktivität für Angehörige und Beschäftigte: Gute Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erleichtern Besuche und können die Personalgewinnung unterstützen.

Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten: Ein Standort mit barrierefreier Infrastruktur und ausreichend Platz für Gemeinschaftsbereiche kann spätere Anpassungen des Wohn- und Betreuungskonzepts erleichtern.

Ungefähre Lage



© OpenStreetMap contributors · www.openstreetmap.org/copyright

Kontakt

Kontaktaufnahme über das Online-Inserat auf ImmoKV.