

Seniorenzentrum in Aichhalden

Objektnummer: PF20/103

Kaufpreis: 204.516 € - 218.161 €



Adresse: 78733 Aichhalden - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

Objektdaten

Rendite:	3,6 %
Kaufpreise:	204.516 € - 218.161 €
Gesamtflächen:	58,24 m ² - 62,13 m ²
Einheiten (Gesamt):	78
Baujahr:	2020
Fertigstellung:	frühestens: 28.02.2021 / spätestens: 30.06.2021
Jahresmieteinnahmen:	7.362,57 € - 7.853,78 €
Erste Mietzahlung:	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf der Pre-Opening-Phase / frühestens: 01.09.2021, spä
Mietvertrag:	25 Jahre + 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption
Instandhaltung:	2,00 € /m ² p.a.
Verwaltergebühren:	ca. 360,00 € /Einheit p.a.
Grunderwerbssteuer:	5,0 % %
Notar-/Grundbuchkosten:	ca. ca. 2,5 % %
KFW	KfW-Effizienzhaus 55

Hinz Real Estate
Inter Compact Service UG
Bruchhagen 38
D-31595 Steyerberg
www.hinz-real-estate.de

Telefon: +49 05764 942777
Mobil: +49 (0)172 5113879
Fax: +49 (0)5764 9699692
E-Mail: info@hinz-real-estate.de

Bei Rückfragen erreichen Sie uns
täglich, auch an Wochenenden und
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Seniorenzentrum in Aichhalden

Objektnummer: PF20/103

Kaufpreis: 204.516 € - 218.161 €



Objektbeschreibung

Mit dem Seniorenzentrum Aichhalden entsteht nicht nur eine attraktive Einrichtung im Herzen von Baden-Württemberg, sondern auch eine zukunftsfeste Investition für Anleger. Das Gebäude bietet Platz für insgesamt 78 stationäre Pflegeplätze in Einzelzimmern und 16 Tagespflegeplätze sowie Räumlichkeiten für einen ambulanten Dienst.

Hinz Real Estate
Inter Compact Service UG
Bruchhagen 38
D-31595 Steyerberg
www.hinz-real-estate.de

Telefon: +49 05764 942777
Mobil: +49 (0)172 5113879
Fax: +49 (0)5764 9699692
E-Mail: info@hinz-real-estate.de

Bei Rückfragen erreichen Sie uns
täglich, auch an Wochenenden und
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Seniorenzentrum in Aichhalden
Objektnummer: PF20/103
Kaufpreis: 204.516 € - 218.161 €

Objektausstattung

Es handelt sich um einen den KfW-55-Standard erfüllenden Neubau mit drei Vollgeschossen.

Während die Einzelzimmer der stationären Pflege im ersten und zweiten Obergeschoss untergebracht sind, residieren - Tagespflege und ambulanter Dienst im Erdgeschoss. Hier befindet sich auch die geräumige Cafeteria inklusive der hauseigenen Küche für die Bewohner des stationären Pflegebereichs sowie ein Andachtsraum.

Gen Süden öffnet sich der Speiseraum zu einer 70 Quadratmeter großen Sonnenterrasse, an die sich die parkähnlich gestalteten Außenanlagen der Einrichtung anschließen.

Die 78 Einzelzimmer der stationären Pflege bieten ihren Bewohnern einen behaglichen Rückzugsort. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht ins Innere und ermöglichen gleichzeitig einen jederzeit freien Blick hinaus in die wunderbare Umgebung. Jede Einheit ist selbstverständlich mit einem eigenen, seniorengerechten Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Helle Farben und ansprechende Möblierung tragen darüber hinaus auch in den Gemeinschafts- und Begegnungsräumen zur angenehmen Atmosphäre bei – und zwar sowohl im Bereich der Tagespflege als auch in den zwei Obergeschossen, wo die Aufenthaltsräume jeweils mit einem Balkon ausgestattet sind.

Hinz Real Estate
Inter Compact Service UG
Bruchhagen 38
D-31595 Steyerberg
www.hinz-real-estate.de

Telefon: +49 05764 942777
Mobil: +49 (0)172 5113879
Fax: +49 (0)5764 9699692
E-Mail: info@hinz-real-estate.de

Bei Rückfragen erreichen Sie uns
täglich, auch an Wochenenden und
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Seniorenzentrum in Aichhalden

Objektnummer: PF20/103

Kaufpreis: 204.516 € - 218.161 €

Objektlage

Die Gemeinde Aichhalden im Mittleren Schwarzwald ist mit ihren rund 4.000 Einwohnern Teil des Landkreises Rottweil. Gemeinsam mit dem Schwarzwald-Baar-Kreis und dem Landkreis Tuttlingen bildet er die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Es handelt sich dabei um eine Region mit rund 500.000 Einwohnern. Geprägt ist sie von einer deutlich über dem Landesdurchschnitt liegenden Industriedichte, bei einem gleichzeitig hohen Freizeit- und Erholungswert.

Bei aller Beschaulichkeit, die Aichhalden seinen Bewohnern bietet, liegen mit Stuttgart (ca. 635.000 Einwohner) und Karlsruhe (ca. 315.000 Einwohner) die beiden größten Städte Baden-Württembergs nur in jeweils rund 80 Kilometern Luftlinie Entfernung. Nach Freiburg im Breisgau (ca. 230.000 Einwohner) sind es sogar nur 50 Kilometer Luftlinie. Rottweil, mit rund 25.000 Einwohnern die größte Gemeinde sowie die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises, befindet sich in knapp 25 Straßenkilometern Entfernung.

Heute bietet der in Nord-Süd-Richtung von der Bundesautobahn 81 Stuttgart–Singen (Hohentwiel) durchzogene Landkreis Rottweil rund 60.000 Arbeitsplätze in vorwiegend mittelständisch geprägten Unternehmen.

Die Umgebung des Neubaus wird als stadtnahe Umlandgemeinde mit „gutsituierter Wohnumfeldtypologie, die von Ein- und Zweifamilienhäusern in nicht-homogener Bebauung dominiert wird“ klassifiziert. Es handelt sich um eine angenehm ruhige Umgebung mit allgegenwärtiger Nähe zu üppigem Grün – sei es in den vielen gepflegten Gärten oder auch in der unmittelbaren Umgebung, wo Feld- und Waldwege zum Spazieren einladen und ganz wesentlich zur Lebensqualität beitragen.

Das neu zu bebauende Grundstück fällt gen Osten leicht ab, sodass sich ein freier Blick auf den Schwarzwald ergibt. Der Waldrand selbst liegt in weniger als 100 Metern Entfernung. Gleichwohl wird die Anlage direkt im Herzen von Aichhalden entstehen. Der Gemeinde- bzw. Dorfplatz ist direkt angrenzend, Apotheke und gastronomische Angebote liegen in der Nachbarschaft. Das Seniorenzentrum und seine Bewohner werden also wie selbstverständlich Teil der Gemeinde, die trotz ihrer ländlichen Ruhe verkehrstechnisch gut erschlossen ist.

Hinz Real Estate
Inter Compact Service UG
Bruchhagen 38
D-31595 Steyerberg
www.hinz-real-estate.de

Telefon: +49 05764 942777
Mobil: +49 (0)172 5113879
Fax: +49 (0)5764 9699692
E-Mail: info@hinz-real-estate.de

Bei Rückfragen erreichen Sie uns
täglich, auch an Wochenenden und
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Seniorenzentrum in Aichhalden

Objektnummer: PF20/103

Kaufpreis: 204.516 € - 218.161 €

Betreiber

Betreiber der Pflegeeinrichtung ist die MENetatis GmbH mit Sitz in Bergheim bei Köln. Die Betreibergesellschaft steht für die langfristige Anmietung und den Betrieb von Seniorenzentren im gesamten Bundesgebiet.

Die stationäre Altenpflege bildet dabei das Kerngeschäft. Je nach Standort und Konzeption ergänzen zudem teilstationäre und ambulante Versorgungsangebote das Portfolio. Darüber hinaus entwickelt das Unternehmen individuelle Lösungen für diverse altersgerechte Wohnformen. Gastronomische, hauswirtschaftliche und haustechnische Serviceleistungen auf hohem Niveau sind ein selbstverständlicher Bestandteil des Konzepts.

Die Inbetrieb neuer und die Übernahme bereits bestehender Häuser ist die Grundlage für ein kontinuierliches und angemessenes Wachstum. Die mittelständische familiengeführte Unternehmensgruppe platziert sich dabei bewusst als Alternative zu großen, konzerngesteuerten Betreibergesellschaften.

Gegründet wurde die MENetatis GmbH im Jahr 2016 vom geschäftsführenden Gesellschafter Mathias Neumayer. Seine langjährige Erfahrung im Bereich sozialer Dienstleistungen ist ein Garant für die erfolgreiche Unternehmensstrategie und die Entwicklung der MENetatis. Von 2002 bis 2016 leitete Neumayer als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer zuvor die AGO Unternehmensgruppe mit Sitz in Köln. Unter seiner Leitung betrieb die AGO Unternehmensgruppe 14 zum Teil mehrgliedrige Seniorenzentren und drei ambulante Pflegedienste in mehreren Bundesländern.

Hinz Real Estate
Inter Compact Service UG
Bruchhagen 38
D-31595 Steyerberg
www.hinz-real-estate.de

Telefon: +49 05764 942777
Mobil: +49 (0)172 5113879
Fax: +49 (0)5764 9699692
E-Mail: info@hinz-real-estate.de

Bei Rückfragen erreichen Sie uns
täglich, auch an Wochenenden und
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Seniorenzentrum in Aichhalden

Objektnummer: PF20/103

Kaufpreis: 204.516 € - 218.161 €



Hinz Real Estate
Inter Compact Service UG
Bruchhagen 38
D-31595 Steyerberg
www.hinz-real-estate.de

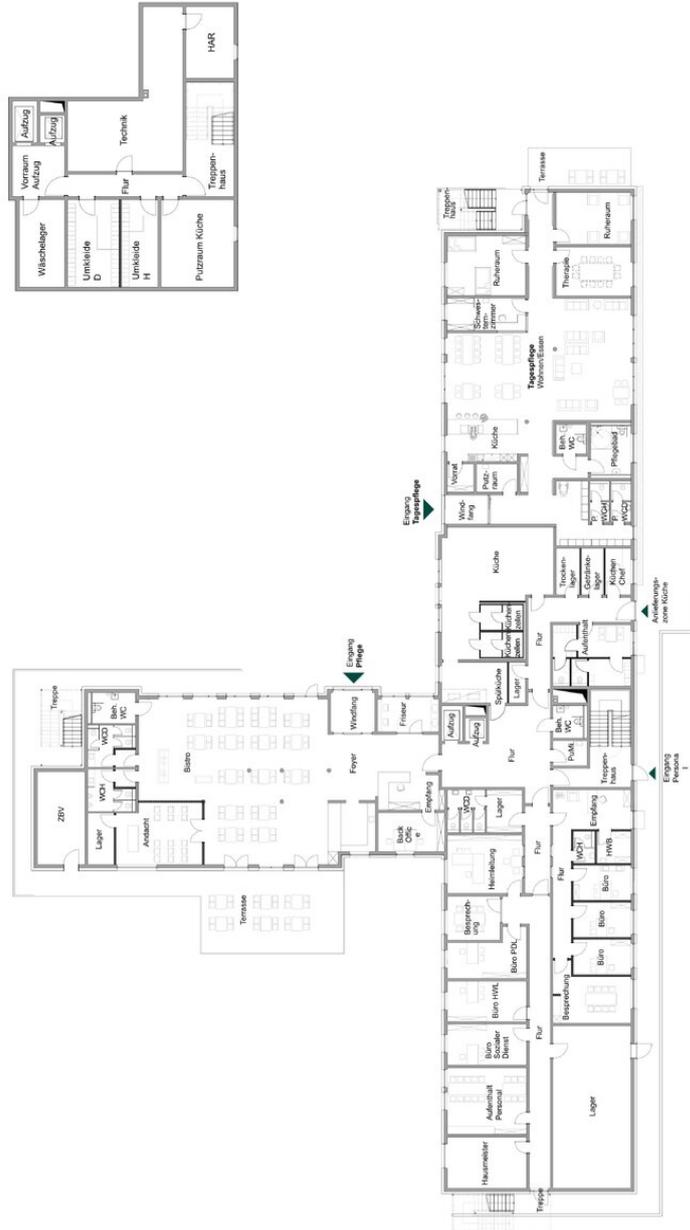
Telefon: +49 05764 942777
Mobil: +49 (0)172 5113879
Fax: +49 (0)5764 9699692
E-Mail: info@hinz-real-estate.de

Bei Rückfragen erreichen Sie uns
täglich, auch an Wochenenden und
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Seniorenzentrum in Aichhalden
 Objektnummer: PF20/103
 Kaufpreis: 204.516 € - 218.161 €

Erdgeschoss



Hinz Real Estate
 Inter Compact Service UG
 Bruchhagen 38
 D-31595 Steyerberg
 www.hinz-real-estate.de

Telefon: +49 05764 942777
 Mobil: +49 (0)172 5113879
 Fax: +49 (0)5764 9699692
 E-Mail: info@hinz-real-estate.de

Bei Rückfragen erreichen Sie uns
 täglich, auch an Wochenenden und
 Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Seniorenzentrum in Aichhalden
 Objektnummer: PF20/103
 Kaufpreis: 204.516 € - 218.161 €

2. Obergeschoss

