

Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna

Objektnummer: PF20/104

Kaufpreis: 163.046 €



Adresse: 09212 Limbach-Oberfrohna - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

Objektdaten

Rendite:	3,70 %
Kaufpreise:	163.046 €
Gesamtflächen:	47,49 m ² / 47,50 m ²
Einheiten (Gesamt):	124
Baujahr:	2019
Fertigstellung:	vsl. Q2 2021
Jahresmieteinnahmen:	6.033,38 € - 6.034,65 €
Erste Mietzahlung:	Q3 2021 (Oktober)
Mietvertrag:	Details zum Mietvertrag: 20,5 Jahre + 2x5 Jahre Optionsrecht
Instandhaltung:	2,00 € /m ² p.a.
Verwaltergebühren:	ca. 360,00 € /Einheit p.a.
Grunderwerbssteuer:	3,5 % %
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!

Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna

Objektnummer: PF20/104

Kaufpreis: 163.046 €



Objektbeschreibung

Die Stadt Limbach-Oberfrohna mit ihren rund 24.000 Einwohnern ist ein lebhaftes und modernes Mittelzentrum im Landkreis Zwickau.

In dieser attraktiven Umgebung entsteht eine Einrichtung, die dem demografischen Wandel und dem damit einhergehenden steigenden Bedarf an Pflegeplätzen auf unterschiedliche Weise Rechnung trägt. Sie schafft ein umfassendes Pflegeangebot und besteht aus zwei den KfW-55-Standard erfüllenden Neubauten. In einem Gebäude sind die 124 hier angebotenen Einheiten der stationären Pflege untergebracht. Diese sind für Seniorinnen und Senioren konzipiert, die die volle Unterstützung im Alter benötigen.

Zusätzliche Zugkraft erhält die Einrichtung ferner durch die Kombination mit einem ebenfalls neu entstehenden Gebäude mit 30 Einheiten für Betreutes Wohnen – also jene beliebte Wohnform für Personen, die im fortgeschrittenen Alter auf individuelle Unterstützung im Alltag angewiesen sind, die jedoch noch keine vollstationäre Pflege in einer entsprechenden Einrichtung benötigen. Sie können so zumindest zunächst weiter in „den eigenen vier Wänden“ leben.

Damit entsteht in Limbach-Oberfrohna also eine Art Komplettpaket mit verschiedenen Ansätzen für das unterstützte Leben im Alter. Die räumliche Nähe zueinander und der etablierte Pflegedienst Alloheim schaffen dabei kurze Wege und Synergieeffekte. Das Zusammenspiel der beiden Häuser ist dabei neben der Attraktivität ihrer Einzelangebote ein Garant für überregionale Strahlkraft und eine zuverlässige Auslastung beider Einrichtungen.

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!

Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna

Objektnummer: PF20/104

Kaufpreis: 163.046 €

Objektausstattung

Das Gebäude wird teilunterkellert, wobei im Untergeschoss neben Räumen für die Haustechnik, Umkleiden und Lagermöglichkeiten auch die hauseigene Vollküche untergebracht ist. Die hier täglich frisch zubereiteten Mahlzeiten werden die künftigen Bewohner in einem freundlich gestalteten Speiseraum im Erdgeschoss genießen. Von diesem Speiseraum aus gibt es direkten Zugang zur nach Südosten ausgerichteten und rund 85 Quadratmeter großen Sonnenterrasse. Diese öffnet sich wiederum zu den gepflegten Außenanlagen, die mit Bänken, Beeten und Bäumen zum Gang an die frische Luft einladen und für die Bewohner eine Art eigene Parkanlage darstellen.

Das Erdgeschoss hält neben dem Speiseraum auch Räumlichkeiten für die Pflegedienstleitung, Verwaltung, Besprechungs- sowie Dienstzimmer bereit. Zudem sind 22 der insgesamt 124 Einzelzimmer im Erdgeschoss untergebracht. Die weiteren Einzelzimmer verteilen sich auf das erste, zweite und dritte Obergeschoss mit jeweils 34 Einheiten von je rund 18 Quadratmetern Wohnfläche. Hinzu kommt ein jeweils rund 5,5 Quadratmeter großes und seniorengerecht ausgestattetes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Pflegebäder und weitläufige Aufenthaltsräume gehören auf allen Etagen zu den gemeinschaftlich genutzten Flächen. Große Balkone ermöglichen zusätzlich den Aufenthalt im Freien.

Allen Räumlichkeiten gemein ist eine helle Ausführung, die durch den Einsatz ansprechender Möblierung und wohltuender Farbgebung noch unterstrichen wird. Die Einzelzimmer werden mit bodentiefen Fenstern ausgeführt, die viel Licht ins Innere lassen und jederzeit den Blick nach draußen ermöglichen.

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!

Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna

Objektnummer: PF20/104

Kaufpreis: 163.046 €

Objektlage

Zur Lage der Senioren-Residenz „An der alten Färberei“ gehört der direkte Anschluss an die Innenstadt von Limbach-Oberfrohna. Apotheken, Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, gastronomische Angebote liegen in der Nachbarschaft.

Das Seniorenzentrum und seine Bewohner werden also wie selbstverständlich Teil der Gemeinde. Darüber hinaus ist die Einrichtung verkehrstechnisch hervorragend erschlossen, zur A4 (Anschlussstelle Limbach-Oberfrohna) sind es weniger als vier Kilometer oder rund 6 Minuten Fahrzeit – noch näher ist die A72 (Anschlussstelle Hartmannsdorf).

Gleichwohl profitiert die Einrichtung von einer attraktiven Nähe zur Natur. Das Landschaftsschutzgebiet der Limbacher Teiche beginnt in wenigen hundert Metern gen Süden. Es umfasst eine Fläche von etwa 385 ha und ist für seine Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore, Fischteiche und unterholzreichen Feld- und Waldgehölze überregional bekannt. An das Landschaftsschutzgebiet schließen sich der gepflegte Stadt- sowie der beliebte Tierpark harmonisch an.

Die Große Kreisstadt Limbach-Oberfrohna liegt im südwestsächsischen Landkreis Zwickau und grenzt direkt an die Großstadt Chemnitz. Mit Chemnitz liegt also die mit rund 250.000 Einwohnern nach Leipzig (580.000 Einwohner) und Dresden (550.000 Einwohner) drittgrößte Stadt des Freistaates Sachsen in direkter Nachbarschaft von Limbach-Oberfrohna. Auch Zwickau, mit 90.000 Einwohnern viertgrößte Stadt Sachsens, liegt lediglich 25 Kilometer Luftlinie entfernt.

Die Stadt Limbach-Oberfrohna, mit ihren rund 24.000 Einwohnern, Standort der Senioren-Residenz „An der alten Färberei“, ist ein attraktives und modernes Mittelzentrum. In den letzten drei Jahrhunderten entwickelte sich die Stadt mit ihren heutigen Ortsteilen rasant. Als Ausgangspunkt gilt das Aufblühen der Strumpfwirkerei. Das damalige Dorf Limbach begann zu wachsen, im 19. Jahrhundert setzte eine Entwicklung zur Industriestadt ein. Von der einst prägenden Textilindustrie sind noch einige Unternehmen geblieben, die innovative Produkte anbieten. Im Laufe der Zeit haben sich zudem Unternehmen aus der Automobilzuliefererbranche angesiedelt. Verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen stehen für einen ausgewogenen Branchenmix.

Geografisch wird Limbach-Oberfrohna geprägt von der Nähe zu Erholungslandschaften wie dem malerischen Flusslauf der Zwickauer Mulde und dem Rabensteiner Höhenzug, der sich gen Süden in Richtung Vorerzgebirge erstreckt. Zum vielfältigen Freizeitangebot der Stadt gehören zudem der Amerika-Tierpark, ein zum Spazieren einladender Stadtpark, ein Freizeit- und Familienbad mit Saunalandschaft und ein idyllisch am Waldrand gelegenes Freibad. Überregionale Strahlkraft hat das über 800 Jahre alte Schloss Wolkenburg mit seinem klassizistischen Festsaal und dem terrassenförmigen, zur Mulde abfallenden Schlosspark.

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!

Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna

Objektnummer: PF20/104

Kaufpreis: 163.046 €

Betreiber

Alloheim Senioren-Residenzen Holding GmbH

Aktuell 211 stationäre Pflegeeinrichtungen, 72 Standorte mit Betreutem Wohnen und 24 Ambulante Pflegedienste: Mit diesen Daten ist Alloheim einer der größten privaten Betreiber von Senioren-Residenzen, ambulanten Pflegediensten und betreuten Wohneinheiten in Deutschland. Insgesamt bietet das Unternehmen 20.700 Pflegeplätze in stationären Einrichtungen und rund 2.300 Betten im Betreuten Wohnen. Alloheim beschäftigt rund 20.000 Mitarbeiter und bildet derzeit 1.350 Auszubildende aus, die den Pflegeberuf erlernen.

Alloheim hat mehr als 45 Jahre Erfahrung in der Betreuung und Pflege von pflegebedürftigen Menschen und zählt zu den Pionieren im deutschen Pflegemarkt: Die erste Alloheim-Residenz in Bad Marienberg wurde bereits 1973 von Alois Mollik gegründet. Seither ist Alloheim kontinuierlich gewachsen – durch die Errichtung eigener Residenzen oder die Übernahme existenter Häuser, die zum Qualitäts- und Leistungsprofil passen.

Neben der stationären und mobilen Pflege sowie dem betreuten Wohnen hat Alloheim umfassende Angebote in der Spezialpflege entwickelt. Dazu gehören: Demenzpflege, stationäre Junge Pflege, Pflege von Wachkoma-Patienten, Sozialpsychiatrische Pflege, Adipositas-Konzept und Dialyse in der Residenz.

Unternehmensziel ist es, den Bewohnern ihre Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten. Sie sollen sich wohlfühlen und trotz körperlicher oder psychischer Einschränkungen eine hohe Lebensqualität genießen. Dazu gehören neben professioneller Pflege, einem freundlichen Umgang und einem ansprechenden Umfeld auch Abwechslung, Aktivitäten und ein Bezug zum „Leben draußen“. Zur Maxime von Alloheim gehört, dass eine Seniorenresidenz kein abgeschlossener Kosmos sein sollte. Deshalb werden Kontakte mit der örtlichen Bevölkerung aktiv gefördert.

In einer bundesweiten Studie ermittelte im Sommer 2019 das F.A.Z.-Institut – ein Unternehmen der renommierten Verlagsgruppe Frankfurter Allgemeine Zeitung – in Zusammenarbeit mit dem IMWF Institut für Management und Wirtschaftsforschung die besten Pflegeheime in Deutschland. Mit dabei: 18 Alloheim Einrichtungen. Untersucht wurden insgesamt 10.500 Heime.

Die Studie wertete neben aktuellen Transparenzberichten auch Bewertungen der gemeinnützigen Gesellschaft „heimverzeichnis.de“ sowie Bewertungen von „google.com“ und „werpflegtwie.de“ aus. Bei der Analyse wurde der Fokus sowohl auf den pflegebedürftigen Menschen gelegt als auch auf sein Umfeld. Bewertet wurden beispielsweise die Ausstattung, das Preis-Leistungsverhältnis und die Lage der Pflegeheime, aber auch die fachliche Zuwendung durch das Pflegepersonal, Therapeuten und Ärzte, die Tagesgestaltung für die Bewohner sowie das emotionale Feedback in den sozialen Medien.

Der übergreifende inhaltliche Anspruch von Alloheim lautet „Wir dienen Ihrer Lebensqualität“. Und der gilt im Hinblick auf die Bewohner, aber auch für den Umgang mit Mitarbeitern, Lieferanten, Kooperationspartnern und für Beziehungen zum direkten Umfeld der Seniorenresidenzen.

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!

Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna
Objektnummer: PF20/104
Kaufpreis: 163.046 €



Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna
 Objektnummer: PF20/104
 Kaufpreis: 163.046 €

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!

Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna
 Objektnummer: PF20/104
 Kaufpreis: 163.046 €

1. Obergeschoss



Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna
Objektnummer: PF20/104
Kaufpreis: 163.046 €

2. Obergeschoss



Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna
 Objektnummer: PF20/104
 Kaufpreis: 163.046 €

3. Obergeschoss



Senioren-Residenz "An der alten Färberei" in Limbach-Oberfrohna
 Objektnummer: PF20/104
 Kaufpreis: 163.046 €

Untergeschoss

