

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)

Objektnummer: PF20/111

Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €



Adresse: 78054 Villingen-Schwenningen - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

Objektdaten

Rendite:	3,50 %
Kaufpreise:	256.461 € – 300.956 €
Gesamtflächen:	81,27 m ² – 95,37 m ²
Einheiten (Gesamt):	36
Fertigstellung:	vsl. Q1 2021
Jahresmieteinnahmen:	8.976,15 € - 10.533,47 €
Erste Mietzahlung:	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf der Pre-Opening-Phase frühestens: Mai 2021 spätest
Mietvertrag:	25 Jahre + 5 Jahre
Instandhaltung:	2,00 € /m ² p.a.
Verwaltergebühren:	ca. 360,00 € /Einheit p.a.
Grunderwerbssteuer:	5,00 % %
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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)

Objektnummer: PF20/111

Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €



Objektbeschreibung

Im Herzen des Ortsteils Schwenningen entsteht auf dem Gelände der später unter dem Namen EMES firmierenden Uhrenfabrik Müller & Schlenker ein zukunftsorientiertes Wohn- und Dienstleistungsangebot, das sich schwerpunktmäßig an Senioren richtet. Das Gesamtensemble wird auf einer Grundfläche von mehr als 5.200 m² aus insgesamt drei Elementen bestehen, wobei sich die Gebäudeteile analog einer Blockrandbebauung aneinanderreihen. Die neue bauliche Struktur auf dem Gelände wird sich dabei als einheitliches Gestaltungskonzept darstellen und sich harmonisch in das sie umgebende Umfeld einfügen.

Zum einen entstehen mehrere Eigentumswohnungen in dem komplett sanierten ehemaligen Fabrikationsgebäude aus dem Jahr 1911. Darüber hinaus werden zwei Neubauten das Ensemble bereichern: Im Norden, zur Bildackerstraße hin, um eine moderne Einrichtung für die stationäre Pflege mit 100 Einzelzimmern – sowie im Süden, zur Bürkstraße, mit einem Wohngebäude, bestehend aus 36 speziell für Betreutes Wohnen ausgelegten Seniorenwohnungen.

Dieses mehrschichtige Komplettangebot aus individuellen Wohnkonzepten für das Alter und attraktiven Neubauten sowie die Einbeziehung des denkmalgeschützten früheren Fabrikationsgebäudes machen das Ensemble im Allgemeinen und die 36 Seniorenwohnungen im Speziellen zu einer Liegenschaft mit überregionaler Strahlkraft. Hier entsteht somit ein höchst attraktives Angebot – und zwar sowohl für die zukünftigen Bewohner, wie selbstverständlich auch für Investoren.

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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)

Objektnummer: PF20/111

Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €

Objektausstattung

Das Gebäudeensemble ist über die nur gut fünf Kilometer entfernte Autobahnanschlussstelle Villingen-Schwenningen und dem lediglich 600 Meter entfernten Bahnhof Schwenningen verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Direkt vis-à-vis liegt der beschauliche Mauthepark. Die erst 2016 neugestaltete Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Eisdielen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die 36 Seniorenwohnungen entstehen in einem den KfW-55-Standard erfüllenden Neubau mit vier Vollgeschossen, der ein altes Bürogebäude auf dem Areal ersetzt. Das zugrunde liegende Konzept lautet: „So selbstständig wie möglich, so viel Hilfe wie nötig.“ Denn viele Senioren müssen sich unweigerlich mit der Tatsache auseinandersetzen, dass bestimmte Dinge des Alltags nicht mehr so leicht fallen, wie das eventuell noch vor einigen Jahren gelang. Dennoch ist der Einzug in eine Einrichtung der stationären Seniorenpflege noch gar nicht nötig.

Eine zunehmend beliebte Lösung, die gewissermaßen „zwischen“ der stationären Pflege und dem vollkommen selbstständigen Wohnen angesiedelt ist, bietet da das Betreute Wohnen. Hierbei geht größtmögliche Souveränität mit einem Höchstmaß an Sicherheit einher. Für die zukünftigen Bewohner verbindet sich ein altersgerechtes Leben in einer eigenen Wohnung mit der Geborgenheit, nie auf sich allein gestellt und in einer stabilen Gemeinschaft zu Hause zu sein. So leben Senioren ganz „in den eigenen vier Wänden“, sind dabei aber stets sicher umsorgt, genießen die Gemeinschaft und erhalten individuell hinzubuchbar die benötigte Unterstützung im Alltag.

Die mit bodentiefen Fenstern als lichte ZweiZimmer-Apartments ausgelegten Wohneinheiten werden selbstverständlich barrierefrei ausgeführt. Allen gemein ist die Aufteilung mit einem modern kombinierten Wohn-Koch-Essbereich sowie einem separaten Schlafzimmer. Ferner gehört ein seniorengerechtes Bad inklusive Dusche, WC und Waschbecken sowie ein Abstellraum zur Ausstattung. Balkone beziehungsweise Loggien ermöglichen den bequemen Gang an die frische Luft.

Sollte eine zunehmende Pflegebedürftigkeit irgendwann doch einen Wechsel in eine stationäre Pflegeeinrichtung notwendig machen, erübrigt sich durch das direkt benachbarte Seniorenzentrum das Eingewöhnen in eine neue Umgebung.

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)

Objektnummer: PF20/111

Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €

Objektlage

Die Doppelstadt Villingen-Schwenningen ist mit ihren rund 86.000 Einwohnern das Oberzentrum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Hierbei handelt es sich um eine Region mit rund 500.000 Bewohnern in den Landkreisen Schwarzwald-Baar-Kreis, Rottweil und Tuttlingen, die von einer deutlich über dem Landesdurchschnitt liegenden Industriedichte, einer dominierenden mittelständischen Industrie sowie zugleich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert geprägt ist.

Villingen-Schwenningen selbst ist von einer besonderen Lage zwischen dem Schwarzwald und den Hochflächen der Baar geprägt. So verläuft zwischen den beiden etwa acht Kilometer voneinander entfernt liegenden Ortsteilen die Europäische Wasserscheide: Villingen liegt an der Brigach und damit an einem der beiden Quellflüsse der Donau – während das Moorgebiet Schwenninger Moos zugleich auch Quellgebiet des bei Mannheim in den Rhein mündenden Neckar ist.

Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt weniger als 120 Straßenkilometer entfernt, Konstanz liegt in etwa 80 und Freiburg im Breisgau in lediglich rund 70 Kilometer Entfernung. Zürich, die größte Stadt der Schweiz und internationaler Finanzplatz, ist nur 100 Kilometer entfernt – ähnlich wie die Städte Straßburg, Colmar und Mülhausen jenseits der französischen Grenze. Über die Autobahn Stuttgart-Bodensee (A81) ist Villingen-Schwenningen an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die Schwarzwaldbahn und die Gäubahn ist die Stadt auch auf der Schiene gut erreichbar.

Trotz aller Verbundenheit haben sich die beiden Ortsteile Villingen und Schwenningen eine gewissen Eigenständigkeit erhalten, die sich allein schon aus der historischen Entwicklung ergibt. Villingen überzeugt mit einer geschichtsträchtigen Atmosphäre und ist geprägt von einer trutzigen Stadtmauer, vielen Kirchen und Klöstern – und nicht zuletzt natürlich durch das im 13. Jahrhundert fertiggestellte, mittelalterliche Münster. Urige Gasthäuser und Gastronomiebetriebe laden in den romantischen Altstadtgassen zur Einkehr. Der Ortsteil Schwenningen hingegen, der erst im frühen 20. Jahrhundert überhaupt zur Stadt erhoben wurde, hat sich in weiten Teilen einen sehr ländlichen Charme erhalten. Bewohner wie Besucher fühlen sich nicht selten an die Atmosphäre eines Bauerndorfes erinnert.

Gleichwohl muss auch hier niemand auf ein breites kulinarisches Angebot und viele Einzelhandelsgeschäfte verzichten. Mit dem Neckarbad verfügt der Ortsteil zudem über ein Freizeitbad mit Wellnessbereich. Gerade im Verbund bietet die Doppelstadt mit ihren beiden Kernen sowie den weiteren zugehörigen Bezirken ein weitreichendes Angebot an Naherholungsmöglichkeiten sowie eine überregional beliebte Palette von Unterhaltungsoptionen – von Sport über Musik bis zu Bühne und Museum.

Während speziell Schwenningen sich im 19. Jahrhundert zu einem bedeutenden Zentrum der Uhrenindustrie entwickelte, liegt einer der Branchenschwerpunkte in Villingen-Schwenningen heutzutage im Bereich der Automobilzuliefererindustrie. Auch Produkte der Mess- und Regeltechnik sowie die Mikro- und Unterhaltungselektronik stehen für Qualität, Genauigkeit und Zuverlässigkeit. Eine weitere wichtige Rolle spielt die Forschung im Bereich Hochtechnologie. So widmen sich etwa das Institut für Mikro- und Informationstechnik der Hahn-Schickard-Gesellschaft oder das Steinbeis-Transferzentrum den Fahrzeugtechnologien und Mikroprozessoren von Morgen.

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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)

Objektnummer: PF20/111

Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €

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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)

Objektnummer: PF20/111

Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €



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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)
 Objektnummer: PF20/111
 Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €

Etagengrundrisse

Untergeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum

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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)

Objektnummer: PF20/111

Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €

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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)
Objektnummer: PF20/111
Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €

1. Obergeschoss



- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum

Objektbeschreibung

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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)
Objektnummer: PF20/111
Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €

2. Obergeschoss



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!

Betreutes Wohnen in Villingen-Schwenningen (Haus II)
Objektnummer: PF20/111
Kaufpreis: 256.461 € – 300.956 €

3. Obergeschoss



○ Gemeinschaftsfläche
● Sondereigentum

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!