

Pflegeimmobilie in Pulheim  
Objektnummer: PF20/108  
Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €



Adresse: 50259 Pulheim - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

## Objektdaten

<b>Rendite:</b>	3,50 %
<b>Kaufpreise:</b>	184.755 € – 211.466,87 €
<b>Gesamtflächen:</b>	47,03 m <sup>2</sup> – 53,83 m <sup>2</sup>
<b>Einheiten (Gesamt):</b>	81
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Fertigstellung:</b>	vsl. Q2 2021
<b>Jahresmieteinnahmen:</b>	6.466,42 € - 7.401,34 €
<b>Erste Mietzahlung:</b>	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf der Pre-Opening-Phase / vsl. Q3 2021
<b>Instandhaltung:</b>	2,00 € /m <sup>2</sup> p.a.
<b>Verwaltergebühren:</b>	ca. 360,00 € /Einheit p.a.
<b>Grunderwerbssteuer:</b>	6,5 % %
<b>Notar-/Grundbuchkosten:</b>	ca. ca. 2,5 % %
<b>KfW</b>	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!

Pflegeimmobilie in Pulheim  
Objektnummer: PF20/108  
Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €



### Objektbeschreibung

In Pulheim bei Köln entstehen 81 Einzelzimmer für die stationäre Pflege. In einem Staffelgeschoss werden sie um 9 Einheiten für Betreutes Wohnen sinnvoll ergänzt. Dieses Gebäude besitzt des weiteren den KfW-55-Standard.

Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://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](mailto: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!

Pflegeimmobilie in Pulheim

Objektnummer: PF20/108

Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €

**Objektausstattung**

Die Einrichtung bietet auf drei Vollgeschossen Platz für 81 Pflegeplätze in Einzelzimmern, zu denen jeweils ein separates Bad mit Dusche, Waschbecken und WC gehören. Die hauseigene Küche ist in der Teilunterkellerung untergebracht; im Erdgeschoss steht ein ansprechender Speiseraum zur Verfügung, der sich zu einer großflächigen Terrasse öffnet.

Ein aufgesetztes Staffelgeschoss bietet darüber hinaus Raum für 9 individuell geschnittene Einheiten des Betreuten Wohnens. So entsteht mit der Seniorenresidenz Pulheim eine Einrichtung, die auf ansprechende Art und Weise dem steigenden Bedarf an Pflegeplätzen Rechnung trägt. Käufer finden hier eine solide Geldanlage bei einer durch zuverlässige Mietausschüttung gewährleisteten Rendite.

Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://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](mailto: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!

Pflegeimmobilie in Pulheim

Objektnummer: PF20/108

Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €

**Objektlage**

Pulheim liegt mit seinen rund 55.000 Einwohnern im Rhein-Erft-Kreis und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Rheinmetropole Köln. Die Lage im Agglomerationsgürtel der mehr als eine Million Einwohner zählenden Domstadt ist prägend für die Gemeinde. Dabei handelt es sich bei Pulheim um eine Stadt mit überdurchschnittlich wohlsituierten Einwohnern und einem an der Spitze des Bundesgebietes liegenden Kaufkraftniveau.

Die Gemeinde mit ihrem lebendigen Stadtzentrum profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage nahe dem Kölner Autobahnring ebenso, wie von der Nähe zu verschiedenen und von viel Grün geprägten Naherholungsgebieten.

In dieser attraktiven Lage wird derzeit die Seniorenresidenz Pulheim als ein den KfW-55-Standard erfüllendes Gebäude fertiggestellt.

Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://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](mailto: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!

**Pflegeimmobilie in Pulheim**

Objektnummer: PF20/108

Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €

**Betreiber**

Seniorenresidenz Pulheim GmbH

(Eine Marke der 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](http://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](mailto: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!

Pflegeimmobilie in Pulheim  
Objektnummer: PF20/108  
Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €



Pflegeimmobilie in Pulheim  
 Objektnummer: PF20/108  
 Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €

Erdgeschoss



Gemeinschaftsflächen  
 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!

Pflegeimmobilie in Pulheim  
 Objektnummer: PF20/108  
 Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €

1. 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!

Pflegeimmobilie in Pulheim  
 Objektnummer: PF20/108  
 Kaufpreis: 184.755 € – 211.466,87 €

2. Obergeschoss



○ Gemeinschaftsfläche  
 ● Sonder Eigentum

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!