

Seniorenwohnquartier in Hürth bei Köln (Pfleger)

Objektnummer: PF20/116

Kaufpreis: 300.020 € – 548.310 €



Adresse: 50354 Hürth - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

## Objektdaten

<b>Rendite:</b>	3,20 %
<b>Kaufpreise:</b>	300.020 € – 548.310 €
<b>Gesamtflächen:</b>	68,90 m <sup>2</sup> – 71,25 m <sup>2</sup>
<b>Einheiten (Gesamt):</b>	46 (24 Pflege, 18 BW, 4 Tagespflege)
<b>Baubeginn:</b>	vsl. Oktober 2021
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Fertigstellung:</b>	frühestens: 30.12.2022 / spätestens: 30.06.2023
<b>Jahresmieteinnahmen:</b>	9.600,63 € - 10.173,34 €
<b>Erste Mietzahlung:</b>	nach Übergabe und Kaufpreiszahlung / frühestens: 01.07.2022, spätestens: 01.11.2022
<b>Mietvertrag:</b>	25 Jahre + 1 x 5 Jahre
<b>Belegungsrecht:</b>	Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS
<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. 2,5 %
<b>KfW</b>	KfW-Effizienzhaus 40 EE

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!

## Seniorenwohnquartier in Hürth bei Köln (Pflege)

Objektnummer: PF20/116

Kaufpreis: 300.020 € – 548.310 €

**Objektbeschreibung**

Direkt am südlichen Rand der Großstadtmetropole Köln, gerade einmal etwa 8,5 Kilometer vom lebhaften Kölner Stadtzentrum entfernt, entsteht in der rund 60.000 Einwohner großen Stadt Hürth ein modernes Seniorenwohnquartier an der Luxemburger Straße. Das ansprechende vierstöckige Gebäude vereint hell und freundlich gestaltete Pflegeapartments, Service-Wohnungen und einen eigenen Bereich für die Tagespflege.

Auf dem 1.556 qm großen Areal befinden sich zwei voneinander getrennte vierstöckige Gebäudekörper.

Im südlichen Bauteil entsteht ein klassisches Mehrparteienhaus mit hochwertig ausgestatteten 2- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen.

Bauteil Nord ist das zukünftige Areal des hier vorgestellten modernen Seniorenwohnquartiers.

Für die künftigen Bewohner werden die insgesamt 24 Pflegeapartments – geplant ausschließlich als Einzelzimmer mit eigenem Bad – sowie die 18 großzügig geschnittenen seniorengerechten Service- Wohnungen (einen Ort der Sicherheit und des Wohlfühlens bilden. Hier entsteht ein komfortables Zuhause.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein angegliederter Tagespflegebereich. Täglich kommen an diesem zentralen Treffpunkt bis zu 20 Tagesgäste für ein geselliges Miteinander unter Gleichgesinnten zusammen und finden, falls notwendig, jederzeit die entsprechende Unterstützung durch das Pflegepersonal.

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!

Seniorenwohnquartier in Hürth bei Köln (Pflege)

Objektnummer: PF20/116

Kaufpreis: 300.020 € – 548.310 €

### Objektausstattung

Die Pflegeapartments befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss des Seniorenwohnquartiers. Die lichtdurchfluteten und nach den neuesten Erkenntnissen der Pflege ausgestatteten Einzelapartments bieten Platz für liebevoll gewonnene Erinnerungsstücke und sind zugleich ein Ort für die Entfaltung der persönlichen Ansprüche. Die pflegerische Betreuung erfolgt dabei stets im Einklang mit dem Bedürfnis nach Privatsphäre und Selbstbestimmtheit der Bewohner.

In jedem der vier Stockwerke befinden sich zudem die großzügig geplanten und aus zwei bis drei Zimmern bestehenden Service-Wohnungen, mit Flächen von rund 79 m<sup>2</sup> bis hin zu stattlichen 142 m<sup>2</sup>.

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind dabei mit einer über den Wohn- und Essbereich zugänglichen Terrasse ausgestattet. Wer lieber den Blick „von oben“ bevorzugt, kommt ebenfalls auf seine Kosten, denn die hauseigene Dachterasse ermöglicht ebenfalls gemütliche Aufenthalte im Freien. Der Einzug in dieses altersgerecht geplante Wohnquartier ist also nicht nur dank des ganzheitlichen Pflegekonzeptes, sondern auch aufgrund des modernen Gebäudes eine gute Entscheidung – ganz gleich, ob alleinstehend oder mit dem Partner zusammen.

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!

**Seniorenwohnquartier in Hürth bei Köln (Pflege)**

Objektnummer: PF20/116

Kaufpreis: 300.020 € – 548.310 €

**Objektlage**

Die ausgezeichnete Lage des Quartiers inmitten der im Rhein-Erft-Kreis liegenden Stadt Hürth – und nur etwa 10 Minuten vom Kölner Stadtgebiet entfernt – bietet vielfältige und attraktive Einkaufs-, Gesundheits- und Freizeitangebote.

Die Stadt Hürth grenzt südwestlich unmittelbar an den Grüngürtel der Domstadt Köln. Der begehrte Wohnstandort überzeugt durch einladend gestaltete Ladenpassagen sowie durch Wald- und Erholungsgebiete in der nahen Umgebung. Gerade einmal 8,5 Kilometer südwestlich des Kölner Stadtzentrums, besticht Hürth durch ein facettenreiches Stadtbild und hat in vielerlei Hinsicht jede Menge zu bieten.

Zu den attraktiven Wohngebieten gesellen sich vorwiegend in der Innenstadt von Alt-Hürth vielfältige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte. Erweitert wird das Freizeit- und Versorgungsangebot durch den modern entwickelten Stadtteil Hürth-Mitte, der mit Rat- und Bürgerhaus, Busbahnhof, einem Multiplex-Kinocenter sowie einem großen Einkaufszentrum als neuer Mittelpunkt auf der Theresienhöhe, einer künstlich angelegten Anhöhe, errichtet wurde. Darüber hinaus bietet die Stadt seinen Bewohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur in Form verschiedener Bildungseinrichtungen, einem etablierten Krankenhaus sowie einem gut ausgebauten innerstädtischen Bussystem.

Die positive Pendlerquote bestätigt die Attraktivität der Stadt. Täglich kommen mehr Menschen nach Hürth zur Arbeit, als dass Hürther in andere Städte fahren. Dabei wäre es erwartbar gewesen, dass insbesondere Köln oder Bonn viele Hürther Pendler anziehen würden, doch unter anderem eine gute Zahl an Gewerbegebieten schafft auch eine beachtliche Menge an Arbeitsplätzen für die Menschen vor Ort. Natürlich ist die direkte Nähe zur Metropole Köln dennoch ein besonderes Highlight.

In nur wenigen Autominuten oder mit der Stadtbahn Linie 18 ist das lebendige Zentrum der Domstadt direkt am Rhein erreicht. Mit dem Kölner Hauptbahnhof und dem Flughafen Köln/Bonn bieten in unmittelbarer Entfernung zwei wichtige Verkehrsknoten mehrmals täglich Anbindungen an viele deutsche sowie europäische Großstädte.

Wer hingegen einen ergiebigen Ausflug in die Natur bevorzugt, muss ebenfalls nicht weit weg. Im Süden Hürths erstreckt sich die Ville-Seenkette, die durch eine Flutung der Tagebau-Gruben entstanden ist. Nach der naturnahen Rekultivierung hat sich dort auf einer Fläche von fast 75 km<sup>2</sup> ein artenreicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt. Ein ideales Ausflugsziel für Wanderer, Radfahrer und gemütliche Spaziergänge im Grünen.

Die überaus positive Stadtentwicklung geht einher mit kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen. Mittlerweile nennen 60.051 Menschen Hürth ihr Zuhause – und es werden immer mehr. Bis zum Jahr 2030 sollen die Einwohnerzahlen um 25,3 Prozent steigen.<sup>2</sup> Dabei spielt das sich permanent ausdehnende Stadtgebiet Kölns eine wichtige Rolle. Die Domstadt boomt, Bauland und Wohnraum sind nicht ausreichend vorhanden. So werden die angrenzenden Städte immer weiter vom Wachstum profitieren und sukzessive mit der Metropole verschmelzen.

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!

**Seniorenwohnquartier in Hürth bei Köln (Pflege)**

Objektnummer: PF20/116

Kaufpreis: 300.020 € – 548.310 €

**Betreiber**

Im Seniorenwohnquartier Hürth wird die St. Elisabeth Betriebsführungs GmbH die Bewohner der zwei Wohngruppen und 18 betreuten Wohnungen sowie die bis zu 20 Tagesgäste versorgen. bei der pflegerischen Gesamtbetreuung stehen Menschlichkeit und fachliche Kompetenz im Einklang mit den speziellen Bedürfnissen und Lebensgeschichten der künftigen Bewohner.

Das Kerngeschäft der St. Elisabeth Betriebsführungs GmbH mit Sitz in Geilenkirchen bei Aachen ist die pflegerische Versorgung und Unterstützung von Bewohnern in ambulant betreuten Wohngruppen und Wohnungen sowie die Betreuung von Tagesgästen.

Gründer und Geschäftsführer der St. Elisabeth Betriebsführungs GmbH ist Harold van Donzel, bereits seit 2010 den Betrieb eines ambulanten Pflegedienstes in Jülich (Nordrhein-Westfalen) mit mehr als 175 Kunden verantwortet. Im Jahr 2015 wurde das pflegerische Leistungsspektrum durch eine Tagespflegeeinrichtung

in der Stadt Linnich (Nordrhein-Westfalen) mit einer Betreuungskapazität von bis zu 22 Tagesgästen erweitert. Auch das Tagespflegeangebot am Standort Jülich wurde im Dezember 2019 mit 18 Plätzen ergänzt.

Harold van Donzels blickt auf jahrelange fachliche Expertise im Gesundheitswesen zurück: angefangen mit seiner Ausbildung zur Registered Nurse in den Niederlanden 1982, gefolgt von seiner fortwährenden Branchentätigkeit in Deutschland. Im Jahr 1996 absolvierte van Donzel zudem erfolgreich das „Higher Management for non-profit organizations“ am Institut für Betriebswissenschaft in Utrecht in den Niederlanden. Anschließend bekleidete er als Pflegedirektor, Heimleiter und kaufmännischer Direktor im Krankenhaus leitende Positionen im Pflege- und Gesundheitswesen.

Langjähriges Know-how im stationären und ambulanten Bereich gepaart mit Menschlichkeit, Hilfsbereitschaft und Freundlichkeit prägen das tägliche Handeln von Harold van Donzel und seinem Team. Die lebendige Unternehmenskultur ist ein wichtiger Garant für das gemeinsame Miteinander. Das gilt sowohl für die Mitarbeiter, wie selbstverständlich auch für die ihnen anvertrauten Menschen. Bei der pflegerischen Betreuung und Unterstützung im Seniorenwohnquartier stehen dabei stets die persönlichen Bedürfnisse und die größtmögliche Selbstbestimmtheit der Bewohner im Mittelpunkt.

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!

Seniorenwohnquartier in Hürth bei Köln (Pfleger)

Objektnummer: PF20/116

Kaufpreis: 300.020 € – 548.310 €



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!

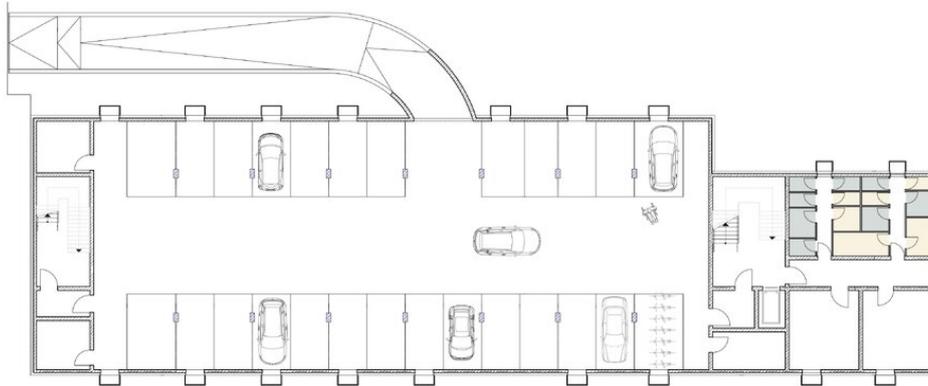
Seniorenwohnquartier in Hürth bei Köln (Pfleger)

Objektnummer: PF20/116

Kaufpreis: 300.020 € – 548.310 €

*Etagengrundrisse*

**Keller**



**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.

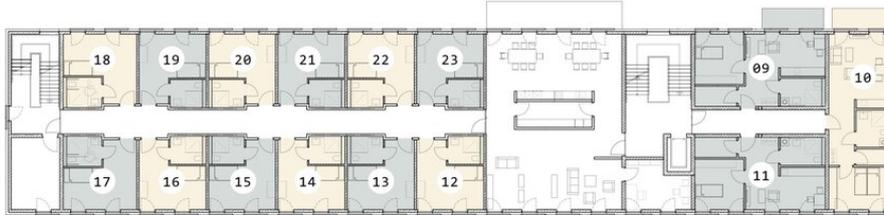
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Seniorenwohnquartier in Hürth bei Köln (Pflege)

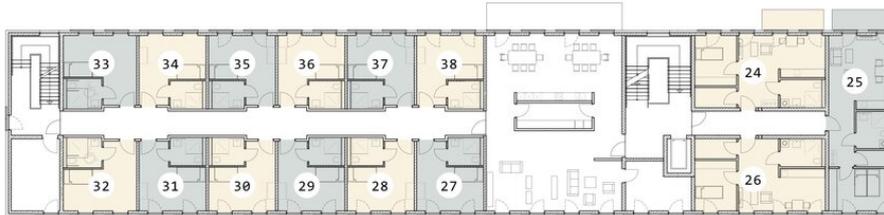
Objektnummer: PF20/116

Kaufpreis: 300.020 € – 548.310 €

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

