

Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark Warthausen (Betreutes Wohnen)

Objektnummer: PF20/130

Kaufpreis: 191.163,62 € - 369.327,86 €



Adresse: 88447 Warthausen - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

Objektdaten

Rendite:	3,4 %
Kaufpreise:	191.163,62 € - 369.327,86 €
Gesamtflächen:	62,94 m² - 121,60 m²
Einheiten (Gesamt):	7
Jahresmieteinnahmen:	6.407,80 € - 12.379,87 €
Erste Mietzahlung:	nach Kaufpreiszahlung
Mietvertrag:	Restlaufzeit noch ca. 10 Jahre bis 31.8.2026 mit 5 Jahren Verlängerungsoption
Instandhaltung:	3,00 € /m² p.a.
Verwaltergebühren:	ca. 115,00 € /Einheit p.a.
Grunderwerbssteuer:	5,0 % %
Notar-/Grundbuchkosten:	ca. ca. 2,0 % %

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!

Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark Warthausen (Betreutes Wohnen)

Objektnummer: PF20/130

Kaufpreis: 191.163,62 € - 369.327,86 €

**Objektbeschreibung**

Das Pflege- und Wohnzentrum Schlosspark befindet sich im Gebäude der ehemaligen Schlossbrauerei Warthausen, die bereits 1632 gegründet wurde und lange Zeit in ganz Süddeutschland aktiv und beliebt war.

Das Gebäude wurde 1905 erbaut und im Jahr 2002 kernsaniert. Erhalten blieb nur die historische Klinkerfassade, das Innenleben wurde komplett neu gestaltet und zum Pflegeheim umgebaut. Aufgrund der großen Nachfrage folgte 2008 ein Erweiterungsbau, der die Lücke zwischen der ehemaligen Brauerei und der dazugehörigen Gaststätte schloss. Die Gesamtkapazität stieg hierdurch auf 125 Betten in 91 Pflegeappartements und 7 Betreuten Wohnungen. Die Räume der früheren Gaststätte werden seitdem unter anderem als Versammlungsorte vom Betreiber oder auch von der örtlichen Gemeinde für Gottesdienste genutzt.

Das gesamte Grundstück ist 4.196 m² groß, die Einrichtung punktet mit großzügigen Platzverhältnissen auf 7.257 m² Geschossfläche. Die Betreuten Wohnungen sind perfekt in das Gesamtkonzept integriert: Sie verfügen über eigene Eingänge, Parkplätze und auch Terrassen. Gleichzeitig wird vom Personal einmal täglich nach dem Rechten gesehen und es können sämtliche Dienstleistungen des Hauses sowie auch das Aktivitätenprogramm und das Speiseangebot genutzt werden. Und immer gilt: Im Notfall ist Hilfe direkt vor Ort und die Durchlässigkeit zum Pflegebereich bei Bedarf gegeben!

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!

Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark Warthausen (Betreutes Wohnen)

Objektnummer: PF20/130

Kaufpreis: 191.163,62 € - 369.327,86 €

Objektausstattung

Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, bodentiefe Fensterelemente sorgen für Helligkeit und ermöglichen Ausblicke ins Grüne. Die Gestaltung der Innenbereiche ist zeitgemäß ansprechend und sorgt mit hellen, freundlichen Farben, angenehmen Beleuchtungslösungen sowie hochwertigen Möbeln für Wohlbefinden und Komfort im Alter. Die Badezimmer sind jeweils als typisches Pflegebad ausgelegt, also mit Schiebetür, barrierefrei, mit Dusche und ohne Badewanne.

Die Appartementgrößen liegen zwischen 62 und 108 m², so dass für jeden Bedarf und Geldbeutel eine passende Option vorhanden ist. Nicht ohne Grund sind die Bewohner praktisch alle schon langjährig vor Ort, Fluktuation kennt man so gut wie nicht.

Ein im Sommer 2016 erstelltes Baugutachten bestätigt dem Gesamtensemble einen durchweg guten Erhaltungszustand. Nach der Beseitigung weniger Mängel, welche von den Bausachverständigen und dem Betreiber identifiziert werden konnten, besteht gegenwärtig keinerlei Instandsetzungsschau, so dass mit einer normalen Instandhaltungsrücklage wie bei einem Neubau gearbeitet werden kann.

Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark Warthausen (Betreutes Wohnen)

Objektnummer: PF20/130

Kaufpreis: 191.163,62 € - 369.327,86 €

Objektlage

Die Mikrolage des Wohn- und Pflegezentrums Schlosspark kann als zentral und dennoch ansprechend bezeichnet werden. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite führt der Weg hinauf zum wunderschönen Schloss Warthausen und hinter dem Gebäude erstrecken sich weitläufige Grünflächen und Felder.

Hinter dem Gebäude befindet sich zudem eine kleine Rasenfläche mit Pavillon und Sitzgelegenheiten, die den Bewohnern zusammen mit diversen Sonnenterrassen auf den verschiedenen Etagen viele Möglichkeiten bieten, sich an die frische Luft zu begeben.

Warthausen, der Standort des Wohn- und Pflegezentrums Schlosspark, liegt mit ca. 5.000 Einwohnern im Landkreis Biberach, Baden-Württemberg. Die Kreisstadt mit ihren gut 31.000 Bürgern ist gerade einmal 4 km entfernt und erweitert somit das Einzugsgebiet der Pflegeeinrichtung. Warthausen und Biberach zeichnet eine besonders hohe Standortqualität aus.

Warthausen gehört zu den größten Landgemeinden im Kreis Biberach. In den vergangenen Jahrzehnten wurden immer wieder neue Wohngebiete ausgewiesen. Das Ortszentrum in Warthausen am Fuße des Schlosses beherbergt neben dem Wohn- und Pflegezentrum eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe, öffentliche Einrichtungen und ein umfangreiches Geschäfts- und Dienstleistungsangebot. Zahlreiche Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind zudem im Rißtal angesiedelt. Die örtlichen Vereine bieten der Bürgerschaft ein breites Spektrum von Freizeitoptionen. Die Gemeinde selbst unterhält eine Turn und Festhalle in Warthausen, das beheizte Freibad gilt als Publikumsmagnet auch für das Umland.

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!

Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark Warthausen (Betreutes Wohnen)

Objektnummer: PF20/130

Kaufpreis: 191.163,62 € - 369.327,86 €

Betreiber

Betreiber ist die Senovum GmbH, eine 100%ige Tochter der Charleston Holding. Der Name Charleston steht für ein modernes und innovatives Pflegekonzept, bei dem die stationäre und ambulante Versorgung von hilfsbedürftigen Menschen sichergestellt wird. Im Vordergrund steht der Mensch mit seiner persönlichen Geschichte, seinen Wünschen sowie körperlichen und geistigen Bedürfnissen.

Die Charleston-Gruppe bietet rund 4200 pflegebedürftigen Menschen ein festes Zuhause bzw. ein Zuhause auf Zeit an. Die Wohn- und Pflegezentren befinden sich an über 47 Standorten mit vollstationären Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie über 4 Tagespflegen, 6 ambulante Pflegedienste, 2 Pflegefachzentren und 1 Intensivpflegedienst.

"Wir gehören heute zu den wachstumsstärksten Unternehmen der Pflegewirtschaft und möchten durch unser Pflegekonzept neue Standards in der menschlichen und pflegerischen Betreuung setzen."

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!

Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark Warthausen (Betreutes Wohnen)

Objektnummer: PF20/130

Kaufpreis: 191.163,62 € - 369.327,86 €



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!

Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark Warthausen (Betreutes Wohnen)

Objektnummer: PF20/130

Kaufpreis: 191.163,62 € - 369.327,86 €



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!

Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark Warthausen (Betreutes Wohnen)

Objektnummer: PF20/130

Kaufpreis: 191.163,62 € - 369.327,86 €

Grundriss Untergeschoss



Nr.	Fläche der Wohnung	Fläche gesamt	Miete p.a.	Kaufpreis
W 1	51,00 m²	62,94 m²	6.407,80 €	191.163,62 €
W 2	51,00 m²	62,94 m²	6.407,80 €	191.163,62 €
W 3	51,00 m²	62,94 m²	6.407,80 €	191.163,62 €
W 4	80,01 m²	98,75 m²	10.053,55 €	299.927,03 €
W 5	49,98 m²	61,69 m²	6.280,54 €	187.367,07 €
W 6	87,51 m²	108,01 m²	10.996,30 €	328.051,83 €
W 7	98,52 m²	121,60 m²	12.379,87 €	369.327,86 €

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!