

Senioreneinrichtung in Meiningen  
Objektnummer: PF20/137  
Kaufpreis: 190.387,77 € – 201.375,95 €



Adresse: 98617 Meiningen - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

## Objektdaten

<b>Rendite:</b>	3,50 %
<b>Kaufpreise:</b>	190.387,77 € – 201.375,95 €
<b>Gesamtflächen:</b>	47,728 m <sup>2</sup> – 50,488 m <sup>2</sup>
<b>Einheiten (Gesamt):</b>	96
<b>Fertigstellung:</b>	frühestens: April 2022, spätestens: September 2022
<b>Jahresmieteinnahmen:</b>	6.663,57 € - 7.048,16 €
<b>Erste Mietzahlung:</b>	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf der Pre-Opening Phase / frühestens: Oktober 2022, s
<b>Mietvertrag:</b>	20 Jahre + 2 x 5 Jahre Optionsrecht
<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

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!

Senioreneinrichtung in Meiningen

Objektnummer: PF20/137

Kaufpreis: 190.387,77 € – 201.375,95 €



### Objektbeschreibung

Im Süden Thüringens entsteht eine hochwertige Senioreneinrichtung:

Ein schönes Zuhause für zukünftige Bewohner – und eine günstige Gelegenheit für Investoren.

Hier entsteht nur wenige Gehminuten von Staatstheater, Englischem Garten und Altstadt entfernt ein attraktives Seniorenzentrum. Der den KfW-40-Standard erfüllende Neubau bietet Platz für 96 stationäre Pflegeplätze in Einzelzimmern. Geräumige Aufenthaltsräume, eine lichtdurchflutete Cafeteria und parkähnliche Außenanlagen tragen zur Attraktivität der Anlage bei.

So entsteht in Thüringen eine Einrichtung, die auf ansprechende Art und Weise dem bundesweit steigenden Bedarf an Pflegeplätzen Rechnung trägt – und so für Investoren zu einer soliden Geldanlage wird, 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!

Senioreneinrichtung in Meiningen

Objektnummer: PF20/137

Kaufpreis: 190.387,77 € – 201.375,95 €

**Objektlage**

Die Mittelstadt Meiningen liegt mit ihren rund 25.000 Einwohnern im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und damit im fränkisch geprägten Süden des Freistaats Thüringen, der hier unmittelbar an die Nachbarländer Hessen und Bayern grenzt.

Der Landkreis Schmalkalden-Meiningen gehört mit seiner zentralen Lage am Autobahndreieck A71/A73 zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Thüringens.

Mit einer Fläche von mehr als 1.210 Quadratkilometern und rund 126.000 Einwohnern handelt es sich darüber hinaus um einen der größten Kreise des Bundeslandes.

Meiningen überzeugt mit seiner historischen Altstadt an der Werra sowie einer umfangreichen und vielfältigen Kulturlandschaft.

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!

**Senioreneinrichtung in Meiningen**
**Objektnummer: PF20/137**
**Kaufpreis: 190.387,77 € – 201.375,95 €**
**Betreiber**


Die Mirabelle Care ist ein junges und innovatives Unternehmen aus Berlin-Heiligensee. Geschäftsführer sind Robert Hille und Philipp Keck.

Hille ist mit dem Pflegemarkt aufgewachsen, da schon der elterliche Betrieb seit 1998 im Bereich der Seniorenbetreuung tätig ist. Er arbeitete von 2003 an in der Pflege und absolvierte eine Ausbildung zum staatlich anerkannten Altenpfleger. Durch seinen Wunsch, mehr leisten zu dürfen, qualifizierte er sich weiter und schloss unter anderem im Jahr 2010 seine Weiterbildung zum Pflegedienstleiter

ab. Weitere Qualifikationen folgten, darunter auch die Zulassung zum Heimleiter nach HeimPersV und SGB XI. Bevor er Januar 2015 zu einer anderen kleinen Unternehmensgruppe (drei Einrichtungen, zwei Pflegedienste) kam, war er insgesamt über zehn Jahre für die H&R Unternehmensgruppe tätig, wo er alle Positionen, bis zum Einrichtungsleiter mit 200 Betten in Berlin, durchlief. In der letzten Gruppe lernte er Philipp Keck kennen, mit dem er nun die Mirabelle Care GmbH und deren Einrichtungen erfolgreich leitet. Weitere Träger, für die er arbeitete, heißen HVVG und das Pflege-Team Hille/Kühn.

Keck hat ebenfalls bereits in jungen Jahren Kontakt mit der Pflegebranche im väterlichen Betrieb sammeln können – anfangs noch als Aushilfe in einer Kurzzeitpflege neben der Schule. Er wechselte später im Rahmen seiner Ausbildung als Kaufmann für Bürokommunikation und das Studium der Betriebswirtschaft in die Verwaltung derselbigen Unternehmensgruppe. Im Laufe der Zeit übernahm er diverse Bereiche und führte dann als operativer kaufmännischer Leiter neben Robert Hille die Unternehmensgruppe mit an.

Derzeit gehören zum Portfolio von Mirabelle Care fünf Einrichtungen der Stationären Pflege in Gersfeld (Rhön), Langelshelm (Lautental), Bad Harzburg, Frankfurt (Oder) und Magdeburg sowie ein ebenfalls in Magdeburg beheimateter Ambulanter Dienst. Das neue Seniorenzentrum entsteht also an einem für das Unternehmen bekannten und starken Standort.

Zur Philosophie von Mirabelle Care gehört das japanische Konzept „Kaizen“, das im Allgemeinen als eine Lebenseinstellung zu verstehen ist und zur japanischen Lebensart gehört. Das Ziel: Es sollte kein Tag vergehen, an dem nicht eine Verbesserung stattgefunden hat. Es bedarf daher einer ständigen Veränderung beziehungsweise Optimierung. Das Wort „Kaizen“ selbst stammt aus dem Japanischen und setzt sich zusammen aus „Kai“ – Ändern beziehungsweise Veränderung – und „Zen“ – Gut beziehungsweise zum Besseren. Im Grunde genommen ist „Kaizen“ ein ständig andauernder Veränderungsprozess. Wichtig ist hierbei, dass die Veränderung nicht unbedingt bahnbrechend sein muss, sondern sie soll in kleinen Schritten erfolgen. Kaizen gilt in Japan als Synonym für die ständige Veränderung in kleinen Schritten.

Das Konzept ist eine auf alle Unternehmensbereiche ausgelegte Denkweise, die von allen Mitarbeitern der Mirabelle Care praktiziert wird. Diese Einstellung will sich das Unternehmen zu Nutze machen, um für seine Kunden jeden Tag besser zu werden.

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!

Senioreneinrichtung in Meiningen

Objektnummer: PF20/137

Kaufpreis: 190.387,77 € – 201.375,95 €



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!

Senioreneinrichtung in Meiningen  
Objektnummer: PF20/137  
Kaufpreis: 190.387,77 € – 201.375,95 €

*Etagengrundrisse*

Erdgeschoss



1. 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!

Senioreneinrichtung in Meiningen

Objektnummer: PF20/137

Kaufpreis: 190.387,77 € – 201.375,95 €

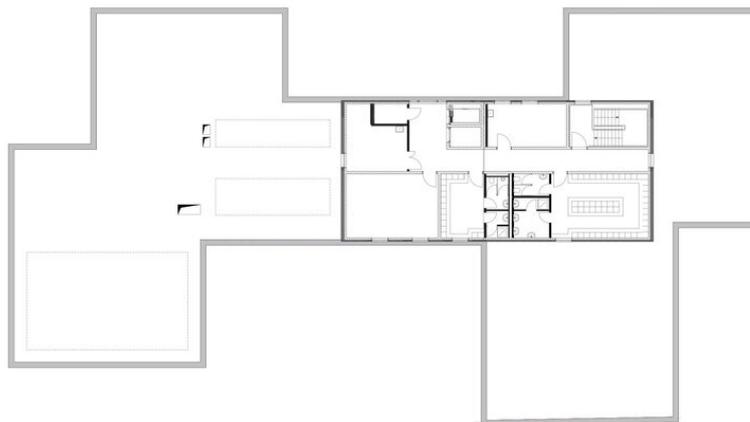
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Senioreneinrichtung in Meiningen  
 Objektnummer: PF20/137  
 Kaufpreis: 190.387,77 € – 201.375,95 €

*Kaufpreisliste*

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>					<b>2. Obergeschoss</b>				
1	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €	48	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
2	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €	49	Apartment	48,00 qm	558,43 €	191.461 €
3	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	50	Apartment	48,90 qm	568,84 €	195.031 €
4	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	51	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
5	Apartment	48,90 qm	568,84 €	195.031 €	52	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
6	Apartment	48,00 qm	558,43 €	191.461 €	53	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €
7	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	54	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
8	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	55	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
9	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €	56	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
10	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	57	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
11	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	58	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
12	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	59	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €
<b>1. Obergeschoss</b>					<b>3. Obergeschoss</b>				
13	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	61	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
14	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	62	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
15	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	63	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
16	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	64	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €
17	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	65	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
18	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €	66	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
19	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	67	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
20	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	68	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
21	Apartment	48,00 qm	558,43 €	191.461 €	69	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
22	Apartment	48,90 qm	568,84 €	195.031 €	70	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
23	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	71	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
24	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	72	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
25	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €	73	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
26	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €	74	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €
27	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €	75	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
28	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €	76	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
29	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €	77	Apartment	48,00 qm	558,43 €	191.461 €
30	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €	78	Apartment	48,90 qm	568,84 €	195.031 €
31	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €	79	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
32	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	80	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
33	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	81	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €
34	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	82	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
35	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	83	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
36	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €	84	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
37	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	85	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
38	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	86	Apartment	47,73 qm	555,30 €	190.388 €
39	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	87	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €
40	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	88	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
41	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	89	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
42	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	90	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
43	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	91	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €
44	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €	92	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €
45	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	93	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
46	Apartment	50,49 qm	587,35 €	201.376 €	94	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
47	Apartment	47,99 qm	558,32 €	191.424 €	95	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €
					96	Apartment	47,87 qm	556,92 €	190.943 €