

Pflegeimmobilie in Bayreuth

Objektnummer: PF20/100

Kaufpreis: 159.180 € - 208.880 €



Adresse: 95445 Bayreuth - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

Objektdaten

Rendite:	4,0 %
Kaufpreise:	159.180 € - 208.880 €
Gesamtflächen:	44,37 m ² - 58,22 m ²
Einheiten (Gesamt):	75
Baujahr:	2021
Fertigstellung:	Herbst 2021
Jahresmieteinnahmen:	6.367,20 € - 8.355,20 €
Erste Mietzahlung:	Folgemonat nach Fertigstellung/Übergabe an den Betreiber und 6 monatiger Pre-Opening-Phase
Mietvertrag:	25 Jahre ab Übergabe, + Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre
Instandhaltung:	3,00 € /m ² p.a.
Verwaltergebühren:	ca. 300,00 € /Einheit p.a.
Grunderwerbssteuer:	3,50 % %
Notar-/Grundbuchkosten:	ca. ca. 2,00% %

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 Bayreuth
Objektnummer: PF20/100
Kaufpreis: 159.180 € - 208.880 €



Objektbeschreibung

Im Nordwesten der kreisfreien fränkischen Stadt Bayreuth entsteht auf einem 3.707 m² großen Grundstück ein neues Pflegeheim. Der fünfgeschossige Gebäudekomplex in attraktiver Hanglage bietet mit einer Wohnfläche von ca. 1.885 m² Platz für insgesamt 75 Pflegeappartements.

Das neue Pflegezentrum Bayreuth wird auf einem 3.707 m² großen Grundstück im Ortsteil Schießhaus, unweit des Geländes der Bayreuther Festspiele errichtet.

Die hell gestaltete Außenfassade besteht zum Teil aus Holz, was dem Gebäude ein warmes und einladendes Erscheinungsbild verleiht.

Durch die moderne Anordnung der einzelnen Gebäudeteile und die verschiedenen Ebenen des Baukörpers fügt sich der Neubau sehr harmonisch in die Umgebung ein, die größtenteils aus zwei- bis dreistöckigen Wohnhäusern besteht.

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 Bayreuth

Objektnummer: PF20/100

Kaufpreis: 159.180 € - 208.880 €

Objektausstattung

Die 75 Pflegeeinheiten des Objektes unterteilen sich in 65 Einzel- und 10 Doppelzimmer. Die Größe der Appartements reicht von ca. 23 bis hin zu 28 m². Alle Zimmer verfügen über ein eigenes Bad, das wie sämtliche Räume barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht gestaltet wird. Gemeinschaftsflächen wie die Terrasse und der große Speisesaal im Erdgeschoss oder großzügig geschnittene Aufenthaltsräume – die sogenannten Marktplätze – auf allen Etagen bieten den Bewohnern viel Raum für Begegnungen und soziale Interaktion.

Im Erdgeschoss des Gebäudes finden sich die Rezeption, Personal- und Lagerräume und die hauseigene Küche. Das erste und zweite Untergeschoss verfügen über Büroflächen, Besprechungszimmer, Aufenthaltsräume und Lagerflächen. Im zweiten Untergeschoss befindet sich neben einem Therapiezimmer außerdem noch ein Abschiedsraum. Für jede Etage des Pflegezentrums wird an zentraler Position eine eigene Schwesternstation eingerichtet.

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 Bayreuth

Objektnummer: PF20/100

Kaufpreis: 159.180 € - 208.880 €

Objektlage

Die Stadt Bayreuth liegt am bayrischen Roten Main und ist international besonders für die Richard-Wagner-Festspiele berühmt, ein Musiktheaterfestival, das auch als Bayreuther Festspiele bekannt ist. Bayreuth liegt im Regierungsbezirk Oberfranken und gehört zur Metropolregion Nürnberg, die neben Bayreuth und der Namensgeberin u. a. noch Bamberg, Ansbach und Erlangen umfasst. In Bayreuth befindet sich der Regierungs- und Bezirkssitz Oberfrankens und das Landesratsamt Bayreuth.

Bayreuth verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen zu den benachbarten Städten der Metropolregion Nürnberg und anderen relevanten Wirtschaftszentren:

Nürnberg liegt nur knapp 80 km, Leipzig etwa 190 km und München ca. 210 km von Bayreuth entfernt. Dank der direkten Lage an den Autobahnen A 9 und A 70 sowie Anschluss an diverse Bundesstraßen besteht eine hervorragende Einbindung der fränkischen Stadt in nord-südlicher wie auch ost-westlicher Richtung. Täglich verkehren Regional- und Fernbahnen der Deutschen Bahn AG, beispielsweise nach Nürnberg, Hof oder Bamberg.

Nicht nur als Kulturstandort überzeugt Bayreuth über die Landesgrenzen hinaus: Auch im Bereich Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung hat sich die fränkische Stadt weltweit einen guten Namen erworben. Als zwei Kernbranchen haben sich dabei die Sparten Logistik und Gesundheit etabliert. Dank der verkehrstechnisch hervorragenden Lage und einer Vielzahl gesundheitsbezogener Sport-, Freizeit und Erholungsangebote in Kombination mit einer hohen Dichte an Medizintechnik- und -dienstleistungsanbietern hat sich Bayreuth zu einem der wichtigsten Gesundheitsstandorte im Norden Bayerns entwickelt.

Trotz seiner ruhigen und grünen Lage ist der Neubau sehr verkehrsgünstig gelegen. Fünf Haltestellen des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg befinden sich weniger als einen Kilometer vom Objekt entfernt.

Das projektierte Grundstück befindet sich im Nord-Westen der fränkischen Stadt. In fußläufiger Umgebung des geplanten Neubauprojektes befindet sich unter anderem die Reha-Klinik Herzoghöhe, der Neptun-Brunnen oder das Historische Museum Bayreuth. Nur knapp zwei Kilometer entfernt liegt das Gelände der Richard-Wagner-Festspiele mit seinem weltberühmten Festspielhaus. Auch das Markgräfliche Opernhaus, diverse Museen, die Universität Bayreuth oder der Tierpark Röhrensee sind in wenigen Autominuten erreichbar. Den Hauptbahnhof trennen ebenfalls nur rund zwei Kilometer vom zukünftigen neuen Seniorenheim. Ganz in der Nähe des Objektes befindet sich die Haltestelle „Bayreuth Klinik Herzoghöhe“, von der aus die Busse der Bayreuther VGN in etwa 15 Minuten die Innenstadt erreichen.

In direkter Nachbarschaft zum Gelände finden sich auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die ein umfassendes Sortiment für die tägliche Nahversorgung bereithalten. Dieses reicht von Supermärkten und Discountern über Gemüsehandlungen bis hin zu Modegeschäften und Drogeriemärkten. Das gastronomische Angebot umfasst traditionelle Biergärten und Gaststätten ebenso wie trendige Craftbeer-Lokale und internationale Restaurants und Imbiss-Stuben. Vier Schulen, drei Kindergärten sowie vier Spiel- und Sportplätze in der näheren Umgebung unterstreichen zusätzlich die hohe Lebensqualität für alle Generationen, die den Standort des neuen Pflegezentrums in der Kulmbacher Straße auszeichnen.

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 Bayreuth

Objektnummer: PF20/100

Kaufpreis: 159.180 € - 208.880 €

Betreiber

An aktuell fünf Standorten – Fellheim, Kehl, Michelbach, Neunkirchen und Rottach-Egern – sind über 300 Domus Cura-Mitarbeiter Tag für Tag im Einsatz, um ihren Bewohnern eine liebevolle, individuelle und professionelle Pflege zu bieten.

Ob stationäre Pflege mit intensiver Rundumbetreuung, unterstützende Tages- oder Kurzzeitpflege, betreutes Wohnen oder besondere Zuwendung für Menschen mit Demenz – sämtliche Serviceangebote der Domus Cura basieren auf dem Konzept der aktivierenden Pflege. Diese ist insbesondere darauf ausgerichtet, die vorhandenen Ressourcen der Bewohner freizulegen und zu stärken und persönliche Fähigkeiten und Fertigkeiten zu reaktivieren. Auch der Hilfebedarf jedes Patienten wird dabei individuell analysiert.

Den Grundstein für die Domus Cura legten Fred Maleika und Partner im Frühjahr des Jahres 2017. Oberstes Ziel aller Beteiligten war der Aufbau einer Betreibergesellschaft mit dem Anspruch, sämtliche Erfahrungswerte aus dem Medizin- und Pflegebereich einfließen zu lassen. Zusätzlich wurden kompetente Mitstreiter aus dem Pflege- und Sozialimmoblieinsektor, Controlling und der Verwaltung zur Ergänzung des Führungsteams gesucht und gefunden.

Im ersten Gründungsjahr erfolgte die Übernahme von Pflegeeinrichtungen in Rottach-Egern, Kehl-Kork, Schloss Fellheim, Neunkirchen und Michelbach. Jedes Haus hielt dabei unterschiedliche Besonderheiten und Herausforderungen – ob finanziell, operativ, strukturell, technisch, fiskalisch und gesellschaftsrechtlich – bereit, die von der Domus Cura mit Erfolg gemeistert wurden.

Die Einrichtungen unter dem Dach der Domus Cura sind zum großen Teil als Familienunternehmen entstanden. Auch nach dem Betreiberwechsel haben sie sich ihre eigene, unverwechselbare Identität bewahrt. Besonderer Wert wird auch auf die gute Einbindung der Häuser in die jeweilige Region gelegt, die durch den ständigen Austausch und regen Kontakt zu örtlichen Vereinen, Kultureinrichtungen, Kirchen, Kindertagesstätten und Schulen weiter gefestigt und ausgebaut wird. Auch der Vernetzung mit der lokalen medizinischen Infrastruktur wird seitens der Domus Cura eine große Bedeutung zugemessen.

Orte der Begegnung schaffen, eine optimale Pflege und Unterstützung bieten, Bewährtes stärken und behutsam Neues hinzufügen, wo es sinnvoll ist. So beschreiben die Köpfe hinter der Domus Cura um Gerhard Göttert ihre Vorgehensweise. Dabei sieht die erfahrene Management-Riege ihre Hauptaufgabe darin, die Einrichtungen in ihren betrieblichen Abläufen und Entscheidungsprozessen so zu stärken, dass ihnen mehr Zeit für das Wesentliche bleibt: das Wohl ihrer Bewohner und Bewohnerinnen. Gleichzeitig wird das Pflegeangebot in den Häusern der Domus Cura weiter ausgebaut, um die Einrichtungen bestmöglich auf die Zukunft vorzubereiten. Zudem wird die Domus Cura-Familie auch räumlich wachsen: Weitere Standorte, beispielsweise in Leonberg, sind bereits in Planung.

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 Bayreuth
Objektnummer: PF20/100
Kaufpreis: 159.180 € - 208.880 €



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 Bayreuth
Objektnummer: PF20/100
Kaufpreis: 159.180 € - 208.880 €



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!