

MIETRENDITE BIS 4,7%

SOFORT MIETE



ECKDATEN ZUM ANGEBOT

Objekt	„Seniorenpflege Doktorshof“ als vollstationäres Pflegeheim mit 67 Betten
Kaufangebot	39 Einheiten mit eigenem Grundbuchblatt (können jederzeit verkauft, verschenkt, vererbt oder beliehen werden)
Baujahr	Bestandsgebäude, das 1994 errichtet und im Jahre 2000 erweitert wurde
Zustand	Laut Gutachten in sehr gepflegtem Zustand mit nur wenigen Mängeln, die vom Verkäufer behoben werden; kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung des Objekts
Standort	Doktorshofstraße 15, 92348 Berg / Hausheim bei Neumarkt i.d. Oberpfalz. Die Bevölkerungsprognose geht für Berg bei der Altersgruppe 80+ im Zeitraum 2012-2030 von einem Zuwachs um 54,6 % aus.
Lage	Der Doktorshof liegt am Fuße des Dillbergs, inmitten eines Naturschutzgebiets.
Grundstück	5.010 m ² , der großzügige Außenbereich wurde mit Pavillions und Terrassen attraktiv gestaltet
Appartementgrößen	Zimmergrößen zwischen 49,64 m ² und 124,39 m ² (inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche)
Kaufpreise	Zwischen 163.541,36 € und 365.728,54 €
Mietrendite	Anfänglich zwischen 4,2% und 4,7% in Abhängigkeit von Appartementgröße und Kaufpreis
Nebenkosten	Verwaltergebühr: 185,64 € p.a. Instandhaltungsrücklage: 3,50 € pro Quadratmeter Mietfläche und Jahr als Vorschlag an die Eigentümerversammlung Instandhaltungsrücklage: 30.000 € (Einlage des Verkäufers) Grundsteuer: gemäß behördlichem Bescheid
Pachtvertrag	Neuer Pachtvertrag mit 20 Jahren Laufzeit ab dem 01.04.2023 plus 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption.
Erste Pachtzahlung	Erfolgt im Monat nach Kaufpreiszahlung (kein Pre-Opening)
Energieausweis	Zukunftssicher durch Energieeffizienzklasse D Energieverbrauchsausweis, 105,1 kWh/(m ² x a), Erdgas und Kraft-Wärme-Kopplung, Baujahr 1994 + 2000,
Verkäufer	MPG Projekt Seniorenpflege Doktorshof GmbH & Co. KG, Hochfeld 8, 82343 Pöcking
Fazit	Idyllisch gelegenes und exzellent gepflegtes Bestandspflegeheim in Bayern

BARZÄHLER

Kaufpreis (Beispiel App. 34)	206.354,59 €
Notar, Grundbuchamt (1,7%)	+ 3.508,03 €
Grunderwerbssteuer (3,5%)	+ 7.222,41 €
Erwerbsaufwand, gesamt	217.085,02 €
Mieteinnahmen p.a.	+ 8.770,07 €
Verwaltungsgebühren p.a.	- 185,64 €
Instandhaltungsrücklage p.a.	- 224,53 €
Mietüberschuss p.a.*	+ 8.359,90 €
Mietüberschuss / Monat*	+ 696,66 €

FINANZIERER

mit 50% Eigenkapital

Kaufpreis (Beispiel App. 34)	206.354,59 €
Notar, Grundbuchamt (1,7%)	+ 3.508,03 €
Grunderwerbsteuer (3,5%)	+ 7.222,41 €
Erwerbsaufwand gesamt	217.085,02 €
20% Eigenkapital	- 108.542,51 €
Darlehenssumme	108.542,51 €
Mieteinnahmen p.a.	+ 8.770,07 €
Verwaltungsgebühren p.a.	- 185,64 €
Instandhaltungsrücklage p.a.	- 224,53 €
Finanzierungskosten p.a. (50% Darlehen, 4% Zins, 1,5% Tilgung)	- 5.969,84 €
Mietüberschuss p.a.*	+ 2.390,07 €
Mietüberschuss / Monat*	+ 199,17 €



IHR VERWALTER

Die Hausverwaltung Hempler ist mit über 3.500 Einheiten sehr erfolgreich und zudem auch erfahren mit Pflegeimmobilien. Frau Hempler und ihre 10 Mitarbeiter vertreten Sie und Ihre Interessen kompetent: www.hausverwaltung-hempler.de

IHR BETREIBER

Die Seniorenpflege Doktorshof wurde unter dem Namen „Alten- und Pflegeheim Doktorshof Bauer GmbH“ als Familienbetrieb gegründet. Seit 1987 sorgt Familie Bauer / Sperr zusammen mit motivierten Fachkräften für das Wohl der Bewohner. Die Pflege basiert auf der Ganzheitlichkeit des Menschen und darauf abgestimmten, individuellen Pflegemaßnahmen. Das Angebot der Einrichtung umfasst stationäre Dauerpflege sowie Kurzzeit- und Tagespflege. Im April 2023 wurde das Haus von der MPG Care GmbH übernommen, einem inhabergeführten Betreiber mit beständigem Wachstum und derzeit 6 Heimen in Hessen, Bayern und Niedersachsen. Seit der Übernahme arbeitet die MPG Care Hand in Hand mit dem bisherigen Team zusammen und gewährleistet so maximale Kontinuität für Bewohner und Mitarbeiter.

IHR VERTRIEBSKOORDINATOR

Die Terago-Gruppe ist Spezialist für den Ankauf, die Entwicklung und den Verkauf von Seniorenimmobilien. Im Vertrieb wenden wir uns an private Kapitalanleger mit dem Wunsch nach großer Sicherheit bei guter Rendite. Terago ist seit 12 Jahren erfolgreich am Markt, alle von uns betreuten Projekte wurden erfolgreich realisiert. Unseren privaten Endkunden bieten wir kompetente Beratung sowie umfassende Marktkenntnis und zuverlässige Betreuung nach dem Kauf bis hin zum Wiederverkauf auf dem Zweitmarkt.



Beispielfoto aus einer anderen Einrichtung

IHR INVESTITIONSSTANDORT

Die bayerische Gemeinde Berg besitzt 8.000 Einwohner und liegt 6km entfernt von der Kreisstadt Neumarkt i.d. Oberpfalz. Der Ort verfügt über eine ansprechende Infrastruktur mit Cafés, Restaurants und ärztlicher Versorgung. Seine Lage entlang an der A 3, nur ca. 30 km von Nürnberg entfernt, sorgt für eine gute Entwicklung seiner Gewerbegebiete und Zuzug. Das attraktive Naherholungsgebiet am Ludwig-Donau-Main-Kanal bietet zugleich einen hohen Freizeitwert.



Neumarkt in der Oberpfalz, Große Kreisstadt und Landkreis

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

Wenn Sie in ein Appartement in Berg/Hausheim investieren, legen Sie Ihr Geld sicher, rentabel und komfortabel an. Unter anderem profitieren Sie von folgenden Vorteilen:

Bausicherheit

Es handelt sich um eine sehr gepflegte Bestandsimmobilie, bei der – im Vergleich zu einem im Bau befindlichen Objekt – wesentliche Baurisiken bereits ausgeschlossen sind.

Belegungssicherheit

Das Pflegezentrum ist – im Unterschied zu einem Neubau – bereits langjährig in der Region etabliert, beliebt und voll ausgelastet.

Konjunktursicherheit

Der Bedarf an stationären Pflegeeinrichtungen ist von konjunkturellen Schwankungen entkoppelt und wächst sicher auf Jahrzehnte hinaus.

Sachwertsicherheit

Mit einer Immobilie bekommen Sie eine Anlage zum Anfassen statt abstrakter Finanzprodukte. Sie erhalten ein eigenes Grundbuchblatt und können Ihre Immobilie jederzeit verkaufen, verschenken, vererben oder beleihen.

Rendite

Sie profitieren von hohen Mietrenditen von 4,2% bis zu 4,7% und gleichzeitig niedrigen Nebenkosten. Vergleichen Sie mit Renditen von Festgeld, Staatsanleihen, Neubauwohnungen und Ihren echten Erfahrungen mit Aktienfonds.

Inflation

Die Mietindexierung sorgt mit einem automatischen Inflationsausgleich von 60% dafür, dass Ihre Miete auch das Geld wert bleibt – im Gegensatz zu anderen Geldanlagen.

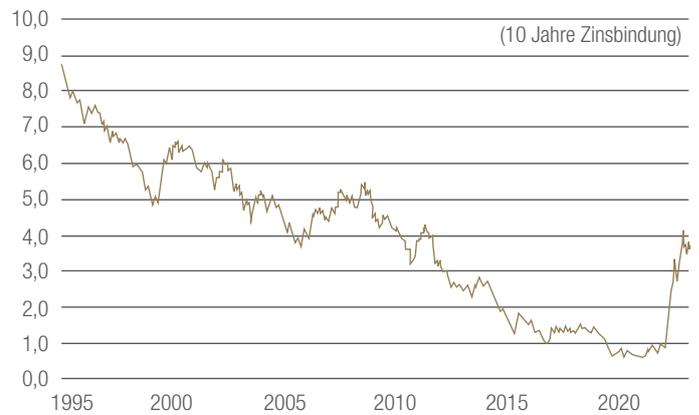
Steuer

Sie erzielen finanzielle Vorteile, da bei einem Verkauf nach 10 Jahren oder später die Verkaufsgewinne steuerfrei vereinnahmt werden dürfen.

Zinsen

Trotz steigender Tendenz befinden sich die Kreditzinsen historisch betrachtet nach wie vor auf einem attraktiven Niveau.

Die Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



Komfort

Abgabe aller Eigentümer-Aufgaben an den Betreiber der Pflegeeinrichtung – das „Rundum Sorglos“-Paket der Pflegeimmobilie.

Die Immobilie wird zudem durch Profis wie den Verwalter, die Heimaufsichtsbehörde, den Pflege-TÜV und das Gewerbeamt, aber auch durch Bewohner, Angehörige und Besucher konstant kontrolliert.

» FAZIT

- Die perfekte Immobilie für alle, die sich nicht kümmern wollen oder können
- Geeignet als „Basis“immobilie oder als Beimischung zu Ihrer bestehenden Geldanlage
- Geeignet als ewige Rente zur Altersvorsorge oder als Kapitalanlage zum Weiterverkauf



KAUFPREISLISTE

Nr.	Typ *	Fläche Sondereigentum	Anteil Gemein- schaftsfläche	Mietfläche gesamt	Miteigentums- anteile	Miete pro Monat	Nebenkosten ca. pro Monat**	Mietrendite	Kaufpreis
Erdgeschoss									
1	DZ	32,41 m ²	59,95 m ²	92,36 m ²	289/10.000	1.052,27 €	42,41 €	4,5%	283.757,00 €
2	DZ	28,17 m ²	52,10 m ²	80,27 m ²	251/10.000	914,60 €	38,88 €	4,4%	252.304,59 €
3	DZ	28,17 m ²	52,10 m ²	80,27 m ²	251/10.000	914,60 €	38,88 €	4,4%	252.304,59 €
4	DZ	27,90 m ²	51,60 m ²	79,50 m ²	249/10.000	905,84 €	38,66 €	4,4%	249.886,33 €
1. Obergeschoss									
5	DZ	22,65 m ²	41,89 m ²	64,54 m ²	202/10.000	735,38 €	34,30 €	4,3%	207.638,00 €
6	DZ	24,92 m ²	46,09 m ²	71,01 m ²	222/10.000	809,09 €	36,18 €	4,3%	228.447,64 €
7	DZ	24,92 m ²	46,09 m ²	71,01 m ²	222/10.000	809,09 €	36,18 €	4,3%	228.447,64 €
8	DZ	26,58 m ²	49,16 m ²	75,74 m ²	237/10.000	862,98 €	37,56 €	4,4%	238.063,76 €
9	EZ	17,42 m ²	32,22 m ²	49,64 m ²	155/10.000	565,58 €	29,95 €	4,2%	163.541,36 €
10	EZ	17,97 m ²	33,24 m ²	51,21 m ²	160/10.000	583,44 €	30,41 €	4,2%	168.704,84 €
11	EZ	18,14 m ²	33,55 m ²	51,69 m ²	162/10.000	588,96 €	30,55 €	4,2%	170.300,82 €
12	EZ	19,13 m ²	35,38 m ²	54,51 m ²	170/10.000	621,10 €	31,37 €	4,2%	179.595,08 €
13	EZ	23,42 m ²	43,32 m ²	66,74 m ²	209/10.000	760,38 €	34,94 €	4,3%	214.696,78 €
14	DZ	32,88 m ²	60,82 m ²	93,70 m ²	293/10.000	1.067,53 €	42,80 €	4,5%	287.871,96 €
15	DZ	23,67 m ²	43,78 m ²	67,45 m ²	211/10.000	768,50 €	35,14 €	4,3%	216.988,59 €
16	DZ	24,24 m ²	44,84 m ²	69,08 m ²	216/10.000	787,01 €	35,62 €	4,3%	222.213,91 €
17	DZ	24,24 m ²	44,84 m ²	69,08 m ²	216/10.000	787,01 €	35,62 €	4,3%	222.213,91 €
18	DZ	23,49 m ²	43,45 m ²	66,94 m ²	209/10.000	762,66 €	34,99 €	4,3%	215.338,48 €
19	DZ	33,12 m ²	61,26 m ²	94,38 m ²	295/10.000	1.075,32 €	43,00 €	4,5%	289.973,21 €
2. Obergeschoss									
20	EZ	17,42 m ²	32,22 m ²	49,64 m ²	155/10.000	565,58 €	29,95 €	4,2%	163.541,36 €
21	EZ	17,97 m ²	33,24 m ²	51,21 m ²	160/10.000	583,44 €	30,41 €	4,2%	168.704,84 €
22	EZ	18,14 m ²	33,55 m ²	51,69 m ²	162/10.000	588,96 €	30,55 €	4,2%	170.300,82 €
23	EZ	19,13 m ²	35,38 m ²	54,51 m ²	170/10.000	621,10 €	31,37 €	4,2%	179.595,08 €
24	EZ	23,42 m ²	43,32 m ²	66,74 m ²	209/10.000	760,38 €	34,94 €	4,3%	214.696,78 €
25	DZ	32,88 m ²	60,82 m ²	93,70 m ²	293/10.000	1.067,53 €	42,80 €	4,5%	287.871,96 €
26	DZ	23,67 m ²	43,78 m ²	67,45 m ²	211/10.000	768,50 €	35,14 €	4,3%	216.988,59 €
27	DZ	24,24 m ²	44,84 m ²	69,08 m ²	216/10.000	787,01 €	35,62 €	4,3%	222.213,91 €
28	DZ	24,24 m ²	44,84 m ²	69,08 m ²	216/10.000	787,01 €	35,62 €	4,3%	222.213,91 €
29	DZ	23,49 m ²	43,45 m ²	66,94 m ²	209/10.000	762,66 €	34,99 €	4,3%	215.338,48 €
30	DZ	33,02 m ²	61,08 m ²	94,10 m ²	294/10.000	1.072,07 €	42,91 €	4,5%	289.097,69 €
Dachgeschoss									
31	EZ	20,63 m ²	38,16 m ²	58,79 m ²	184/10.000	669,80 €	32,62 €	4,2%	193.677,29 €
32	DZ	24,79 m ²	45,85 m ²	70,64 m ²	221/10.000	804,86 €	36,07 €	4,5%	217.042,15 €
33	DZ	31,57 m ²	58,39 m ²	89,96 m ²	281/10.000	1.024,99 €	41,71 €	4,5%	276.402,61 €
34	DZ	22,51 m ²	41,64 m ²	64,15 m ²	201/10.000	730,84 €	34,18 €	4,3%	206.354,59 €
35	EZ	23,58 m ²	43,61 m ²	67,19 m ²	210/10.000	765,58 €	35,07 €	4,3%	216.163,53 €
36	DZ	23,59 m ²	43,63 m ²	67,22 m ²	210/10.000	765,90 €	35,08 €	4,3%	216.255,21 €
37	DZ	22,37 m ²	41,38 m ²	63,75 m ²	199/10.000	726,29 €	34,06 €	4,3%	205.071,17 €
38	DZ	31,59 m ²	58,43 m ²	90,02 m ²	281/10.000	1.025,64 €	41,73 €	4,5%	276.577,71 €
39	BW	Die Einheit bleibt im Besitz des Verkäufers, trägt ihre anteiligen Instandhaltungskosten, erhält jedoch keinen Pachtanteil.							
40	GZ	43,65 m ²	80,74 m ²	124,39 m ²	389/10.000	1.417,20 €	51,75 €	4,7%	365.728,54 €

* EZ: Einzelzimmer, DZ: Doppelzimmer, GZ: Gästezimmer, BW: Betriebswohnung ** zzgl. Grundsteuer

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALT

Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Sie dienen nur der Vorabinformation und geben den Stand der Dinge bei Drucklegung wider. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Die angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architekturbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Die enthaltenen wirtschaftlichen Berechnungen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Alle Angaben entsprechen dem Stand vom 15.05.2023.



*Der gesamte Markt der
Pflegeimmobilien aus einer Hand*

**Domstrasse 1
93047 Regensburg
Telefon 0941/99222448
Email: info@immobilium24.de**