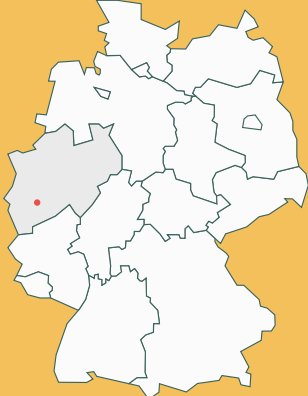


Seniorenzentrum in Hürth

Faktenblatt



**KfW
40EE**



Seniorenzentrum in Hürth

Die Immobilie im Überblick

Direkt am südlichen Rand der Großstadtmetropole Köln, gerade einmal 8,5 Kilometer vom lebhaften Kölner Stadtzentrum entfernt, entsteht in der rund 60.000 Einwohner großen Stadt Hürth ein modernes Seniorenzentrum an der Luxemburger Straße.

Das Quartier umfasst eine viergeschossige Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung bestehend aus insgesamt 24 barrierefreien Pflegeapartments mit eigenem Duschbad sowie 18 großzügig geschnittenen Betreuten Wohnungen. Ergänzt wird das pflegerische Angebot um einen angegliederten Tagespflegebereich für bis zu 20 Tagesgäste. 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. Ein umfangreiches Spektrum an Fach- und Hausärzten sowie das Sana-Klinikum tragen zu einer guten medizinischen Versorgung im unmittelbaren Umfeld bei.

Auch verkehrstechnisch ist das Quartier optimal erschlossen und seine Besucher erfreuen sich nicht nur am nahegelegenen Autobahnanschluss A4 (Aachen-Köln), sondern auch an einer fußläufig erreichbaren S-Bahn-Station, welche die Städte Köln und Bonn miteinander verbindet.



Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ♦ **Bauausführung als KfW Effizienzhaus 40 EE:**
Attraktive Finanzierungsbedingungen mit bis zu 33.750 € Tilgungszuschuss
- ♦ **Ganzheitliches Pflege- und Betreuungskonzept**
(Pflege, Betreutes Wohnen, Tagespflege)
- ♦ **Vorbelegungsrecht für Eigentümer oder deren nächsten Angehörigen**
- ♦ **Abgeschlossener Mietvertrag**
25 Jahre + 1 x 5 Jahre
- ♦ **Zentrale Lage im Rhein-Erft-Kreis**
nur wenige Kilometer bis zur Kölner Innenstadt



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Luxemburger Straße 269-279, 50354 Hürth
Baubeginn	vsf. Oktober 2021
Fertigstellung	frühestens: 30.12.2022 spätestens: 30.06.2023
Objektbeschreibung	3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss / Bauausführung als KfW Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse
Anzahl der Wohneinheiten	24 Pflegeapartments 18 Betreute Wohnungen 4 Einheiten im Tagespflegebereich
Wohnungsgrößen	Apartments: 68,90 m ² -71,25 m ² Tagespflegeeinheit: 70,54 m ² - 73,01 m ² Wohnungen: 93,41 m ² -125,92 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	St. Elisabeth Betriebsführungs GmbH Heinsberger Str. 32, 52511 Geilenkirchen
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	frühestens: 30.12.2022 spätestens: 30.06.2023

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreise	300.020 €-548.310 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

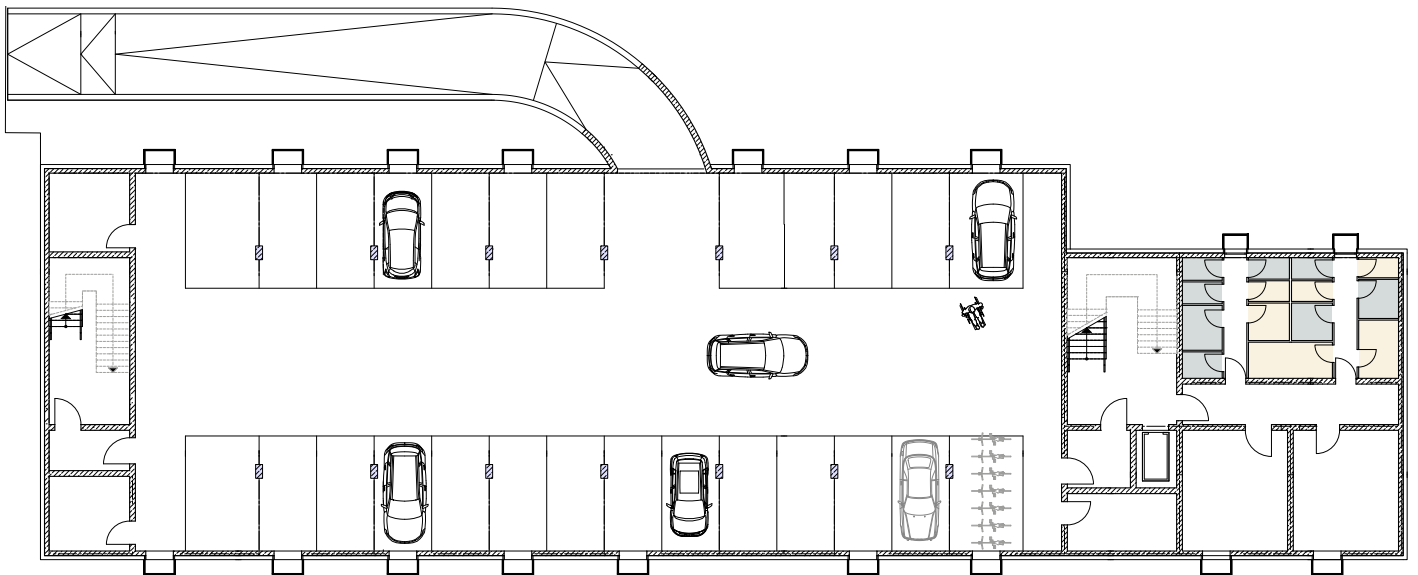
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,2 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf der Pre-Opening-Phase / frühestens: 01.07.2023, spätestens: 01.01.2024
Pre-Opening	6 Monate
Indexierung	Sperrfrist 3 Jahre, ab dem 4. Jahr 65 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibung 2 % der Gebäude- herstellungskosten über 50 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für Erwerber einer Einheit des Seniorenzentrums oder deren nächsten Familienangehörigen in allen von der Betreiber-gesellschaft betriebenen Einrichtungen ab Pflegegrad 2

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 21. Juni 2021

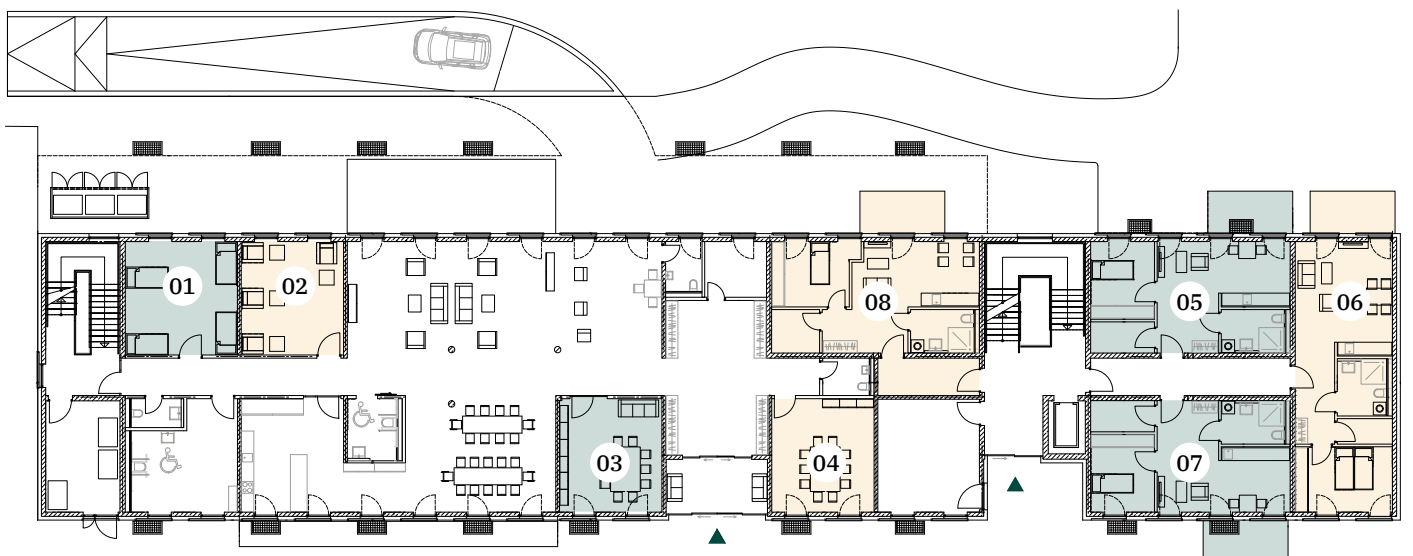
*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

Etagengrundrisse

Keller

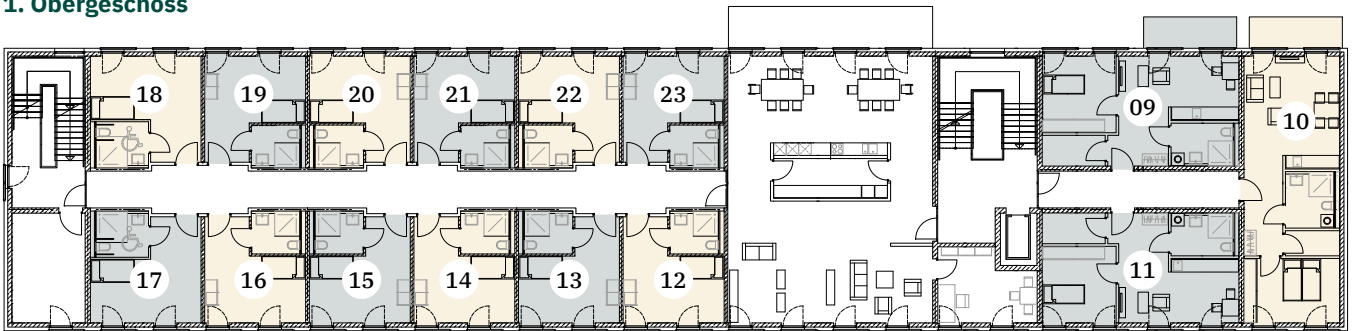


Erdgeschoss

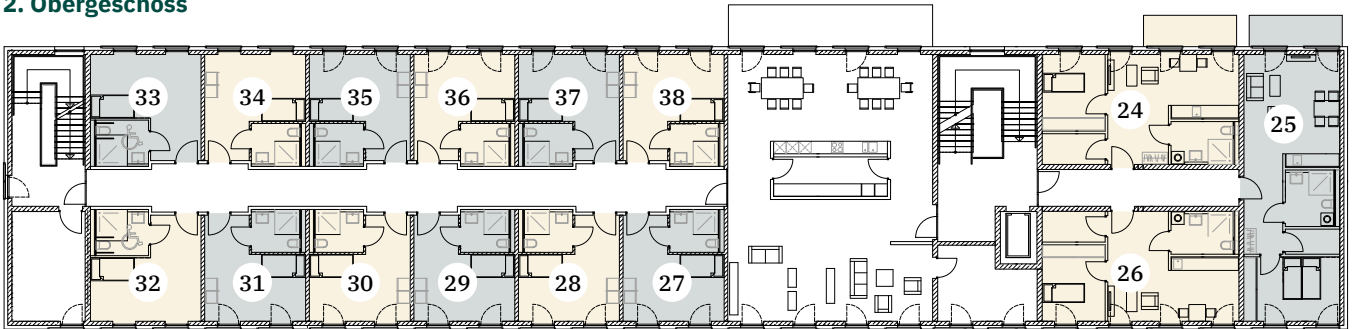


- Gemeinschaftsfläche
- ● Sondereigentum

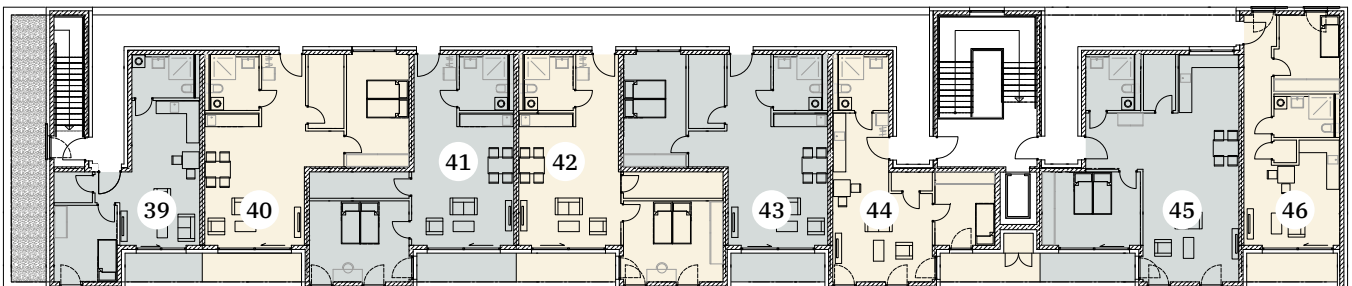
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Anteil Bewohnerzimmer	Anteil Gemein- schaftsfläche	Gesamte Fläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss						
1	Tagespflege / Ruheraum 1	28,26 qm	44,75 qm	73,01 qm	847,78 €	317.917 €
2	Tagespflege / Ruheraum 2	25,79 qm	44,75 qm	70,54 qm	819,10 €	307.162 €
3	Tagespflege / Therapie 1	25,79 qm	44,75 qm	70,54 qm	819,10 €	307.162 €
4	Tagespflege / Therapie 2	25,79 qm	44,75 qm	70,54 qm	819,10 €	307.162 €
5	Wohnung	48,71 qm	44,75 qm	93,46 qm	1.085,25 €	406.967 €
6	Wohnung	58,69 qm	44,75 qm	103,44 qm	1.201,13 €	450.423 €
7	Wohnung	48,76 qm	44,75 qm	93,51 qm	1.085,82 €	407.183 €
8	Wohnung	50,55 qm	44,75 qm	95,30 qm	1.106,61 €	414.978 €
1. Obergeschoss						
9	Wohnung	50,33 qm	44,75 qm	95,08 qm	1.104,05 €	414.020 €
10	Wohnung	60,36 qm	44,75 qm	105,11 qm	1.220,52 €	457.694 €
11	Wohnung	48,72 qm	44,75 qm	93,47 qm	1.085,36 €	407.008 €
12	Apartment	24,19 qm	44,75 qm	68,94 qm	800,52 €	300.194 €
13	Apartment	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	300.064 €
14	Apartment	24,15 qm	44,75 qm	68,90 qm	800,05 €	300.020 €
15	Apartment	24,17 qm	44,75 qm	68,92 qm	800,29 €	300.107 €
16	Apartment	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	300.064 €
17	Apartment	26,50 qm	44,75 qm	71,25 qm	827,34 €	310.253 €
18	Apartment	26,50 qm	44,75 qm	71,25 qm	827,34 €	310.253 €
19	Apartment	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	300.064 €
20	Apartment	24,17 qm	44,75 qm	68,92 qm	800,29 €	300.107 €
21	Apartment	24,15 qm	44,75 qm	68,90 qm	800,05 €	300.020 €
22	Apartment	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	300.064 €
23	Apartment	24,19 qm	44,75 qm	68,94 qm	800,52 €	300.194 €
2. Obergeschoss						
24	Wohnung	50,33 qm	44,75 qm	95,08 qm	1.104,05 €	414.020 €
25	Wohnung	60,41 qm	44,75 qm	105,16 qm	1.221,10 €	457.911 €
26	Wohnung	48,66 qm	44,75 qm	93,41 qm	1.084,67 €	406.749 €
27	Apartment	24,19 qm	44,75 qm	68,94 qm	800,52 €	300.194 €
28	Apartment	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	300.064 €
29	Apartment	24,15 qm	44,75 qm	68,90 qm	800,05 €	300.020 €
30	Apartment	24,17 qm	44,75 qm	68,92 qm	800,29 €	300.107 €
31	Apartment	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	300.064 €
32	Apartment	26,50 qm	44,75 qm	71,25 qm	827,34 €	310.253 €
33	Apartment	26,50 qm	44,75 qm	71,25 qm	827,34 €	310.253 €
34	Apartment	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	300.064 €
35	Apartment	24,17 qm	44,75 qm	68,92 qm	800,29 €	300.107 €
36	Apartment	24,15 qm	44,75 qm	68,90 qm	800,05 €	300.020 €
37	Apartment	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	300.064 €
38	Apartment	24,19 qm	44,75 qm	68,94 qm	800,52 €	300.194 €
3. Obergeschoss						
39	Wohnung	49,45 qm	44,75 qm	94,20 qm	1.093,83 €	410.187 €
40	Wohnung	67,40 qm	44,75 qm	112,15 qm	1.302,27 €	488.350 €
41	Wohnung	66,71 qm	44,75 qm	111,46 qm	1.294,25 €	485.344 €
42	Wohnung	66,73 qm	44,75 qm	111,48 qm	1.294,49 €	485.432 €
43	Wohnung	68,14 qm	44,75 qm	112,89 qm	1.310,86 €	491.572 €
44	Wohnung	54,27 qm	44,75 qm	99,02 qm	1.149,80 €	431.175 €
45	Wohnung	81,17 qm	44,75 qm	125,92 qm	1.462,16 €	548.310 €
46	Wohnung	53,51 qm	44,75 qm	98,26 qm	1.140,98 €	427.866 €