

# Exposé

## Wohnanlage in Bad Endbach

### Pflegeappartements Bad Endbach - 5 % AfA



Objekt-Nr. OM-302740

### Wohnanlage

Verkauf: **163.360 €**

Telefon: 089 330919878

Sebastian-Kneipp-Str. 39-41  
35080 Bad Endbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	69,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die "Seniorenpflege Waldesruh" ist in der Sebastian-Kneipp-Straße in einem unterkellerten, dreigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss untergebracht. Das Haus wurde 2007 umfassend modernisiert. Nun werden 35 Pflegeappartements im Teileigentum an Kapitalanleger verkauft mit Mietrenditen zwischen 5,0 % und 5,2% und Kaufpreisen ab 163.958 €.

Die Einrichtung bietet insgesamt Platz für 67 Betten. Als Komplexeinrichtung bietet die Seniorenpflege Waldesruh umfassende Versorgung unter einem Dach: von Betreutem Wohnen und Tagespflege bis hin zu vollstationärer Kurz- und Dauerpflege.

Ein Ort zum Wohlfühlen

Die helle und freundliche Innengestaltung und saisonale Dekorationen machen die Einrichtung zu einem echten Wohlfühlort. Dazu gehören sorgsam ausgewählte Farben, angenehme Beleuchtung und gemütliches Mobiliar, das auch den pflegerischen Ansprüchen der Senioren entgegenkommt. Ein Wintergarten unterstreicht die helle Gesamtatmosphäre der Einrichtung. Rund um das Haus wurde das Grundstück seniorengerecht angelegt – mit verschiedenen Treffpunkten für die Bewohner und Highlights wie einem Pavillon oder Hochbeeten.

Die Einrichtung ist zudem über einen Verbindungstrakt mit der angrenzenden Einrichtungsteil in der Teichstraße verbunden.

Heizung und Energieeffizienz

Die Seniorenpflege Waldesruh erreicht die Energieeffizienzklasse D und ist damit nach heutigem Stand als zukunftssicher und gut gerüstet für die Wärmewende einzustufen. Im Jahr 2011 wurde eine neue Gasheizung eingebaut. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über Kraft-Wärme-Kupplung.

Investitionen des Verkäufers

Vor Verkaufsstart wurde das Objekt von unabhängigen Experten begutachtet. Alle bekannten Mängel wurden seitdem vom Verkäufer beseitigt. Zudem wurde in zusätzliche Annehmlichkeiten für die Bewohner investiert, wie zum Beispiel neue Bodenbeläge. Den Anlegern steht somit ein gerade modernisiertes Objekt zum Kauf, bei dem alle bekannten Mängel beseitigt wurden und für das der Verkäufer eine zusätzliche Einlage in die Instandhaltung in der Höhe von 30.000 € erbringt. Die zukünftigen Eigentümer können über diese bestimmen.

## Sonstiges

Die Vorteile des Angebots

- Attraktiver Standort im Großraum Frankfurt mit intakter Demographie und Wirtschaftsstruktur
- Komplexeinrichtung mit Langzeitpflege, Kurzzeitpflege und Tagespflege
- Beste medizinische Versorgung vor Ort, u.a. Mittelhessisches Rheumazentrum gegenüber, Berglandklinik direkt am Kurpark
- Zukunftssicher aufgestelltes Objekt (Beseitigung baulicher Mängel, Erfüllung behördlicher Auflagen, Durchführung von Investitionen)
- Langjährig in der Region etabliertes und beliebtes Pflegeheim
- Einrichtung mit hoher Nachfrage und Vollausslastung aller Betten
- Hervorragende Personalsituation (Besetzung der Leitungsfunktionen aus den eigenen Reihen, Erfüllung aller Personalschlüssel inkl. Fachkraftquote, kein Einsatz von Leiharbeitern usw.)
- Rundum-Sorglos: Verwalter und Betreiber übernehmen alle Eigentümergegenstände für Sie

...und natürlich sehr gute wirtschaftliche Parameter:

- Mietrenditen bis 5,2 %
- attraktive Kaufpreise
- niedrige Nebenkosten
- 30.000 € in der Instandhaltungsrücklage

Außerdem lassen sich bei diesem Objekt pro Jahr 5 % des Gebäudewertes von der Steuer absetzen – und das 20 Jahre lang! Insgesamt erzielen Kapitalanleger so Steuererstattungen zwischen 72.500 € und 118.300 € je nach Appartementgröße. Ideal zur schnellen Tilgung eines Kredits oder als zusätzliche Rendite!

## Lage

Charmanter Kneipp-Kurort in wirtschaftsstarker Region

Im Kneipp-Kurort Bad Endbach im hessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf leben rund 8.000 Einwohner. Er liegt inmitten einer innovativen und starken Wirtschaftsregion in Hessen. Die Entfernung zur Kreisstadt Marburg wie auch zu Gießen beträgt ca. 25 km, zur Metropole Frankfurt am Main sind es ca. 70 km.

Der als Kneipp-Heilbad anerkannte Ort liegt landschaftlich und kulturell reizvoll im Naturpark Lahn-Dill-Bergland und so sind Gesundheit, Wellness und Tourismus die Eckpfeiler der Wirtschaft von Bad Endbach. Die Nähe zum Universitäts- und Wirtschaftsstandort Marburg macht den Ort besonders attraktiv für Fachkräfte: Als Zentrum der Pharmaindustrie verfügt Marburg über hohe Wachstumsraten in Pharma, Biotechnologie, Medizin und der Gesundheitswirtschaft.

... mit hohem Erholungswert

Die Pflegeeinrichtung liegt idyllisch, direkt oberhalb des Kurparks von Bad Endbach, der mit Konzertmuschel, Teichanlage, Barfußpfad, Boulebahn und einem modernen Kneippbecken Abwechslung und Genuss für alle Sinne verspricht. Die angrenzende Lahn-Dill-Bergland-Therme bietet umfangreiche Möglichkeiten zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden. Das Wellnessangebot reicht von der Saunalandschaft und Massage bis hin zu Bewegungsangeboten wie Wassergymnastik.

... und perfekter Versorgung

Von der Seniorenpflege Waldesruh sind drei Lebensmittelmärkte sowie Restaurants, Cafés, Bank und Post fußläufig zu erreichen. Auch die allgemein- und fachärztliche Versorgung vor Ort ist bestens gedeckt: Fußläufig erreichbar sind u.a. die Berglandklinik mit eigener Fachabteilung für Geriatrie sowie das gegenüberliegende Mittelhessische Rheumazentrum.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

