

# Exposé

## Wohnanlage in Bremen

### Pflegeapartment im Seniorenhaus als Kapitalanlage, Brutto-Rendite 5,0%



Objekt-Nr. OM-323666

#### Wohnanlage

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:  
Ludger Wessel

28355 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	2004	Gesamtfläche	52,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	7.500,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	29,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	6.775
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	6.775
Preis pro m <sup>2</sup>	2.596,00 €	X-fache Mieteinn.	19,90
Übernahme	sofort	BK umgelegt	133 €
Modernisierung Jahr	2024	Nicht umlegbare BK	607 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	40
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objekttyp: Pflegeappartement als Kapitalanlage

Standort: Bremen-Oberneuland, Villa am Park

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Pflegeappartement in der renommierten „Villa am Park“ in Bremen-Oberneuland. Das Appartement umfasst eine Wohnfläche von 23 m<sup>2</sup> sowie 29 m<sup>2</sup> Anteil an den Gemeinschaftsflächen, was eine Gesamtfläche von 52 m<sup>2</sup> ergibt.

Die Pflegeeinrichtung besteht aus insgesamt 40 Pflegeappartements und weist eine durchschnittliche Belegungsquote von 98 % auf.

Mietvertrag:

- Laufzeit: 20 Jahre (seit Anfang 2024) zzgl. Verlängerungsoption 5 Jahre
- Vertragstyp: Dach-und-Fach-Vertrag (Betreiber übernimmt die Instandhaltung des Gebäudes, außer für Dach und Fach)
- Mietsicherheit: Langfristige, indexierte Mieteinnahmen durch den erfahrenen Betreiber

aktuelle Mieteinnahme: 564,70 pro Monat

abzgl. 32,-€ Verwalter-Vergütung + 20,58,-€ Instandhaltungsrücklage

Vorteile einer Pflegeimmobilie als Kapitalanlage:

- ✓ Sichere Mieteinnahmen: Langfristiger Mietvertrag mit festgelegten Erträgen, unabhängig von der tatsächlichen Belegung des Appartements.
- ✓ Inflationsschutz: Miete wird an den Investitionskosten gem. dem jeweiligen Bewilligungsbescheides des Sozialträgers gekoppelt und steigt mit der Inflation.
- ✓ Wertstabilität: Pflegeimmobilien zählen zu den stabilsten Immobilieninvestments, da der Bedarf an Pflegeplätzen kontinuierlich steigt.
- ✓ Keine Verwaltungsarbeit: Der Betreiber übernimmt alle Aufgaben rund um die Vermietung und Pflege der Immobilie.
- ✓ Steuervorteile: Abschreibungen nach § 7 EStG möglich.
- ✓ Zukunftssicher: Durch den demografischen Wandel wächst der Pflegebedarf in Deutschland stetig.

Kontakt:

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie mich gerne. Investieren Sie jetzt in eine wertbeständige und renditestarke Pflegeimmobilie!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Barrierefrei

## Lage

Lage:

Die „Villa am Park“ liegt in einer der besten Wohngegenden Bremens, im begehrten Stadtteil Oberneuland. Die grüne und ruhige Umgebung, die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein Bahnhof in der Nähe machen den Standort für Bewohner und Investoren gleichermaßen attraktiv.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

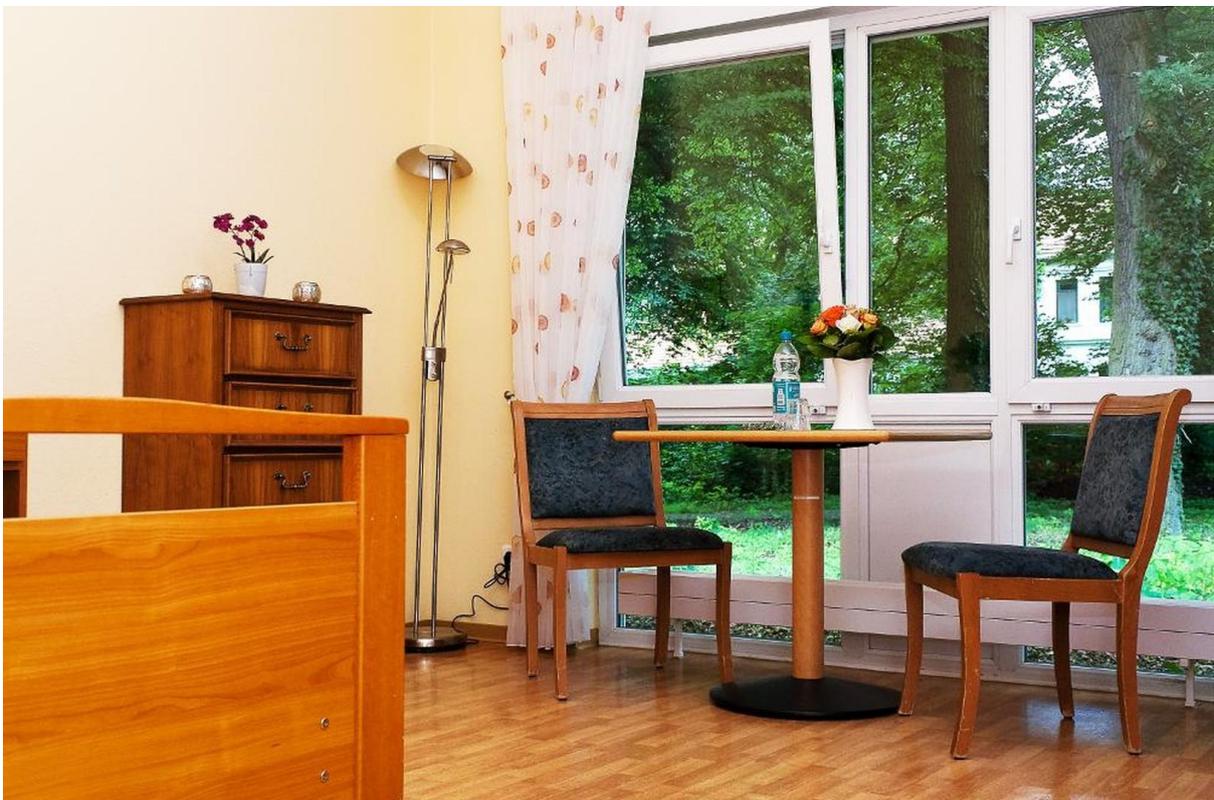


Terrasse im Garten

# Exposé - Galerie



Sitzecke



Appartement mit großen Fenstern

# Exposé - Galerie



Sitzecke

# Exposé - Grundrisse

