



**Objektbeschreibung:** Die neue Seniorenpflegeeinrichtung entsteht in der Stadt Dassel im Landkreis Northeim (Niedersachsen). Auf rund 4.425 Quadratmetern entstehen auf 3 Geschossen insgesamt 65 stationäre Pflegeapartements und 11 betreute Wohneinheiten. Den Betrieb der Pflegeeinrichtung übernimmt die MENetatis GmbH, welche über ein erfahrenes Management mit hoher Expertise verfügt. Die lebendige Stadt mit mehr als 10.000 Einwohnern überzeugt neben guten Einkaufsmöglichkeiten insbesondere durch ihre seniorenfreundliche Infra-

struktur. Viele Einrichtungen, Parkplätze, Parks sowie Sport- und Freizeitanlagen sind in der Stadt Dassel barrierefrei erreichbar. Für eine gute gesundheitliche Versorgung ist in Form mehrerer Arztpraxen und Apotheken gesorgt. Die Verkehrsanbindung an die Autobahn A7, welche man in etwa 30 Autominuten erreicht, ermöglicht Zugang zur wichtigen Nord-Süd Verbindung und bietet Anschluss an nahegelegene Städte wie Göttingen und Kassel im Süden sowie Hannover im Norden.

Objektangaben	Seniorenzentrum Dassel   Theodor-Storm-Straße 30, 37586 Dassel (Landkreis Northeim)
Bauherr	WI-Pflegeobjekte GmbH & Co. KG
Betreiber	MENetatis GmbH - Bethleheimer Straße 10, 50126 Bergheim
Pachtvertrag	25 Jahre mit 1 x 5 Jahren Verlängerungsoption
Übergabe an den Betreiber	voraussichtlich Oktober 2018
Kaufpreise	Pflegeapartements 151.125,95 € bis 183.929,83 € Betreutes Wohnen 155.465,75 € bis 241.697,75 €
Kaufpreiszahlung	Festpreis - fällig in Raten nach Baufortschritt nach den Vorgaben der MaBV
Erste Mietzahlung	nach dem 6. Monat nach Übergabe
Mietrendite	Pflegeapartements 4,20 %* Betreutes Wohnen 4,00 %*
Anzahl der WE	65 stationäre Pflegeapartements und 11 Betreute Wohnungen
Erwerbsnebenkosten	5,00 % Grunderwerbsteuer (ohne den Anteil für das Inventar) / ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten
Abschreibung	in Höhe von 2 % p.a. auf den Gebäudewert (exklusive Grundstückswert), zusätzlich gesonderte Abschreibung in Höhe von 10 % p.a. der Kosten des anteiligen Inventars: 7.500 € je Pflegeappartement / 3.750 € je Betreutes Wohnen
Verwaltung	pro Pflegeappartement oder Betreutes Wohnen monatlich 22,00 € zzgl. MwSt.
Instandhaltungsrücklage	0,25 € pro qm mietrelevanter Gesamtfläche pro Monat (voraussichtlich)
EnEV	folgt in Kürze
Besonderheit	Baubegleitende Begutachtungen durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Seniorenpflegeeinrichtung an. \* 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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: September 2017

### Objektdaten

Kaufpreis	151.126 €
zzgl. Grunderwerbsteuer 5,0 % vom Kaufpreis	7.181 €
zzgl. Notar- und Gerichtskosten 2,0 %	3.023 €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>161.330 €</b>

### Ausgangssituation

20 % Eigenkapitalanteil vom Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten	40.429 €
Sollzinssatz	2,0 %
Tilgung	4,0 %

### Einnahmen p.a.

Mieteinnahmen	6.350 €
---------------	---------

### Ausgaben p.a.

Sollzinsen	2.418 €
Tilgung	4.836 €
Verwaltungskosten	314 €
Instandhaltungskosten	132 €

### Endergebnis

<b>Monatlicher Aufwand nach Tilgung</b>	<b>113 €</b>
---	--------------

Jetzt Video ansehen!



Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte das Prospekt für das beschriebene Seniorenpflegeheim an. Berechnung ohne steuerliche Auswirkungen. Betrachtung 1. Jahr nach Kauf. Stand: September 2017