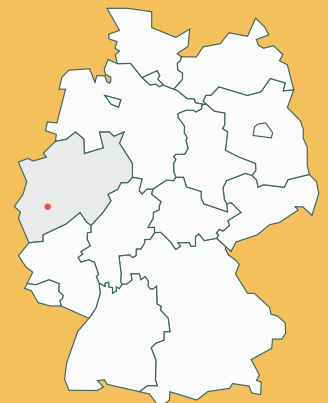


Seniorenresidenz Pulheim

Faktenblatt



KfW
55



Attraktive Pflegeapartments in Pulheim

Die Immobilie im Überblick

In Pulheim bei Köln entstehen 81 Einzelzimmer für die stationäre Pflege. In einem Staffelgeschoss werden sie um 9 Einheiten für Betreutes Wohnen sinnvoll ergänzt.

Pulheim liegt mit seinen rund 55.000 Einwohnern im Rhein-Erft-Kreis und grenzt direkt an das Stadtgebiet der Rheinmetropole Köln. Die Lage im Agglomerationsgürtel – der mehr als eine Million Einwohner zählenden Domstadt – ist prägend für die Gemeinde. Dabei handelt es sich bei Pulheim um eine Stadt mit überdurchschnittlich wohlsituierten Einwohnern und einem an der Spitze des Bundesgebietes liegenden Kaufkraftniveau.

Die Gemeinde mit ihrem lebendigen Stadtzentrum profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage nahe dem Kölner Autobahnring ebenso, wie von der Nähe zu verschiedenen und von viel Grün geprägten Naherholungsgebieten.

In dieser attraktiven Lage wird derzeit die Seniorenresidenz Pulheim als ein den KfW-55-Standard erfüllendes Gebäude fertiggestellt. Die Einrichtung bietet auf drei Vollgeschossen Platz für 81 Pflegeplätze in Einzelzimmern, zu denen jeweils ein separates Bad mit Dusche, Waschbecken und WC gehören. Die hauseigene Küche ist in der Teilunterkellerung untergebracht; im Erdgeschoss steht ein ansprechender Speiseraum zur Verfügung, der sich zu einer großzügigen Terrasse öffnet.

Ein aufgesetztes Staffelgeschoss bietet darüber hinaus Raum für 9 individuell geschnittene Einheiten des Betreuten Wohnens. So entsteht mit der Seniorenresidenz Pulheim eine Einrichtung, die auf ansprechende Art und Weise dem steigenden Bedarf an Pflegeplätzen Rechnung trägt. Käufer finden hier eine solide Geldanlage bei einer durch zuverlässige Mietausschüttung gewährleisteten Rendite.



Visualisierung/Abbildung ähnlich

- ♦ **Erstklassiger und renommierter Betreiber**
Alloheim-Seniorenresidenzen
- ♦ **Möglichkeit zur KfW-Förderung**
Günstige Finanzierungskonditionen und bis zu 18.000 € Tilgungszuschuss
- ♦ **Vor den Toren der Domstadt**
Rhein-Erft-Kreis grenzt an die Rheinmetropole Köln



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Narzissenweg 5, 50259 Pulheim
Fertigstellung	vs. Q2 2021
Objektbeschreibung	Untergeschoss + 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten	81 Pflegeeinzelzimmer und 9 Betreute Wohnungen
Wohnungsgrößen	47,03 m ² – 113,09 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	Seniorenresidenz Pulheim GmbH Merschstraße 20, 44534 Lünen (ein Unternehmen der Alloheim-Seniorenresidenzen)
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre Verlängerungsoption
Übergabe an Betreiber	vs. Q2 2021

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Betreute Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreise	184.755 € – 327.927 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	nach MaBV
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

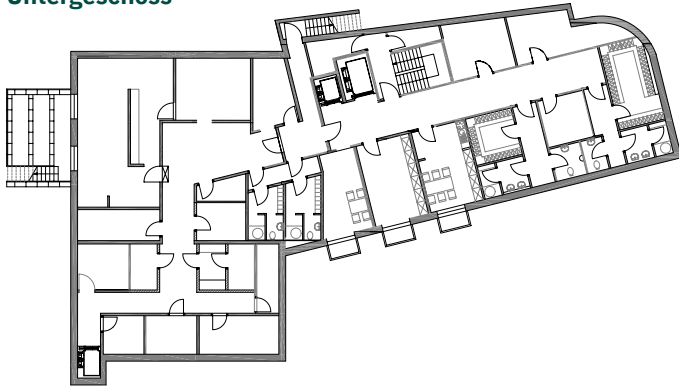
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,5 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Übergabe, Kaufpreiszahlung und Ablauf der Pre-Opening-Phase / vs. Q3 2021
Pre-Opening	3 Monate
Indexierung	Änderung der Pacht alle 4 Jahre ab Pachtbeginn, <10/70 und >10/60, Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltergebühr	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und 6,7 % auf die Außenanlage über 15 Jahre

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.

*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. Stand: März 2020

Etagengrundrisse

Untergeschoss



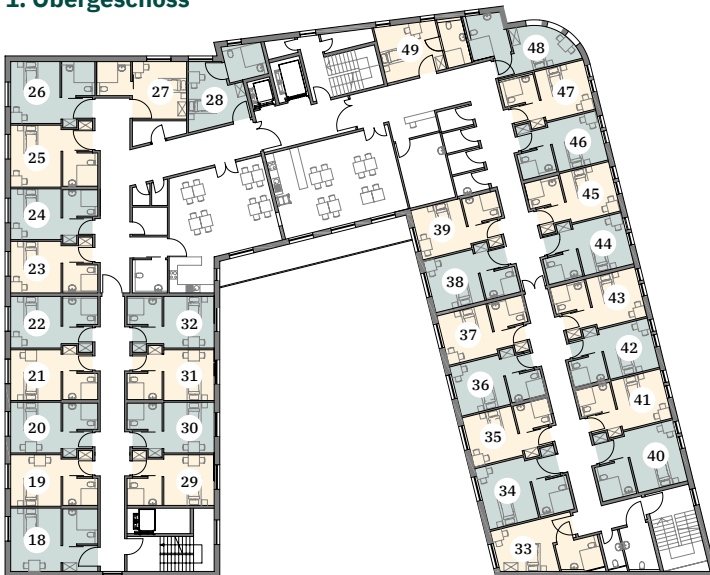
Erdgeschoss



Gemeinschaftsfläche
Sondereigentum



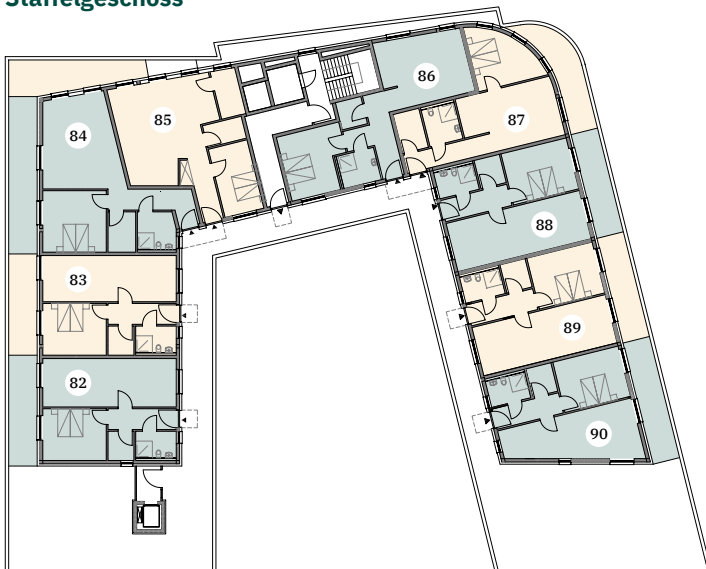
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Staffelgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss					1. Obergeschoss				
1	Apartment	51,32 qm	588,02 €	201.607 €	47	Apartment	47,54 qm	544,71 €	186.758 €
2	Apartment	53,06 qm	607,96 €	208.442 €	48	Apartment	49,58 qm	568,08 €	194.772 €
3	Apartment	47,76 qm	547,23 €	187.622 €	49	Apartment	49,18 qm	563,50 €	193.201 €
4	Apartment	47,76 qm	547,23 €	187.622 €	2. Obergeschoss				
5	Apartment	47,93 qm	549,18 €	188.290 €	50	Apartment	53,83 qm	616,78 €	211.467 €
6	Apartment	48,72 qm	558,23 €	191.394 €	51	Apartment	47,97 qm	549,64 €	188.447 €
7	Apartment	47,77 qm	547,35 €	187.662 €	52	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
8	Apartment	53,03 qm	607,61 €	208.324 €	53	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
9	Apartment	47,73 qm	546,89 €	187.505 €	54	Apartment	48,28 qm	553,19 €	189.665 €
10	Apartment	47,75 qm	547,12 €	187.583 €	55	Apartment	48,18 qm	552,04 €	189.272 €
11	Apartment	47,91 qm	548,95 €	188.212 €	56	Apartment	47,72 qm	546,77 €	187.465 €
12	Apartment	48,74 qm	558,46 €	191.472 €	57	Apartment	52,56 qm	602,23 €	206.478 €
13	Apartment	47,77 qm	547,35 €	187.662 €	58	Apartment	52,32 qm	599,48 €	205.535 €
14	Apartment	47,74 qm	547,00 €	187.544 €	59	Apartment	47,79 qm	547,58 €	187.740 €
15	Apartment	47,66 qm	546,09 €	187.230 €	60	Apartment	50,28 qm	576,10 €	197.522 €
16	Apartment	49,58 qm	568,08 €	194.772 €	61	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
17	Apartment	50,48 qm	578,40 €	198.307 €	62	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
1. Obergeschoss					63	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
18	Apartment	53,83 qm	616,78 €	211.467 €	64	Apartment	48,28 qm	553,19 €	189.665 €
19	Apartment	47,97 qm	549,64 €	188.447 €	65	Apartment	51,18 qm	586,42 €	201.057 €
20	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	66	Apartment	53,45 qm	612,42 €	209.974 €
21	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	67	Apartment	47,68 qm	546,32 €	187.308 €
22	Apartment	48,28 qm	553,19 €	189.665 €	68	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
23	Apartment	48,18 qm	552,04 €	189.272 €	69	Apartment	47,82 qm	547,92 €	187.858 €
24	Apartment	47,72 qm	546,77 €	187.465 €	70	Apartment	48,73 qm	558,35 €	191.433 €
25	Apartment	52,56 qm	602,23 €	206.478 €	71	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
26	Apartment	52,32 qm	599,48 €	205.535 €	72	Apartment	53,03 qm	607,61 €	208.324 €
27	Apartment	47,79 qm	547,58 €	187.740 €	73	Apartment	47,66 qm	546,09 €	187.230 €
28	Apartment	50,28 qm	576,10 €	197.522 €	74	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
29	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	75	Apartment	47,03 qm	538,87 €	184.755 €
30	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	76	Apartment	48,74 qm	558,46 €	191.472 €
31	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	77	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
32	Apartment	48,28 qm	553,19 €	189.665 €	78	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €
33	Apartment	51,18 qm	586,42 €	201.057 €	79	Apartment	47,54 qm	544,71 €	186.758 €
34	Apartment	53,45 qm	612,42 €	209.974 €	80	Apartment	49,58 qm	568,08 €	194.772 €
35	Apartment	47,68 qm	546,32 €	187.308 €	81	Apartment	49,18 qm	563,50 €	193.201 €
36	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	Staffelgeschoss				
37	Apartment	47,82 qm	547,92 €	187.858 €	82	Wohnung	99,52 qm	841,69 €	288.579 €
38	Apartment	48,73 qm	558,35 €	191.433 €	83	Wohnung	98,06 qm	829,34 €	284.345 €
39	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	84	Wohnung	111,53 qm	943,26 €	323.403 €
40	Apartment	53,03 qm	607,61 €	208.324 €	85	Wohnung	113,09 qm	956,45 €	327.926 €
41	Apartment	47,66 qm	546,09 €	187.230 €	86	Wohnung	96,87 qm	819,28 €	280.894 €
42	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	87	Wohnung	98,82 qm	835,77 €	286.549 €
43	Apartment	47,03 qm	538,87 €	184.755 €	88	Wohnung	101,70 qm	860,12 €	294.900 €
44	Apartment	48,74 qm	558,46 €	191.472 €	89	Wohnung	101,79 qm	860,89 €	295.161 €
45	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €	90	Wohnung	99,70 qm	843,21 €	289.100 €
46	Apartment	47,67 qm	546,20 €	187.269 €					