

# Seniorenzentrum Garstedt Haus im Dorf

Hauptstraße 1

21441 Garstedt



**Mietzins**  
**5,32 %**

**Highlights:**

- Bestand
- Sofort Miete
- Idyllische Lage

## ■ Objektbeschreibung

Das Seniorenzentrum Haus im Dorf in Garstedt ist ein modern gestaltetes Haus mit insgesamt 2 Obergeschossen und einer Nettofläche von 4.596,8 m<sup>2</sup> für 49 Bewohnerzimmer, die notwendigen Nebenräume sowie 4 Personalwohnungen.

Hinter dem Gebäude befindet sich eine großzügige Parkanlage mit einem Apfelbaumhain. Das gesamte Haus und die Gartenanlage sind barrierefrei konzipiert und ausgestattet. Die stationäre Pflegeeinrichtung bietet pflegebedürftigen Menschen jedes Pflegegrades ein Zuhause. Jedes Pflegeapartment besitzt ein eigenes Duschbad. Alle Bäder sind rollstuhlgerecht.

Garstedt ist eine Gemeinde in der Samtgemeinde Salzhausen im Landkreis Harburg, dem südlichen Randgebiet von Hamburg. Die Gemeinde Garstedt ist Teil des Naturparks Lüneburger Heide, zwischen Winsen / Luhe und Salzhausen, ca. 15 Autominuten südlich der Stadtgrenze von Hamburg und ca. 30 Autominuten bis Hamburg Zentrum. Insgesamt ist der Landkreis Harburg von der Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg geprägt.

Die Lüneburger Heide lädt durch ihre abwechslungsreiche Landschaft mit Wald, Heide, Wiese, Berg und Tal jährlich viele Urlauber aus dem ganzen Bundesgebiet zum Wandern, Radfahren und Spaziergehen ein.

Mit zwei Kliniken im nahen Umfeld bietet der Standort Garstedt zudem eine hervorragende medizinische Versorgung. Des Weiteren gibt es eine Vielzahl abwechslungsreicher und zugleich altersgerechter Möglichkeiten in Sachen Freizeit, Beratung und Gesundheit.

Das Seniorenzentrum Garstedt Haus im Dorf befindet sich am Ortseingang in Garstedt auf einem Grundstück von 2.372 m<sup>2</sup> Größe.

Betreiber: SZ-Garstedt Haus im Dorf GmbH

Der Kaufpreis ist sofort fällig.

## ■ Energiedaten

### Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

### Endenergiebedarf [kWh/(m<sup>2</sup>a)]

-

### Energieverbrauchskennwert [kWh/(m<sup>2</sup>a)]

92,3

### Energieeffizienzklasse

C

### Energieträger

Erdgas E

### Baujahr

1998

Allgemeine Hinweise siehe letzte Seite

## Daten & Fakten

<b>Angebot</b>	Art: Pflegeimmobilie (förderungswürdige Sozialimmobilie laut XI. Sozialgesetzbuch). Kauf eines Pflegeappartements nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
<b>Lage</b>	Hauptstraße 1, 21441 Garstedt (ca. 1.433 Einwohner)
<b>Objekt</b>	49 Einzelzimmer (1 im Verkauf) 49 Betten/Pflegeplätze 2.372 m <sup>2</sup> großes Grundstück ca. 4,15 % Grundstücksanteil
<b>Baujahr</b>	Das Objekt wurde 1998 fertiggestellt.
<b>Größe Einheiten</b>	ca. 72,81 m <sup>2</sup> inkl. Gemeinschaftsflächen
<b>Betreiber</b>	SZ-Garstedt Haus im Dorf GmbH
<b>Mietvertrag</b>	Pachtvertrag bis 31.12.2038 plus 2 x 5 Jahre optionale Verlängerung 7,00 EUR Miete pro m <sup>2</sup> /Monat Verwalterkosten/Jahr: 214,20 EUR Instandhaltung m <sup>2</sup> /Jahr: 2,00 EUR kalkuliert
<b>Indexierung %</b>	60 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses)
<b>Beginn Miete</b>	Sofort, nach Kaufpreiszahlung
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	Vorbelegungsrecht für Käufer, Ehegatte, Abkömmlinge u. Eltern in beiden stationären Pflegebetrieben in Garstedt u. Salzhausen
<b>Kaufpreis</b>	115.000,00 EUR Kaufpreis 1.579 EUR/m <sup>2</sup> ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist sofort fällig.
<b>Mietzins</b>	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 5,32 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten), auch bei Leerstand.
<b>Nebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
<b>Steuer</b>	Für Immobilien gilt gemäß § 7 EStG eine lineare Abschreibung von 2 % auf die Herstellungskosten. Außenanlagen und Einrichtung können ggf. erhöht abgeschrieben werden. Steuerliche Effekte sind individuell zu ermitteln (Bitte Steuerberater fragen).

## Allgemeine Hinweise

Mit der beiliegenden Offerte bieten wir Ihnen freibleibend das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Wir können keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig und vollständig sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Chancen und Risiken zur Immobilieninvestition werden in diesem Kurz-Steckbrief nicht erfasst. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors nicht zwangsläufig ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z.B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen und Bezugsurkunden. Das Angebot ist vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte haften Sie als ursprünglicher Empfänger für den uns evtl. entstehenden Schaden. Sollte Ihnen das heute offerierte Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns bitte umgehend schriftlich mit, wann und von welcher Seite es Ihnen angeboten wurde.