

Seniorenresidenz Garstedt Haus am Berg

Höllenberg 34

21441 Garstedt



**Mietzins
5,27 %**

Highlights:

- Bestand
- Sofort Miete
- Idyllische Lage

■ Objektbeschreibung

Die Seniorenresidenz Garstedt Haus am Berg mit mindestens 58 Pflegeplätzen befindet sich auf einem ca. 14.605 m² großen Parkgrundstück in Garstedt in der Lüneburger Heide. Das Objekt wurde 1995 kernsaniert. Im Jahr 2001 wurde der Standort noch einmal erweitert. Im Objekt befindet sich eine stationäre Pflegeabteilung sowie ein geschützter Bereich.

Die Bewohner der Seniorenresidenz profitieren von den großzügigen Platzverhältnissen. Mit durchschnittlich 20 m² für ein Ein-Bett-Appartement werden die Anforderungen der Heimmindestbauverordnung deutlich übertroffen. Die Gestaltung aller Innenbereiche mit hellen und freundlichen Farben, angenehmen Beleuchtungslösungen und hochwertigen Möbeln sorgt für Wohlbefinden und Komfort im Alter. Alle Zimmer können mit eigenen Möbeln individuell gestaltet werden.

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 Urlaub 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.

Betreiber: Seniorenzentrum Garstedt Haus am Berg GmbH, Höllenberg 34, 21441 Garstedt

Pachtvertrag bis 31.12.2038 plus 2 x 5 Jahre optionale Verlängerung

Der Kaufpreis ist sofort fällig.

■ Energiedaten

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

-

Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)]

137,1

Energieeffizienzklasse

E

Energieträger

Erdgas E

Baujahr

1995

Daten & Fakten

Angebot	Art: Pflegeimmobilie (förderungswürdige Sozialimmobilie laut XI. Sozialgesetzbuch). Kauf eines Pflegeappartements nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
Lage	Höllenberg 34, 21441 Garstedt (ca. 1.496 Einwohner)
Objekt	51 Zimmer 58 Betten/Pflegeplätze 14.605 m ² großes Grundstück ca. 15,72 % Grundstücksanteil
Baujahr	Das Objekt wurde um 1960 erbaut und 1995 erweitert.
Größe Einheiten	ca. 59,16 m ² inkl. Gemeinschaftsflächen
Betreiber	Seniorenzentrum Garstedt Haus am Berg GmbH, Höllenberg 34, 21441 Garstedt
Mietvertrag	Pachtvertrag bis 31.12.2038 plus 2 x 5 Jahre optionale Verlängerung 7,43 EUR Miete pro m ² /Monat Verwalterkosten/Jahr: 214,20 EUR Instandhaltung m ² /Jahr: 1,99 EUR kalkuliert
Indexierung %	65 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses)
Beginn Miete	Sofort, nach Kaufpreiszahlung
Bevorzugtes Belegungsrecht	Vorbelegungsrecht für Käufer u. nahe Angehörige in beiden Garstedt-Häusern u. im Wohnpark Witthöftsfelde in Salzhausen
Kaufpreis	100.000,00 EUR Kaufpreis 1.690,00 EUR/m ² ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist sofort fällig.
Mietzins	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 5,27 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten), auch bei Leerstand.
Nebenkosten	5,0 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
Steuer	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.