

Pflegezentrum Landgrafenberg

Cappeler Straße 140

35039 Marburg



Mietzins
5,42 %

Highlights:

- Bestand
- Sofort Miete
- 75 % Indexierung

■ Objektbeschreibung

Auf einem ca. 2.200 m² großen Grundstück im südlich gelegenen Marburger Stadtteil Cappel steht das Pflegezentrum Landgrafenberg. Im Jahr 1977 wurde auf diesem Grundstück ein Krankenhaus errichtet, das später zu einem Pflegeheim umgebaut wurde. Das Gebäude wird nun grundlegend saniert, modernisiert und ausgebaut. Im UG befinden sich 6 Appartements, im 1. und 2.OG je 21 Einzelzimmer. Im EG wird ein geschlossenes Pflegeheim errichtet, wo 19 gerontopsychiatrische Patienten behandelt werden können. Bei der Sanierung wird großen Wert auf Sicherheit gelegt. Zur Abschottung werden Brandschutztüren und Brandschutzdecken eingebaut. Das Dach, alle Fenster sowie die komplette Elektrik inkl. Patientenrufanlage werden ebenfalls erneuert. Im UG wird eine neue Brandmeldeanlage eingebaut, die dazugehörigen Rauchmelder inkl. der Leitungen werden auf den neuesten technischen Stand gebracht.

Die Umgebung der 77.845 Einwohnerstadt Marburg zeichnet sich durch große touristische Attraktivität aus. Neben den für Wandern, Radeln und anderen Freizeitaktivitäten idealen Naturgebieten ist die Stadtregion reich an historischen Sehenswürdigkeiten. Berühmt ist das über Altstadt und Oberstadt thronende mächtige Marburger Schloss.

Beeindruckend ist auch die Infrastruktur der Stadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und der im Zusammenhang mit Universitätseinrichtungen stehenden exzellenten klinischen Versorgung. Marburg bildet mit der ca. 25 km südlich liegenden Universitätsstadt Gießen ein mittelhessisches Städtepaar akademischer Gelehrsamkeit.

Das Pflegezentrum Landgrafenberg liegt im südlich gelegenen Marburger Stadtteil Cappel. Verschiedene Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von wenigen Kilometern zu erreichen.

Betreiber: Pflegeheim Landgrafenberg GmbH, Cappeler Str. 140, 35039 Marburg

Der Kaufpreis ist sofort fällig. Der Energieausweis wurde vor Beginn der Sanierung erstellt und ist gültig, bis diese abgeschlossen ist und es einen neuen gibt.

■ Energiedaten

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]

309

Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²a)]

-

Energieeffizienzklasse

-

Energieträger

Heizwerk erneuerbar, Heizwerk fossil

Baujahr

1972

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	Cappeler Straße 140, 35039 Marburg (ca. 77.845 Einwohner)
Objekt	67 Wohnungen (1 im Verkauf) 2.243,00 m2 großes Grundstück ca. 6 % Grundstücksanteil
Baujahr	Das Objekt wurde 1972 fertiggestellt und wird seit 2020 saniert.
Größe Einheiten	58,56 m2 inkl. Gemeinschaftsflächen
Betreiber	Pflegeheim Landgrafenberg GmbH, Cappeler Str. 140, 35039 Marburg
Mietvertrag	Pachtvertrag bis 31.05.2040 plus 2 x 5 Jahre optionale Verlängerung 9,25 EUR Miete pro m2/Monat Verwalterkosten/Jahr: 296,28 EUR Instandhaltung m2/Jahr: 3,61 EUR kalkuliert
Indexierung %	75 % Indexierung (Wertsicherung des Mietzinses)
Beginn Miete	Sofort, nach Kaufpreiszahlung
Bevorzugtes Belegungsrecht	Der Betreiber sichert dem Käufer und seinen Angehörigen ein Bevorzugtes Belegungsrecht in all seinen Einrichtungen zu.
Kaufpreis	120.000,00 EUR Kaufpreis 2.049,18 EUR/m2 ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist sofort fällig.
Mietzins	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 5,42 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten), auch bei Leerstand.
Nebenkosten	6,0 % 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.