

Seniorenwohnquartier in Hürth

Faktenblatt



Seniorenwohnquartier in Hürth

Die Immobilie im Überblick

Direkt am südlichen Rand der Großstadtmetropole Köln, gerade einmal etwa 8,5 Kilometer vom lebhaften Kölner Stadtzentrum entfernt, entsteht in der rund 60.000 Einwohner großen Stadt Hürth ein modernes Seniorenwohnquartier an der Luxemburger Straße.

Das Quartier umfasst eine viergeschossige Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung bestehend aus insgesamt 24 barrierefreien Pflegeapartments mit eigenem Duschbad sowie 18 großzügig geschnittenen seniorengerechten Service-Wohnungen. Ergänzt wird das pflegerische Angebot um einen angegliederten Tagespflegebereich für bis zu 20 Tagesgäste. Komplettiert wird das Quartier durch weitere 31 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen, welche auf dem angrenzenden, Nachbargrundstück errichtet werden.

Die ausgezeichnete Lage des Quartiers inmitten der im Rhein-Erft-Kreis liegenden Stadt Hürth – und nur etwa 10 Minuten vom Kölner Stadtgebiet entfernt – bietet vielfältige und attraktive Einkaufs-, Gesundheits- und Freizeitangebote. Ein umfangreiches Spektrum an Fach- und Hausärzten sowie das Sana-Klinikum tragen zu einer guten medizinischen Versorgung im unmittelbaren Umfeld bei.

Auch verkehrstechnisch ist das Quartier optimal erschlossen und seine Besucher erfreuen sich nicht nur am nahegelegenen Autobahnanschluss A4 (Aachen-Köln), sondern auch an einer fußläufig erreichbaren S-Bahn-Station, welche die Städte Köln und Bonn miteinander verbindet.



Visualisierung/Abbitdung ähnlich

- ♦ **Ganzheitliches Pflege- und Betreuungskonzept (Pflege, Service-Wohnen, Tagespflege)**
- ♦ **Vorbelegungsrecht für Eigentümer oder deren nächsten Angehörigen**
- ♦ **Abgeschlossener Mietvertrag 25 Jahre + 1x5 Jahre**
- ♦ **Zentrale Lage im Rhein-Erft-Kreis – nur wenige Kilometer bis zur Kölner Innenstadt**



Visualisierung/Abbildung ähnlich

Objekt

Lage	Luxemburger Straße 264-279, 50354 Hürth
Baubeginn	vsI. Q3 2020
Fertigstellung	frühestens: 31.12.2021 spätestens: 30.04.2022
Objektbeschreibung	3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten	24 Pflegeapartments 18 Service-Wohnungen 4 Einheiten im Tagespflegebereich
Wohnungsgrößen	Apartments: 68,90 m ² –71,25 m ² Tagespflegeeinheit: 70,54 m ² – 73,01 m ² Wohnungen: 93,41 m ² –125,92 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreiber	St. Elisabeth Betriebsführungs GmbH Heinsberger Str. 32, 52511 Geilenkirchen
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 1 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	frühestens: 31.12.2021 spätestens: 30.04.2022

Kaufangebot

Kaufangebot	Pflegeapartments und Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Kaufpreis	Apartments: 266.684 €–275.781 € Tagespflegeeinheit: 273.033 €–282.593 € Wohnungen: 361.555 €–487.387 €
Kaufpreiszahlung	fällig in Raten nach Baufortschritt nach den Vorgaben der MaBV
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag

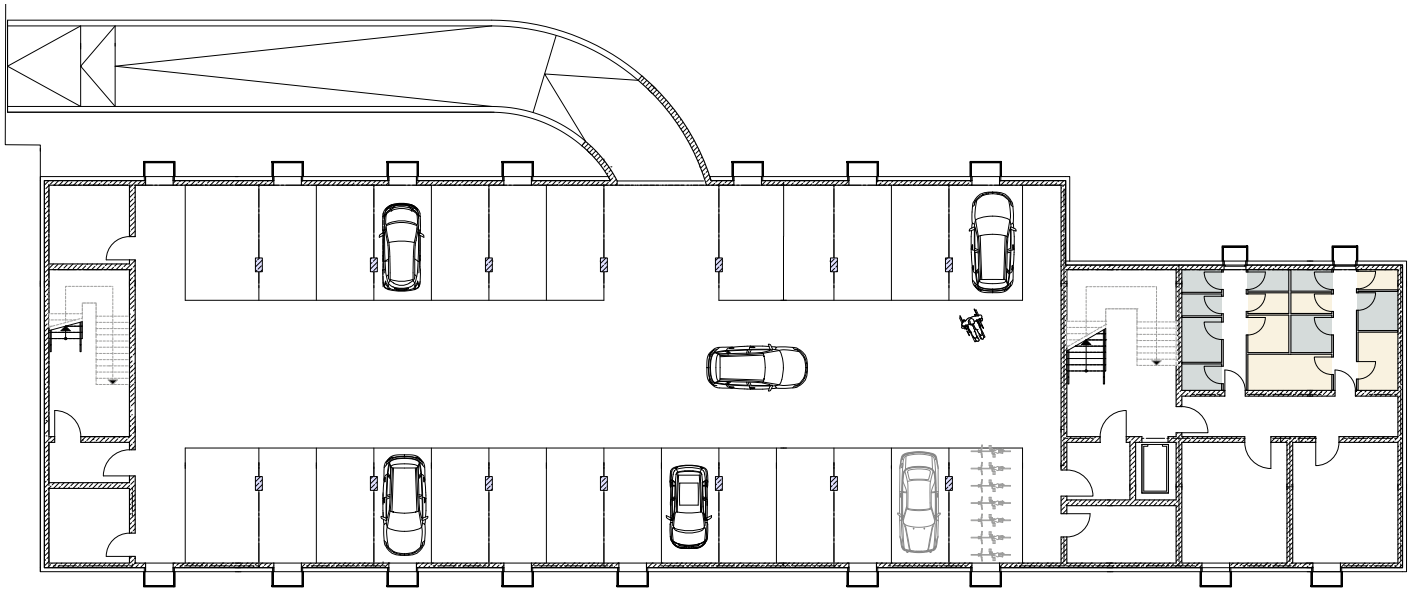
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,6 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Übergabe und Kaufpreiszahlung frühestens: 01.07.2022 spätestens: 01.11.2022
Pre-Opening	6 Monate
Indexierung	Sperrfrist 3 Jahre, ab dem 4. Jahr 65 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100
Instandhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwaltergebühr	jährlich 360,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Steuerliche Aspekte	Abschreibung 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre und gesonderte AfA auf Außenanlagen
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für Erwerber einer Einheit des Seniorenwohnquartiers oder deren nächsten Familienangehörigen in allen von der Betreibergesellschaft betriebenen Einrichtungen ab Pflegegrad 2

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.

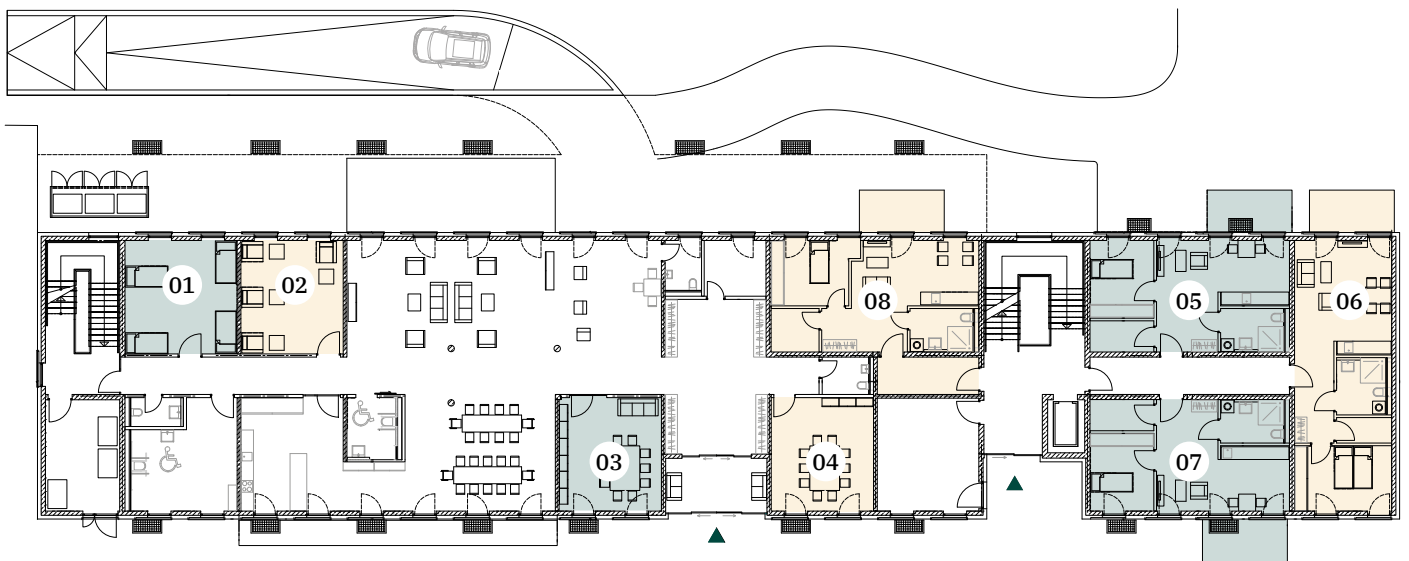
*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner 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: Juli 2020




Etagengrundrisse

Keller

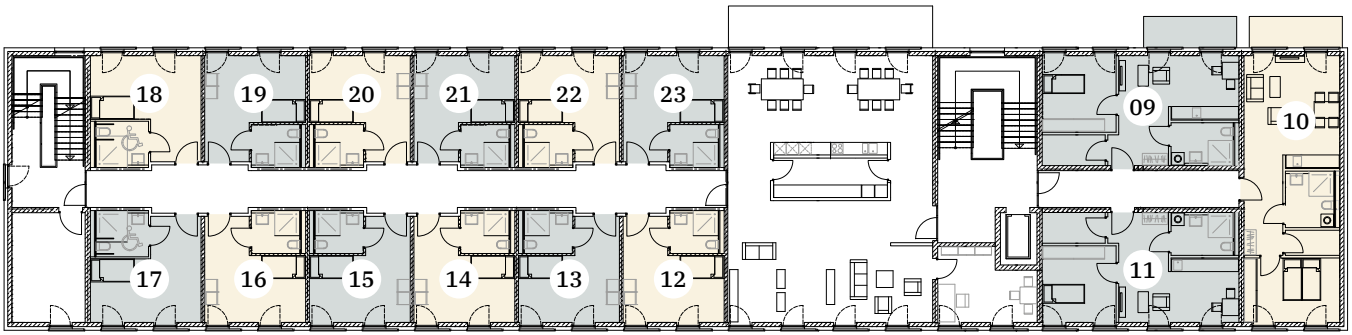


Erdgeschoss

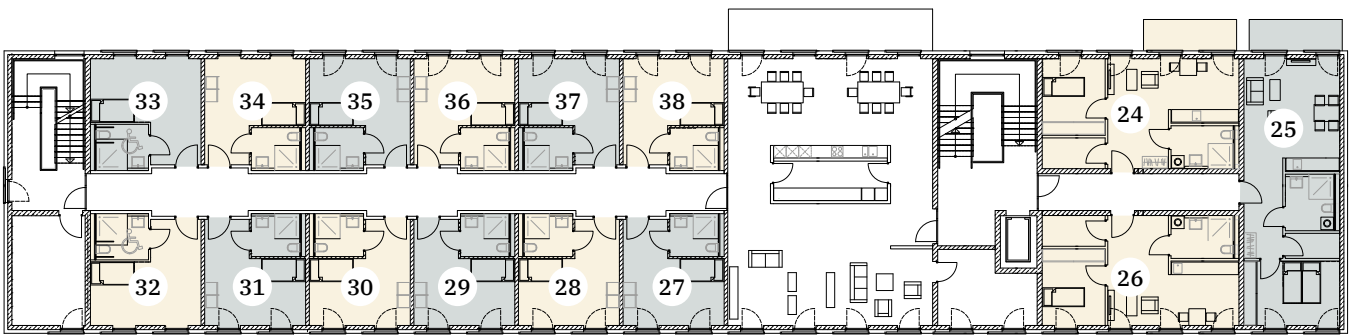


-  Gemeinschaftsfläche
-   Sondereigentum

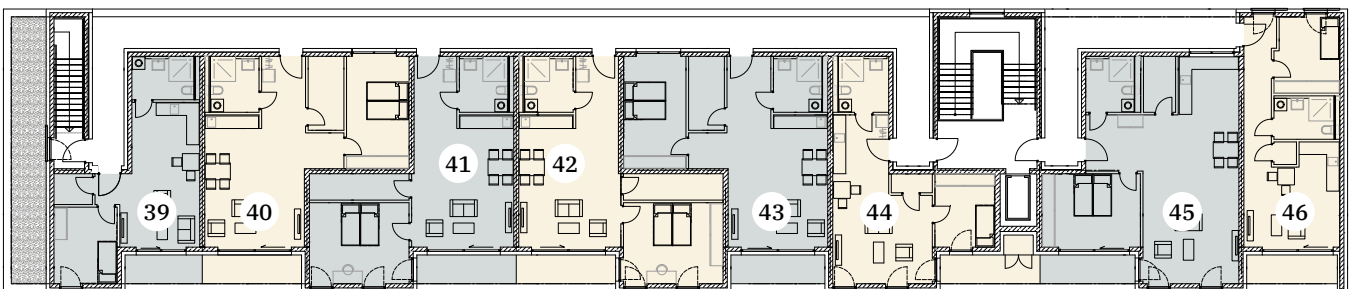
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Etage	Fläche (Bewohner) zimmer	Anteil Gemein- schaftsfläche	Total Gesamte Fläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Tagespflege							
1	Ruheraum 1	EG	28,26 qm	44,75 qm	73,01 qm	847,78 €	282.593 €
2	Ruheraum 2	EG	25,79 qm	44,75 qm	70,54 qm	819,10 €	273.033 €
3	Therapie 1	EG	25,79 qm	44,75 qm	70,54 qm	819,10 €	273.033 €
4	Therapie 2	EG	25,79 qm	44,75 qm	70,54 qm	819,10 €	273.033 €
Betreute Wohnungen							
5	Wohnung	EG	48,71 qm	44,75 qm	93,46 qm	1.085,25 €	361.748 €
6	Wohnung	EG	58,69 qm	44,75 qm	103,44 qm	1.201,13 €	400.376 €
7	Wohnung	EG	48,76 qm	44,75 qm	93,51 qm	1.085,82 €	361.940 €
8	Wohnung	EG	50,55 qm	44,75 qm	95,30 qm	1.106,61 €	368.869 €
9	Wohnung	1. OG	50,33 qm	44,75 qm	95,08 qm	1.104,05 €	368.018 €
10	Wohnung	1. OG	60,36 qm	44,75 qm	105,11 qm	1.220,52 €	406.839 €
11	Wohnung	1. OG	48,72 qm	44,75 qm	93,47 qm	1.085,36 €	361.785 €
24	Wohnung	2. OG	50,33 qm	44,75 qm	95,08 qm	1.104,05 €	368.018 €
25	Wohnung	2. OG	60,41 qm	44,75 qm	105,16 qm	1.221,10 €	407.032 €
26	Wohnung	2. OG	48,66 qm	44,75 qm	93,41 qm	1.084,67 €	361.555 €
39	Wohnung	3. OG	49,45 qm	44,75 qm	94,20 qm	1.093,83 €	364.611 €
40	Wohnung	3. OG	67,40 qm	44,75 qm	112,15 qm	1.302,27 €	434.089 €
41	Wohnung	3. OG	66,71 qm	44,75 qm	111,46 qm	1.294,25 €	431.417 €
42	Wohnung	3. OG	66,73 qm	44,75 qm	111,48 qm	1.294,49 €	431.495 €
43	Wohnung	3. OG	68,14 qm	44,75 qm	112,89 qm	1.310,86 €	436.953 €
44	Wohnung	3. OG	54,27 qm	44,75 qm	99,02 qm	1.149,80 €	383.267 €
45	Wohnung	3. OG	81,17 qm	44,75 qm	125,92 qm	1.462,16 €	487.387 €
46	Wohnung	3. OG	53,51 qm	44,75 qm	98,26 qm	1.140,98 €	380.326 €
Pflegeapartments							
12	Apartment	1. OG	24,19 qm	44,75 qm	68,94 qm	800,52 €	266.839 €
13	Apartment	1. OG	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	266.724 €
14	Apartment	1. OG	24,15 qm	44,75 qm	68,90 qm	800,05 €	266.684 €
15	Apartment	1. OG	24,17 qm	44,75 qm	68,92 qm	800,29 €	266.762 €
16	Apartment	1. OG	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	266.724 €
17	Apartment	1. OG	26,50 qm	44,75 qm	71,25 qm	827,34 €	275.781 €
18	Apartment	1. OG	26,50 qm	44,75 qm	71,25 qm	827,34 €	275.781 €
19	Apartment	1. OG	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	266.724 €
20	Apartment	1. OG	24,17 qm	44,75 qm	68,92 qm	800,29 €	266.762 €
21	Apartment	1. OG	24,15 qm	44,75 qm	68,90 qm	800,05 €	266.684 €
22	Apartment	1. OG	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	266.724 €
23	Apartment	1. OG	24,19 qm	44,75 qm	68,94 qm	800,52 €	266.839 €
27	Apartment	2. OG	24,19 qm	44,75 qm	68,94 qm	800,52 €	266.839 €
28	Apartment	2. OG	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	266.724 €
29	Apartment	2. OG	24,15 qm	44,75 qm	68,90 qm	800,05 €	266.684 €
30	Apartment	2. OG	24,17 qm	44,75 qm	68,92 qm	800,29 €	266.762 €
31	Apartment	2. OG	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	266.724 €
32	Apartment	2. OG	26,50 qm	44,75 qm	71,25 qm	827,34 €	275.781 €
33	Apartment	2. OG	26,50 qm	44,75 qm	71,25 qm	827,34 €	275.781 €
34	Apartment	2. OG	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	266.724 €
35	Apartment	2. OG	24,17 qm	44,75 qm	68,92 qm	800,29 €	266.762 €
36	Apartment	2. OG	24,15 qm	44,75 qm	68,90 qm	800,05 €	266.684 €
37	Apartment	2. OG	24,16 qm	44,75 qm	68,91 qm	800,17 €	266.724 €
38	Apartment	2. OG	24,19 qm	44,75 qm	68,94 qm	800,52 €	266.839 €