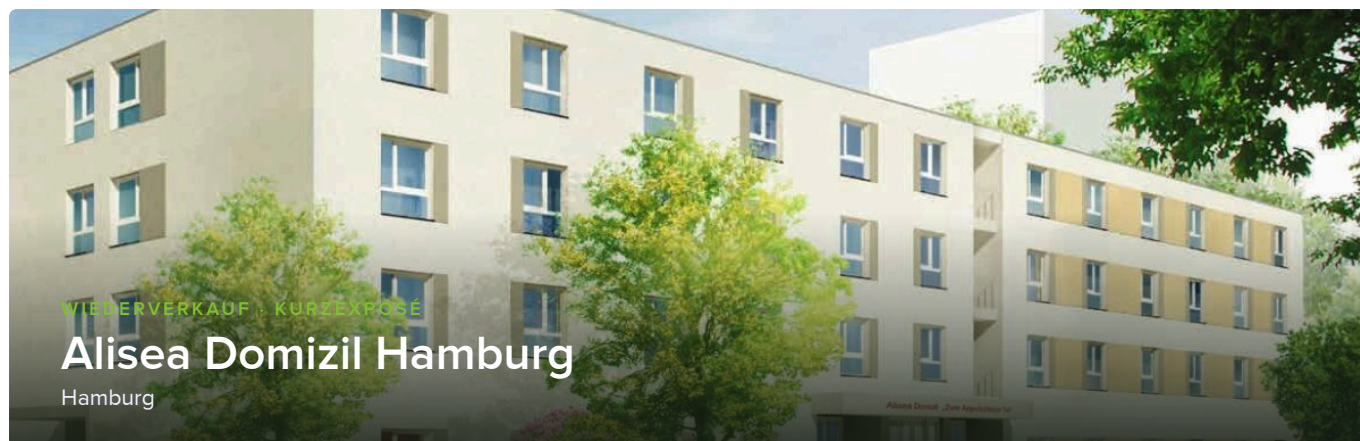




Zum Verkauf steht ein einzelnes Pflegeapartment in der etablierten Pflegeeinrichtung Alisea Domizil in Hamburg-Marmstorf. Es handelt sich um einen Wiederverkauf aus privatem Bestand, der Kapitalanlegern die Möglichkeit bietet, in eine bereits etablierte Pflegeimmobilie mit bestehendem Betreibervertrag zu investieren.

Das Apartment verfügt über eine Wohnfläche von ca. 21,7 m² sowie einen Anteil am Gemeinschaftseigentum, wodurch sich eine Wohn- und Nutzfläche von rund 49,2 m² ergibt. Als Eigentümer erwerben Anleger ein Teileigentum innerhalb der Gesamtanlage mit 120 Einheiten und profitieren von einem professionell organisierten Pflegebetrieb.

Die Immobilie wurde im Juli 2018 fertiggestellt und an den Betreiber übergeben. Seitdem ist die Einrichtung Bestandteil der regionalen Pflegeinfrastruktur. Betreiber ist die Alisea Domizil GmbH, ein Teil der Frank-Wagner-Unternehmensgruppe, die aktuell acht Pflegeheime und zwei Tagespflegeeinrichtungen in Hamburg betreibt.

Der bestehende Betreibervertrag wurde über 20 Jahre mit einer Verlängerungsoption von zwei Mal fünf Jahren abgeschlossen. Aktuell beträgt die Restlaufzeit rund 12 Jahre, wodurch weiterhin eine langfristige Planungssicherheit für Kapitalanleger besteht. Zusätzlich ist die Pacht zu 62,5 % an den Verbraucherpreisindex gekoppelt und gleicht Preissteigerungen so teilweise aus.

Durch den Betreibervertrag übernimmt der Betreiber den Betrieb der gesamten Anlage sowie die Organisation der Pflege und Vermietung. Für Investoren bedeutet dies eine weitgehend passive Kapitalanlage mit planbaren und stabilen Mieteinnahmen im wachsenden Marktsegment der Pflegeimmobilien.

Objektdaten

Adresse	Binnenfeld 60, 21077 Hamburg-Marmstorf	Kategorie	Wiederverkauf
Objekttyp	Bestand	Fertigstellung	2018
Kaufpreise	157.860,00 €	Standort	Hamburg
Bundesland	Hamburg	Grunderwerbsteuer	4,50 %
Wohneinheiten	1	Rendite	5,00 % *
Quadratmeterpreis	auf Anfrage	Miete pro m ²	13,37 €
Monatl. Mieteinnahmen	658,00 €	Pre-Opening	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Mietvertrag	12 Jahre	Verlängerung	2x5 Jahre Verlängerungsoption
Indexierung	62,5 % des Verbraucherpreisindex	KfW-Förderung	nein
Betreiber	Alisea Domizil GmbH	• Pflegeplätze	1000

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. * 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. Stand: 05.08.26