

WIEDERVERKAUF · KURZEXPOSÉ

Pflegeapartment Bitburg

Bitburg

Zum Verkauf steht ein einzelnes Pflegeapartment im Seniorenpflegeheim „Haus Birkenhof" in Bitburg. Es handelt sich um einen Wiederverkauf aus privatem Bestand, wodurch Kapitalanleger die Möglichkeit erhalten, in eine bereits etablierte Pflegeimmobilie mit laufendem Betreibervertrag zu investieren.

Angeboten wird das Apartment mit der Nummer 3.18. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 21,63 m² sowie einen Anteil am Gemeinschaftseigentum von etwa 22,46 m² (laut Teilungserklärung), wodurch sich eine Gesamtfläche von rund 44,1 m² ergibt. Als Eigentümer erwerben Anleger ein Teileigentum innerhalb der Pflegeeinrichtung und profitieren von einer klar geregelten Betreiberstruktur mit langfristiger Pachtvereinbarung.

Die Immobilie wurde 2013 errichtet und 2014 an den Betreiber übergeben. Seitdem ist die Einrichtung dauerhaft in Betrieb und Teil der regionalen Pflegeinfrastruktur. Betreiber ist Korian, einer der größten Anbieter stationärer Pflegeeinrichtungen in Deutschland.

Der Betreiber übernimmt den Betrieb der gesamten Anlage sowie Organisation, Vermietung und Pflegebetrieb. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine weitgehend passive Kapitalanlage mit planbaren Mieteinnahmen. Der bestehende Pachtvertrag läuft über 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren, wovon aktuell noch rund 8 Jahre Restlaufzeit bestehen.

Bei einem Angebotspreis von 131.200 € und einem Bruttomietertrag von 579,66 € pro Monat (6.955,92 € jährlich) ergibt sich eine attraktive Mietrendite von rund 5,3 %. Die Kombination aus bestehendem Betreibervertrag, etablierter Pflegeeinrichtung und solider Rendite macht dieses Pflegeapartment zu einer interessanten Möglichkeit für Investoren, am wachsenden Markt der Pflegeimmobilien zu partizipieren.

Objektdaten

Adresse	**Kölner Straße 37, Bitburg**	Miete pro m²	**13,15 €**
Kategorie	**Wiederverkauf**	Monatl. Mieteinnahmen	**580,00 €**
Objekttyp	**Bestand**	Pre-Opening	**sofortiger Mietzahlungsbeginn**
Fertigstellung	**2013**	Mietvertrag	**8 Jahre**
Energieausweis	**Effizienzklasse C, 84,6 kWh/(m²·a), KWK, fossil**	Verlängerung	**2x5 Jahre Verlängerungsoption**
Kaufpreise	**131.200,00 €**	KfW-Förderung	**nein**
Standort	**Bitburg**	Betreiber	**Korian AG**
Bundesland	**Rheinland-Pfalz**	• Einrichtungen	**>252**
Grunderwerbsteuer	**5,00 %**	• Pflegeplätze	**>15.000**
Wohneinheiten	**1**	• Angestellte	**>7.000**
Rendite	**5,30% ***	• Gründungsjahr	**1981**
Quadratmeterpreis	**auf Anfrage**		

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: 11.11.26