

WIEDERVERKAUF · KURZEXPOSÉ

Pflegeapartment Duisburg-Laar

Duisburg

Im rund 6.000 Einwohner großen Duisburger Stadtteil Laar, auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache, steht das 2011 fertiggestellte Seniorenpflegeheim Duisburg-Laar.

Die moderne Pflegeeinrichtung in unmittelbarer Nähe zur Uferpromenade des Rheins verfügt über 80 Pflegeeinzelzimmer mit eigenem Bad, die sich um gemeinsame Wohnküchenbereiche gruppieren. Alle Bewohner leben in Hausgemeinschaftsgruppen von 12 bis 14 Personen; die offene Wohnküche macht Zubereitung und gemeinsame Mahlzeiten zum festen Bestandteil des Alltags. Zwölf Zimmer sind speziell für Rollstuhlfahrer konzipiert.

Angeboten wird ein einzelnes Apartment mit 49,27 m^2 Wohnfläche aus zweiter Hand – ein sogenanntes Zweitmarkt-Apartment in einem bereits bestehenden, am Standort gut etablierten Haus.

Ein Zweitmarkt-Apartment ist eine Pflegeimmobilie, die ursprünglich beim Initiator erworben wurde und nun vom Eigentümer weiterverkauft wird. Der Erwerb aus zweiter Hand in einem eingespielten Betrieb verbindet die grundbuchliche Sicherheit einer Immobilie mit einer hohen Mietsicherheit: Die Bewohner einer stationären Pflegeeinrichtung sind pflegebedürftig und haben Anspruch auf Leistungen der Pflegeversicherung, aus der auch die Miete refinanziert wird.

Für die Instandhaltung tragen die Eigentümer nur „Dach und Fach“, während der Betreiber den Innenbereich verantwortet. Die Pacht ist indexiert (50 % Index alle zwei Jahre) und fängt Preissteigerungen auf. Die Mietzahlung beginnt sofort mit der Kaufpreiszahlung.

Objektdaten

Adresse	**Austraße 3, Duisburg**	Quadratmeterpreis	**auf Anfrage**
Kategorie	**Wiederverkauf**	Miete pro m^2	**12,18 €**
Objekttyp	**Bestand**	Monatl. Mieteinnahmen	**600,00 €**
Fertigstellung	**2011**	Pre-Opening	**sofortiger Mietzahlungsbeginn**
Energieausweis	**Effizienzklasse C, 91,1 kWh/(m^2·a), Erdgas E**	Mietvertrag	**10 Jahre**
Kaufpreise	**145.000,00 €**	Verlängerung	**2x5 Jahre Verlängerungsoption**
Standort	**Duisburg**	KfW-Förderung	**nein**
Bundesland	**Nordrhein-Westfalen**	Betreiber	**ProjectCare Ruhr**
Grunderwerbsteuer	**6,50 %**	• Einrichtungen	**2**
Wohneinheiten	**1**	• Gründungsjahr	**2011**
Rendite	**5,25 %** *		

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: 10.11.26