



Zum Verkauf steht ein einzelnes Pflegeapartment im EDI-Park in Edingen-Neckarhausen, einer seit 2011 durchgängig betriebenen Pflegeeinrichtung in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Das Haus mit insgesamt 64 Wohneinheiten wird von der avendi-Gruppe geführt, einem erfahrenen Pflegeanbieter mit bundesweit über 20 Einrichtungen. Als Zweitmarkt-Objekt kommt die Einheit ohne Fertigstellungsrisiko in einen erprobten, etablierten Betrieb.

Der Kauf verbindet die grundbuchliche Sicherheit einer Immobilie mit der hohen Mietsicherheit einer Pflegeimmobilie, deren Mieteinnahmen anteilig über die gesetzliche Pflegeversicherung refinanziert werden. Instandhaltungskosten teilen sich Betreiber und Eigentümer: Der Eigentümer trägt lediglich „Dach und Fach“, während der Betreiber den Innenbereich verantwortet. Das Apartment ist über einen indexierten Pachtvertrag vermietet, der Preissteigerungen ausgleicht. Dank der Erbpacht erwerben Sie die Immobilie zu einem besonders attraktiven Preis - und können den Gebäudewert vollständig steuerlich geltend machen.

Der anhaltend hohe Bedarf an Pflegeplätzen sichert eine dauerhaft starke Nachfrage und minimiert das Vermietungsrisiko - gerade in der wirtschaftsstarken Region zwischen Heidelberg und Mannheim. Die verlässlichen, anteilig staatlich refinanzierten Mietzahlungen und die strukturelle Stabilität des Pflegebetriebs bilden die Grundlage für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage. Der Erwerb im Zweitmarkt bietet dabei den Vorteil einer bereits eingespielten Bewirtschaftung: Anleger investieren in einen laufenden Betrieb mit planbaren, inflationsgeschützten Einnahmen statt in ein erst noch fertigzustellendes Projekt.

Objektdaten

Adresse	St.-Martin-Str. 30, 68535 Edingen-Neckarhausen	Rendite	5,6 *
Kategorie	Wiederverkauf	Quadratmeterpreis	auf Anfrage
Objekttyp	Bestand	Miete pro m ²	12,45 €
Fertigstellung	2011	Monatl. Mieteinnahmen	654,00 €
Energieausweis	Effizienzklasse D, 108,4 kWh/(m²·a), Nah-/Fernwärme	Pre-Opening	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Kaufpreise	128.250,00 €	Mietvertrag	5 Jahre
Standort	Heidelberg	Verlängerung	2x5 Jahre Verlängerungsoption
Bundesland	Baden-Württemberg	Indexierung	66 %
Grunderwerbsteuer	5,00 %	KfW-Förderung	nein
Wohneinheiten	1	Betreiber	avendi-Gruppe

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 Zinsseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Stand: 22.09.26