



WIEDERVERKAUF · KURZEXPOSE

Pflegeapartment Kurzentrum Zwiesel

Regen (Landkr.)

Angeboten wird ein einzelnes Pflegeapartment im Zweitmarkt innerhalb des etablierten Kurzentrums Sonnenschein in Zwiesel.

Ein Zweitmarkt-Apartment ist eine Pflegeimmobilie, die ursprünglich beim Initiator erworben wurde und nun vom Eigentümer weiterverkauft wird. Es handelt sich um eine bereits bestehende, am Standort gut etablierte und akzeptierte Immobilie. Für den Anleger verbindet die Investition die grundbuchliche Sicherheit einer Immobilie mit der hohen Mietsicherheit einer stationären Pflegeeinrichtung: Alle Bewohner sind pflegebedürftig und haben Anspruch auf Leistungen aus der staatlichen Pflegeversicherung. Das Apartment ist Teil eines Objekts mit 89 barrierefreien Zwei-Zimmer-Apartments, das in massiver Bauweise erstellt und laufend instand gehalten wurde.

Die Mietzahlungen einer Pflegeimmobilie sind Teil der Leistungen aus der staatlichen Pflegeversicherung; man spricht daher von einer staatlichen Refinanzierung der Mieteinnahmen. Der Bedarf an Pflegeplätzen in Deutschland bleibt bis weit in die Zukunft ungebrochen hoch, was den Pflegeimmobilien eine dauerhafte Nachfrage sichert und das Vermietungsrisiko minimiert.

Ein weiterer Vorteil liegt in der Instandhaltung: Betreiber und Eigentümer teilen sich die Kosten. Der Eigentümer trägt nur die Kosten für Dach und Fach, während der Betreiber für das Innere des Gebäudes verantwortlich ist. Über die Indexierung des Pachtvertrags (3 % gem. Index) werden Preissteigerungen durch Inflation aufgefangen.

Das Kurzentrum Sonnenschein verfügt über eine umfangreiche Ausstattung mit Schwimmbad, Sauna, mehreren Bewegungs- und Gruppenräumen sowie Außen- und Dachterrassen und ist seit über zwei Jahrzehnten eine Instanz in der Region.

Objektdaten

Adresse	Innenrieder Strasse 38, Zwiesel	Rendite	5,10 % *
Kategorie	Wiederverkauf	Quadratmeterpreis	auf Anfrage
Objekttyp	Bestand	Miete pro m ²	4,55 €
Fertigstellung	1999	Monatl. Mieteinnahmen	383,00 €
Energieausweis	181,5 kWh/(m ² ·a), Erdgas E	Pre-Opening	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Kaufpreise	90.000,00 €	Indexierung	3 % gem. Index
Standort	Regen (Landkr.)	KfW-Förderung	nein
Bundesland	Bayern	Betreiber	Kurzentrum Sonnenschein GmbH & Co. KG
Grunderwerbsteuer	3,50 %	• Einrichtungen	1
Wohneinheiten	1	• Gründungsjahr	1995

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: 20.08.26