



Das Wohn- und Pflegeheim „Spreetalhof“ liegt im Berliner Ortsteil Altglienicke im Bezirk Treptow-Köpenick.

Das 2013 fertiggestellte Haus bietet Menschen, die einer umfassenden Betreuung bedürfen, einen Ort der Ruhe und des Wohlfühlens. Es verfügt über 114 Ein-Bett- und 13 Zwei-Bett-Apartments. Die Ausstattung entspricht modernen Anforderungen und gewährleistet eine individuelle Betreuung auf hohem Niveau. Das Gestaltungskonzept wahrt die Selbstbestimmung der Bewohner und fördert das Miteinander. Betrieben wird die Einrichtung von der Korian-Gruppe, einem der führenden Betreiber von Pflegeeinrichtungen in Deutschland mit langjähriger, hochqualifizierter Erfahrung in Pflege und Betreuung.

Angeboten wird hier ein einzelnes Apartment im Zweitmarkt: eine bereits bestehende, am Standort etablierte Pflegeimmobilie, die ursprünglich beim Initiator erworben wurde und nun vom Eigentümer weiterverkauft wird. Der Pachtvertrag läuft, die Mietzahlung beginnt sofort. Das Apartment hat eine Wohnfläche von 49,93 m² und wird zu einem Kaufpreis von 139.900 € angeboten, woraus sich eine Mietrendite von 5,25 % bezogen auf den Kaufpreis ergibt.

Eine sorglose Kapitalanlage

Sicher:

- grundbuchlich gesichertes Eigentum am Apartment
- nachweisbarer Bedarf an Pflegeplätzen (Standortanalyse)
- qualifizierter, bonitätsstarker Betreiber
- staatlich refinanzierte Mieteinnahmen über die Pflegeversicherung

Pflegeleicht:

- Pachtverwalter kümmert sich um Apartment und Pachtvertrag
- monatliche Überweisung der Nettopacht
- einfache Nebenkostenabrechnung
- Eigentümer trägt nur Dach und Fach, der Betreiber das Innere des Gebäudes

Rentabel:

- Mietrendite von 5,25 % bezogen auf den Kaufpreis
- indexierter Pachtvertrag als Absicherung gegen Inflation
- Wertbeständigkeit durch professionelles Immobilienmanagement

Betreiber

Das Pflegeheim „Spreetalhof“ wird von der Korian-Gruppe betrieben, einem der größten Betreiber stationärer Pflegeeinrichtungen in Deutschland.

Objektdaten

Adresse	Semmelweisstraße 53, 12524 Berlin	Rendite	5,25 % *
Kategorie	Wiederverkauf	Quadratmeterpreis	auf Anfrage
Objektyp	Bestand	Miete pro m ²	12,18 €
Fertigstellung	2013	Monatl. Mieteinnahmen	608,00 €
Energieausweis	53 kWh/(m ² -a), Erdgas H	Pre-Opening	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Kaufpreise	139.900,00 €	Mietvertrag	9 Jahre
Standort	Berlin	Verlängerung	2x5 Jahre Verlängerungsoption
Bundesland	Berlin	Indexierung	Basis 200
Grunderwerbsteuer	6,00 %	KfW-Förderung	nein

Betreiber	Korian AG
• Einrichtungen	> 252
• Pflegeplätze	> 15.000
• Angestellte	> 7.000
• Gründungsjahr	1981

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: 14.10.26