



**Das Seniorenzentrum Schloss Fellheim ist ein Pflegeheim mit 67 Pflegezimmern in der Nähe von Memmingen.** Die Geschichte des Schlosses geht bis in das Jahr 1557 zurück und ist somit das älteste Gebäude Fellheims. Nutzen Sie diese einmalige Möglichkeit und werden Sie Schlossbesitzer in Bayern.

Zum Verkauf stehen insgesamt 67 Pflegezimmer und 8 betreute Wohnungen. Der 25-jährige Pachtvertrag wurde im April 2018 neu aufgesetzt.

Das Schloss liegt im Zentrum der Gemeinde, so dass die Geschäfte des täglichen Bedarfs gut erreichbar sind. Es liegt genau einen Kilometer von der Bayerisch – Baden-Württembergischen Bundesgrenze entfernt direkt an der Iller.

Im Jahr 1990 wurde begonnen, das gesamte Schlossareal zu einem Seniorenwohn- und Pflegeheim umzubauen, das 1992 in Betrieb genommen wurde.

Das Pflegeheim bietet stationäre Pflegeplätze und Apartments für

betreutes Wohnen. Das Pflegeheim verfügt über 67 Pflegezimmer, 1 Tagespflegezimmer, 3 Personalwohnungen/Ausweichzimmer und 8 Betreute Wohnungen. In der stationären Pflege bietet das Pflegeheim weiterhin einen behüteten Wohnbereich für besondere Dementienbetreuung. Die behütende Pflege ist für Menschen mit ausgeprägten demenziellen Erkrankungen und Weglauffendenzen ausgelegt.

Das Pflegeheim ist in kleine Wohnbereiche mit freundlich gestalteten Gemeinschaftsräumen aufgeteilt. Es bietet ausreichend Platz für eigenes Mobiliar und selbst Haustiere sind hier Willkommen.

Darüber hinaus verfügt das Schloss Fellheim über Therapie- und Gymnastikräume, ein Schlosscafé sowie einen wunderschönen und großzügigen Innenhof mit Terrasse, der zum Verweilen einlädt. Ebenso steht für den behüteten Bereich ein eigener Dementengarten zur Verfügung.

Eine weitere Besonderheit ist die hauseigene Kapelle.

<b>Adresse:</b>	Ulmer Straße 6, 87748 Fellheim
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objekttyp:</b>	Bestand
<b>Fertigstellung:</b>	fertiggestellt
<b>Kaufpreise:</b>	<b>VERKAUFT!</b>
<b>Standort:</b>	Memmingen
<b>Bundesland:</b>	Bayern
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50%
<b>Wohneinheiten:</b>	80
<b>Rendite:</b>	4,0% *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	ab 2.443,21 €
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	8,13 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	301,00 - 1.053,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	sofortige Mietzahlung



<b>Mietvertrag:</b>	25 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	1x5 Jahre Verlängerungsoption
<b>KfW-Förderung:</b>	nein
<b>Betreiber:</b>	Domus Cura GmbH
<b>• Einrichtungen:</b>	5
<b>• Pflegeplätze:</b>	> 700
<b>• Angestellte:</b>	ca. 300

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. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: 13.12.25