



## PFLEGEIMMOBILIE BAD MUENDER Hameln

**In Bad Münder entsteht eine moderne ambulante Pflegeeinrichtung mit 20 Pflegeapartments, die speziell für Kapitalanleger konzipiert ist.**

Der klimafreundliche Neubau wird im KFW-Q+-Standard als Effizienzhaus 40 errichtet und erfüllt damit höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die Immobilie wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz in einzelne Pflegeapartments aufgeteilt und einzeln veräußert.

Ein wesentlicher Vorteil für Investoren ist die langfristige Miet- und Ertragssicherheit: Der Betreiber schließt einen Pachtvertrag über 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen à fünf Jahre ab. Die Mietzahlungen erfolgen unabhängig von der

tatsächlichen Belegung, wodurch klassische Vermietungsrisiken entfallen. Zusätzlich ist eine Indexierung der Miete vorgesehen, sodass ein Inflationsschutz gegeben ist.

Die Finanzierung profitiert von gesicherten KfW-Fördermitteln (Programm 298) zu einem Zinssatz von lediglich 2,11 %. Ergänzt wird das Investment durch erhebliche steuerliche Vorteile dank der degressiven Abschreibung von 5 %, die insbesondere in den ersten Jahren zu einer beschleunigten Kapitalrückführung beiträgt.

In Kombination aus nachhaltigem Neubau, langfristigem Betreibervertrag, staatlicher Förderung und steuerlicher Attraktivität stellt dieses Objekt eine planbare und zukunftssichere Pflegekapitalanlage dar.

<b>Adresse:</b>	Hachmühler Straße 10, 31848 Bad Münder am Deister-Hachmühlen
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objekttyp:</b>	Neubau
<b>Fertigstellung:</b>	2026
<b>Kaufpreise:</b>	314.191,00 - 326.767,00 €
<b>Standort:</b>	Hameln
<b>Einwohner:</b>	58.000
<b>Bundesland:</b>	Niedersachsen
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,00%
<b>Wohneinheiten:</b>	20
<b>Rendite:</b>	3,50 % *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	auf Anfrage
<b>Miete pro m²:</b>	16,45 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	916,00 - 953,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	3 Monate
<b>Mietvertrag:</b>	20 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	2x5 Jahre Verlängerungsoption

<b>Indexierung:</b>	ab 01.01.2030 bei $\pm$ 70 % Veränderung ggü. 01.01.2029
<b>KfW-Förderung:</b>	ja

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: 20.12.25