PFLEGEIMMOBILIE · KURZEXPOSÉ

Pflegeimmobilie Eifelsteig

Bernkastel-Wittlich (Lkr.)

Das Pflegeinvestment „Eifelsteig“ in der Südeifel verbindet soziale Verantwortung mit wirtschaftlicher Stabilität. Es handelt sich um ein 2013 errichtetes und voll etabliertes Seniorenpflegeheim in Landscheid, betrieben von der erfahrenen Evergreen Holding GmbH, Teil der renommierten Korian-Gruppe, Europas größtem Pflegeheimbetreiber. Das Objekt umfasst 73 moderne Pflegeapartments, die als Teileigentum von Kapitalanlegern erworben werden können.

Die Apartments sind bereits langfristig an den Betreiber verpachtet. Der bestehende Pachtvertrag läuft noch ca. 14 Jahre bis 2037 mit einer optionalen Verlängerung um 5 weitere Jahre. Die Pachtzahlungen erfolgen monatlich, unabhängig davon, ob das jeweilige Apartment belegt ist. Diese Besonderheit schafft höchste Planungssicherheit und ein attraktives passives Einkommen.

Jeder Käufer erhält zusätzlich zum Apartment ein fiktives Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen. Diese sind essenziell für den Betrieb des Pflegeheims und ebenfalls Bestandteil der Pachtkalkulation. Die Pacht ist teilindexiert (60%), sodass sich Anleger vor Inflation schützen können. Die Anfangsrendite liegt bei ca. 3,5% brutto.

Mit dem Kauf erhalten Investoren nicht nur einen eigenen Grundbuchanteil, sondern auch Zugang zum exklusiven MyCare+ Netzwerk. Dieses gibt dem Käufer und seinen direkten Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht in über 260 Seniorenzentren bundesweit – eine sinnvolle und persönliche Komponente dieses Investments.

Die Pflegeimmobilie ist energetisch zeitgemäß ausgestattet: Eine umweltfreundliche Hackschnitzel-Nahwärmeheizung versorgt das Objekt nachhaltig. Darüber hinaus ist die Pflegeeinrichtung voll ausgelastet, und der Betreiber ist seit über 10 Jahren erfolgreich aktiv.

Mit diesem Investment erhalten Anleger eine sichere Sachwertanlage, steuerliche Vorteile (z.B. AfA) sowie die Möglichkeit der Veräußerung, Vererbung oder Schenkung. Die Verwaltung erfolgt durch die erfahrene PRO IMMOSERVICE GmbH - für Investoren bedeutet dies: kein Vermieteraufwand, sondern eine komfortable Rundum-Betreuung.

Objektdaten

Adresse	**Burger Str. 9, 54526 Landscheid**	Miete pro m²	**11,27 €**
Kategorie	**Pflegeimmobilie**	Monatl. Mieteinnahmen	**616,00 - 842,00 €**
Objekttyp	**Bestand**	Pre-Opening	**sofortiger Mietzahlungsbeginn**
Fertigstellung	**2013**	Mietvertrag	**14 Jahre**
Energieausweis	**Effizienzklasse C, 76 kWh/(m²a), Heizwerk**	Verlängerung	**1x5 Jahre Verlängerungsoption**
Kaufpreise	**211.000,00 - 289.000,00 €**	Indexierung	**60 % der jährlichen Indexänderung**
Standort	**Bernkastel-Wittlich (Lkr.)**	KfW-Förderung	**nein**
Bundesland	**Rheinland-Pfalz**	Betreiber	**Korian AG**
Grunderwerbsteuer	**5,00 %**	• Einrichtungen	**>252**
Wohneinheiten	**73**	• Pflegeplätze	**>15.000**
Rendite	**3,50 % ***	• Angestellte	**>7.000**
Quadratmeterpreis	**auf Anfrage**	• 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: 18.11.26