

**PFLEGEIMMOBILIE MÖRLENBACH**

Großraum Bergstraße (Landkr.)



**In Mörlenbach, einer Gemeinde im südhessischen Kreis Bergstraße, wird seit über 20 Jahren das lokal etablierte Seniorenheim „Haus Nina“ durch die amtierende Geschäftsleitung geführt.**

Die privat geführte Senioren- und Pflegeheim Haus „Nina“ GmbH betreibt den Standort seit 2005 und umfasst neben der stationären Pflege auch eingestreute Kurzzeit- und Verhinderungspflege. Schon seit dem Jahr 2000 war die Heim-/Geschäftsleitung in gleicher Funktion im Objekt tätig.

Die Einrichtung verfügt über moderne pflegerelevante Ausstattung und umfasst insgesamt 44 Pflegeplätze. Das Objekt wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über 22 Einzel- und 11 Doppelzimmer. Die Immobilie wurde laufend

in Stand gehalten. Aktuell wird das Objekt im laufenden Betrieb umfangreich modernisiert. Die Modernisierung soll voraussichtlich im 4. Quartal 2022 (spätestens bis zum 31.01.2023) abgeschlossen sein und betrifft Bewohnerzimmer inkl. Bäder sowie Gruppenräume, Flure, Treppenhaus und Nebenräume. Der geplante Investitionsumfang beläuft sich auf rd. 200.000,00 EURO.

Der seit 2008 bestehende Mietvertrag wurde zum Jahreswechsel 2021/22 durch einen neuen Mietvertrag ersetzt. Dieser wurde zum 01.01.2022 geschlossen und hat eine feste Vertragslaufzeit von 15 Jahren plus Verlängerungsoption von 2 x 5 Jahren. Der Vertrag beinhaltet die branchenüblichen Dach- und Fachregelung sowie eine, dem Inflationsschutz dienende, Indexierungsregelung.

<b>Adresse:</b>	Alte Landstraße 1A, Mörlenbach
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objektyp:</b>	Bestand
<b>Fertigstellung:</b>	1974/1992/2022
<b>Kaufpreise:</b>	123.400,00 - 150.600,00 €
<b>Standort:</b>	Bergstraße (Landkr.)
<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	6,00%
<b>Wohneinheiten:</b>	33
<b>Rendite:</b>	4,80 % *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	auf Anfrage
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	auf Anfrage
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	auf Anfrage
<b>Pre-Opening:</b>	sofortiger Mietzahlungsbeginn
<b>Mietvertrag:</b>	15 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	2x5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Indexierung:</b>	ab dem 3. Jahr, 80%, alle 3 Jahre

<b>KfW-Förderung:</b>	nein
<b>Betreiber:</b>	Haus Nina GmbH
<b>• Einrichtungen:</b>	1
<b>• Pflegeplätze:</b>	44
<b>• Gründungsjahr:</b>	2005

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: 19.05.25