



**Im Herzen des Meller Ortsteils Gesmold entsteht eine moderne ambulante Pflegeeinrichtung mit 24 Wohneinheiten.** Der zweigeschossige Neubau wird nach den neuesten energetischen Standards (KfW 40) errichtet und bietet Investoren durch ein gesichertes KfW-Förderdarlehen mit einem Zinssatz von nur 1,03 % besondere Vorteile.

Die Pflegeeinrichtung wird von der renommierten Pflegebote GmbH betrieben, die auf innovative Pflegekonzepte setzt. Jede der 24

Wohneinheiten bietet ein individuelles und barrierefreies Wohnumfeld. Der Betreiber sichert eine langfristige Mietgarantie von 20 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen um je 5 Jahre.

Durch die vergleichsweise kompakte Anlage profitieren Kapitalanleger von einer kurzen Bauzeit und frühen Mieteinnahmen. Die Eigentümer erhalten zudem ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich und ihre Familienangehörigen in den von der Pflegebote GmbH betriebenen Einrichtungen.

<b>Adresse:</b>	Gesmolder Straße 178, 49326 Melle-Gesmold
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objekttyp:</b>	Neubau
<b>Fertigstellung:</b>	2025
<b>Kaufpreise:</b>	340.716,00 - 340.876,00 €
<b>Standort:</b>	Osnabrück
<b>Bundesland:</b>	Niedersachsen
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,00%
<b>Wohneinheiten:</b>	24
<b>Rendite:</b>	3,30 % *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	auf Anfrage
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	18,68 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	937,00 - 937,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	3 Monate
<b>Mietvertrag:</b>	20 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	2x5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Indexierung:</b>	ab 01.01.2029 möglich bei Veränderung um 70 % ggü. dem Stand Mietbeginn, dann Anpassung zum 01.01.2030
<b>KfW-Förderung:</b>	ja
<b>Betreiber:</b>	Pflegebote GmbH

• **Gründungsjahr:**

2022

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: 30.04.25