



**PFLEGEZENTRUM WARTHAUSEN**  
Großraum Biberach (Lkr.)

**Das Pflege- und Wohnzentrum Schlosspark befindet sich im Gebäude der ehemaligen Schlossbrauerei Warthausen, die bereits 1632 gegründet wurde und lange Zeit in ganz Süddeutschland aktiv und beliebt war.** Das Gebäude wurde 1905 erbaut und im Jahr 2002 kernsaniert. Erhalten blieb nur die historische Klinkerfassade, das Innenleben wurde komplett neu gestaltet und zum Pflegeheim umgebaut. Aufgrund der großen Nachfrage folgte 2008 ein Erweiterungsbau, der die Lücke zwischen der ehemaligen Brauerei und der dazugehörigen Gaststätte schloss. Die Gesamtkapazität stieg hierdurch auf 125 Betten in 91 Pflegeappartements und 7 Betreuten Wohnungen.

### Pflege und betreutes Wohnen

Das Wohn- und Pflegezentrum Schlosspark besticht mit schönen Ausblicken auf das gegenüber liegende Schloss Warthausen einerseits sowie ins Grüne andererseits. Hinter dem Gebäude befindet sich zudem eine kleine Rasenfläche mit Pavillon und Sitzgelegenheiten, die den Bewohnern zusammen mit diversen Sonnenterrassen auf den verschiedenen Etagen viele Möglichkeiten bieten, sich an die frische Luft zu begeben. Das gesamte Grundstück ist 4.196 m<sup>2</sup>

groß, die Einrichtung punktet mit großzügigen Platzverhältnissen auf 7.257 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Betreuten Wohnungen sind perfekt in das Gesamtkonzept integriert: Sie verfügen über eigene Eingänge, Parkplätze und auch Terrassen. Gleichzeitig wird vom Personal einmal täglich nach dem Rechten gesehen, können sämtliche Dienstleistungen des Hauses sowie auch das Aktivitätenprogramm und das Speiseangebot genutzt werden.

Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, bodentiefe Fensterelemente sorgen für Helligkeit und ermöglichen Ausblicke ins Grüne. Die Gestaltung der Innenbereiche ist zeitgemäß ansprechend und sorgt mit hellen, freundlichen Farben, angenehmen Beleuchtungslösungen sowie hochwertigen Möbeln für Wohlbefinden und Komfort im Alter. Die Badezimmer sind jeweils als typisches Pflegebad ausgelegt, also mit Schiebetür, barrierefrei, mit Dusche und ohne Badewanne. Die Apartmentgrößen liegen zwischen 62 und 108 m<sup>2</sup>, so dass für jeden Bedarf und Geldbeutel eine passende Option vorhanden ist. Nicht ohne Grund sind die Bewohner praktisch alle schon langjährig vor Ort, Fluktuation kennt man so gut wie nicht.

<b>Adresse:</b>	Ehinger Straße 28, 88447, Warthausen
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objekttyp:</b>	Bestand
<b>Fertigstellung:</b>	2008
<b>Kaufpreise:</b>	<b>VERKAUFT!</b>
<b>Standort:</b>	Biberach (Lkr.)
<b>Bundesland:</b>	Baden-Württemberg
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,00%
<b>Wohneinheiten:</b>	98
<b>Rendite:</b>	3,35 % *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	ab 2.090,48 €
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	8,50 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	518,00 - 1.034,00 €

<b>Pre-Opening:</b>	sofortige Mietzahlung
<b>Mietvertrag:</b>	10 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	1x5 Jahre Verlängerungsoption
<b>KfW-Förderung:</b>	nein
<b>Betreiber:</b>	Charleston Holding
<b>• Einrichtungen:</b>	51
<b>• Pflegeplätze:</b>	4.400
<b>• Gründungsjahr:</b>	2013

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