

## SENIOREN-EINRICHTUNG HITZACKER Großraum Lüchow-Dannenberg (Landkr.)



### Die Senioren-Einrichtung Friedrichheim in Hitzacker: Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in eine bereits bestehende und in der Region bekannte Pflegeimmobilie.

Nur rund fünf Gehminuten von der Altstadtinsel entfernt befindet sich die Senioren-Einrichtung Friedrichheim, die bereits mehrfach erweitert und ausgebaut wurde und nun seit 2006 Platz für 81 Pflegeplätze in 76 Pflegeapartments bietet.

In Hitzacker haben die Bewohnerinnen und Bewohner die Wahl zwischen dem gemeinschaftlichen Wohnen, bei dem ein Tagesraum mit integrierter Küche den Lebensmittelpunkt für jeweils 14 Bewohnerinnen und Bewohner bildet, und dem vergleichsweise traditionellen Wohnen in Einzel- oder Doppelzimmern.

Alle Zimmer sind hell und mit angenehmen Farben ausgestattet. Selbstverständlich verfügen alle Einheiten über ein eigenes, separates Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Große Terrassen und Balkone laden zum Aufenthalt an der frischen Luft ein. Der liebevoll gestaltete Gartenbereich mutet wie ein kleiner, privater Park an. Hier haben viele ihre Lieblingsplätze: Sei es entlang der Wege oder in den schattigen Plätzchen rund um einen ehemaligen Brunnen herum, der bei Feiern zum Grillen genutzt wird. Wer Ruhe sucht, kann diese in den im Park verteilten Pavillons finden. Bei schlechterem Wetter bieten auf allen Etagen ansprechende und stilvoll möblierte Aufenthaltsräumlichkeiten eine lohnende Alternative zu den Außenbereichen.

Ganz besonders charakteristisch für die Senioren-Einrichtung Friedrichheim ist auch deren Lage innerhalb der Ortschaft Hitzacker, in dessen

Wohnbebauung sich das Ensemble mit seiner typischen Backsteinfassade hervorragend und unaufdringlich einpasst. Gleich mehrere Supermärkte sind fußläufig zu erreichen. Auf den wenigen Hundert Metern der Drawehnerdorstraße in Richtung Altstadt-Insel finden sich gleich mehrere Gastronomiebetriebe, die Altstadt selbst lockt mit einer Vielzahl an Cafés und kleinen, inhabergeführten Geschäften und Boutiquen. Auch Apotheken und allgemeinmedizinische Praxen sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Um zu ermitteln, wie es um den Bedarf der 81 in der Senioren-Einrichtung Friedrichheim vorgehaltenen Pflegeplätze bestellt ist, lohnt sich abschließend ein kurzer Blick in die Statistik. Basierend auf den Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung lässt sich prognostizieren, dass sich die niedersächsische Altersstruktur in den nächsten Jahren stark verschieben wird.

Der demografische Wandel sorgt auch in Niedersachsen unweigerlich für eine immer ältere und damit stets pflegebedürftigere Gesellschaft: Betrug die Zahl der auf Pflege angewiesenen Personen in stationären Einrichtungen im Jahr 2007 noch rund 79.000, waren es 2019 bereits 116.709 Menschen.

Auf absehbare Zeit werden demnach eher mehr als weniger Pflegeeinrichtungen benötigt werden – und die Nachfrage nach Plätzen in bereits bestehenden und vor Ort etablierten Einrichtungen weiterhin steigen wird. Die Senioren-Einrichtung Friedrichheim erfüllt mit ihrem Angebot also eine wichtige, gesamtgesellschaftliche Aufgabe, während sie Investorinnen und Investoren als attraktive Pflegeimmobilie eine wertstabile und renditestarke Geldanlage bietet.

<b>Adresse:</b>	Lüneburger Str. 7, 29456 Hitzacker (Elbe)
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objekttyp:</b>	Bestand
<b>Fertigstellung:</b>	1976/1989/2006
<b>Kaufpreise:</b>	<b>VERKAUFT!</b>
<b>Standort:</b>	Lüchow-Dannenberg (Landkr.)
<b>Bundesland:</b>	Niedersachsen
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,00%

<b>Wohneinheiten:</b>	76
<b>Rendite:</b>	3,80 % *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	auf Anfrage
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	8,70 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	436,00 - 568,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	sofortiger Mietzahlungsbeginn
<b>Mietvertrag:</b>	23 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	1x5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Indexierung:</b>	ab sofort alle 15 Monate 60 % / 5 %, Basisjahr 2015 = 100
<b>KfW-Förderung:</b>	nein
<b>Betreiber:</b>	medi terra gGmbH
<b>• Einrichtungen:</b>	8
<b>• Pflegeplätze:</b>	800
<b>• Angestellte:</b>	700
<b>• Gründungsjahr:</b>	2017

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