SENIORENPALAIS WUPPERTAL

PFLEGE-KAPITALANLAGE

KURZEXPOSÉ

Im Wuppertaler Stadtteil Heckinghausen befindet sich das A&A Seniorenpalais. Das zwischen 2008 und 2010 umgebaute und kernsanierte Gebäude kann auf eine bedeutende Geschichte zurückblicken.

Das Objekt wurde ursprünglich als Firmen- und Produktionssitz des bekannten „Heinzegarn“ (Fa. Gebrüder Heinze) genutzt. 1994 wurde es von dem bekannten Architekten Hartmut Rau, dem Bruder des früheren Bundespräsidenten Johannes Rau,zum EDV-Zentrum umgebaut und erweitert.

Die privat geführte A&A Seniorenpalais Wuppertal-Heckinghausen GmbH & Co. KG betreibt den Standort erfolgreich seit 2010 und bietet neben der vollstationären Pflege, eingestreute Kurzzeitpflege sowie eine individuell angepasste Dementenbetreuung.

Die Einrichtung fungiert weitestgehend autark und hat unter anderem einen eigenen Küchen- u. Hauswirtschaftsbereich, eine Wäscherei sowie einen Reinigungsdienst.

Das Objekt verfügt über insgesamt 80 vollstationäre Plätze in Einzelzimmern und wurde laufend instandgehalten.

Neben den turnusmäßigen Wartungs- und Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren weitere wesentliche Investitionen im Objekt vorgenommen: So wurde 2018 ein neues Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück errichtet sowie Umbauten einiger Zimmer zu Einzelzimmern im 2.OG und 3.OG vorgenommen.

2020 fand eine Fassadensanierung statt. Zwischen 2021 und 2022 erhielten alle Räumlichkeiten neue Bodenbeläge. Weiterhin wurden in der gleichen Zeit weitere Zimmer im EG, 1. OG und 3. OG zu Einzelzimmern umgebaut.

Im Jahr 2021 wurde zusätzlich eine neue Terrasse an der Cafeteria angelegt. Im August 2021 wurde eine komplett neue Heizungsanlage verbaut, zudem wurde im März 2022 auf dem Dach eine neue Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von ca. 100 kwp installiert.

Die zukünftige WEG startet mit einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von 80.000,00 Euro.

Mit dem Betreiber wurde ein neuer Mietvertrag zum 01.05.2022 geschlossen, der eine Laufzeit von 25 Jahren mit einmaliger Verlängerungsoption von 5 Jahren hat. Der Vertrag beinhaltet die branchenüblichen Dach- und Fachregelungen sowie eine dem Inflationsschutz dienende Indexierungsregelung.

Adresse:	Roseggerstraße 40, Wuppertal
Kategorie:	Pflegeimmobilie
Objekttyp:	Bestand
Fertigstellung:	2008
Kaufpreise:	215.400,00 - 272.700,00 €
Standort:	Wuppertal
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Grunderwerbsteuer:	6,50%
Wohneinheiten:	80
Rendite:	4,10 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	15,24 €

N&P Immobilien GmbH
Rottstraße 5
45897 Gelsenkirchen

T (0209) 170 69 02
F (0209) 913 59 97
anfrage@pflege-kapitalanlage.de

Geschäftsführung:
Petra Neumann
Gesellschafter: Helge Neumann

Erlaubnis nach § 34c GeWo
HRB 10230
Ust-ID: DE268699129

SENIORENPALAIS WUPPERTAL

PFLEGE-KAPITALANLAGE

Monatl. Mieteinnahmen	736,00 - 930,00 €
Pre-Opening:	erste Mietzahlung im 2. Monat nach Kaufpreiszahlung
Mietvertag:	25 Jahre
Verlängerung:	1x5 Jahre Verlängerungsoption
Indexierung:	ab dem 5. Jahr, 60 % / 10 % (Basisjahr 2015 = 100)
KfW-Förderung:	nein
Betreiber:	A&A Seniorenpalais GmbH
• Einrichtungen:	1
• Pflegeplätze:	80
• Gründungsjahr:	2010

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“ wurdeaus 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

N&P Immobilien GmbH
Rottstraße 5
45897 Gelsenkirchen

T (0209) 170 69 02
F (0209) 913 59 97
anfrage@pflege-kapitalanlage.de

Geschäftsführung:
Petra Neumann
Gesellschafter: Helge Neumann

Erlaubnis nach § 34c GeWo
HRB 10230
Ust-ID: DE268699129