



Der Standort des Objektes in Herborn vereint die Vorteile einer sowohl urbanen als auch naturnahen Lage.

Die Pflegeimmobilie »Senioren-Park Herborn« an der Austraße ist zwar nicht Teil des VITOS Klinikverbundes, profitiert jedoch von dieser Lage in der direkten Nachbarschaft des Gesundheitszentrums.

Auf der einen Seite umgeben von einer offenen, reizvollen Parkanlage und auf der anderen Seite von der medizinischen Kompetenz in unmittelbarer Umgebung sowie den gut ausgebildeten, frischen Pflegekräften der VITOS Schule.

Das Pflegezentrum an der Austraße in Herborn wird von einem Neubau gebildet, der auf dem Mauerwerk eines entkernten Bestandteils aufbaut. Von oben betrachtet bildet das Gebäude ein Karree mit einem Vorsprung an der östlichen Seite und einem begrünten Innenhof in seiner Mitte.

Von der Seite offenbart sich die Besonderheit des Objektes: Es ist in einen sanft zur Austraße hin abfallenden Hang integriert. So verfügt es an der Ostseite, wo sich auch der Eingang befindet, über drei oberirdische Etagen, an der Westseite über zwei. Die Außenbereiche des

»Senioren-Park Herborn« gehen in die Parkanlage des VITOS Klinikums über. Vor dem Eingang an der Austraße wurden Grünflächen neu geschaffen sowie 20 Besucherparkplätze umgesetzt.

Der Neubau wurde so gestaltet, dass er den Bedürfnissen der Bewohner nach Privatsphäre und Wohnqualität bestmöglich entspricht. Neben einem Therapieraum gibt es auf jeder Etage Gemeinschaftsbereiche mit Küche und Terrassen. Die 84 Pflege-Apartments verfügen über eine Größe von etwa 20 bis 28 m² sowie ein Fenster ins Grüne.

Der im vierten Quartal 2021 fertiggestellte Neubau, mit insgesamt 84 Appartements, ist eingebettet in der Parkanlage der VITOS Kliniken. Mit der „AWO Kreisverband Lahn-Dill e.V.“ als Partner und Betreiber wird zudem nicht nur die fachgerechte und sorgfältige Pflege sichergestellt, sondern es findet gleichzeitig auch ein freundlicher Umgang statt und die Bewohner können sich an abwechslungsreichen Aktivitäten erfreuen.

Zudem bietet der Senioren Park Herborn einen weiteren großen Vorteil: Es wurde bereits eröffnet, sodass die Kapitalanlage vom ersten Tag an Rendite verspricht.

Adresse:	Seniorenpark Herborn, Austraße, 35745 Herborn
Kategorie:	Pflegeimmobilie
Objektyp:	Neubau
Fertigstellung:	2021
Kaufpreise:	VERKAUFT!
Standort:	Herborn
Einwohner:	20.500
Bundesland:	Hessen
Grunderwerbsteuer:	6,00%
Wohneinheiten:	84
Rendite:	3,10 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	11,14 €

Monatl. Mieteinnahmen	529,00 - 623,00 €
Pre-Opening:	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Mietvertrag:	20 Jahre
Verlängerung:	2x5 Jahre Verlängerungsoption
KfW-Förderung:	nein
Betreiber:	AWO
• Einrichtungen:	2.100
• Angestellte:	>200.000
• Gründungsjahr:	1919

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