



SENIORENRESIDENZ ALTDORF BEI LANDSHUT
Großraum Landshut

Das Seniorenheim Sonnengut in Altdorf bei Landshut hält für die stationäre Pflege 40 Pflegeappartements als Einzel- oder Doppelzimmer und ein Ausweichzimmer bereit.

Der Gebäudekomplex besteht aus einer Seniorenresidenz mit betreutem Wohnen an die sich das Pflegeheim anschließt. Durch den U-förmigen Bau wird in der Mitte ein großer Gemeinschaftsgarten gebildet. Teils Sonnen und Windgeschützt können hier die Bewohner beider Häuser die frische Luft genießen.

Mehrere Terrassen, ein Schachspiel ein Gedenkgarten und ein Feng-Shui Garten zum Entspannen schaffen eine gemütliche und ruhige Atmosphäre im Außenbereich. Die Pflegeappartements in dem hellen wohnlich gestalteten Haus sind recht geräumig. Einige Appartements im EG haben einen Vorgarten, die Appartements im Anbau einen kleinen Balkon.

Große helle zentral gelegene Gemeinschaftsräume auf den Wohnbereichen, viel Raum in Fluren und Verbindungsgängen, erleichtern in dem natürlich behindertengerecht gebauten und Barrierefreien Haus den Alltag. Zugänge zu

den Treppenhäusern sind für demenziell erkrankte Bewohner in gleichfarbiger Struktur mit der Wand gestaltet. Es gibt zahlreiche Besonderheiten welche den Pflegealltag einfacher gestalten.

Der Betreiber „Die Sonnengut Senioren- und Pflegehaus GmbH“ hat das Haus erbaut und führt es nun seit 2000 erfolgreich. Das Pflegeheim hat sich in der Region etabliert.

Die windgeschützt gelegene Gartenanlage ermöglicht einen Aufenthalt in der Natur. Die Kaufpreise für Investoren liegen zwischen 128.298 € und 235.760€. Die verpachteten Flächen pro Einheit bewegen sich von 38,89 m² bis 71,74 m².

Die Pachtzeit beträgt 20 Jahre mit 2 x 5 Jahren Verlängerungsoption, bei einem Pachtzins von 4% (bezogen auf den Kaufpreis ohne Kaufnebenkosten und Kosten Verwaltung und Rücklagen). Die Anpassung der Pacht findet ab dem 3ten Jahr alle 2 Jahre um 1,5% als Staffelmiete statt.

Ein bevorzugtes Belegungsrecht vor allem für Käufer aus der Region bis 50 km Entfernung bis in den zweiten Verwandtschaftsgrad wird eingeräumt!

Adresse:	Pfeffenhausener Str. 42, Altdorf
Kategorie:	Pflegeimmobilie
Objektyp:	Bestand
Fertigstellung:	1999
Kaufpreise:	VERKAUFT!
Standort:	Landshut
Bundesland:	Bayern
Grunderwerbsteuer:	3,50%
Wohneinheiten:	40
Rendite:	4,00% *
Quadratmeterpreis:	ab 3.298,37 €
Miete pro m²:	11,00 €
Monatl. Mieteinnahmen	428,00 - 786,00 €

Pre-Opening:	sofortiger Mietzahlungsbeginn
Mietvertrag:	20 Jahre
Verlängerung:	2x5 Jahre Verlängerungsoption
Indexierung:	Staffelmiete ab dem 3. Jahr 1,5 % Anpassung alle 2 Jahre
KfW-Förderung:	nein
Betreiber:	Sonnengut Senioren und Pflegehaus GmbH
• Einrichtungen:	1
• Gründungsjahr:	1999

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