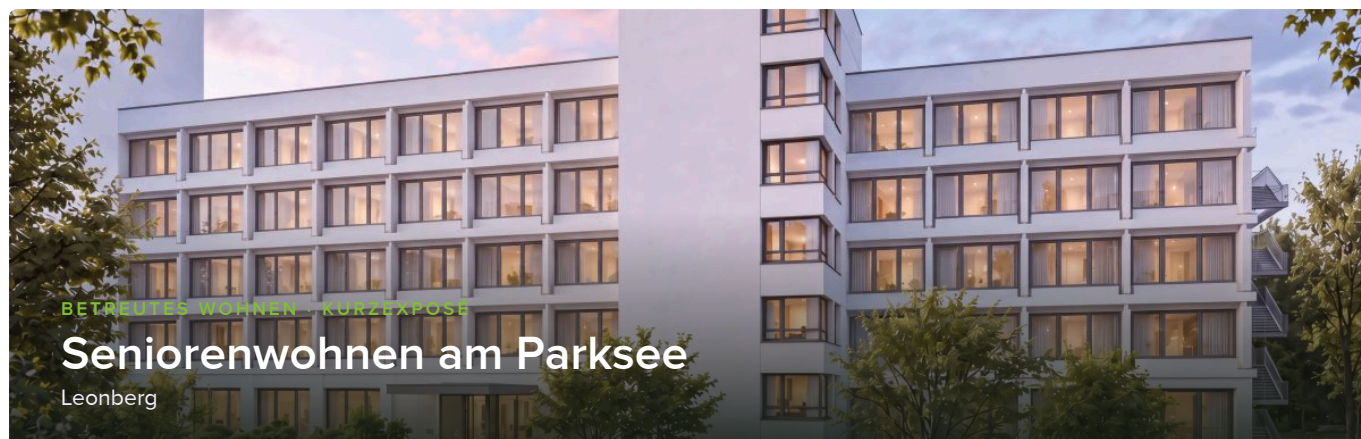




Das „Seniorenwohnen am Parksee“ in Leonberg verbindet einen etablierten Seniorenstandort mit den Vorzügen der wirtschaftsstarken Region Stuttgart.

In zentraler Lage zwischen Stadtpark und Leo-Center wird das ehemalige Seniorenzentrum am Parksee – bereits 1977 eröffnet – umfassend revitalisiert und erneut einer seniorengerechten Nutzung zugeführt. Künftig entstehen 132 seniorengerechte Wohnungen sowie eine Tagespflege. Die Wohnungen umfassen rund 56 bis 97 m² und werden nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verkauft. Im Zuge der Revitalisierung werden Wohn- und Gemeinschaftsbereiche, Gebäudetechnik und Außenanlagen modernisiert sowie eine energetische Aufwertung auf Effizienzhaus-55-EE-Standard vorgenommen. Betrieben wird das Haus von der Esenio Gruppe, die moderne, selbstbestimmte Wohnkonzepte für ältere Menschen mit bei Bedarf ergänzbaren Service-, Betreuungs- und Pflegeangeboten verbindet.

Investoren erwerben seniorengerechten Wohnraum an einem gefragten Standort der Metropolregion Stuttgart. Ein 20-jähriger Mietvertrag mit der Esenio Gruppe - zuzüglich zweier Verlängerungsoptionen von je fünf Jahren - sichert langfristig planbare Einnahmen; die anfängliche Mietrendite liegt bei rund 3,5 % p.a. bezogen auf den Kaufpreis. Erwerber und ihre nächsten Angehörigen erhalten zudem ein bevorzugtes Belegungsrecht in allen von der Esenio Gruppe betriebenen Einrichtungen. Für die energetische Revitalisierung ist eine KfW-Förderung als Effizienzhaus 55 EE mit WPB-Bonus vorgesehen - voraussichtlich mit einem Förderdarlehen von bis zu 150.000 € und einem Tilgungszuschuss von bis zu 22.500 € je Wohneinheit, vorbehaltlich der abschließenden Bestätigung durch den Energieeffizienz-Experten.

Objektdaten

Adresse	Ostertagstraße 44, 71229 Leonberg	Miete pro m ²	12,39 €
Kategorie	Betreutes Wohnen	Monatl. Mieteinnahmen	691,00 - 1.196,00 €
Objektyp	Bestand	Pre-Opening	4 Monate
Fertigstellung	Mitte 2028	Mietvertrag	20 Jahre
Kaufpreise	236.846,00 - 409.835,00 €	Verlängerung	2x5 Jahre Verlängerungsoption
Standort	Leonberg	Indexierung	3 Jahre indexfrei, ab dem 4. Mietjahr 65 %, danach alle 2 Jahre 65 %
Einwohner	50.000	KfW-Förderung	ja
Bundesland	Baden-Württemberg	KfW-Programm	KfW-261 WPB – Effizienzhaus 55 EE WPB
Grunderwerbsteuer	5,00 %	• Tilgungszuschuss	bis zu 22.500 € Tilgungszuschuss, Kredit bis 150.000 Euro je Wohneinheit
Wohneinheiten	132	Betreiber	Esenio Gruppe
Rendite	3,50 % *		
Quadratmeterpreis	auf Anfrage		

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 Zinsezinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Stand: 07/10.26