



## SENIORENZENTRUM AM RATHAUS Velen

**Das Seniorenzentrum am Rathaus in Velen ist eine moderne, 2021 fertiggestellte Pflegeeinrichtung mit insgesamt 80 komfortablen Einzel-Pflegeapartments.**

Das angebotene Einzelapartment mit 47,32 m<sup>2</sup> befindet sich im voll etablierten Betrieb und bietet Kapitalanlegern eine sofortige, indexgeschützte Einnahmesituation. Der Betreiber führt rund acht Pflegeeinrichtungen und verfügt über langjährige Erfahrung in der vollstationären Pflege, was die Stabilität des Pachtverhältnisses zusätzlich stärkt.

Die Immobilie wurde nach aktuellen pflegerischen und baulichen Standards errichtet. Alle Apartments verfügen über ein eigenes, barrierefreies Bad, moderne Ausstattung und großzügige Fensterflächen. Die gemeinschaftlichen Bereiche – darunter Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Serviceeinrichtungen – unterstützen ein zeitgemäßes Pflege- und Betreuungskonzept.

Für Investoren ist besonders relevant, dass

Pflegeapartments eine strukturell herausragende Mietsicherheit bieten: Die Bewohner sind pflegebedürftig und erhalten Leistungen aus der Pflegeversicherung, aus deren Refinanzierung auch die Mietzahlungen erfolgen. Damit unterscheidet sich dieses Investment deutlich von klassischen Wohnimmobilien, da die Miete unabhängig vom individuellen Belegungsstand des eigenen Apartments gezahlt wird. Der Betreiber übernimmt außerdem die komplette Innen-Instandhaltung; der Eigentümer trägt lediglich die üblichen Kosten für Dach und Fach.

Mit einer aktuellen Netto-Miete von 555 € monatlich, einer Rendite von 4,35 % und einer Pachtvertrags-Restlaufzeit von 20 Jahren bietet das Apartment langfristige Planungssicherheit. Die Indexierung (Investitionskosten 50 %) schützt zusätzlich vor Kaufkraftverlust. Als Zweitmarkt-Objekt ermöglicht dieses Angebot den Einstieg in einen bereits etablierten, risikoarmen Pflegebetrieb – ohne Bau- oder Vermietungsrisiken.

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Adresse:</b>                 | Ramsdorfer Straße 15, 46342 Velen |
| <b>Kategorie:</b>               | Wiederverkauf                     |
| <b>Objekttyp:</b>               | Bestand                           |
| <b>Fertigstellung:</b>          | 2021                              |
| <b>Kaufpreise:</b>              | 145.000,00 €                      |
| <b>Standort:</b>                | Velen                             |
| <b>Bundesland:</b>              | Nordrhein-Westfalen               |
| <b>Grunderwerbsteuer:</b>       | 6,50%                             |
| <b>Wohneinheiten:</b>           | 1                                 |
| <b>Rendite:</b>                 | 4,35 % *                          |
| <b>Quadratmeterpreis:</b>       | auf Anfrage                       |
| <b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b> | 11,70 €                           |
| <b>Monatl. Mieteinnahmen</b>    | 554,00 €                          |
| <b>Pre-Opening:</b>             | sofortiger Mietzahlungsbeginn     |
| <b>Mietvertrag:</b>             | 20 Jahre                          |

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| <b>Verlängerung:</b>    | 1x5 Jahre Verlängerungsoption |
| <b>KfW-Förderung:</b>   | nein                          |
| <b>Betreiber:</b>       | La Vida Pflegepartner GmbH    |
| <b>• Einrichtungen:</b> | 5                             |
| <b>• Gründungsjahr:</b> | 2016                          |

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: 18.11.25