

## SENIORENZENTRUM LEUNA Großraum Merseburg



Der demografische Wandel bringt mit sich, dass deutschlandweit immer mehr Pflegeplätze benötigt werden. Der Neubau einer Senioreneinrichtung in Leuna ist daher ein attraktives Investitionsobjekt.

Die neue und von viel Grün umgebene Seniorenresidenz an der Karl-Barth-Straße ist als den KfW-55-Standard erfüllender Neubau konzipiert. Er wird mit 75 Einzel- und drei Doppelzimmern dem deutschlandweit steigenden Bedarf an Pflegeplätzen Rechnung tragen.

Das Gebäude gliedert sich in einen größeren und damit verbundenen

kleineren, um 20 Grad gedrehten Trakt mit jeweils drei Vollgeschossen. Alle Bewohnerzimmer sind mit einem eigenen Bad ausgestattet. Ansprechende Gemeinschafts- bzw. Aufenthaltsräume, ein parkähnlicher Außenbereich sowie ein Café tragen zum Wohlbefinden der Senioren bei.

So entsteht eine für die zukünftigen Bewohner wie auch für Investoren höchst attraktive Immobilie.

<b>Adresse:</b>	Karl-Barth-Straße, 06237 Leuna
<b>Kategorie:</b>	Pflegeimmobilie
<b>Objektyp:</b>	Neubau
<b>Fertigstellung:</b>	2022
<b>Kaufpreise:</b>	<b>VERKAUFT!</b>
<b>Standort:</b>	Merseburg
<b>Einwohner:</b>	36.100
<b>Bundesland:</b>	Sachsen-Anhalt
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	5,00%
<b>Wohneinheiten:</b>	78
<b>Rendite:</b>	3,60% *
<b>Quadratmeterpreis:</b>	auf Anfrage
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	11,60 €
<b>Monatl. Mieteinnahmen</b>	533,00 - 603,00 €
<b>Pre-Opening:</b>	4 Monate
<b>Mietvertrag:</b>	20 Jahre
<b>Verlängerung:</b>	2x5 Jahre Verlängerungsoption
<b>Indexierung:</b>	ab dem 6. Jahr 60 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100

<b>KfW-Förderung:</b>	ja
<b>KfW-Förderung:</b>	KfW-153 - KfW-Effizienzhaus 55
<b>• Darlehen:</b>	
<b>• Tilgungszuschuss:</b>	15 % der Darlehenssumme, bis zu 18.000 Euro für jede Wohneinheit
<b>Betreiber:</b>	Mirabelle GmbH
<b>• Einrichtungen:</b>	12
<b>• Pflegeplätze:</b>	1100
<b>• Angestellte:</b>	780
<b>• Gründungsjahr:</b>	2017

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: 19.05.25