



32 Service-Wohnungen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.

Unweit des Kreidesees entsteht bis Mitte 2028 eine Wohnanlage mit 32 barrierearmen Wohnungen zwischen rund 38 und 56 m². Jede Wohnung verfügt über ein seniorengerechtes Bad, einen eigenen Abstellraum sowie einen Balkon oder eine Terrasse; Aufzüge erschließen sämtliche Wohnungen und Abstellräume. Errichtet wird das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 55.

Der Unterschied zur klassischen Pflegeimmobilie liegt im Konzept: Einen Betreibervertrag gibt es nicht. Wer hier kauft, kann selbst einziehen oder frei vermieten. Serviceleistungen von der Reinigung über Mahlzeiten bis zum Hausmeisterdienst werden nur bei Bedarf hinzugebucht, ambulante Pflege übernimmt ein frei wählbarer Dienst. Ein Hausnotrufsystem gehört zur Ausstattung.

Für Kapitalanleger ist die Anlage über die degressive Abschreibung von 5 % interessant; ein Wechsel zur linearen Abschreibung bleibt möglich. Ergänzen lässt sich die Finanzierung durch ein zinsgünstiges KfW-Darlehen über 100.000 € zu 2,80 % p. a. – bei 35 Jahren Laufzeit, drei tilgungsfreien Jahren und zehn Jahren Zinsbindung. Stellplätze sind für 7.900 € erhältlich.

Auf demselben Areal entsteht zeitgleich das Seniorenzentrum am Kreidesee mit 90 Pflegeappartements. Vom Bauträger wird ein Park angelegt; das Café des Pflegeheims steht auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des Service-Wohnens offen, und eine Anbindung an den örtlichen Bürgerbus ist vorgesehen. Für Projektentwicklung, Bau und Vertrieb verantwortlich ist die La Vida Projekt GmbH aus Ochtrup, die seit 2009 zahlreiche Senioren- und Service-Wohnanlagen errichtet hat. Die Serviceleistungen erbringt die Livora-Gruppe.

Objektdaten

Adresse	Cuxhavener Straße 40, Hemmoor	Rendite	auf Anfrage
Kategorie	Servicewohnen	Quadratmeterpreis	auf Anfrage
Fertigstellung	Mitte 2028	Miete pro m ²	auf Anfrage
Degressive AfA	auf Anfrage	Monatl. Mieteinnahmen	auf Anfrage
Kaufpreise	188.111,00 - 261.376,00 €	KfW-Förderung	ja
Standort	Cuxhaven (Landkr.)	KfW-Programm	KfW-297/298 – Effizienzhaus 55 – Wohngebäude
Bundesland	Niedersachsen	• Darlehen	2,80 %
Grunderwerbsteuer	5,00 %	• Tilgungszuschuss	kein Tilgungszuschuss, Kredit bis 100.000 Euro je Wohneinheit
Wohneinheiten	32		

Degressive Gebäudeabschreibung gemäß § 7 Abs. 5a EStG: 5 % p. a. vom jeweiligen Restwert, alternativ zur linearen AfA. Voraussetzung ist ein Baubeginn innerhalb des gesetzlich begünstigten Zeitraums. Angaben ohne Gewähr, keine steuerliche Beratung – die individuelle Wirkung hängt von Ihren persönlichen Verhältnissen ab. Bitte lassen Sie sich steuerlich beraten.

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. Stand: 31.08.26