



# Seniorenresidenz Osnabrück

KfW  
297 / 298  
EH 40 EE

3,75%  
Rendite

<b>Kaufangebot</b>	Stationäre Seniorenresidenz
<b>Lage</b>	Breite Güntke 2, 49090 Osnabrück, Nds.
<b>Projekt</b>	Neubau einer Seniorenresidenz
<b>Fertigstellung</b>	4. Quartal 2024
<b>Anzahl der Einheiten</b>	75 Pflegeappartements inkl. 3 Komfortzimmer
<b>Größe der Einheiten</b>	<b>Appartements:</b> 20,27 qm inkl. Gemeinschaftsfläche <b>Komfortzimmer:</b> 28,62 qm zzgl. Gemeinschaftsfläche
<b>Mieteinnahme</b>	<b>Appartements:</b> ca. EUR 676,87 / Monat <b>Komfortzimmer:</b> ca. EUR 796,74 / Monat
<b>Betreiber</b>	Specht Gruppe
<b>Belegungsrecht</b>	Sofern das erworbene Eigentum frei ist, besteht ein bevorzugtes Belegungsrecht. Dieses Recht bezieht sich auf alle Einrichtungen der Specht Gruppe. Dank unseres Netzwerks verschaffen wir Ihnen, sollte der erworbene Eigentum nicht frei sein, im Bedarfsfall einen Pflegeplatz in Ihrer Region (das Recht bezieht sich auch auf unser Service-Wohnen in Siena in der Toskana).
<b>Instandhaltung</b>	Der Betreiber ist für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich (außer Dach & Fach)
<b>Mietvertrag</b>	20-Jahres-Mietvertrag; Mietverlängerungsoption (2x5 Jahre); 100% Mietzahlung auch bei Leerstand des Appartements
<b>Wertsicherungsklausel</b>	<b>Gem. Verbraucherpreisindex (VPI), greift ab dem 4. Jahr</b>
<b>Brutto-Rendite</b>	<b>Brutto-Rendite von 3,75% p. a.</b> bezogen auf den Kaufpreis
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung 2 % p. a. über 50 Jahre – für den Anteil der Außenanlage 10 % p. a. über 10 Jahre (ca. 3% vom Kaufpreis)
<b>Kaufpreis</b>	<b>Appartements:</b> ca. EUR 223.340,80 <b>Komfortzimmer:</b> ca. EUR 245.150,77 Der Kaufpreis teilt sich grundsätzlich wie folgt auf: Gebäudewert aus dem VK-Preis (92 %), Grundstückswert (5 %), Außenanlagen (3 %) nach Fertigstellung der Immobilie
<b>Kaufpreiszahlung</b>	nach Fertigstellung der Immobilie
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten
<b>Pre-Opening-Phase</b>	2 Monate
<b>Kosten Verwaltung</b>	17,85 Euro mtl. inkl. USt., je Appartement
<b>Energieausweis</b>	Wird nach Fertigstellung beantragt
<b>KfW 40</b>	Günstige Finanzierungsmöglichkeit über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Maximalbetrag EUR 100.000,00. Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude (298)

## Kontakt und Beratung

**ImmoSenio**  
Albert-Einstein-Straße 34  
49076 Osnabrück

Ihre Ansprechpartnerin:  
**Theresia Thomas**  
Telefon (0541) 970 543 73

info@immosenio.com  
www.immosenio.com

ImmoSenio

