

Seniorenwohnanlage in Essen-Kettwig Faktenblatt



Betreutes Wohnen in Essen-Kettwig

Die Immobilie im Überblick

41 Einheiten für Betreutes Wohnen in einer ansprechenden Pflegeimmobilie: Im attraktiven Essener Stadtteil Kettwig besteht eine einmalige Gelegenheit zur Investition.

Mehr als fünf Millionen Einwohner, eine Fläche von über 4.400 Quadratkilometern, 53 Städte und Gemeinden: Das Ruhrgebiet zählt neben den Großräumen Paris, London, Moskau und Istanbul zu den fünf größten Agglomerationen Europas. Gleichwohl gehört es zur Charakteristik dieser Region, dass sie sich auf viele Zentren und bisweilen sehr überschaubare Ansiedlungen verteilt. Der Essener Stadtteil Kettwig mit seinen nicht einmal 20.000 Einwohnern ist so eine Ortschaft. Erst 1975 nach Essen eingemeindet, hat sich Kettwig viel vom Charme einer eigenständigen Kleinstadt im Grünen erhalten und gilt daher als besonders beliebter Wohnort.

Nur einen rund zehnmütigen Spaziergang von der historischen Altstadt entfernt gelegen, befindet sich das

Seniorenzentrum Haus Kettwig. Und da Menschen grundsätzlich ganz unterschiedliche Vorstellungen von einem angenehmen Leben im Alter haben, gibt es hier gleich 41 ansprechende und ganz unterschiedlich geschnittene Wohneinheiten, die speziell auf die Erfordernisse des sogenannten Betreuten Wohnens ausgelegt sind. Das zugrundeliegende Konzept lautet: So selbstständig wie möglich bei so viel Betreuung wie nötig. Das bedeutet: Die Seniorinnen und Senioren leben „in den eigenen vier Wänden“, haben aber gleichzeitig die Sicherheit, je nach Bedarf Unterstützung für die Erfordernisse des Alltags in Anspruch nehmen und sich auf die Geborgenheit einer gefügten Gemeinschaft verlassen zu können. Die Wohnungen in Kettwig sind je nach Größe und Grundriss für Ein- und Zweipersonen-Haushalte ausgelegt und verfügen über Balkone, Terrassen oder Loggien. In direkter Nachbarschaft befindet sich darüber hinaus ein Gebäude mit stationären Pflegeplätzen. Diese Nähe lässt Synergieeffekte entstehen und macht das Gesamt-Ensemble als Pflegeimmobilie besonders reizvoll.



- ◆ **Etablierte Bestandseinrichtung**
mit 41 Betreuten Wohnungen
- ◆ **Sofortige Mieteinnahmen**
- ◆ **Erstklassige Lage**
im beliebten Stadtteil Essen-Kettwig
- ◆ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag**
über 20 Jahre und 2 x 5 Jahre
Verlängerungsoption



Objekt

Lage	Karlsbader Weg 5, 45219 Essen
Baujahr	2005
Objektbeschreibung	Untergeschoss + 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten	41 Betreute Wohnungen
Wohnungsgrößen	71,23 m ² –105,99 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

Betrieb

Betreibergesellschaft	Auvicum Holding GmbH Obertorstraße 13, 63454 Hanau
Mietvertragslaufzeit	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
Übergabe an Betreiber	01.04.2022 (bereits erfolgt)

Kaufangebot

Kaufangebot	Betreute Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer / Bauherr	Carestone Projekt II GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
Kaufpreise	216.979 €–285.321 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

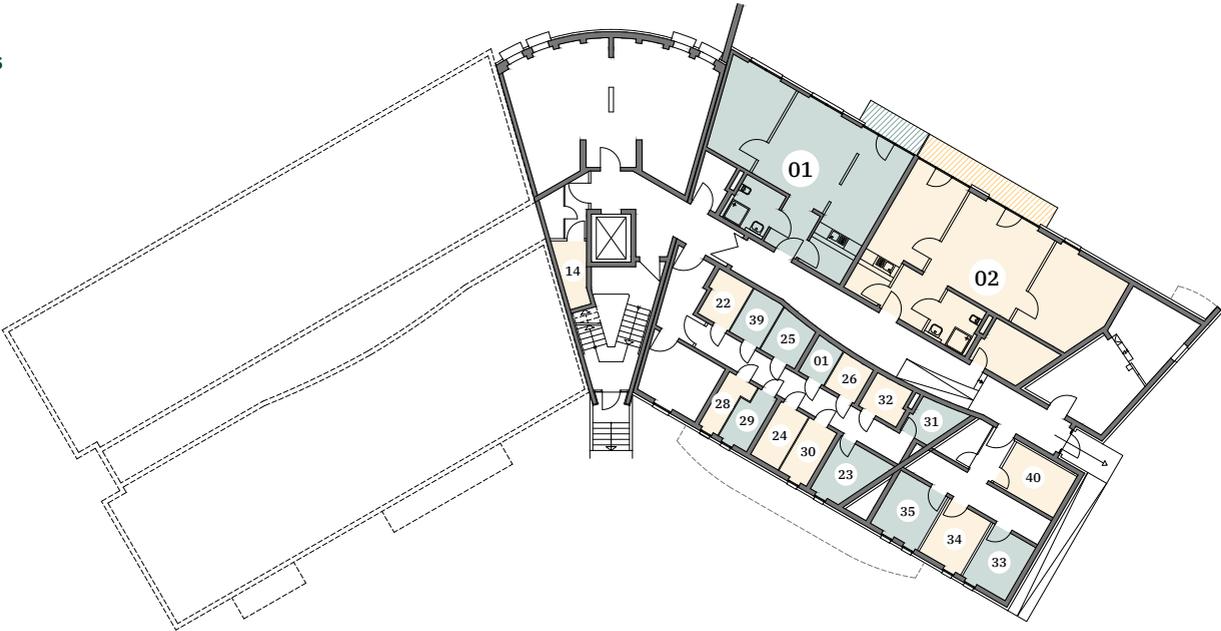
Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 4,25 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung
Pre-Opening	entfällt
Indexierung	ab dem 4. Jahr alle 2 Jahre 70 % gemäß Verbraucherpreis
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätz- lich beträgt die miterworbene Instand- haltungsrücklage der WEG derzeit 30.000€
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
Steuerliche Aspekte	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungs- kosten über 50 Jahre
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit der Seniorenwohnanlage sowie deren nächs- ten Familienangehörigen, in allen von der Auvicum Holding GmbH betriebenen Einrichtungen

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 08. Mai 2023

*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. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

Etagengrundrisse

Untergeschoss

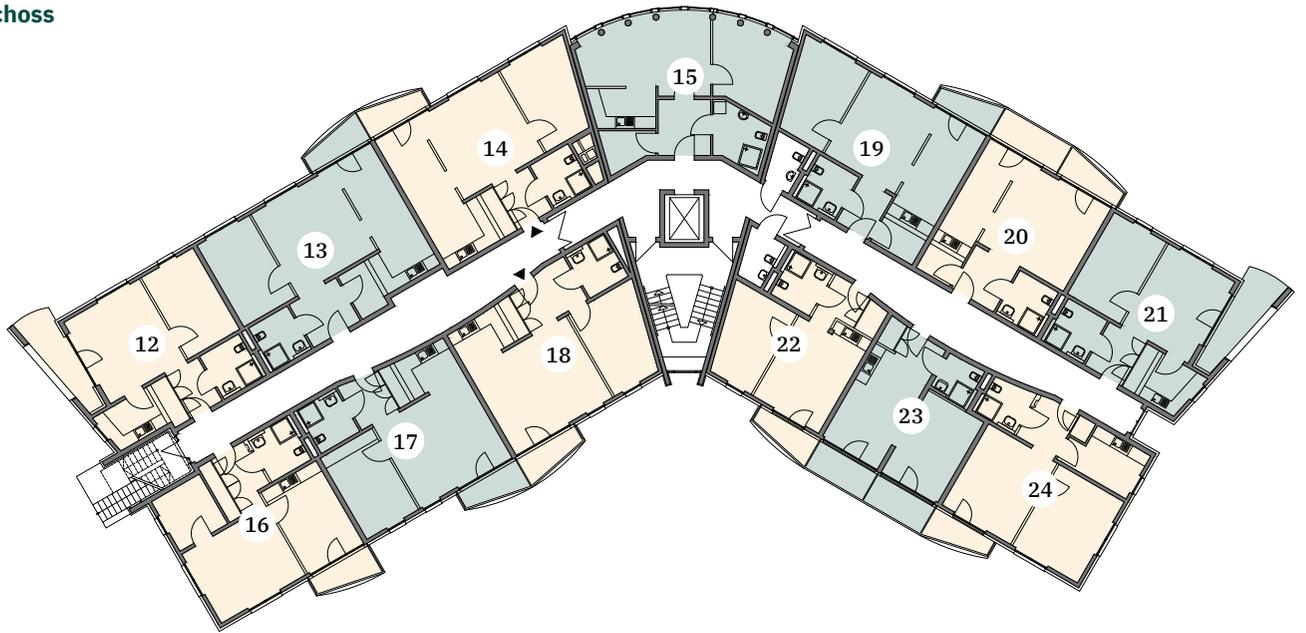


Souterrain

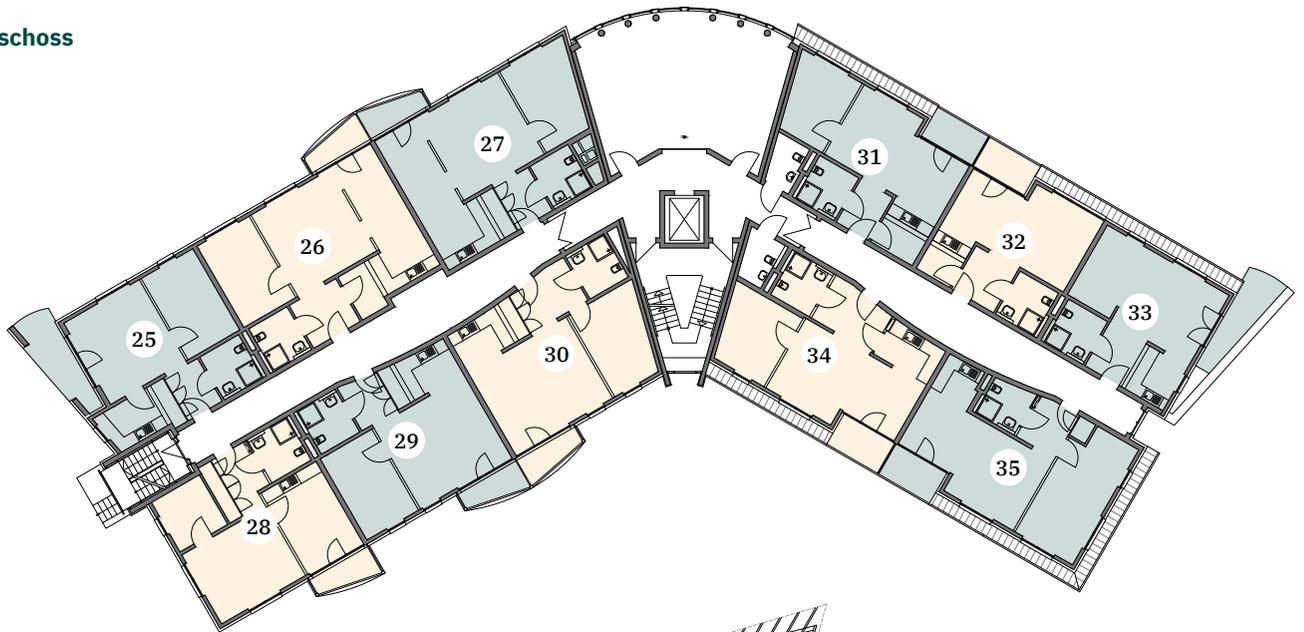


- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum
- Gemeinschaftsfläche mit Sondernutzungsrecht

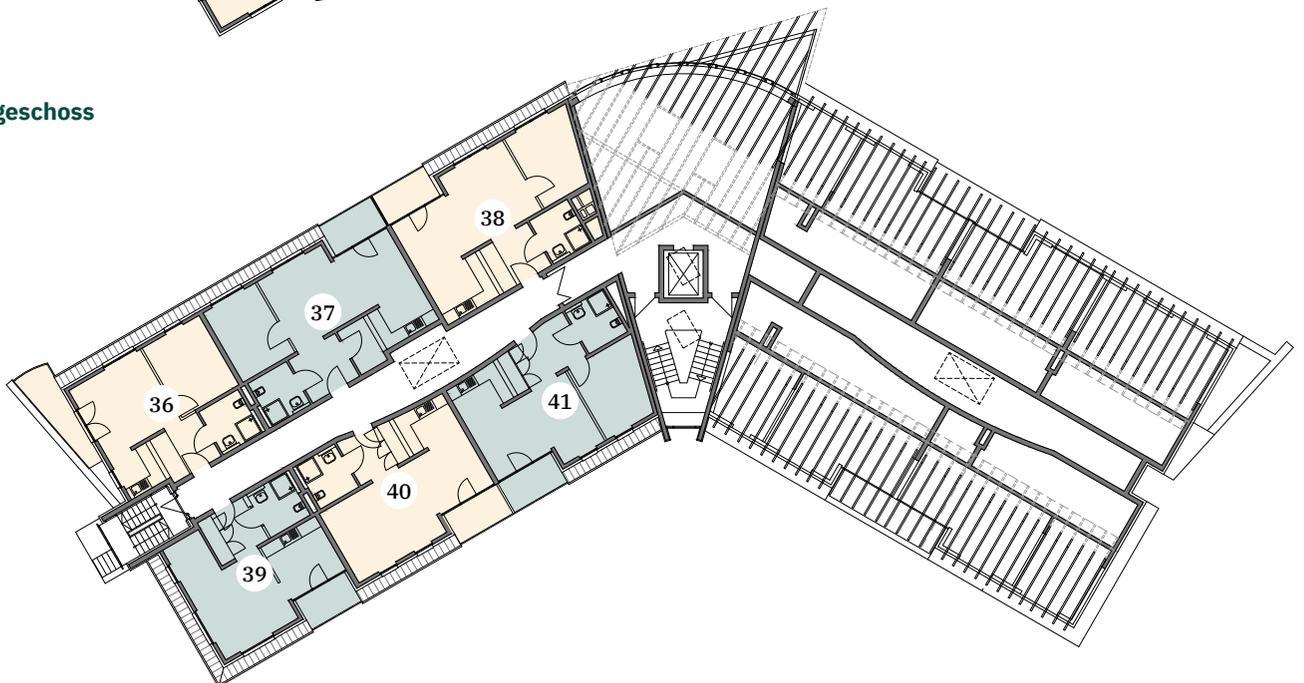
Erdgeschoss



Obergeschoss



Staffelgeschoss



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Untergeschoss				
1	Wohnung	90,27 qm	860,63 €	243.002 €
2	Wohnung	105,99 qm	1.010,51 €	285.321 €

Souterrain				
3	Wohnung	71,54 qm	682,08 €	Verkauft
4	Wohnung	88,48 qm	843,59 €	Verkauft
5	Wohnung	93,54 qm	891,84 €	Verkauft
6	Wohnung	91,13 qm	868,85 €	Verkauft
7	Wohnung	80,60 qm	768,47 €	Verkauft
8	Wohnung	83,30 qm	794,20 €	Verkauft
9	Wohnung	74,79 qm	713,05 €	Verkauft
10	Wohnung	75,43 qm	719,17 €	Verkauft
11	Wohnung	87,58 qm	835,01 €	Verkauft

Erdgeschoss				
12	Wohnung	85,04 qm	810,80 €	Verkauft
13	Wohnung	98,73 qm	941,30 €	Verkauft
14	Wohnung	98,63 qm	940,36 €	Verkauft
15	Wohnung	92,20 qm	879,06 €	248.205 €
16	Wohnung	85,80 qm	818,03 €	Verkauft
17	Wohnung	87,72 qm	836,32 €	Verkauft
18	Wohnung	93,10 qm	887,65 €	Verkauft
19	Wohnung	91,19 qm	869,42 €	245.484 €
20	Wohnung	80,74 qm	769,79 €	Verkauft
21	Wohnung	83,08 qm	792,10 €	Verkauft

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss				
22	Wohnung	74,80 qm	713,15 €	Verkauft
23	Wohnung	76,83 qm	732,53 €	Verkauft
24	Wohnung	87,59 qm	835,11 €	Verkauft

Obergeschoss				
25	Wohnung	84,94 qm	809,82 €	Verkauft
26	Wohnung	98,38 qm	937,96 €	Verkauft
27	Wohnung	97,95 qm	933,87 €	Verkauft
28	Wohnung	85,80 qm	818,03 €	Verkauft
29	Wohnung	87,33 qm	832,61 €	Verkauft
30	Wohnung	92,66 qm	883,42 €	Verkauft
31	Wohnung	82,13 qm	783,04 €	221.094 €
32	Wohnung	71,23 qm	679,11 €	Verkauft
33	Wohnung	80,28 qm	765,39 €	Verkauft
34	Wohnung	92,38 qm	880,75 €	Verkauft
35	Wohnung	97,78 qm	932,24 €	Verkauft

Staffelgeschoss				
36	Wohnung	78,61 qm	749,47 €	Verkauft
37	Wohnung	88,78 qm	846,43 €	Verkauft
38	Wohnung	88,08 qm	839,77 €	Verkauft
39	Wohnung	74,12 qm	706,66 €	Verkauft
40	Wohnung	83,08 qm	792,10 €	Verkauft
41	Wohnung	84,56 qm	806,30 €	Verkauft