

# "Haus Linde" in Langelsheim

## Faktenblatt



# Charmante Bestandseinrichtung im Harz

## Die Immobilie im Überblick

### **Pflegeimmobilie mit traumhafter Lage im Langelsheimer Ortsteil Wolfshagen: Eine einmalige Chance zur Geldanlage für Investorinnen und Investoren.**

Die Stadt Langelsheim liegt mit ihren rund 11.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im nordwestlichen Harz und gehört zum Landkreis Goslar. Traditionell spielen hier neben der bergbaulichen Historie und der gegenwärtigen Situation als wichtiger Standort für die chemische Industrie auch Dinge wie Erholung, Entschleunigung und Naturnähe eine große Rolle. So verbindet die Gemeinde die Ruhe und Gelassenheit eines lauschigen Harzortes mit der Energie und Innovationskraft eines modernen Tourismusstandorts und einer historisch gewachsenen Wirtschaftsregion.

Rund fünf Kilometer südlich des Langelsheimer Zentrums befindet sich der im Naturpark Harz gelegene Ortsteil Wolfshagen. Hier steht vis-à-vis der historischen St.-Thomas-Kirche und inmitten des romantischen

Luftkur-Ortskerns das Senioren- und Pflegeheim "Haus Linde". Das Ensemble besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen und bietet Platz für 67 vollstationäre Pflegeplätze in 50 Pflegeapartments (33 Einzelzimmer und 17 Doppelzimmer). Nun stehen 10 Apartments im Anbau exklusiv zur Verfügung.

Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes, senioren-gerechtes Bad; 24 Zimmer haben einen eigenen Balkon. Die Nachfrage ergibt sich hier ganz unmittelbar aus der demografischen Entwicklung hin zu einer immer älter werdenden Gesellschaft: Betrug die Zahl der Pflegebedürftigen in den stationären Einrichtungen Niedersachsens im Jahr 2007 noch rund 79.000, waren es 2019 bereits 116.709 Menschen.<sup>1</sup> Dies steht für eine sichere Auslastung und eine durch zuverlässige Mietausschüttungen gesicherte Rendite.

<sup>1</sup> Ausgewählte Daten der Pflegeheime und Pflegegeldempfänger/innen 2007 bis 2019, Landesamt für Statistik Niedersachsen.



- ♦ **Attraktive Lage im nordwestlichen Harz**
- ♦ **Komfortabel ausgestattete Pflegeapartments in Einzel- und Doppelzimmern**
- ♦ **Neu abgeschlossener Pachtvertrag über 20 Jahre + 2 x 5 Jahre**
- ♦ **Sofortige Mietzahlung nach Kaufpreiszahlung**



## Objekt

<b>Lage</b>	Heinrich-Steinweg-Straße 17, 38685 Langelsheim-Wolfshagen
<b>Baujahre</b>	Haupthaus: 1996; Anbau I+II: 2005
<b>Objektbeschreibung</b>	2-Vollgeschosse + Unter- und Dachgeschoss
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	67 Pflegeplätze in 50 WE (33 EZ und 17 DZ)
<b>Wohnungsgrößen</b>	41,89 m <sup>2</sup> –57,88 m <sup>2</sup> (inkl. Gemeinschaftsfläche)

## Betrieb

<b>Betreibergesellschaft</b>	Haus Linde Senioren- und Pflegeheim GmbH, Heinrich-Steinweg-Straße 17, 38685 Langelsheim-Wolfshagen; Ein Unternehmen der Auvictum Gruppe
<b>Mietsicherheit</b>	3 Monatsmieten
<b>Mietvertragslaufzeit</b>	20 Jahre + 2 × 5 Jahre
<b>Übergabe an Betreiber</b>	erfolgt am 17.01.2023

## Kaufangebot

<b>Kaufangebot</b>	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
<b>Verkäufer / Bauherr</b>	Carestone Projekt III GmbH An der Börse 3, 30159 Hannover
<b>Kaufpreise</b>	194.646 €–268.939 € pro Wohneinheit
<b>Kaufpreiszahlung</b>	sofort
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	5,0 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

## Ertrag / Aufwand

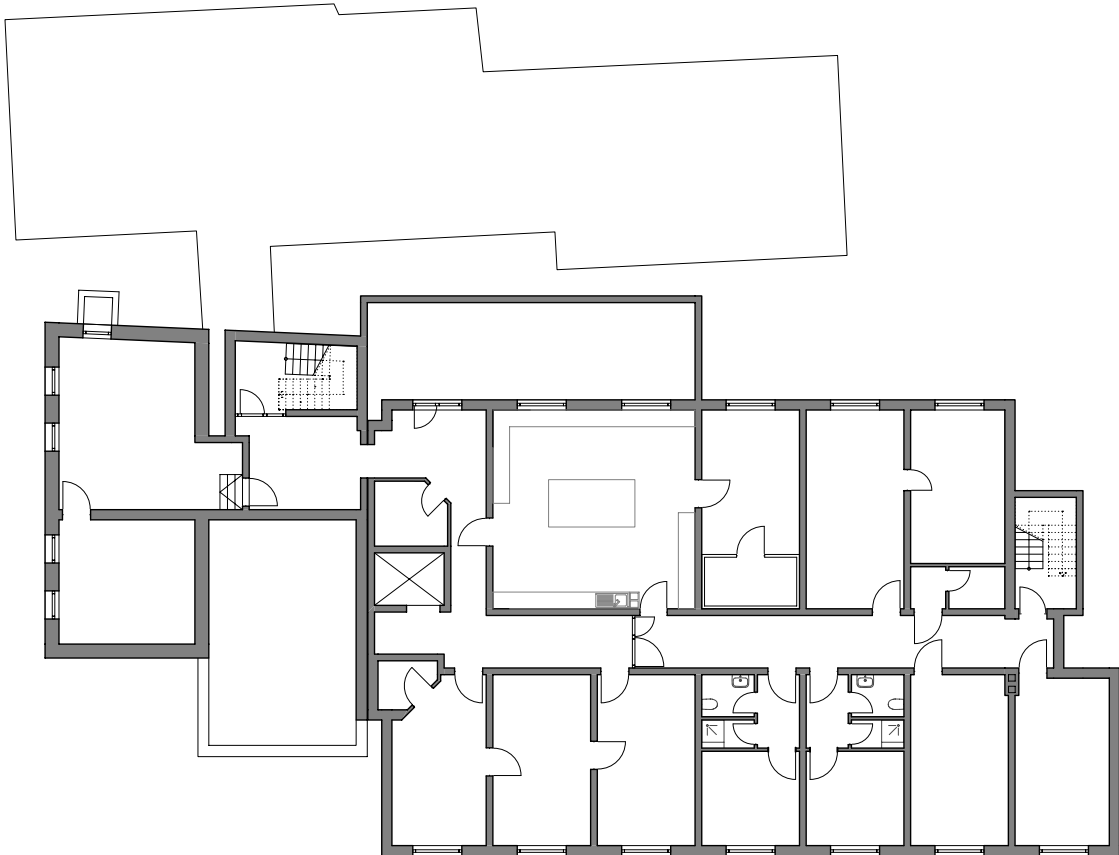
<b>Mietrendite</b>	anfängliche Mietrendite von ca. 4,2 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
<b>Erste Mietzahlung</b>	am 1. Tag des Folgemonats nach Eingang des vorbehaltlos gezahlten Kaufpreises
<b>Pre-Opening</b>	entfällt
<b>Indexierung</b>	ab dem 4. Jahr 70 % / 10 %, Basisjahr 2015 = 100 bzw. gegenüber der jeweils vorhergehenden Mietzinsanpassung
<b>Erhaltungsrücklage</b>	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm. Zusätzlich beträgt die miterworbene Instandhaltungs- rücklage der WEG derzeit 30.000 €
<b>Verwalter</b>	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
<b>Verwaltergebühr</b>	monatlich 30,00 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig ab Übergang von Nutzen und Lasten
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Abschreibung: 2 % der Gebäudeherstellungs- kosten über 50 Jahre
<b>Bevorzugtes Belegungsrecht</b>	besteht für alle Erwerber sowie deren nächsten Familienangehörigen, in allen von der Haus Linde Senioren- und Pflegeheim 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: 24. Januar 2024

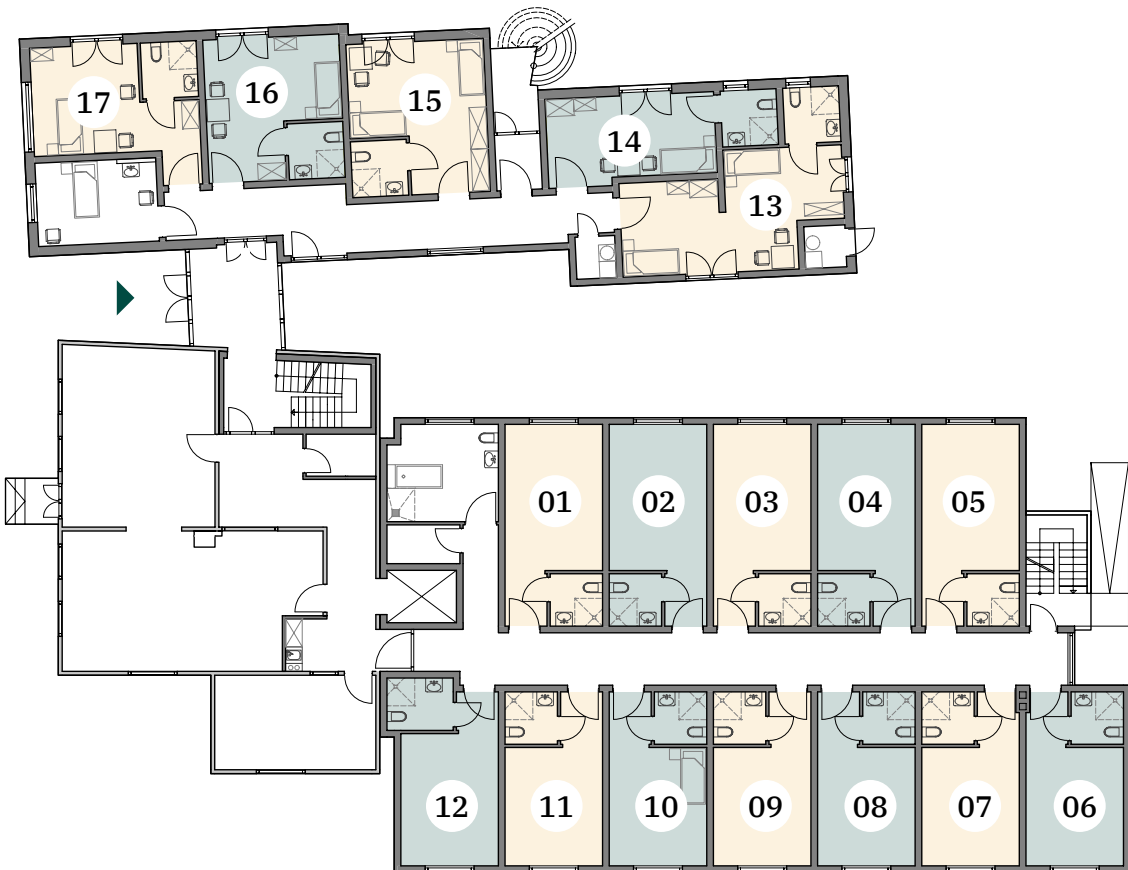
\*Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner 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

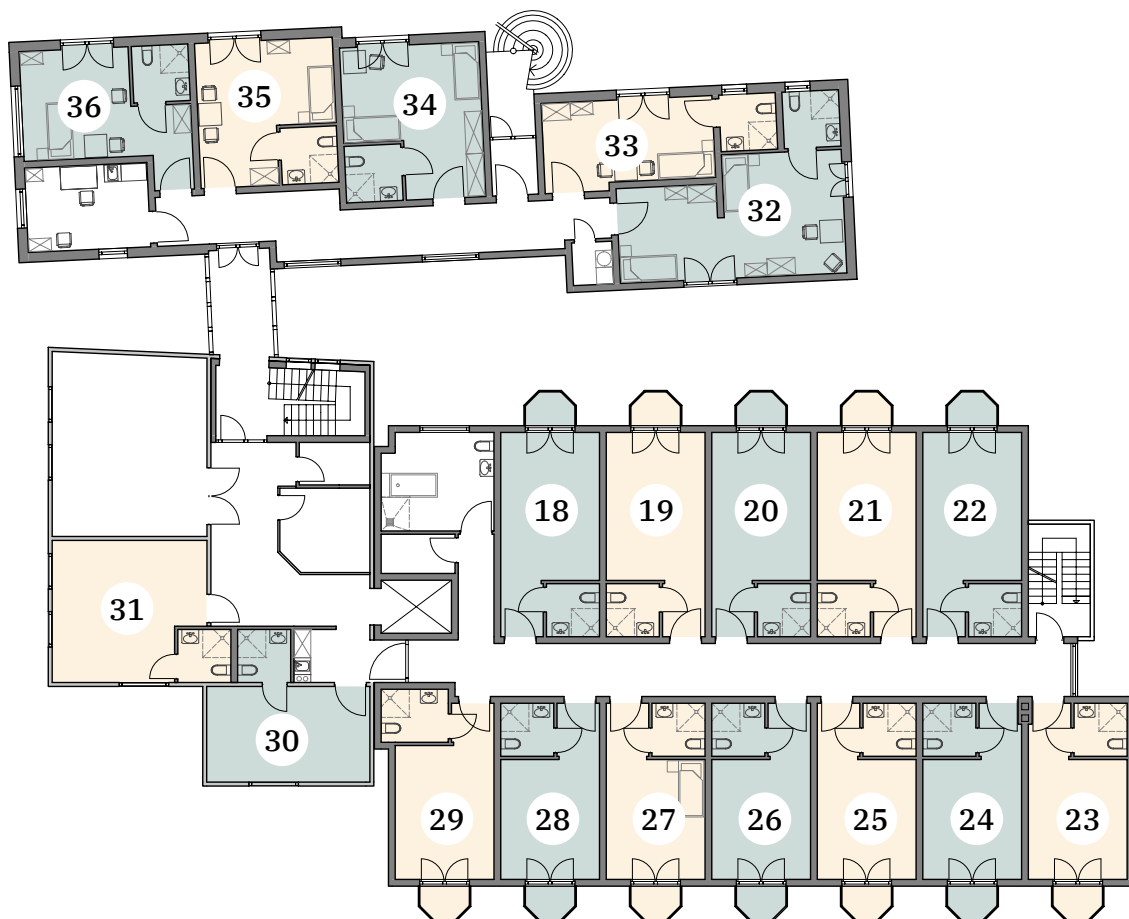


## Erdgeschoss

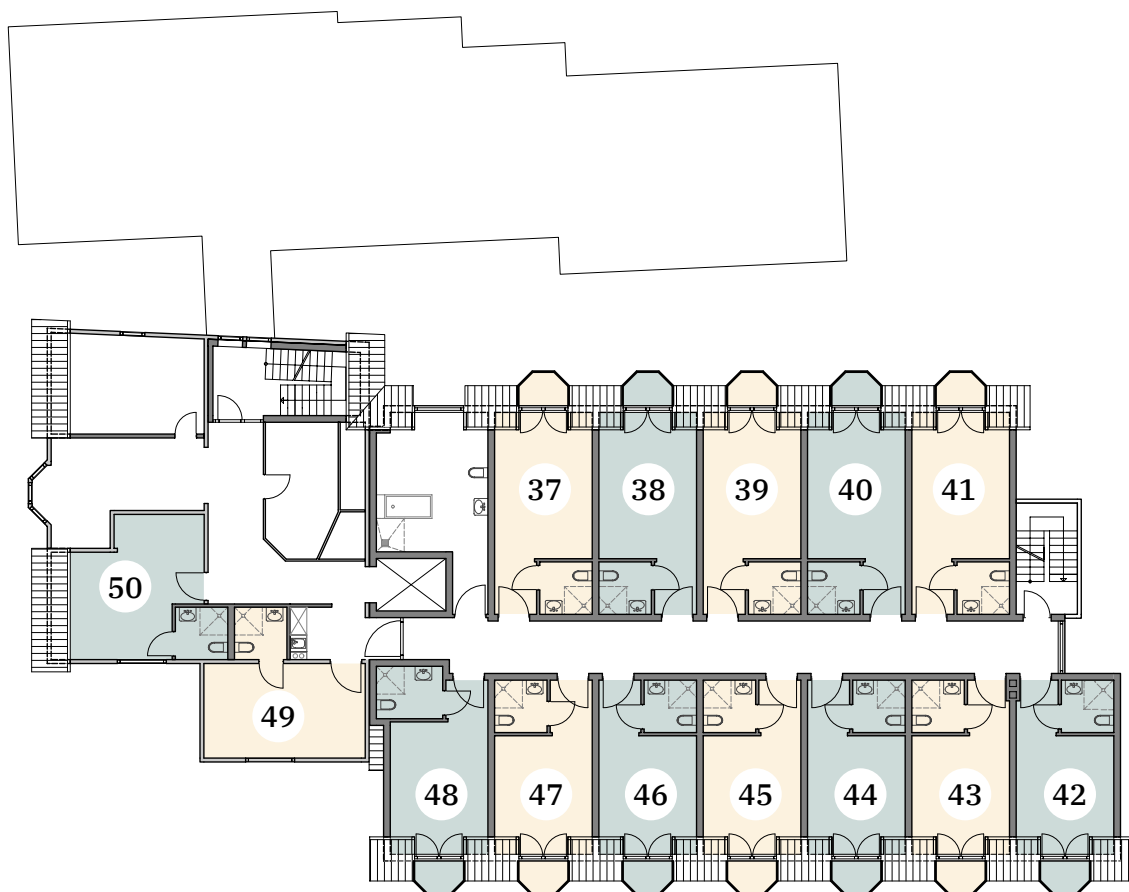


- Gemeinschaftsfläche
- Sondereigentum

Obergeschoss



Dachgeschoss



## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Gartengeschoss</b>					<b>Obergeschoss</b>				
<i>Haupthaus</i>					<i>Anbau</i>				
1	Apartment	47,64 qm	774,79 €	221.368 €	32	Apartment	57,88 qm	941,29 €	268.939 €
2	Apartment	47,64 qm	774,79 €	221.368 €	33	Apartment	45,02 qm	732,19 €	209.196 €
3	Apartment	47,64 qm	774,79 €	Verkauft	34	Apartment	49,42 qm	803,74 €	229.639 €
4	Apartment	47,64 qm	774,79 €	221.368 €	35	Apartment	47,43 qm	771,38 €	220.393 €
5	Apartment	47,64 qm	774,79 €	221.368 €	36	Apartment	47,32 qm	769,58 €	219.879 €
6	Apartment	44,03 qm	716,06 €	204.589 €	<b>Dachgeschoss</b>				
7	Apartment	44,04 qm	716,25 €	204.643 €	<i>Haupthaus</i>				
8	Apartment	44,13 qm	717,71 €	205.061 €	37	Apartment	45,50 qm	739,99 €	211.425 €
9	Apartment	44,13 qm	717,71 €	205.061 €	38	Apartment	45,50 qm	739,99 €	211.425 €
10	Apartment	44,13 qm	717,71 €	205.061 €	39	Apartment	45,50 qm	739,99 €	211.425 €
11	Apartment	44,13 qm	717,71 €	Verkauft	40	Apartment	45,50 qm	739,99 €	211.425 €
12	Apartment	46,08 qm	749,40 €	214.114 €	41	Apartment	45,50 qm	739,99 €	211.425 €
<b>Erdgeschoss</b>					42	Apartment	41,89 qm	681,26 €	194.646 €
<i>Anbau</i>					43	Apartment	41,90 qm	681,45 €	194.700 €
13	Apartment	54,87 qm	892,35 €	254.957 €	44	Apartment	41,99 qm	682,91 €	Verkauft
14	Apartment	45,02 qm	732,19 €	209.196 €	45	Apartment	41,99 qm	682,91 €	195.118 €
15	Apartment	49,42 qm	803,74 €	229.639 €	46	Apartment	41,99 qm	682,91 €	195.118 €
16	Apartment	47,43 qm	771,38 €	220.393 €	47	Apartment	41,99 qm	682,91 €	Verkauft
17	Apartment	47,32 qm	769,58 €	219.879 €	48	Apartment	43,94 qm	714,60 €	204.171 €
<b>Obergeschoss</b>					49	Apartment	45,89 qm	746,33 €	213.236 €
<i>Haupthaus</i>					50	Apartment	44,69 qm	726,45 €	207.557 €
18	Apartment	48,11 qm	782,44 €	223.554 €					
19	Apartment	48,11 qm	782,44 €	223.554 €					
20	Apartment	48,11 qm	782,44 €	223.554 €					
21	Apartment	48,11 qm	782,44 €	223.554 €					
22	Apartment	48,11 qm	782,44 €	223.554 €					
23	Apartment	44,50 qm	723,71 €	206.775 €					
24	Apartment	44,51 qm	723,86 €	206.818 €					
25	Apartment	44,60 qm	725,33 €	207.236 €					
26	Apartment	44,60 qm	725,33 €	207.236 €					
27	Apartment	44,60 qm	725,33 €	207.236 €					
28	Apartment	44,60 qm	725,33 €	207.236 €					
29	Apartment	46,55 qm	757,05 €	216.300 €					
30	Apartment	45,89 qm	746,33 €	213.236 €					
31	Apartment	51,65 qm	840,00 €	240.000 €					