



Persönliche Beratung

0209 – 170 69 02



Pflegezentrum Elsendorf - Kelheim (Lkr.)

Kurzexposé

Objekttyp:	Pflegeimmobilie		
Standort:	Kelheim (Lkr.)		
Fertigstellung:	1920 / 2005		
Wohneinheiten:	44		
Wohnungsgrößen:	70,64 - 93,59 m ²		
Kaufpreise:	216.270,00 - 286.536,00 €		
Mieterwartung:	10,21 €		
Highlights:	• sofortige Mietzahlungen nach Kaufpreiszahlung • etablierte Bestandsimmobilie mit bestehendem Betreibervertrag • 18 Jahre Restlaufzeit + 2×5 Jahre Verlängerungsoption • attraktive Anfangsrendite von ca. 4,0 % p. a. • nur 3,5 % Grunderwerbsteuer in Bayern		
Kurzbeschreibung:	Das „Magdalenum“ in Elsendorf ist eine etablierte Pflegeeinrichtung mit Schwerpunkt auf demenzspezifischer Betreuung. Die 44 Pflegeapartments verteilen sich auf ein dreigeschossiges Gebäude mit Keller- und Staffageschoss, das zuletzt 2005 umfassend kernsaniert wurde. Die Anlage bietet helle, freundlich gestaltete Zimmer mit seniorengerechter Ausstattung – inklusive eigenem Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Ein besonderes Highlight der Außenanlage ist der eigens gestaltete Gerontogarten, der den Bewohnern Raum für Bewegung und Orientierung bietet.		
Energiebedarf: (EnEv 2014)	Energieeffizienzklasse:	D	
	Befeuerungsart:	Erdgas-Holzpellets	
	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis	



Endenergiebedarf: 200,4 kWh/(m²a)
Baujahr: 2017