

**Marienheide - Rodt**

# KfW-40-Standard - Vermietete Neubauwohnungen mit 5% degressiver Abschreibung und 3,60 % Mietrendite

**Objektnummer: 25390034**



**KAUFPREIS: 329.077 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57,18 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25390034	Kaufpreis	329.077 EUR
Wohnfläche	ca. 57,18 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	PFLEGEHEIM
Baujahr	2025	Vermietbare Fläche	ca. 57 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	20.08.2032	Endenergiebedarf	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rott

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rott

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rott

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

## Die Immobilie



### Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® / WertCert® / DEKRA) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



© Carestone Service GmbH

Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rott

## Die Immobilie



### Kaufpreislite

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>					<b>Obergeschoss</b>				
1	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	Verkauft	46	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €
2	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €	47	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
3	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	48	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €
4	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	Verkauft	49	Apartment	57,22 m <sup>2</sup>	987,86 €	329.287,05 €
5	Apartment	54,36 m <sup>2</sup>	938,49 €	312.829,37 €	50	Apartment	57,17 m <sup>2</sup>	987,00 €	328.999,33 €
6	Apartment	54,46 m <sup>2</sup>	940,21 €	313.404,81 €	51	Apartment	57,18 m <sup>2</sup>	987,17 €	329.056,87 €
7	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	52	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	Verkauft
8	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	53	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
9	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	54	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
10	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	55	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
11	Apartment	57,22 m <sup>2</sup>	987,86 €	329.287,05 €	56	Apartment	57,20 m <sup>2</sup>	987,52 €	329.171,96 €
12	Apartment	57,17 m <sup>2</sup>	987,00 €	328.999,33 €	57	Apartment	53,67 m <sup>2</sup>	926,58 €	308.858,81 €
13	Apartment	57,18 m <sup>2</sup>	987,19 €	329.062,62 €	58	Apartment	55,22 m <sup>2</sup>	953,33 €	317.778,18 €
14	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	59	Apartment	53,84 m <sup>2</sup>	929,51 €	309.837,06 €
15	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €	60	Apartment	56,05 m <sup>2</sup>	967,66 €	322.554,36 €
16	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	61	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
17	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	62	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
18	Apartment	57,20 m <sup>2</sup>	987,52 €	329.171,96 €	63	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €
19	Apartment	56,05 m <sup>2</sup>	967,66 €	322.554,36 €	64	Apartment	54,31 m <sup>2</sup>	937,62 €	312.541,65 €
20	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €	65	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
21	Apartment	54,41 m <sup>2</sup>	939,35 €	313.117,09 €	66	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
22	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €	67	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €
23	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	68	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €
24	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	69	Apartment	54,31 m <sup>2</sup>	937,62 €	312.541,65 €
25	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	70	Apartment	57,17 m <sup>2</sup>	987,00 €	328.999,33 €
26	Apartment	54,40 m <sup>2</sup>	939,18 €	313.059,54 €	71	Apartment	57,32 m <sup>2</sup>	989,59 €	329.862,49 €
27	Apartment	54,39 m <sup>2</sup>	939,01 €	313.002,00 €	72	Apartment	57,28 m <sup>2</sup>	988,90 €	329.632,31 €
28	Apartment	54,31 m <sup>2</sup>	937,62 €	312.541,65 €	73	Apartment	54,30 m <sup>2</sup>	937,45 €	312.484,10 €



**Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt**

## Ein erster Eindruck

Der Seniorenpark Marienheide im Bergischen Land bietet Kapitalanlegerinnen und -anlegern eine besondere Chance: Eine Investition in eine oder mehrere der insgesamt 90 Wohneinheiten verbindet die Wertstabilität des Immobilienmarktes mit dem durch den demografischen Wandel gesicherten Wachstumspotenzial des Pflegemarktes.

Für Investorinnen und Investoren ist diese Pflegeimmobilie auch insofern besonders attraktiv, als dass sie als klimafreundlicher Neubau im qualitativ hochwertigen Standard KfW-40 errichtet wurde. Zudem bestehen bei einem Kauf im Jahr 2025 effektive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch die degressive AfA. Diese Kombination aus Nachhaltigkeit, steuerlichen Vorteilen und demografisch bedingter Nachfrage macht das Objekt zu einer vielversprechenden Anlageoption in einem wachsenden Markt. Das Anfang 2025 fertiggestellte Gebäude erstreckt sich über vier Geschosse. Das Erd- und Obergeschoss umfassen insgesamt 80 Pflegeapartments, die alle mit einem eigenen, seniorenrechtlichen Badezimmer ausgestattet sind. In einem aufgesetzten Staffelgeschoss befinden sich zehn etwas größere Einheiten, die den Erfordernissen der außerklinischen Intensivpflege entsprechen.

Auf allen Etagen stehen ansprechende und hochwertig möblierte Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Balkone und Terrassen laden zum Verweilen an der frischen Luft ein. Liebevoll gestaltete Außenanlagen mit ihren Grünflächen, Spazierwegen und Ruhebänken bieten zusätzliche Gelegenheit, Zeit im Freien zu verbringen. Die behaglichen Zimmer bieten die Möglichkeit einer individuellen Einrichtung, um eine heimelige Atmosphäre zu schaffen, die Ruhe, Privatsphäre und Geborgenheit bietet. Moderne Annehmlichkeiten wie TV- und Telefonanschlüsse sind in allen Zimmern standardmäßig vorhanden. Ein exquisites

Wellnessbad sowie eine Vielzahl hauseigener Dienstleistungen runden das Angebot ab und tragen zu einem angenehmen Aufenthalt bei. Das Hanggeschoss beherbergt neben Büroräumen für die Einrichtungsleitung auch die hauseigene Vollküche, in der täglich frisch für das leibliche Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner gesorgt wird. So gehen die attraktive Architektur, moderne Ausführung und das bedarfsgerechte Angebot eine passende Verbindung ein, die den steigenden Bedarf adressiert – und damit auch zur zuverlässigen Auslastung der Einrichtung beiträgt.

Für Investorinnen und Investoren stellt sich diese Pflegeimmobilie aufgrund mehrerer Positivfaktoren als besonders attraktiv dar.

Anders als bei anderen Neubauten, bei denen eine Investition meist schon während der Realisierungsphase erforderlich ist, wurde das Gebäude bereits im Januar 2025 fertig gestellt und wird seither vom renommierten Pflegedienst Compassio betrieben.

Daher entfällt die meist eintretende Übergangsfrist zwischen Investition und Inbetriebnahme der Einrichtung und es gehen direkt nach der Zahlung des Kaufpreises (und der Pre-Opening-Phase) Mietzahlungen ein. Grundrisse und detaillierte Informationen erhalten Sie bei uns gerne auf konkrete Anfrage.

**Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt**

## Ausstattung und Details

- Fertiggestellter Neubau im qualitativ hochwertigen KfW-40-Standard
- 80 stationäre Pflegeplätze und 10 Wohnungen für außerklinische Intensivpflege
- Double Net Plus-Vertrag (inklusive Instandhaltung für Dach und Fach)
- compaserv als renommierter Betreiber und Tochter der Compassio Gruppe (Unter Deutschlands TOP 10 Betreibern)
- 3,60 % Mietrendite
- Degressiv abschreibbar mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2025)
- Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige

**Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Marienheide liegt im Oberbergischen Kreis und ist das Zuhause von rund 13.400 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Gemeindegebiet gliedert sich in 52 überschaubare Ortschaften mit weitgehend beschaulichem Charakter.

Gleichzeitig sind sowohl der rheinische Ballungsraum rund um Köln und Düsseldorf als auch das Ruhrgebiet nicht fern.

Der Oberbergische Kreis zeichnet sich als dynamische Region aus, geprägt durch hochinnovative klein- und mittelständische Unternehmen, die oft auf eine lange Tradition zurückblicken und international aktiv sind. In der Region sind rund 16.000 Unternehmen angesiedelt, darunter Betriebe aus den Bereichen Kunststoff, Automotive, Metallindustrie sowie Gesundheits- und Medizintechnik. Besonders hervorzuheben ist das produzierende und verarbeitende Gewerbe, das hier stark vertreten ist. Zahlreiche dieser Unternehmen zählen zu den führenden Akteuren ihrer Branchen weltweit. Der Oberbergische Kreis gilt als die stärkste Region in Nordrhein-Westfalen in der Kunststoffindustrie und belegt bundesweit den zweiten Platz in dieser Branche.

Die Gemeinde Marienheide selbst erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 55 Quadratkilometern und liegt von 256 bis 506 Meter über NN. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, Kirchen, medizinische Praxen, Apotheken und gastronomische Betriebe sorgen für ein gleichermaßen lebendiges wie angenehmes Leben mit kurzen Wegen.

Ökonomisch betrachtet genießt die Förderung der heimischen Wirtschaft „einen besonderen Stellenwert“, wie die Gemeinde mitteilt. „Aus diesem Grund wurden in der zurückliegenden Zeit neue Gewerbegebiete erschlossen. Für ansiedlungswillige Unternehmen stehen daher zurzeit mehr als 100.000

Quadratmeter Gewerbeflächen bereit.“

Zur Charakteristik der Gemeinde gehört, dass sich die Bebauung der einzelnen Ortschaften mit ausgedehnten Natur- und Kulturlandschaften abwechselt. Insgesamt machen Wälder, Grünland und Gewässer rund 86 Prozent des Gemeindegebietes aus. Besonders hervorzuheben sind hier die Brucher Talsperre und die Lingese Talsperre. Errichtet wurden sie um die vorvergangene Jahrhundertwende zur Brauchwasserversorgung. Heute sind sie wichtige Anlaufpunkte für die Naherholung. An den Ufern der Stauseen finden sich Campingplätze, Einkehrmöglichkeiten und natürlich Badestellen, die zum Teil von der DLRG beaufsichtigt werden.

Das angebotene Objekt liegt im ruhigen Ortsteil Rodt, unmittelbar an der Brucher Talsperre. Die medizinische Versorgung ist im nahen Umfeld gewährleistet: Eine allgemeinmedizinische und eine zahnmedizinische Praxis, eine Apotheke sowie ein Krankenhaus befinden sich in einem Umkreis von weniger als fünf Kilometern. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr direkt vor Ort. Der nächste Bahnhof ist 2,4 Kilometer entfernt, die Autobahnauffahrt 8,9 Kilometer.

**Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 43.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25390034 - 51709 Marienheide - Rodt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueeck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueeck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)