Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg

# Neubau: Pflegewohnungen mit 5% degressiver Abschreibung und nachhaltiger Rendite

***Objektnummer: OT364***

**KAUFPREIS:** 273.308 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 52,92 m² • **ZIMMER:** 1

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**


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

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | OT364 |
| Wohnfläche | ca. 52,92 m² |
| Zimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2026 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 273.308 EUR |
| Wohnung | Apartment |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil |
| Energieausweis gültig bis | 15.06.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 43.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2026 |

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**

# Ein erster Eindruck

Pflegemarkt

Die Immobilie ist und bleibt ein wichtiger Baustein in Vermögensplanung und Altersvorsorge.
Sie schafft Werte für Generationen – bei gleichzeitig guten Ertragsaussichten.
Für Kapitalanleger ist ein Investment zurzeit ausgesprochen rentabel.

Was verleiht dem deutschen Pflegemarkt seine Kraft? Die Antwort liegt in der demografischen
Entwicklung begründet. So lag die durchschnittliche Lebenserwartung hierzulande im Jahr
1960 noch bei 69,7 Jahren; genau 100 Jahre später, im Jahr 2060, wird sie dagegen bei rund 87
Jahren liegen. Die Deutschen werden also immer älter. Was den demografischen Wandel angeht, lohnt sich ein kurzer Blick in die Zahlen. Im Jahr 2021 waren in NRW laut Statistischem
Landesamt rund 3,8 Millionen Menschen älter als 65 Jahre. Bis 2030 wird sich diese Zahl demnach auf rund 4,4 Millionen und bis 2040 rund 4,8 Millionen erhöhen. Mit dem Alter steigt
aber eben auch unweigerlich das Risiko, pflegebedürftig zu werden. Waren in NRW im Jahr
2021 noch rund 1,2 Millionen Menschen auf Pflege angewiesen, werden es aktuellen Prognosen
zufolge 2035 bereits mehr als 1,3 Millionen Menschen und 2055 sogar fast 1,6 Millionen Menschen sein – ein Anstieg um 33 Prozent. Und das bedeutet unweigerlich auch, dass der
Anteil an Menschen, die auf Pflege angewiesen sind, kontinuierlich steigt und die Nachfrage
nach altersgerechtem Wohnraum permanent zunimmt. Dieser Herausforderung stellt sich Carestone, realisiert moderne Immobilien – und schafft damit die so dringend benötigten Pflegeplätze sowie nachhaltige Werte für Investoren und Gesellschaft. Denn mit über 25 Jahren
Erfahrung, rund 3,1 Mrd. Euro platziertem Projektvolumen, mehr als 21.000 geschaffenen Pflegeplätzen und über 20.000 verkauften real geteilten Pflegeapartments ist Carestone der
marktführende Entwickler und Anbieter für Senioren- und Pflegeimmobilien in

Deutschland.

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**

# Ausstattung und Details

Pflegewohnungen in Niedersachsen
- Klimafreundlicher Neubau im KFWG-Q+ Standard
- Maximaler Steuervorteil
- KfW-Förderprogramm 298
- 101 moderne Pflegewohnungen mit 111 Betten
- Kaufpreise 267.983 € bis 365.985 €

Der Neubau zeichnet sich durch seine hohe Energieeffizienz aus und entspricht dem Standard
KFWG-Q+. Dies eröffnet Kapitalanlegenden attraktive Finanzierungsmöglichkeiten wie die Förderung durch das KfW-Programm 298. Zusätzlich sind beachtliche steuerliche Vorteile per Doppel-AfA (degressive plus zusätzliche Sonderabschreibung gemäß § 7b EstG) möglich.
Hier vereint die Pflegeimmobilie die Wertstabilität des Immobilienmarktes mit dem Wachstumspotenzial des Pflegemarktes und besonderen Investitionsanreizen.
GEMEINSAM MIT DEM MARKTFÜHRER IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN
Vor mehr als 25 Jahren haben wir uns einer Idee verschrieben: Pflegeimmobilien als Kapitalanlage zu planen, zu bauen und zu vermarkten. Was damals neu war, ist heute ein prosperierender, wachsender und zukunftssicherer Markt.
Der Neubau verfügt unter anderem über fortschrittliche Photovoltaik- und Wärmepumpentechnik und wird von der DEKRA während der Bauphase in einem gutachterlichen Prüfverfahren begleitet. Das Gebäude bietet Raum für insgesamt 101 Pflegewohnungen (90 EZ, 10 DZ, 1 ZBV) in Größen zwischen 52 und 71 Quadratmetern. Alle Apartments sind hell gestaltet, bodentiefe Fenster lassen viel Licht ins Innere. Selbstverständlich verfügen alle Zimmer über ein eigenes, separates Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.
Wir beraten Sie gerne zu den bestehenden, attraktiven Fianzierungsmöglichkeiten.

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**

# Alles zum Standort

Eine detaillierte Lagebeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 43.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2026.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**Objektnummer: OT364 - 38228 Salzgitter Lichtenberg / Lichtenberg**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine
Tel.: +49 5171 – 58 63 121
E-Mail: peine@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com