

Ganderkesee

Pflegeimmobilie: Renditeeinheit in Seniorenresidenz

Objektnummer: 26293002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,53 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

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

Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Auf einen Blick

Objektnummer	26293002	Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60,53 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	2009	Gesamtfläche	ca. 60 m ²
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Vermietbare Fläche	ca. 60 m ²

Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	18.09.2027	Endenergiebedarf	66.80 kWh/m ² a
		Energie- Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Die Immobilie



Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein einzelnes Pflege- bzw. Bewohnerzimmer innerhalb der Seniorenresidenz „Haus am Wald“ in Ganderkesee, das ausschließlich als Kapitalanlage genutzt wird.

Das Haus am Wald ist eine etablierte und dauerhaft betriebene Seniorenresidenz, die auf betreutes Wohnen und pflegerische Versorgung ausgerichtet ist. Die Einrichtung ist in ein ruhiges, grünes Umfeld eingebettet und bietet Bewohnern eine geschützte Wohnatmosphäre mit professioneller Betreuung. Durch das ganzheitliche Betreuungskonzept und die zunehmende Nachfrage im Bereich Pflege und Seniorenwohnen verfügt die Anlage über eine stabile Auslastung.

Das angebotene Zimmer ist fest an den Betreiber der Einrichtung verpachtet. Die komplette Nutzung, Belegung, Pflegeorganisation sowie die laufende Verwaltung erfolgen ausschließlich durch den Betreiber. Für den Eigentümer besteht kein eigener Verwaltungs- oder Vermietungsaufwand. Die Einnahmen sind vertraglich geregelt und unabhängig von einer individuellen Belegung des Zimmers.

Das Investitionsmodell richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die eine überschaubare Einzelinvestition mit klar definiertem Nutzungskonzept suchen. Eine Eigennutzung oder Selbstvermietung ist nicht vorgesehen.

Die Lage der Seniorenresidenz in Ganderkesee bietet eine gute infrastrukturelle Anbindung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig sorgt die naturnahe Umgebung für ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld, das insbesondere im Seniorenbereich geschätzt wird.

Diese Anlageimmobilie eignet sich insbesondere für Anleger, die Wert auf Planbarkeit, langfristige Nachfrage und eine passive Kapitalanlage im Bereich Pflegeimmobilien legen.

Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Ausstattung und Details

- Einzelnes Pflege-/Bewohnerzimmer innerhalb der Seniorenresidenz „Haus am Wald“ in Ganderkesee
- ca. 18 m² Wohnfläche sowie ca. 39 m² Gemeinschaftsfläche
- Ausschließlich Kapitalanlage (keine Eigennutzung, keine Selbstvermietung vorgesehen)
- Etablierte, dauerhaft betriebene Seniorenresidenz
- Nutzungskonzept: Betreutes Wohnen und pflegerische Versorgung
- Ruhige, grüne Lage naturnahes Umfeld, geschützte Wohnatmosphäre
- Professionelle Betreuung durch Betreiber (ganzheitliches Betreuungskonzept)
- Stabile Auslastung aufgrund anhaltender Nachfrage im Pflege-/Seniorenbereich
- Zimmer ist fest an den Betreiber verpachtet (fortlaufender/weiterlaufender Pachtvertrag)
- Einnahmen vertraglich geregelt, unabhängig von der individuellen Belegung des Zimmers
- Kein Verwaltungs- oder Vermietungsaufwand für den Eigentümer
- Belegung, Nutzung, Pflegeorganisation und Verwaltung erfolgen vollständig durch den Betreiber
- Gute infrastrukturelle Anbindung in Ganderkesee
- Versorgung des täglichen Bedarfs und medizinische Einrichtungen im näheren Umfeld
- Geeignet für Anleger mit Fokus auf Planbarkeit, langfristige Nachfrage und passive Kapitalanlage im Pflegeimmobilien-Segment

Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Alles zum Standort

Ganderkesee ist eine Gemeinde im Landkreis Oldenburg in Niedersachsen und liegt in einer besonders günstigen Lage zwischen den Städten Bremen und Oldenburg. Mit etwa 31.000 Einwohnern verbindet Ganderkesee ländlichen Charme mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung an zwei wichtige norddeutsche Zentren. Die Entfernung beträgt rund 22 Kilometer nach Bremen und etwa 27 Kilometer nach Oldenburg, was Ganderkesee zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort für Pendler macht.

In verkehrstechnischer Hinsicht ist die Gemeinde hervorragend erschlossen. Die Autobahn A28 verläuft direkt durch das Gemeindegebiet und verbindet Bremen und Oldenburg auf direktem Weg. Auch die A1 – eine der wichtigsten Nord-Süd-Achsen Deutschlands – ist über das nahegelegene Dreieck Stuhr oder das Dreieck Delmenhorst schnell erreichbar. Dadurch ist nicht nur die regionale, sondern auch die überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Zusätzlich verfügt Ganderkesee über einen Bahnhof, der an die Regio-S-Bahn-Linie RS3 der NordWestBahn angebunden ist. Die Zugverbindung ermöglicht regelmäßige und schnelle Fahrten in Richtung Bremen und Oldenburg, mit einer Fahrtzeit von etwa 25 Minuten nach Bremen Hauptbahnhof. Auch im innerörtlichen Bereich besteht ein gut ausgebautes Straßennetz, das die verschiedenen Ortsteile miteinander verbindet und die Mobilität innerhalb der Gemeinde erleichtert.

Insgesamt profitiert Ganderkesee stark von seiner Lage zwischen zwei bedeutenden Städten. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit macht die Gemeinde besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Unternehmen gleichermaßen.

Objektnummer: 26293002 - 27777 Ganderkesee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com