

Marienheide – Rodt

KfW-40 standard - Rented new-build apartments with 5% degressive depreciation and 3.60% rental yield

Property ID: 25390034



© Carestone Service GmbH

PURCHASE PRICE: 329.077 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,18 m²

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

At a glance

Property ID	25390034	Purchase Price	329.077 EUR
Living Space	ca. 57,18 m ²	Condition of property	First occupancy
Year of construction	2025	Rentable space	ca. 57 m ²

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Energy Data

Energy Source	Fossil CHP	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	20.08.2032	Final Energy Demand	43.00 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

The property



Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

The property



Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

The property



Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

The property

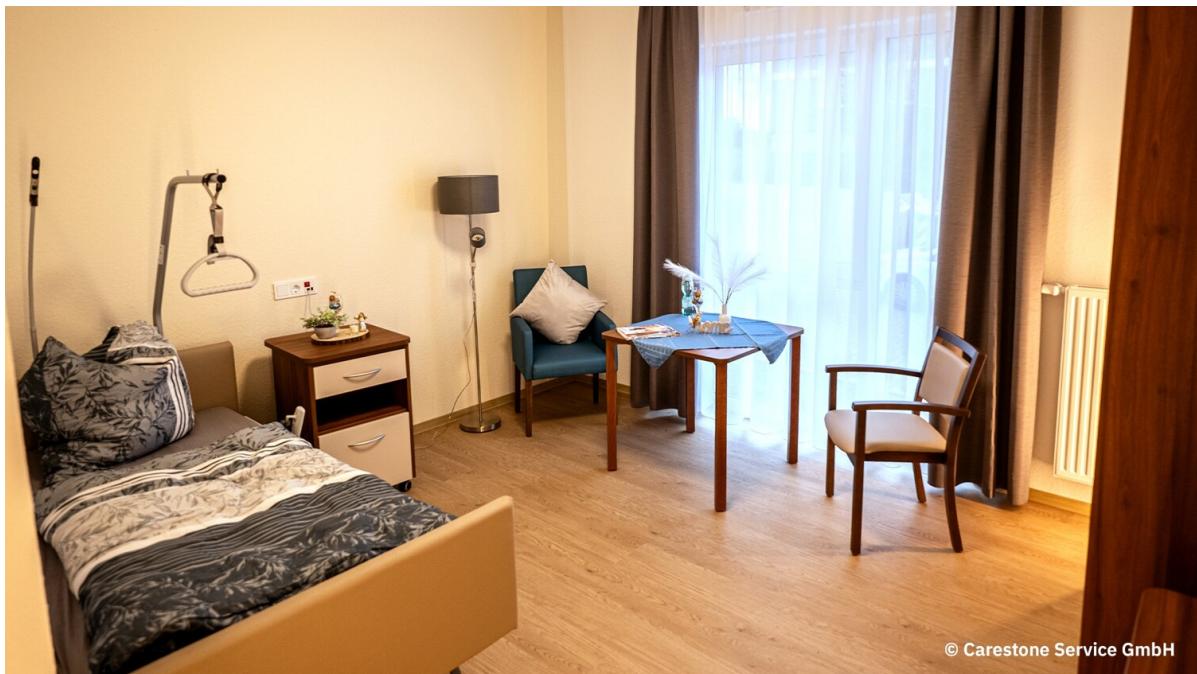
VP VON POLL
IMMOBILIEN®



DEKRA Standard
Sachverständige für
Immobilienbewertung D1
Standard EFH / ZFH
www.dekra-siegel.de
abgültig bis 02/2028
DEKRA
zertifiziert

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



Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

The property



Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

The property



Kaufpreisliste

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

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

The property

21	Apartment	54,41 m ²	939,35 €	313.117,09 €	66	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
22	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	67	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
23	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	68	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €
24	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	69	Apartment	54,31 m ²	937,62 €	312.541,65 €
25	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	70	Apartment	57,17 m ²	987,00 €	328.999,33 €
26	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	71	Apartment	57,32 m ²	989,59 €	329.862,49 €
27	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	72	Apartment	57,28 m ²	988,90 €	329.632,31 €
28	Apartment	54,31 m ²	937,62 €	312.541,65 €	73	Apartment	54,30 m ²	937,45 €	312.484,10 €
29	Apartment	57,17 m ²	987,00 €	328.999,33 €	74	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €
30	Apartment	57,32 m ²	989,59 €	329.862,49 €	75	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €
31	Apartment	57,28 m ²	988,90 €	329.632,31 €	76	Apartment	54,38 m ²	938,83 €	312.944,46 €
32	Apartment	54,30 m ²	937,45 €	312.484,10 €	77	Apartment	54,41 m ²	939,35 €	313.117,09 €
33	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	78	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €
34	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €	79	Apartment	57,20 m ²	987,52 €	329.171,96 €
35	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €	80	Apartment	57,20 m ²	987,52 €	329.171,96 €
36	Apartment	54,39 m ²	939,01 €	313.002,00 €					
37	Apartment	54,40 m ²	939,18 €	313.059,54 €					
38	Apartment	57,19 m ²	987,34 €	329.114,41 €					
Staffelgeschoss									
81	Wohnung	71,43 m ²	1.233,12 €	411.039,21 €					
82	Wohnung	71,39 m ²	1.232,43 €	Verkauft					
83	Wohnung	71,39 m ²	1.232,43 €	410.809,03 €					
84	Wohnung	61,82 m ²	1.067,22 €	355.739,10 €					
85	Wohnung	70,39 m ²	1.217,11 €	405.055,77 €					
86	Wohnung	71,40 m ²	1.232,60 €	410.866,58 €					
87	Wohnung	71,39 m ²	1.232,43 €	410.809,03 €					
88	Wohnung	71,39 m ²	1.232,43 €	410.809,03 €					
89	Wohnung	94,32 m ²	1.628,27 €	542.758,20 €					
90	Wohnung	71,57 m ²	1.235,53 €	411.844,83 €					

Objekt		Ertrag / Aufwand	
Lage	Mültenbacher Straße 4, 51709 Marienheide	Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,6 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Baujahr	2025	Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und der mietfreien Zeit
Objektbeschreibung	Hanggeschoss, 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / Fertiggestellter Neubau	Pre-Opening	3 Monate ab Kauf
Anzahl der Wohneinheiten	90 Einheiten (80 stationäre Pflegeplätze + 10 Wohnungen für außerklinische Intensivpflege)	Indexierung	ab dem 3. Jahr 60 % (dann alle 2 Jahre), Basisjahr 2020 = 100
Wohnungsgrößen	53,67 m ² –94,32 m ² (inkl. Gemeinschaftsfläche)	Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
		Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
		Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fallig ab Übergang von Nutzen und Lasten
		Steuerliche Aspekte	ggf. abschreibungsfähig nach § 7 Abs. 5a EStG: Die Anschaffungskosten können ggf. mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.* ^a
		Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit der Seniorenresidenz Marienheide sowie deren nächsten Familienangehörigen
Betrieb			
Betreibergesellschaft	compaserv Ostwestfalen-Lippe GmbH Untere Husemannstraße 34-36, 59425 Unna		
Mietsicherheit	Compassio Holding GmbH und Schönes Leben Gruppe B.V. & Co. KG		
Mietvertragslaufzeit	bis 30.09.2049		
Übergabe an Betreiber	bereits erfolgt am 13.01.2025		
Kaufangebot		Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen. Stand: 27. Juni 2025	
Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	^a Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinsseszinsen sowie der unterjährigen Mietzins zu berücksichtigen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG- Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner finden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mietbeleihungen. Die Auskehr der Pacht-/Mietentnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.	
Verkäufer	Seniorenpark Marienheide GmbH Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)	^b Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.	
Kaufpreise	308.859 €–542.759 € pro Wohneinheit		
Kaufpreiszahlung	endfällig		
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grundwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten		

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

A first impression

The Marienheide senior living complex in the Bergisches Land region offers investors a unique opportunity: Investing in one or more of its 90 residential units combines the stability of the real estate market with the growth potential of the senior care market, driven by demographic change. This senior care property is particularly attractive to investors because it was built as a climate-friendly new building to the high-quality KfW-40 standard. Furthermore, purchases made in 2025 will benefit from effective tax depreciation through accelerated depreciation. This combination of sustainability, tax advantages, and demographically driven demand makes the property a promising investment option in a growing market. Completed in early 2025, the building spans four floors. The ground and first floors comprise a total of 80 care apartments, each equipped with its own senior-friendly bathroom. An additional penthouse level houses ten slightly larger units designed to meet the requirements of outpatient intensive care. Attractive and high-quality furnished common areas are available on all floors. Balconies and terraces invite residents to relax outdoors. Lovingly landscaped grounds with green spaces, walking paths, and benches offer additional opportunities to spend time outside. The comfortable rooms offer the possibility of individual furnishing to create a homely atmosphere that provides peace, privacy, and security. Modern amenities such as TV and telephone connections are standard in all rooms. An exquisite spa bathroom and a variety of in-house services complete the offerings and contribute to a pleasant stay. The lower level houses offices for the management as well as the in-house kitchen, where fresh meals are prepared daily for the residents. Thus, the attractive architecture, modern design, and needs-based services combine to meet the increasing demand – and contribute to the reliable occupancy of the facility. This care home property is particularly attractive to investors due to several positive factors. Unlike other new construction projects, where investment is usually required during the construction phase, this building was completed in January 2025 and has been operated by the renowned care provider Compassio ever since. Therefore, the typical transition period between investment and commissioning of the facility is eliminated, and rental payments begin immediately after payment of the purchase price (and the pre-opening phase). Floor plans and detailed information are available upon request.

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Details of amenities

- 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
- Degrassisv abschreibbar mit 5 % (nur bei Kauf im Jahr 2025)
- Vorbelegungsrecht für Eigentümer und Angehörige

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

All about the location

Die Gemeinde Marienheide liegt im Oberbergischen Kreis und ist das Zuhause von rund 13.400 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Gemeinde gebiet 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 Gemeindegebiets 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.

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 43.00 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com