

Marienheide – Rodt

**Norma KfW-40: viviendas de obra nueva en alquiler
con una amortización decreciente del 5 % y un
rendimiento del alquiler del 3,60 %.**

Número de propiedad: 25390034



PRECIO DE COMPRA: 329.077 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 57,18 m²

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

De un vistazo

Número de propiedad	25390034
Superficie habitable	ca. 57,18 m ²
Año de construcción	2025

Precio de compra	329.077 EUR
Estado de la propiedad	a estrenar
Superficie alquilable	ca. 57 m ²

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Datos energéticos

Fuente de energía	Cogeneración fósil	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	20.08.2032	Demanda de energía final	43.00 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

La propiedad



Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

La propiedad



Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

La propiedad



© Carestone Service GmbH



Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

La propiedad









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



Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

La propiedad



Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

La propiedad



Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
Erdgeschoss					Obergeschoss				
1	Apartment	54,40 m²	939,18 €	Verkauft	46	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €
2	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	47	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
3	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	48	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €
4	Apartment	54,39 m²	939,01 €	Verkauft	49	Apartment	57,22 m²	987,86 €	329.287,05 €
5	Apartment	54,36 m²	938,49 €	312.829,37 €	50	Apartment	57,17 m²	987,00 €	328.999,33 €
6	Apartment	54,46 m²	940,21 €	313.404,81 €	51	Apartment	57,18 m²	987,17 €	329.056,87 €
7	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	52	Apartment	54,39 m²	939,01 €	Verkauft
8	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	53	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
9	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	54	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
10	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	55	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
11	Apartment	57,22 m²	987,86 €	329.287,05 €	56	Apartment	57,20 m²	987,52 €	329.171,96 €
12	Apartment	57,17 m²	987,00 €	328.999,33 €	57	Apartment	53,67 m²	926,58 €	308.858,81 €
13	Apartment	57,18 m²	987,19 €	329.062,62 €	58	Apartment	55,22 m²	953,33 €	317.778,18 €
14	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	59	Apartment	53,84 m²	929,51 €	309.837,06 €
15	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	60	Apartment	56,05 m²	967,66 €	322.554,36 €
16	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	61	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
17	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	62	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
18	Apartment	57,20 m²	987,52 €	329.171,96 €	63	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €
19	Apartment	56,05 m²	967,66 €	322.554,36 €	64	Apartment	54,31 m²	937,62 €	312.541,65 €
20	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	65	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
21	Apartment	54,41 m²	939,35 €	313.117,09 €	66	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
22	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	67	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
23	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	68	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €
24	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	69	Apartment	54,31 m²	937,62 €	312.541,65 €
25	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	70	Apartment	57,17 m²	987,00 €	328.999,33 €
26	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	71	Apartment	57,32 m²	989,59 €	329.862,49 €
27	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	72	Apartment	57,28 m²	988,90 €	329.632,31 €
28	Apartment	54,31 m²	937,62 €	312.541,65 €	73	Apartment	54,30 m²	937,45 €	312.484,10 €

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

La propiedad

21	Apartment	54,41 m²	939,35 €	313.117,09 €	66	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
22	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	67	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
23	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	68	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €
24	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	69	Apartment	54,31 m²	937,62 €	312.541,65 €
25	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	70	Apartment	57,17 m²	987,00 €	328.999,33 €
26	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	71	Apartment	57,32 m²	989,59 €	329.862,49 €
27	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	72	Apartment	57,28 m²	988,90 €	329.632,31 €
28	Apartment	54,31 m²	937,62 €	312.541,65 €	73	Apartment	54,30 m²	937,45 €	312.484,10 €
29	Apartment	57,17 m²	987,00 €	328.999,33 €	74	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €
30	Apartment	57,32 m²	989,59 €	329.862,49 €	75	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €
31	Apartment	57,28 m²	988,90 €	329.632,31 €	76	Apartment	54,38 m²	938,83 €	312.944,46 €
32	Apartment	54,30 m²	937,45 €	312.484,10 €	77	Apartment	54,41 m²	939,35 €	313.117,09 €
33	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	78	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €
34	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	79	Apartment	57,20 m²	987,52 €	329.171,96 €
35	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	80	Apartment	57,20 m²	987,52 €	329.171,96 €
36	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	Stoffelgeschoss				
37	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	81	Wohnung	71,43 m²	1.233,12 €	411.039,21 €
38	Apartment	57,19 m²	987,34 €	329.114,41 €	82	Wohnung	71,39 m²	1.232,43 €	Verkauft
Obergeschoss					83	Wohnung	71,39 m²	1.232,43 €	410.809,03 €
39	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	84	Wohnung	61,82 m²	1.067,22 €	355.739,10 €
40	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	85	Wohnung	70,39 m²	1.217,11 €	405.055,77 €
41	Apartment	54,40 m²	939,18 €	313.059,54 €	86	Wohnung	71,40 m²	1.232,60 €	410.866,58 €
42	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	87	Wohnung	71,39 m²	1.232,43 €	410.809,03 €
43	Apartment	54,36 m²	938,49 €	312.829,37 €	88	Wohnung	71,39 m²	1.232,43 €	410.809,03 €
44	Apartment	54,45 m²	940,04 €	313.347,27 €	89	Wohnung	94,32 m²	1.628,27 €	542.758,20 €
45	Apartment	54,39 m²	939,01 €	313.002,00 €	90	Wohnung	71,57 m²	1.235,53 €	411.844,83 €

Objekt

Lage	Mühlenbacher Straße 4, 51709 Marienheide
Baujahr	2025
Objektbeschreibung	Hanggeschoss, 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss / Fertiggestellter Neubau
Anzahl der Wohneinheiten	90 Einheiten (80 stationäre Pflegeplätze + 10 Wohnungen für außerklinische Intensivpflege)
Wohnungsgrößen	53,67 m²–94,32 m² (inkl. Gemeinschaftsfläche)

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

Kaufangebot	Pflegeapartments nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Verkäufer	Seniorenpark Marienheide GmbH Schmalhorn 13, 29308 Winsen (Aller)
Kaufpreise	308.859 €–542.759 € pro Wohneinheit
Kaufpreiszahlung	endfällig
Erwerbsnebenkosten	6,5 % Grunderwerbsteuer ca. 2,5 % Notar- und Vollzugskosten

Ertrag / Aufwand

Mietrendite	anfängliche Mietrendite von ca. 3,6 %* p.a. bezogen auf den Kaufpreis
Erste Mietzahlung	nach Kaufpreiszahlung und der mietfreien Zeit
Pre-Opening	3 Monate ab Kauf
Indexierung	ab dem 3. Jahr 60 % (dann alle 2 Jahre), Basisjahr 2020 = 100
Erhaltungsrücklage	empfohlen: jährlich 2,00 €/qm
Verwalter	WH Verwaltungsgesellschaft mbH Steinriede 14, 30827 Garbsen
Verwaltergebühr	monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit, fällig 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.* ⁴
Bevorzugtes Belegungsrecht	besteht für alle Erwerber einer Einheit der Seniorenresidenz Marienheide sowie deren nächsten Familienangehörigen

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

*⁴ Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinsseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Ferner fanden steuerliche Besonderheiten keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehr der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.

⁴ Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Una primera impresión

El complejo residencial para personas mayores Marienheide, en la región de Bergisches Land, ofrece a los inversores una oportunidad única: invertir en una o más de sus 90 unidades residenciales combina la estabilidad del mercado inmobiliario con el potencial de crecimiento del sector de la atención a la tercera edad, impulsado por el cambio demográfico. Esta propiedad para personas mayores resulta especialmente atractiva para los inversores por su construcción como edificio de nueva construcción respetuoso con el medio ambiente, conforme a la norma de alta calidad KfW-40. Además, las compras realizadas en 2025 se beneficiarán de una amortización fiscal efectiva mediante una amortización acelerada. Esta combinación de sostenibilidad, ventajas fiscales y una demanda impulsada por la demografía convierte a la propiedad en una opción de inversión prometedora en un mercado en crecimiento. Finalizado a principios de 2025, el edificio consta de cuatro plantas. La planta baja y el primer piso albergan un total de 80 apartamentos para personas mayores, cada uno equipado con su propio baño adaptado para personas mayores. Un ático adicional alberga diez unidades ligeramente más grandes, diseñadas para satisfacer las necesidades de cuidados intensivos ambulatorios. Todas las plantas disponen de atractivas zonas comunes amuebladas de alta calidad. Los balcones y terrazas invitan a los residentes a relajarse al aire libre. Los jardines, cuidadosamente diseñados con zonas verdes, senderos y bancos, ofrecen oportunidades adicionales para disfrutar del aire libre. Las cómodas habitaciones ofrecen la posibilidad de amueblarse individualmente para crear un ambiente acogedor que proporciona tranquilidad, privacidad y seguridad. Todas las habitaciones cuentan con comodidades modernas, como conexión para TV y teléfono. Un exquisito baño con hidromasaje y una variedad de servicios internos completan la oferta y contribuyen a una estancia agradable. La planta baja alberga las oficinas de la administración, así como la cocina, donde se preparan comidas frescas a diario para los residentes. De este modo, la atractiva arquitectura, el diseño moderno y los servicios adaptados a las necesidades se combinan para satisfacer la creciente demanda y contribuir a la ocupación estable de la residencia. Esta residencia resulta especialmente atractiva para los inversores gracias a varios factores positivos. A diferencia de otros proyectos de nueva construcción, donde la inversión suele ser necesaria durante la fase de construcción, este edificio se completó en enero de 2025 y, desde entonces, ha sido operado por la reconocida empresa de atención Compassio. Por lo tanto, se elimina el típico período de transición entre la inversión y la puesta en marcha de la instalación, y los pagos del alquiler comienzan inmediatamente después del pago del precio de compra (y la fase de preapertura). Los planos y la información detallada están disponibles a pedido.

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com