

**Marienheide – Rodt**

# Norme KfW-40 - Appartements neufs loués avec un amortissement dégressif de 5 % et un rendement locatif de 3,60 %

**CODE DU BIEN: 25390034**



© Carestone Service GmbH

**PRIX D'ACHAT: 329.077 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57,18 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390034
Surface habitable	ca. 57,18 m <sup>2</sup>
Année de construction	2025

Prix d'achat	329.077 EUR
État de la propriété	Première occupation
Espace locatif	ca. 57 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération fossile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2032	Consommation d'énergie	43.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2025



CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La propriété



© Carestone Service GmbH



CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La propriété









**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)





CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

# La propriété



© Carestone Service GmbH

## Kaufpreisliste

Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis	Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche	mtl. Miete	Verkaufspreis
<b>Erdgeschoss</b>					<b>Obergeschoss</b>				
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 €



CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La propriété

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.* <sup>4</sup>
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

\*<sup>4</sup> Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile 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.

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

**CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt**

## Une première impression

La résidence senior Marienheide, située dans le Bergisches Land, offre aux investisseurs une opportunité unique : investir dans un ou plusieurs de ses 90 logements allie la stabilité du marché immobilier au potentiel de croissance du secteur des résidences pour seniors, porté par l'évolution démographique. Cette résidence est particulièrement attractive car elle a été construite selon les principes du bâtiment durable, conformément à la norme KfW-40. De plus, les acquisitions réalisées en 2025 bénéficieront d'une déduction fiscale avantageuse grâce à l'amortissement accéléré. Cette combinaison de durabilité, d'avantages fiscaux et d'une demande soutenue par la démographie fait de cette résidence un investissement prometteur sur un marché en pleine expansion.

Achevé début 2025, le bâtiment s'étend sur quatre étages. Le rez-de-chaussée et le premier étage comprennent 80 appartements adaptés, chacun doté d'une salle de bains privative. Un étage supplémentaire, en attique, abrite dix appartements légèrement plus spacieux, conçus pour répondre aux besoins des soins intensifs ambulatoires. Des espaces communs meublés avec goût et qualité sont disponibles à tous les étages. Balcons et terrasses invitent à la détente en plein air. Un parc paysager soigné, agrémenté d'espaces verts, de sentiers et de bancs, offre de nombreuses possibilités de profiter du plein air. Les chambres confortables peuvent être aménagées individuellement afin de créer une atmosphère chaleureuse, synonyme de calme, d'intimité et de sécurité. Toutes les chambres sont équipées de la télévision et du téléphone. Une salle de bains spa raffinée et une gamme de services sur place complètent l'offre et contribuent à un séjour agréable. Le rez-de-chaussée abrite les bureaux de la direction ainsi que la cuisine, où des repas frais sont préparés quotidiennement pour les résidents. Ainsi, l'architecture attrayante, le design moderne et les services adaptés aux besoins des résidents se conjuguent pour répondre à la demande croissante et garantir un taux d'occupation optimal. Cette résidence pour personnes âgées est particulièrement attractive pour les investisseurs grâce à plusieurs atouts. Contrairement à d'autres projets de construction neuve, où l'investissement est généralement requis pendant la phase de construction, ce bâtiment a été achevé en janvier 2025 et est exploité depuis par le groupe Compassio, prestataire de soins renommé. Par conséquent, la période de transition habituelle entre l'investissement et la mise en service est éliminée, et les loyers sont perçus immédiatement après le paiement du prix d'achat (et la phase de pré-ouverture). Les plans d'étage et des informations détaillées sont disponibles sur demande.



**CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## Plus d'informations

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 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.



CODE DU BIEN: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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