

Marienheide – Rodt

KfW-40 szabvány - Kiadó új építésű lakások 5%-os degresszív értékcsökkenéssel és 3,60%-os bérleti hozammal

VP azonosító: 25390034



VÉTELÁR: 329.077 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57,18 m²

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Áttekintés

VP azonosító	25390034	Vételár	329.077 EUR
Hasznos lakótér	ca. 57,18 m ²	Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Építés éve	2025	Bérelhető terület	ca. 57 m ²

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Fosszilis KHK	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.08.2032	Teljes energiaigény	43.00 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Az ingatlan



VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Az ingatlan



VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Az ingatlan



© Carestone Service GmbH



VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Az ingatlan









DEKRA Standard
Sachverständige/- für
Immobilienbewertung D1
Standard EFH / ZFH
www.dekra.org.at

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



VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Az ingatlan



VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Az ingatlan



© Carestone Service GmbH

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 €

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Az ingatlan

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.

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Az első benyomás

A Bergisches Land régióban található Marienheide idosek otthona egyedülálló lehetőséget kínál a befektetőknek: A 90 lakóegység egyikébe vagy többbe történő befektetés az ingatlanpiac stabilitását ötvözi az idosgondozási piac demográfiai változások által vezérelt növekedési potenciáljával. Ez az idosgondozási ingatlan különösen vonzó a befektetők számára, mivel klímabarát új épületként épült a magas minőségű KfW-40 szabvány szerint. Ezenkívül a 2025-ben végrehajtott vásárlások a gyorsított értékcsökkenés révén hatékony adózási értékcsökkenésből profitálnak. A fenntarthatóság, az adóelőnyök és a demográfiai vezérelt kereslet kombinációja ígéretes befektetési lehetőséggé teszi az ingatlant a növekvő piacon. A 2025 elején elkészült épület négy szintes. A földszinten és az első emeleten összesen 80 ápolási apartman található, mindegyik saját, idosbarát fürdőszobával. Egy további penthouse szinten tíz, valamivel nagyobb egység található, amelyeket az intenzív járóbeteg-ellátás igényeinek kielégítésére terveztek. Minden emeleten vonzó és kiváló minőségű, berendezett közös helyiségek állnak rendelkezésre. Az erkélyek és teraszok a szabadban való kikapcsolódásra csábítják a lakókat. A gondosan parkosított kert zöldterületekkel, sétautakkal és padokkal további lehetőségeket kínál a szabadban eltöltött időre. A kényelmes szobák egyedi berendezéssel rendelkeznek, otthonos légkört teremtve, amely békét, magánéletet és biztonságot nyújt. A modern felszereltség, mint például a TV- és telefoncsatlakozás minden szobában alapfelszereltség. Egy igényes wellness-fürdőszoba és számos házon belüli szolgáltatás teszi teljessé a kínálatot, és hozzájárul a kellemes tartózkodáshoz. Az alsó szinten található az irodák a vezetés számára, valamint a házon belüli konyha, ahol naponta friss ételeket készítenek a lakók számára. Így a vonzó építészet, a modern design és az igényeken alapuló szolgáltatások együttesen megfelelnek a növekvő keresletnek – és hozzájárulnak az intézmény megbízható kihasználtságához. Ez az idosek otthona számos pozitív tényező miatt különösen vonzó a befektetők számára. Más új építési projektekkel ellentétben, ahol általában beruházásra van szükség az építési fázisban, ez az épület 2025 januárjában készült el, és azóta a neves Compassio gondozó üzemelteti. Így megszűnik a befektetés és az intézmény üzembe helyezése közötti tipikus átmeneti időszak, és a bérleti díjak a vételár (és a megnyitás előtti fázis) kifizetése után azonnal megkezdődnek. Alaprajzok és részletes információk kérésre rendelkezésre állnak.

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com