

**Marienheide – Rodt**

# Standard KfW-40 - Appartamenti di nuova costruzione in affitto con ammortamento decrescente del 5% e rendimento locativo del 3,60%

*Codice oggetto: 25390034*



**PREZZO D'ACQUISTO: 329.077 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57,18 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390034	Prezzo d'acquisto	329.077 EUR
Superficie netta	ca. 57,18 m <sup>2</sup>	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Anno di costruzione	2025	Superficie affittabile	ca. 57 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## Dati energetici

Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	20.08.2032	Consumo energetico	43.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025



Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La proprietà





Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La proprietà





Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La proprietà



© Carestone Service GmbH



Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La proprietà









**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)





Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La proprietà



Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La proprietà



### 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 €



Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## La proprietà

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.

Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## Una prima impressione

Il complesso residenziale per anziani di Marienheide, nella regione del Bergisches Land, offre agli investitori un'opportunità unica: investire in una o più delle sue 90 unità residenziali combina la stabilità del mercato immobiliare con il potenziale di crescita del mercato dell'assistenza agli anziani, trainato dal cambiamento demografico. Questo immobile per anziani è particolarmente interessante per gli investitori perché è stato costruito come un nuovo edificio ecosostenibile secondo lo standard di alta qualità KfW-40. Inoltre, gli acquisti effettuati nel 2025 beneficeranno di un ammortamento fiscale efficace tramite ammortamento accelerato. Questa combinazione di sostenibilità, vantaggi fiscali e domanda trainata dalla demografia rende l'immobile un'opzione di investimento promettente in un mercato in crescita. Completato all'inizio del 2025, l'edificio si sviluppa su quattro piani. Il piano terra e il primo piano comprendono un totale di 80 appartamenti di assistenza, ognuno dotato di un proprio bagno per anziani. Un ulteriore piano attico ospita dieci unità leggermente più grandi, progettate per soddisfare le esigenze della terapia intensiva ambulatoriale. Aree comuni accoglienti e arredate con mobili di alta qualità sono disponibili su tutti i piani. Balconi e terrazze invitano i residenti a rilassarsi all'aperto. Un parco curato con spazi verdi, sentieri e panchine offre ulteriori opportunità per trascorrere del tempo all'aperto. Le confortevoli camere offrono la possibilità di arredare in modo personalizzato per creare un'atmosfera accogliente che garantisce tranquillità, privacy e sicurezza. Comfort moderni come TV e telefono sono standard in tutte le camere. Un raffinato bagno con vasca idromassaggio e una varietà di servizi interni completano l'offerta e contribuiscono a un soggiorno piacevole. Il piano interrato ospita gli uffici della direzione e la cucina interna, dove vengono preparati quotidianamente pasti freschi per i residenti. L'architettura accattivante, il design moderno e i servizi orientati alle esigenze si combinano per soddisfare la crescente domanda e contribuire all'affidabile occupazione della struttura. Questa residenza assistita è particolarmente interessante per gli investitori grazie a diversi fattori positivi. A differenza di altri progetti di nuova costruzione, in cui sono solitamente richiesti investimenti durante la fase di costruzione, questo edificio è stato completato nel gennaio 2025 ed è gestito da allora dalla rinomata società di assistenza Compassio. Pertanto, il tipico periodo di transizione tra l'investimento e la messa in funzione della struttura viene eliminato e i pagamenti dell'affitto iniziano immediatamente dopo il pagamento del prezzo di acquisto (e la fase di pre-apertura). Planimetrie e informazioni dettagliate sono disponibili su richiesta.



**Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25390034 - 51709 Marienheide – Rodt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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