



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Objekt: 212

## **Pflegeinvestition - interessante Kapitalanlage mit attraktiver Rendite**

Sonstige, Holzmaden



## Details

<b>ImmoNr</b>	212	<b>Endenergiebedarf</b>	445 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Außen-Provision</b>	4,00 % vom KP zzgl. 19 % MwSt.	<b>Energieausweis</b>	01.10.2035
<b>mtl.</b>	8.200,00 €	<b>gültig bis</b>	
<b>Mieteinnahmen (Ist)</b>		<b>Baujahr lt.</b>	1992
<b>Nutzfläche</b>	ca. 454 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis</b>	
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 454 m <sup>2</sup>	<b>wesentlicher</b>	Gas
<b>Anzahl</b>	10	<b>Energieträger</b>	
<b>Wohneinheiten</b>		<b>Objektart</b>	Sonstige
<b>Unterkellert</b>	Ja	<b>Objekttyp</b>	Sonstige
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis Gewerbe	<b>Nutzungsart</b>	Anlage
		<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
		<b>PLZ</b>	73271
		<b>Ort</b>	Holzmaden



## Beschreibung

Diese Kapitalanlage in ein kleines Pflegeheim bzw. Intensivpflege in Holzmaden bietet eine attraktive Rendite.

Mit einem Kaufpreis von 879.000 Euro und jährlichen Kaltmieteinnahmen von ca. 98.400 Euro können Investoren von einem stabilen Cashflow profitieren.

Der Mietvertrag mit einem solventen und langjährigen Mieter sorgt für eine hohe Sicherheit und Kontinuität der Einkünfte. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 31.12.2033. Die Immobilie ist auf die Bedürfnisse der Pflegebranche ausgerichtet und bietet Platz für mehrere Pflegebedürftige / Beatmungspatienten in einer angenehmen und familiären Atmosphäre.

Holzmaden als Standort punktet durch seine ruhige, ländliche Lage bei gleichzeitig guter Anbindung an umliegende Städte. Die Nachfrage nach solchen spezialisierten Pflegeeinrichtungen ist stabil, was eine langfristige Wertsteigerung und eine konstante Auslastung verspricht.

Der Betrieb läuft bereits gut und ermöglicht es dem Investor, direkt von den Mieteinnahmen zu profitieren. Dies stellt eine ideale Investition für Kapitalanleger dar, die auf der Suche nach einer sicheren, rentablen und sozial verantwortungsvollen Geldanlage sind.

Die Ertragsseite ist als äußerst lukrativ einzuschätzen.

Das Objekt befindet sich in einem soliden Zustand. Es gibt einen überschaubaren Rahmen an kurzfristigen baulichen Verbesserungen (Gaube/ Verputzarbeiten)

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zum Objekt.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

1992 Baujahr (als Gästehaus massiv errichtet)

1999 Umbau Pflegeheim - Intensivpflege

Grundstück 458 qm

Vermietbare Fläche 454 qm

voll unterkellert

4 PKW-Stellplätze



Gaszentralheizung / Heizkörper  
Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung  
2024 Haustechnik erneuert  
2025/2026 geplante Erneuerung des Aufzugs  
10 Patientenzimmer mit Bad

## Lage

Holzmaden liegt im Landkreis Esslingen. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Anbindung.

Verkehrsanbindung: nahegelegene Bundes- und Landesstraßen; Anbindung an regionale ÖPNV-Verbindungen. Binnen kurzer Fahrzeiten erreichen Sie Städte wie Kirchheim, Nürtingen, Esslingen und Stuttgart.

Entfernungen:

Esslingen 32 km

Stuttgart 40 km

Flughafen 30 km

Ulm 55 km

Göppingen 16,4 km

Kirchheim unter Teck 5,7 km

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, medizinische Versorgung in der Gemeinde und in umliegenden Orten; Schulen und Freizeitangebote vorhanden.

Lebensqualität: Ruhige, grüne Umgebung mit guter Infrastruktur und hohem Wohnwert, attraktiv für Bewohner und Personal.

## Sonstige Angaben

Da wir uns bei allen Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Adressangabe und erreichbarer Handynummer bearbeiten können.

Nachdem Ihre Anfrage per E-Mail bei uns eingegangen ist, werden wir uns mit Ihnen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins in Verbindung setzen. Bitte nennen Sie deshalb in Ihrer E-Mail eine Tel.-Nr., unter der wir Sie sicher erreichen können.



#### Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns GÖLZ REEH IMMOBILIEN | Gölz GmbH, Marktstrasse 3 in 73235 Weilheim an der Teck oder per Mail [info@goelz.gmbh](mailto:info@goelz.gmbh) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Ansicht



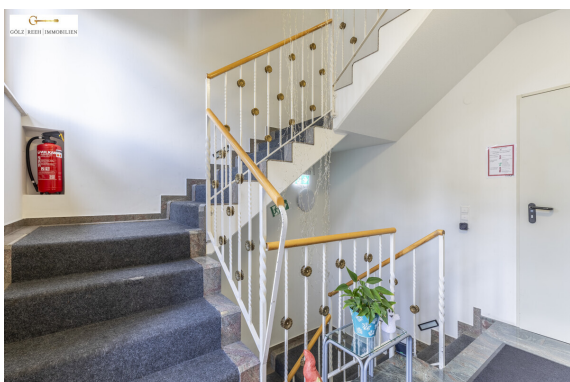
Ansicht



Eingang



Treppenhaus



Treppenhaus



Aufenthaltsraum



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Aufenthaltsraum 2



Zimmer



Zimmer\_



Zimmer\_



Zimmer 3



Zimmer 4



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Bad 1



Bad 2



Bad 3



Küche



Terrasse



Umkleide



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN



Umkle\_



Hauswirtschaftsraum



Vorratsraum



GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Herr Dominik Reeh**

GÖLZ | REEH | IMMOBILIEN

Marktstraße 3

73235 Weilheim an der Teck

Mobil: 0172-7128916

E-Mail: [dr@goelz-reeh.de](mailto:dr@goelz-reeh.de)

Web: [www.goelz-reeh.de](http://www.goelz-reeh.de)

