VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

PFLEGEIMMOBILIEN 1a La Vida

SENIORENZENTRUM LINSCHEIDER BACH

Altena

INVESTIEREN SIE JETZT IN EINE PFLEGEIMMOBILIE

- *80 hochwertige Pflegeappartements*
- *Attraktive Renditen & sichere Mieten*
- *25 Jahre fest vermietet mit Option auf Verlängerung*

Mieteinnahmen direkt nach Erwerb!

SENIORENZENTRUM LINSCHEIDER BACH | ALTENA

INHALTSVERZEICHNIS

Der Bauherr 5
Referenzen 6
Bilder aus dem Seniorenzentrum am Rathaus in Velen 7
Das Konzept dieser Investition / Ihre Vorteile im Überblick 8
Unterschiede der Anlageformen 9
Ein Markt mit steigender Nachfrage 10
Warum in Pflegeimmobilien investieren? 11
Der Pächter und Betreiber 12-13
Die Stadt Altena 14-15
Ambiente unserer Pflegeheime 16-17
Miete sofort nach Kauf 18
Grundriss | Gebäude und Außenanlage 19
Grundriss | Erdgeschoss 20
Grundriss | 1. Obergeschoss 21
Grundriss | 2. Obergeschoss 22
Grundriss | Kellergeschoss 23
Preisliste Seniorenzentrum Linscheider Bach | Altena 24-25
So leicht können Sie Eigentümer einer Pflegeimmobilie werden 26
Haftungsausschluss & Notizen 27

Lars Ruchatz

Mareike Wilpers

Pascal Poll

Marita Thien

Edmund Sasse

Sabine Tombült

Anke Schöpping

Thomas Nienaber

Heinz-Gerd Feseker

Wilfried Bösch

Michael Heilen

Herbert Liening

Kai Overkamp

Nick Braun

Christian Lüers

Daniel Moor

Franz-Josef Brand

Mike Morbusch

Pascal Bartoschek

Kai Bothorn

Helmut Reichert

DER BAUHERR

Die Firma La Vida Projekt GmbH mit Sitz in Ochtrup, Kreis Steinfurt ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Immobilienunternehmen, mit dem Schwerpunkt „Pflegeimmobilien als Kapitalanlage".

Als Bauträger, Projektentwickler, Bauherr und Vertriebskoordinator bilden wir für unsere Kunden die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition ab.

La Vida Verwaltung - Ochtrup

Wie unser Firmenname „La Vida" (spanisch für „Das Leben") schon aussagt, richten wir unsere Immobilienprodukte nach den Abschnitten des Lebens. Ein Teil davon ist das Alter, welches oftmals mit einer gewissen Pfegebedürftigkeit einhergeht. Um den Menschen in dieser Phase das Leben so angenehm wie möglich zu gestalten, bauen wir Immobilien mit sozialer Verantwortung, die den Bedürfnissen dieser Menschen gerecht werden.

Unser Vertrieb ist standortunabhängig und bundesweit organisiert. Dabei legen wir großen Wert auf Vertrauen, Professionalität und langfristige Zusammenarbeit.

Unser Ziel ist es, unseren Kunden den Schritt zum Vermögensaufbau durch intelligente Immobilieninvestitionen einfach und sorgenfrei zu ermöglichen.

REFERENZEN

- Langjährige Erfahrung
- Hohe Bauqualität
- Hunderte zufriedene Investoren
- Gehobene Ausstattung
- Ausgewählte Farbkonzepte und modernes, seniorengerechtes Design

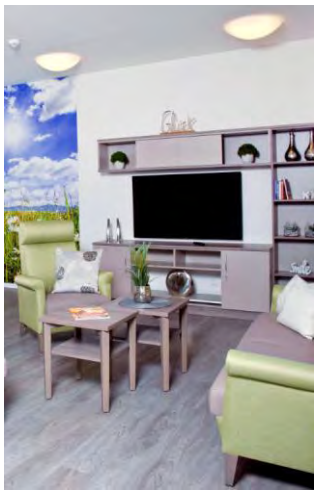
FERTIGGESTELLTE PROJEKTE

- **Wohnanlage „Am Vechtezentrum“**
  Schüttorf, Baujahr 2009
- **Wohnanlage Atriumhaus**
  Ochtrup, Baujahr 2009
- **Service-Wohnanlage „La Vida”**
  Metelen, Baujahr 2011
- **Service-Wohnanlage „Villa Laurenz”**
  Ochtrup, Baujahr 2012
- **Senioren-Residenz „La Vida”**
  Fürstenau, Baujahr 2013
- **Senioren-Residenz „La Vida”**
  Steinfurt, Baujahr 2014
- **Wohnanlage „Alte Stadtmauer”**
  Schüttorf, Baujahr 2014
- **Senioren-Wohnanlage „La Vida”**
  Wiesmoor, Baujahr 2014/2015
- **Seniorenzentrum „La Vida”**
  Twist, Baujahr 2014/2015
- **Seniorenzentrum Ewaldstr.**
  Oer-Erkenschwick, Baujahr 2014/2015
- **Service-Wohnanlage „La Vida”**
  Gescher, Baujahr 2015/2016
- **Seniorenzentrum „La Vida”**
  Wiesmoor, Baujahr 2016
- **Seniorenhaus „Altenhagen”**
  Hagen, Baujahr 2016
- **Seniorenstift Berkelaue**
  Gescher, Baujahr 2016
- **Seniorenzentrum „Große Roßbergstraße“**
  Leer, Baujahr 2017
- **Seniorenzentrum „Am Geester Bahnhof“**
  Geeste-Osterbrock, Baujahr 2017
- **Service-Wohnen am Geester Bahnhof**
  Geeste-Osterbrock, Baujahr 2018
- **Seniorenzentrum Lindenstraße**
  Lohne, Baujahr 2018
- **Pflegezentrum “Jürgens Hof”**
  Herne, Baujahr 2019
- **Service-Wohnung „Jürgens Hof“**
  Herne, Baujahr 2020
- **Seniorenzentrum Hotel zur Rothenburg**
  Hasbergen, Baujahr 2020
- **Seniorenzentrum am Rathaus**
  Velen, Baujahr 2021
- **Seniorenzentrum am Hase-See**
  Bramsche, Baujahr 2022
- **Pflege- und Betreuungszentrum Haus Westfahlenhöhe**
  Drolshagen, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum am Geester Bahnhof - Haus 2**
  Geeste-Osterbrock, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum an den Wallgärten**
  Metelen, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum Haus Rosemarie**
  Alpen-Veen, Fertigstellung 2023

AKTUELL IM BAU

- **Seniorenzentrum im Else-Quartier**
  Melle, Fertigstellung 2024
- **Seniorenzentrum La Vida Schüttorf**
  Schüttorf, Fertigstellung 2024
- **Seniorenzentrum Linscheider Bach**
  Altena, Fertigstellung 2024
- **Seniorenzentrum am Mühlenberg**
  Sögel, Fertigstellung 2025
- **Seniorenzentrum am Gausebrink**
  Ochtrup, Fertigstellung 2025

BILDER AUS DEM SENIORENZENTRUM AM RATHAUS IN VELEN



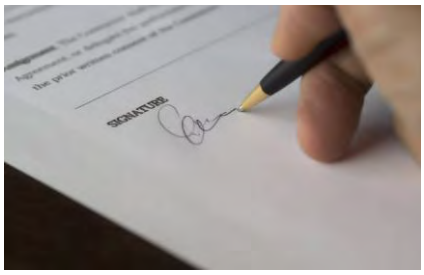
DAS KONZEPT DIESER INVESTITION

Sie als Investor haben die Möglichkeit, ein oder mehrere Pflegeappartements zu erwerben. Sämtliche Appartements inkl. der Außenflächen und Parkmöglichkeiten sind an den Betreiber (Generalmieterin) Seniorenzentrum Linscheider Bach GmbH, eine Tochterfirma der La Vida Pflegepartner GmbH, für eine Laufzeit von mind. 25 Jahren plus einer 5-jährigen Verlängerungsoption vermietet. Mit dem Kauf der Pflegeappartements übernehmen Sie automatisch den Mietvertrag mit dem Betreiber.

Somit erhalten Sie vom Betreiber monatlich die vereinbarte Miete – auch bei Leerstand Ihrer erworbenen Appartements.

Außerdem gewährt Ihnen der Betreiber ein bevorzugtes Belegungsrecht, falls Sie oder Ihre Verwandtschaft ersten Grades einmal selbst Bedarf nach einem Pflegeplatz haben.

Während der Laufzeit übernimmt der Betreiber sämtliche Kosten für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, bis auf die Gewerke Dach und Fach. Zudem werden mit allen Ver- und Entsorgern direkte Verträge vom Betreiber geschlossen, womit eine Nebenkostenabrechnung entfällt. Die nicht umlegbaren Nebenkosten beschränken sich auf eine geringe Instandhaltungsrücklage und eine geringe Verwaltungsgebühr.



Pflegebedürftige

- Die Kranken- und Pflegekassen übernehmen die Kosten für die Behandlung in der Intensivpflege sowie in allen Bereichen der pflegerischen und der ambulanten Versorgung, im Rahmen der gesetzlichen Zahlungsregelungen.

Generalmieterin (Betreiber)

- Die Generalmieterin zahlt Miete an die Eigentümer der Appartements.
- Die Generaltmieterin übernimmt vermietertypische Aufgaben.
- Die Sozialkassen erstatten dem Generalmieter die Kosten für nicht solvente Bewohner.

Eigentümer

- Der Eigentümer erwirbt das Appartement mit Grundbucheintrag.
- Der Eigentümer erhält jeden Monat Miete für sein Appartement.
- Im Gegensatz zu einer Eigentumswohnung entfällt der persönliche Verwaltungsaufwand.

IHRE VORTEILE IM ÜBERBLICK

➔ Ihre Miete fließt auch bei Leerstand des eigenen Appartements
➔ Kein Aufwand mit der Mietersuche
➔ Eine Nebenkostenabrechnung entfällt
➔ Keine ständigen Auseinandersetzungen mit den Mietern
➔ Mieterhöhungen sind vertraglich geregelt
➔ Kein Aufwand für Instandhaltungen im Gebäude (Dach und Fach)
➔ Bevorzugtes Belegungsrecht
➔ Geringe laufende Nebenkosten (<15€)
➔ Hoher Abschreibungsanteil
➔ Keine zusätzliche Käuferprovision
➔ Festpreisgarantie vom Bauträger
➔ Mieteinnahmen direkt nach Erwerb

UNTERSCHIEDE DER ANLAGEFORMEN

Pflegeappartement oder Eigentumswohnung?

Pflegeappartements sind im Immobiliensektor aktuell ein Insidertipp. Eigentumswohnungen als Kapitalanlage sind momentan weitaus bekannter. Eine Eigentumswohnung stellt jedoch eine deutlich zeitintensivere und nachfrageabhängigere Kapitalanlage dar als eine Pflegeimmobilie. Nehmen Sie sich Zeit und prüfen Sie die unten gegenübergestellten Eigenschaften bei den Anlageformen.

	Pflegeappartement	Eigentumswohnung
Mietrendite	Die Mietrendite liegt in der Regel bei ca. 3,0 - 4,0 %.	Bei Neubau-Eigentumswohnungen liegt die marktübliche Mietrendite unter 3,0 %.
Mieterwechsel	Aufgrund langfristiger Vermietung entfällt eine wiederkehrende Mietersuche.	Es besteht das Risiko wechselnder Mieter und damit auch eines möglichen Leerstands.
Vermieter-risiken	Vermindertes Risiko durch langjährige Mietverträge, häufig mit anschließender Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre. Die Miete fließt monatlich, unabhängig von der Belegung Ihres Pflegeappartements.	Die Mietersuche muss vom Eigentümer durchgeführt werden. Es besteht das Risiko von Mietausfällen oder Streitigkeiten mit potentiellen Mietminderungen.
Standort	Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen dienen oft als Grundlage.
Appartement	Alle Pflegeappartements bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.	Viele Unsicherheiten (bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaften etc.) müssen berücksichtigt werden.
Vermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 25-jährigen Pachtvertrag mit einem etablierten Betreiber.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Betriebskosten	Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für Instandhaltungsrücklagen und für den Verwalter.	Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).
Steuerlicher Vorteil	Die Gebäudeherstellungskosten werden mit 3 % p.a. (da Neubau) steuerlich abgeschrieben. Der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt bei unter 10 %.	Abschreibung des Objekts im Normalfall mit 3 % bei Neubau, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meist zwischen 20 u. 25 %, somit deutlich höher als bei einer Pflegeimmobilie.
Instand-haltungskosten	Aufgrund gewerblicher Nutzung durch den Pächter kann ein Großteil der Instandhaltungskosten (Dach- und Fachvertrag) auf den Pächter umgelegt werden und vermietertypische Aufgaben (z.B. Wartung, Streuen im Winter).	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf die Mieter übertragen werden. Der Eigentümer ist verpflichtet eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen.

EIN MARKT MIT STEIGENDER NACHFRAGE

Kundenvortrag der Firma La Vida Projekt GmbH zum Thema "Kapitalanlage in Pflegeimmobilien" in Düsseldorf.

Wie turbulent es auf dem Aktienmarkt und bei anderen Finanzprodukten auch zugehen mag, eines ist sicher: Eine Immobilie als Kapitalanlage ist für viele die sicherste Anlageform. Wie kann man hier zusätzlich noch von einem Zukunftsmarkt profitieren?

Betongold gegen Krisen

Viele Deutsche fühlen sich derzeit von verschiedenen Krisen, Inflation und der Aufgabe der Altersvorsorge überfordert.
Man wünscht sich für die Wahl der Kapitalanlage einen sicheren Hafen.
Wer nicht auf den volatilen Aktienmarkt setzen möchte, denkt dabei als erstes an die klassische Wohnung, die daraufhin an einen Mieter vermietet wird. Doch oft ist dies der Beginn neuer Sorgen. Wie funktionieren die Vermietung und der Umgang mit dem Mieter? Wie erledige ich Reparaturen und wie mache ich eine Nebenkostenabrechnung? Welche Mietsicherheiten habe ich und wie kann ich die Miete erhöhen? Dies sind nur einige der Fragen, die sich Vermieter stellen müssen und all das bedeutet einen hohen zeitlichen und administrativen Aufwand.

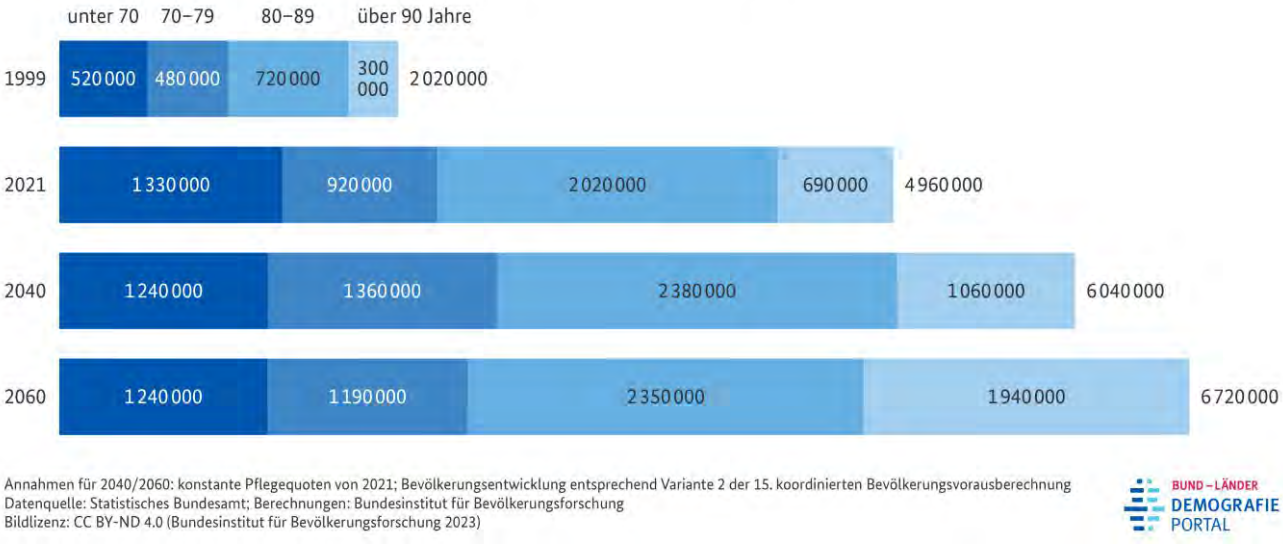
Investoren einer Pflegeimmobilie genießen Ihre Freiheiten

Wer sich den üblichen Stress um die Vermietung und die Angst vor Leerstand ersparen möchte, für den ist die Investition in eine Pflegeimmobilien eine Option, da hierbei viele vermietertypische Aufgaben entfallen.

Kein Aufwand mit der Mietersuche – die Miete fließt auch bei Leerstand des eigenen Appartements und die Mieterhöhungsklauseln sind bereits vertraglich geregelt. Doch neben der Einfachheit macht besonders die attraktive Rendite diese Kapitalanlage interessant. Zudem passt sie sich flexibel den Bedürfnissen des Eigentümers an. Durch die Eintragung in einem separaten Grundbuch kann das Pflegeappartement beliehen, verkauft, verschenkt oder vererbt werden.

WARUM IN PFLEGEIMMOBILIEN INVESTIEREN?

Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999–2060



Annahmen für 2040/2060: konstante Pflegequoten von 2021; Bevölkerungsentwicklung entsprechend Variante 2 der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung
Bildlizenz: CC BY-ND 4.0 (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2023)

BUND–LÄNDER DEMOGRAFIE PORTAL

Quelle: Demografieportal Bund - Länder

Eine Studie zeigt:

Deutschland benötigt bis 2030 bis zu maximal 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf zwischen rund 210 und 390 Heimen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts. Zu diesen Ergebnissen kommt eine Studie der IRE|BS International Real Estate Business School im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft.

(Pressemitteilung vom 13.05.2020 des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. nach einer Studie der IRE|BS International Real Estate Business School)

Seniorenzentrum „La Vida" - Twist

DER PÄCHTER UND BETREIBER

„Pflege ist für uns Vertrauenssache!“

Die La Vida Pflegepartner GmbH ist Betreiber von Pflegeeinrichtungen in Niedersachsen und im nördlichen Nordrhein-Westfalen. Das Unternehmen entstand im Dezember 2016 aus der langjährig erfahrenen und auf dem Pflegeimmobilienmarkt etablierten La Vida Projekt GmbH. Durch die Zusammenarbeit innerhalb der La Vida Unternehmensgruppe können schon bei der Planung der Pflegeeinrichtung – auch über Raumkonzepte und Ausstattungsvarianten hinaus – die Bedürfnisse Pflegebedürftiger optimal berücksichtigt und mitgestaltet werden. La Vida Pflegepartner bietet als Betreiber Langzeitpflege, eingestreute Kurzzeitpflege und vereinzelt auch Tagespflege an.

Die Pflegephilosophie von La Vida Pflegepartner stützt sich auf die Idee von einem Gefühl von „Zuhause“ und Normalität für die Bewohner. Das beinhaltet die Möglichkeit eines selbstbestimmten und beschützten Lebens, welches das Bedürfnis nach Vertrautheit, Privatheit, Rückzug und Intimität ebenso berücksichtigt wie das Bedürfnis nach Kontakt und Nähe. Um dieses zu gewährleisten, werden die Einrichtungen auf der Basis des Hausgemeinschaftskonzepts geplant. Die komfortablen und großzügigen Bewohnerzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer dienen als Rückzugsort für die eigene Privatsphäre. Die großzügigen Aufenthaltsräume mit Wohnküche und teils Zugang zu einer Terrasse bzw. einem Balkon sind das Herzstück der Einrichtung und ein Ort der Begegnung. Abgerundet werden die Einrichtungen durch einen schönen parkähnlichen Außenbereich.

Wie wir unsere Ziele erreichen:

- Einsatz von hoch qualifizierten Mitarbeitern
- permanente Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter, um den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden zu können
- Beteiligung von Ärzten, Fachkräften, Logopäden, Krankengymnasten und Therapeuten sowie der Angehörigen am Pflegeprozess
- aktive Mitgestaltung der Pflege durch die Bewohner, vertreten durch einen Bewohnerbeirat
- Förderung der Fähigkeiten unserer Bewohner durch individuelle Anleitung und Hilfe zur Selbsthilfe und
- vielseitige Betreuungsangebote

Die La Vida Pflegepartner GmbH verfolgt somit vorrangig das Ziel der stationären Versorgung. Denn bei zunehmender Anzahl von Singlehaushalten und sich ändernden Familienstrukturen kann die alleinige ambulante Versorgung der Pflegebedürftigen vor Ort zu einer zunehmenden Vereinsamung führen. Im Rahmen der ambulanten Versorgung können in der Regel täglich nur einige Stunden abgedeckt werden, wobei in stationären Einrichtungen die Mitarbeiter/innen der Pflege, der Betreuung und der Hauswirtschaft 24 Stunden täglich und das an 7 Tagen in der Woche ansprechbar und abrufbar sind. Das Bedürfnis des sozialen Austausches durch den täglichen Kontakt mit den Mitbewohnern, Mitarbeitern und Besuchern der Einrichtungen wird dadurch gefördert. Welche Versorgungsform für den Einzelnen letztendlich die Richtige sein kann, ist immer eine individuelle Entscheidung, jedoch ist ein Leben in Gemeinsamkeit sicherlich lebenswerter als in Einsamkeit.

Thomas Heilen

Marleen Heilen

Henning Koonert

Raphael Riedel

Sabrina Bögge

Sebastian Rademaker

Daniel Schweers

Kattharina Wolf

Der Leitspruch „Pflege ist für uns Vertrauenssache“ ist dabei Programm. Um dieses Leitmotiv leben zu können, sind gut ausgebildete und engagierte Mitarbeiter/innen des Unternehmens das Wichtigste. Denn nur mit motivierten und engagierten Mitarbeitern können diese Unternehmensziele rund um die Bewohner optimal realisiert werden. In Zeiten des Fachkräftemangels in der Pflege setzt die La Vida Pflegepartner GmbH auf innovative, zukunftsfähige und faire Mitarbeiterkonzepte. Leistungsorientierte Bezahlung, ein Bonusprogramm in Form eines Punktesystems sowie regelmäßige Fort- und Weiterbildungen sind nur einige Ansätze des Betreibers. Auch die Gewinnung, Qualifikation und Integration von ausländischen Pflegefachkräften ist ein weiterer Baustein in der Personalgewinnung für unsere Pflegeeinrichtungen.

Zur Unterstützung der einzelnen Pflegeeinrichtungen ist ein Team in Ochtrup als Zentralverwaltung tätig, um administrative Aufgaben zu übernehmen. Die Personalverwaltung, die Finanzbuchhaltung, die Abrechnung und das Projektmanagement nebst pflegerischer Fachaufsicht für die von der La Vida Projekt GmbH geplanten und erbauten Projekte werden hier von der La Vida Pflegepartner GmbH als Betreiber realisiert. Dabei verstehen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Zentrale als interner Dienstleister für unsere Senioreneinrichtungen.

Erfahren Sie mehr zu dem Leben in unseren Seniorenzentren auf

Die Burg Altena im Sonnenuntergang. © Andreas Giesbrecht-Mantler

STADT ALTENA

Die Stadt Altena liegt im Sauerland im Tal der Lenne im Rheinischen Schiefergebirge. Das heutige Stadtgebiet hat eine Fläche von rund 44,3 Quadratkilometer; 61 % davon werden von Wald eingenommen. Die Einwohnerzahl liegt nach Stand vom Dez. 2022 bei 16.430.

Die Nachbargemeinden gehören wie Altena selbst alle zum Märkischen Kreis. Das Gebiet der Stadt Altena grenzt von Westen aus im Uhrzeigersinn an die Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde, an die Städte Iserlohn, Hemer, Neuenrade, Werdohl und Lüdenscheid sowie an die Gemeinde Schalksmühle.

Um 1108 sollen die Brüder Adolf und Everhard von Berg für ihre treuen Dienste von Kaiser Heinrich V. ein Stück Land im märkischen Sauerland erhalten haben. Auf dem Berg Wulfseck bauten sie eine Burg, die sie anfangs Wulfeshagen, später Altena nannten. Dies ist eine von mindestens drei Legenden zur Gründung der Grafschaft Altena beziehungsweise zur Entstehung der Burg.

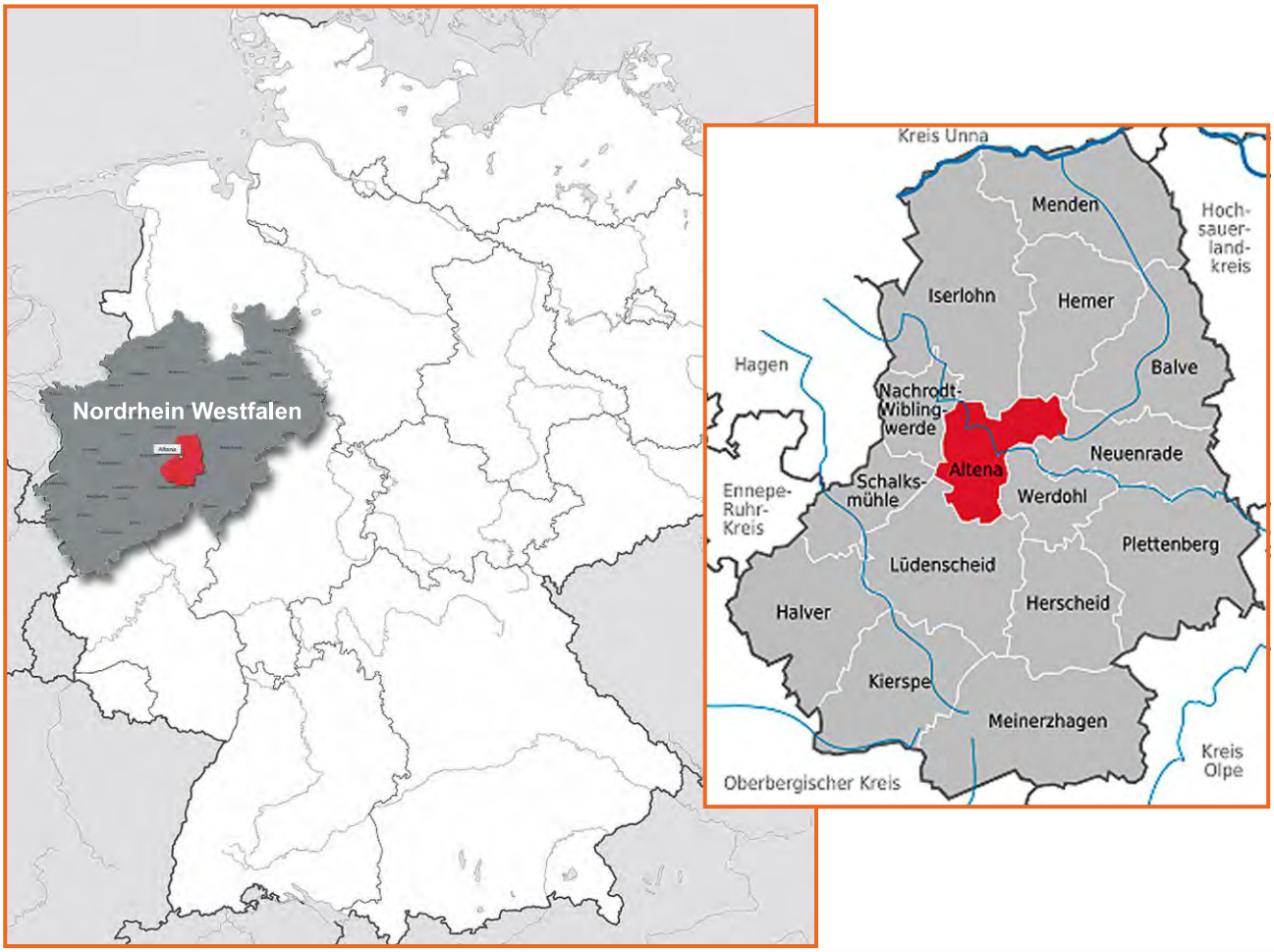
Die Stadt Altena entstand unterhalb der gleichnamigen, im 12. Jahrhundert gebauten Burg, die von einer Seitenlinie der Grafen von Berg errichtet wurde, welche sich dann Grafen von Altena und später Grafen von der Mark nannten. Die Namensherkunft der Burg ist bis heute nicht geklärt. Eine Theorie besagt, dass die Benennung auf einen vorgermanischen Flussnamen zurückgeht, wonach der Name vom Fluss und der Landschaft „Altena“ in Brabant stamme. Allerdings könnte der Begriff Altena auch aus dem mittelniederdeutschen Ausdruck „all te na“ gebildet worden sein, weil die Grafen von Arnsberg die Lage der Burg als „all zu nah“ ansahen.

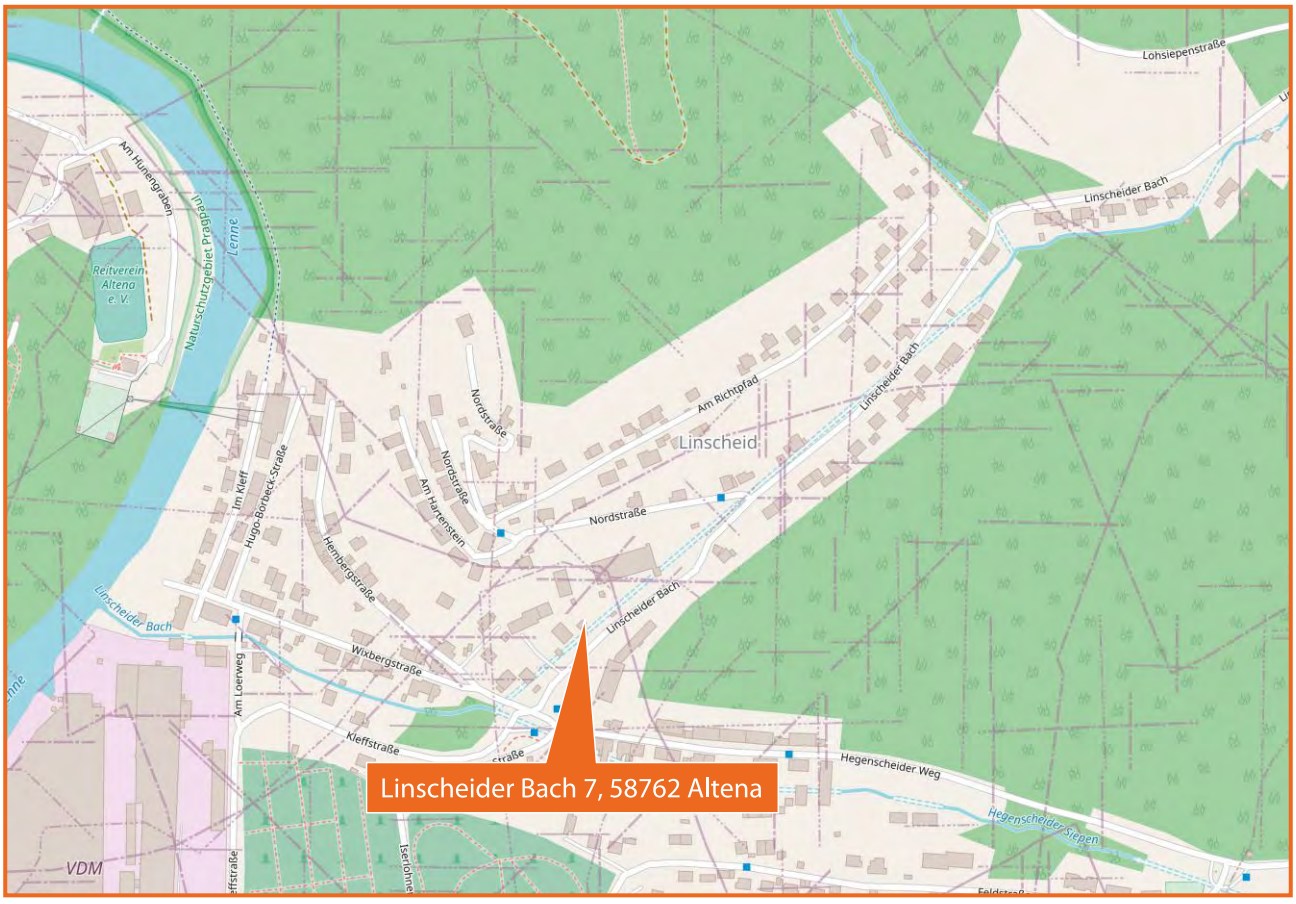
Graf Engelbert III. von der Mark verlieh Altena am 20. Dezember 1367 die Freiheitsrechte. Die Burg Altena war nur noch bis 1392 Stammsitz der Grafen. Sie lebten schon seit 1198 zum größten Teil in einem Hof bei Hamm. 1609 fiel das Gebiet an den Kurfürsten von Brandenburg. Ab dem 3. Oktober 1753 bestand der Kreis Altena als einer von vier Landkreisen in der Grafschaft Mark. 1794 bekam Altena den Titel Stadt, ohne jemals die Stadtrechte verliehen bekommen zu haben.

Nach dem Frieden von Tilsit gehörten die Stadt sowie die gesamte Grafschaft zum französisch dominierten Großherzogtum Berg. 1815 ging die Grafschaft nach den Beschlüssen des Wiener Kongresses zurück an Preußen und wurde Teil des neuen Regierungsbezirks Arnsberg, was sie bis heute geblieben ist. Während des Zweiten Weltkriegs waren in Altena mehrere Truppenteile stationiert, darunter auch eine Ausbildungseinheit der SS.

Am 1. Januar 1969 fasste man den Landkreis Altena und die bis dahin kreisfreie Stadt Lüdenscheid zum Landkreis Lüdenscheid zusammen. Altena wurde im Zuge dessen durch die Eingliederungen von Dahle und Evingsen, Rahmedetal bis Grünewiese und Teilen Nachrodt-Wiblingwerdes stark vergrößert. Zum 1. Januar 1975 entstand der Märkische Kreis durch die Zusammenlegung der Kreise Lüdenscheid und Iserlohn sowie die kreisfreie Stadt Iserlohn.

Foto: © Stadt Altena





Karte: OpenStreetMap

AMBIENTE UNSERER PFLEGEHEIME

Der moderne Neubau verfügt über insgesamt 80 Pflegeappartements, die 80 Pflegeplätze bieten. Sämtliche Appartements werden als komfortable und barrierefreie Einzelzimmer gebaut.

Alle Bewohnerzimmer verfügen über ein Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschtisch. Jeder Wohngruppe ist ein Gemeinschaftsraum mit Wohnküche zugeordnet. Die Gemeinschaftsräume verfügen jeweils über einen Balkon bzw. Terrasse. Je Etage sind ein Dienstzimmer und diverse Lager- und Abstellräume vorgesehen, ein Pflegebad im Obergeschoss ausgestattet mit Waschtisch, WC, Pflegewanne und Dusche.

BEISPIELGRUNDRISS

eines Pflegeappartements

Bau- und Einrichtungsausführung kann von der Abbildung abweichen.

AMBIENTE UNSERER PFLEGEHEIME

Visualisierungen der Firma Wagner, unser Partner für die Objekteinrichtungen.

Bau- und Einrichtungs-ausführung kann von der Abbildung abweichen.

MIETE SOFORT NACH KAUF

Heute kaufen, Morgen Mieteinnahmen generieren!

Neben einer sorgenfreien Vermietung und einer guten Anfangsrendite bietet Ihnen diese Investition einen weiteren wirtschaftlichen Vorteil.

Normalerweise ist es bei einem Neubauprojekt am Pflegeimmobilienmarkt üblich, dass die erste Miete nach der Fertigstellung und nach einer zusätzlichen mietfreien Pre-Opening-Phase vom Betreiber gezahlt wird.

Dabei wird der Kaufpreis während der Bauphase mit den jeweiligen Baufortschritten bezahlt.

Als Besonderheit wird bei einer Investition in ein Pflegeappartement im Seniorenzentrum Linscheider Bach die Miete allerdings bereits im Monat nach der Bezahlung der ersten Rate ausgezahlt.

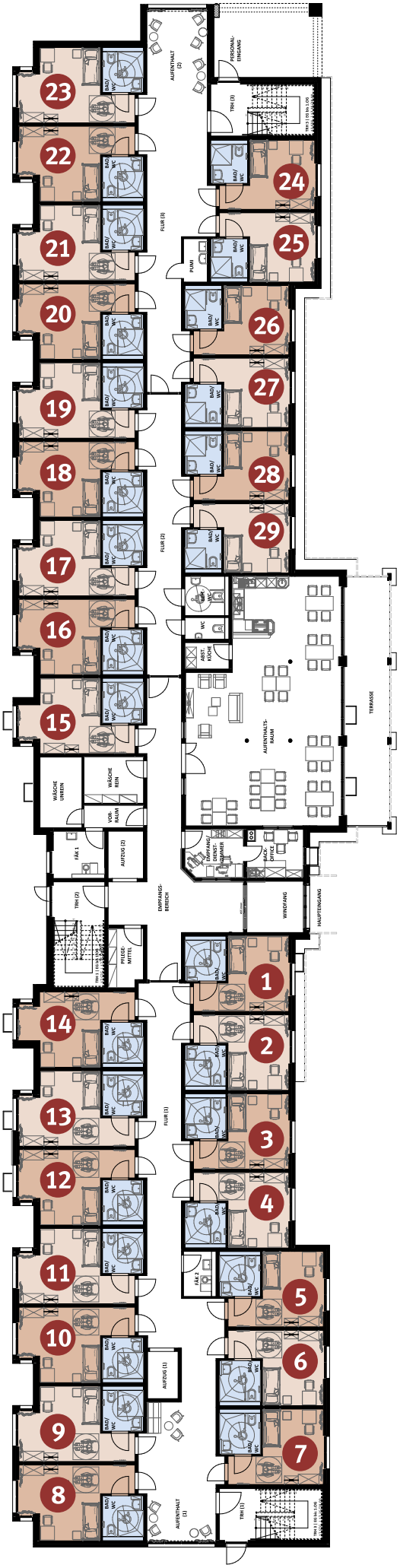
Mieteinnahmen direkt nach Erwerb!

GRUNDRISS

Gebäude und Außenanlage

GRUNDRISS

Erdgeschoss

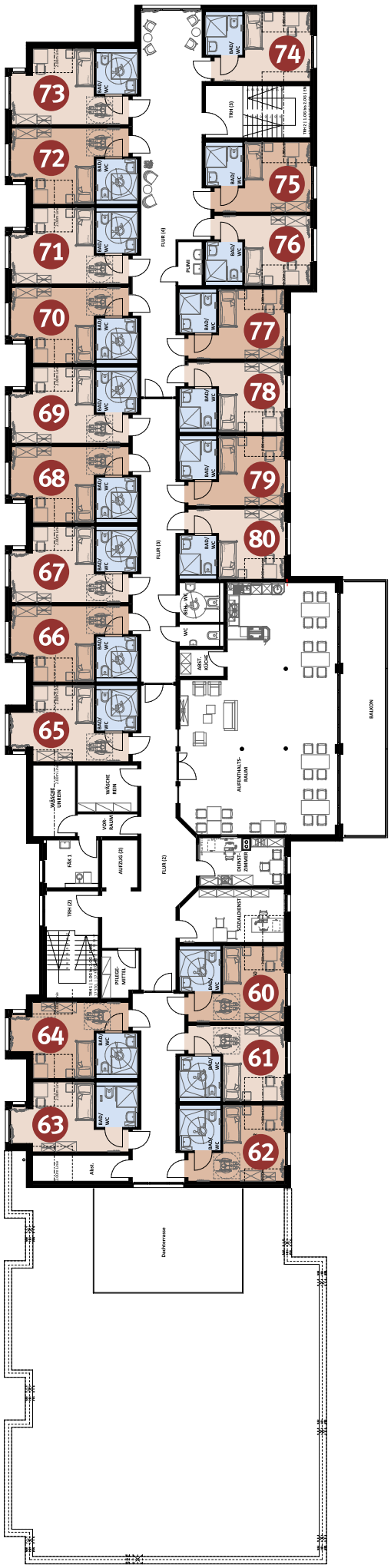


GRUNDRISS

1. Obergeschoss

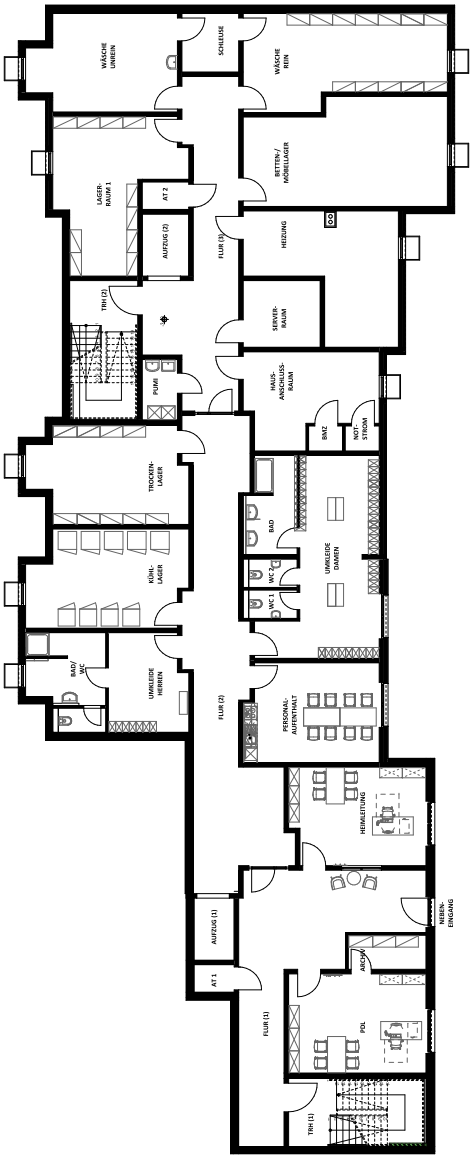
GRUNDRISS

2. Obergeschoss



GRUNDRISS

Kellergeschoss



PREISLISTE

Seniorenzentrum Linscheider Bach | Altena

Einheit	Etage	Wohnfläche Appartement m²	Anteilige Gemeinschaftsfläche m²	Gesamtfläche m²	Monatsmiete €	Jahresmiete €	Kaufpreis €
1	EG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
2	EG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
3	EG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
4	EG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
5	EG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
6	EG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
7	EG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
8	EG	27,715	29,677	57,392	736,48	8.837,73	259.933,00
9	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
10	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
11	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
12	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
13	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
14	EG	26,569	28,450	55,019	706,02	8.472,29	249.185,00
15	EG	26,569	28,450	55,019	706,02	8.472,29	249.185,00
16	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
17	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
18	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
19	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
20	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
21	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
22	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
23	EG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
24	EG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
25	EG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
26	EG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
27	EG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
28	EG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
29	EG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
30	1.OG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
31	1.OG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
32	1.OG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
33	1.OG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
34	1.OG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
35	1.OG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
36	1.OG	24,187	25,899	50,086	642,73	7.712,72	226.844,00
37	1.OG	27,715	29,677	57,392	736,48	8.837,73	259.933,00
38	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
39	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
40	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00

Einheit	Etage	Wohnfläche Appartement m²	Anteilige Gemeinschaftsfläche m²	Gesamtfläche m²	Monatsmiete €	Jahresmiete €	Kaufpreis €
41	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
42	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
43	1.OG	26,569	28,450	55,019	706,02	8.472,29	249.185,00
44	1.OG	26,569	28,450	55,019	706,02	8.472,29	249.185,00
45	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
46	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
47	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
48	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
49	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
50	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
51	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
52	1.OG	27,577	29,529	57,106	732,81	8.793,72	258.638,00
53	1.OG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
54	1.OG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
55	1.OG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
56	1.OG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
57	1.OG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
58	1.OG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
59	1.OG	22,287	23,865	46,152	592,24	7.106,85	209.025,00
60	2.OG	23,334	24,986	48,320	620,06	7.440,72	218.844,00
61	2.OG	23,334	24,986	48,320	620,06	7.440,72	218.844,00
62	2.OG	22,894	24,514	47,408	608,37	7.300,41	214.718,00
63	2.OG	23,630	25,303	48,933	627,93	7.535,11	221.620,00
64	2.OG	25,295	27,085	52,380	672,17	8.066,04	237.236,00
65	2.OG	25,295	27,085	52,380	672,17	8.066,04	237.236,00
66	2.OG	26,721	28,612	55,333	710,06	8.520,76	250.610,00
67	2.OG	26,721	28,612	55,333	710,06	8.520,76	250.610,00
68	2.OG	26,721	28,612	55,333	710,06	8.520,76	250.610,00
69	2.OG	26,721	28,612	55,333	710,06	8.520,76	250.610,00
70	2.OG	26,721	28,612	55,333	710,06	8.520,76	250.610,00
71	2.OG	26,721	28,612	55,333	710,06	8.520,76	250.610,00
72	2.OG	26,721	28,612	55,333	710,06	8.520,76	250.610,00
73	2.OG	26,721	28,612	55,333	710,06	8.520,76	250.610,00
74	2.OG	20,963	22,447	43,410	557,05	6.684,66	196.607,00
75	2.OG	21,384	22,898	44,282	568,24	6.818,91	200.556,00
76	2.OG	21,384	22,898	44,282	568,24	6.818,91	200.556,00
77	2.OG	21,555	23,081	44,636	572,79	6.873,43	202.159,00
78	2.OG	21,555	23,081	44,636	572,79	6.873,43	202.159,00
79	2.OG	21,555	23,081	44,636	572,79	6.873,43	202.159,00
80	2.OG	21,555	23,081	44,636	572,79	6.873,43	202.159,00

SO LEICHT KÖNNEN SIE EIGENTÜMER EINER PFLEGEIMMOBILIE WERDEN

1. *Kontaktaufnahme über Ihren Makler.*

2. *Auswahl der richtigen Pflegeimmobilie.*

3. *Klärung der Finanzierung.*

4. *Reservierung des gewünschten Pflegeappartements.*

5. *Auswahl des Notars.*

6. *Eintragung in das Grundbuch.*

7. *Zahlung des Kaufpreises nach MaBV.*

8. *Bezug der Mieteinnahmen Ihres Pflegeappartements.*

IHRE NOTIZEN

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Bitte beachten Sie, dass sämtliche in diesem Exposé vorgestellten Inhalte lediglich einer Vorabinformation dienen und den vorläufigen Planungsstand von Januar 2024 darstellen.

Grundlage der Ausführung sind ausschließlich die in der Bezugsurkunde enthaltene Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die Darstellung in den Plänen der Teilungserklärung. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

PROJEKTENTWICKLUNG & BAUHERR

La Vida
Linscheider Bach
Immobilien GmbH & Co. KG

Mühlenstraße 22 · 48607 Ochtrup
Tel. 02553 72639-0 · Fax 02553 72639-19
E-Mail linscheiderbach@lavida-immo.de

BETREIBER

SENIORENZENTRUM
LINSCHEIDER BACH GMBH
eine Tochtergesellschaft der

La Vida
Pflegepartner GmbH

Mühlenstraße 24 · 48607 Ochtrup
Tel. 02553 75940-09 · Fax 02553 75940-04
E-Mail kontakt@lavida-pflegepartner.de

PROJEKTLEITUNG & BAULEITUNG

La Vida

Dipl.-Ing. Heinz-Gerd Feseker
Mühlenstraße 20 · 48607 Ochtrup
Tel. 02553 72639-0
E-Mail feseker@lavida-immo.de

Überreicht durch:

VR IMMO: SÜDWESTFALEN
GmbH & Co. KG

Jackson Kuschel
Tel. 02391-9261724
Mobil 0151-24053002
Email:
jackson.kuschel@vr-immo-swf.de

Alexander Möhring
Tel. 02351-1771703
Mobil 0151-25835863
Email:
alexander.moehring@vr-immo-swf.de

www.stemberg-media.net