# Langfristig und solide vermietete Pflegeimmobilie zur Anlage in zentrumsnaher Lage von Bad Honnef

**53604 Bad Honnef, Geschäftshaus zum Kauf**

**Objekt ID: Becker-1965**

Gesamtfläche ca.: **651 m²** - Kaufpreis: **2.200.000 EUR**

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960

# Langfristig und solide vermietete Pflegeimmobilie zur Anlage in zentrumsnaher Lage von Bad Honnef

| | |
|---|---|
| Objekt ID | Becker-1965 |
| Objekttypen | Geschäftshaus, Renditeobjekt |
| Adresse | Fuchshardtweg 4<br>53604 Bad Honnef<br>Nordrhein-Westfalen |
| Etagen im Haus | 3 |
| Nutzfläche ca. | 651 m² |
| Gesamtfläche ca. | 651 m² |
| Vermietbare Fläche ca. | 651 m² |
| Grundstück ca. | 850 m² |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1905 |
| Ausstattung | Standard |
| Bauweise | Massiv |
| Status | vermietet |
| Verfügbar ab | sofort |
| Ausstattung / Merkmale | Barrierefrei, Dusche, Fliesenboden, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Satteldach, Seniorengerecht, Tageslichtbad |
| Käuferprovision | zzgl. 3,57% Käufercourtage zzgl. MwSt. |
| Kaufpreis | 2.200.000 EUR |

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960

BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

# Objektbeschreibung

Bei dieser attraktiven Kapitalanlage handelt es sich um eine Wohnimmobilie, welche bereits seit dem Jahr 1997 als Seniorenresidenz "Seniorenvilla am Siebengebirge" genutzt wird.

Die Immobilie befindet sich auf einem 850 m² großen Grundstück. Die Wohn-/Nutzfläche beläuft sich auf ca. 651 m².

Vor dem Gebäude befinden sich 8 PKW-Außenstellplätze.

Das Haus beherbergt 27 Pflegeplätze, verteilt auf 16 Pflegezimmer und ist durchgehend vollständig belegt (es existiert eine langjährige Warteliste).

Sowohl über die stilvolle Holztreppe als auch über den Personenaufzug (Tragfähigkeit bis zu 450kg / 6 Personen) erreichen Sie die Wohnetagen der Seniorenvilla.

Das Erdgeschoss beherbergt 5 Pflegezimmer, einen freundlichen Empfangsbereich, den zentralen Küchenbereich sowie den angrenzenden Speise-/Aufenthaltsraum.

Das Obergeschoss beherbergt 8 Pflegezimmer (teilweise mit Sonnenbalkon), einen Aufenthaltsraum sowie ein Wäschelager.

Das Dachgeschoss beherbergt die restlichen 4 Pflegezimmer und rundet somit den Pflegebereich ab.

Sämtliche Pflegezimmer sind mit modernisierten Duschbädern ausgestattet.

Das Untergeschoss der Immobilie ist sowohl über den Treppenabgang des Erdgeschosses als auch über eine weitere Zuwegung des Parkbereichs zugänglich. Hier befinden sich 3 Personal-/Büroräume, zwei separierte WC´s, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum, ein geräumiger Lagerraum sowie Heizungs -/ Maschinenräume.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über eine neue Gas-Zentralheizung (Baujahr 2023).

Im Jahr 2001 erfolgte ein Anbau der Immobilie inklusive einer grundlegenden Sanierung in diversen Bereichen. Sämtliche Modernisierungs-/Renovierungs und Instandhaltungsarbeiten wurden bis zum heutigen Tage durchgeführt.

Die bestehende Verlängerungsoption aus dem Mietvertrag wurde im Rahmen der Vermarktung bereits jetzt gezogen. Der Mietvertrag läuft demzufolge bis zum 31.12.2036.

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 132.000,00 Euro zzgl. Nebenkosten.

# Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie finden Sie hier im Kurzüberblick:

- attraktive Kapitalanlage in zentrumsnaher Lage von Bad Honnef

- bis zu 8 PKW-Stellplätze

- 27 Pflegeplätze, 16 Pflegezimmer (Warteliste existiert)

- neue Gas-Zentralheizung(2023)

- eine Erweiterung durch einen Anbau sowie eine grundlegende Sanierung erfolgte im Jahr 2001

- der Mietvertrag wurde im Rahmen der Vermarktung um weitere 10 Jahre bis zum Jahre 2036 prolongiert

- Sämtliche Modernisierungs-/Renovierungs und Instandhaltungsarbeiten wurden bis zum heutigen Tage durchgeführt

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 02.08.2032 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1905 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 171,10 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

# Lage

Bad Honnef ist eine Stadt im Rhein-Sieg-Kreis im Bundesland Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt ist auch als ehemalige Kurstadt bekannt, in der Bundeskanzler Konrad Adenauer bis zu seinem Tode gelebt hat.

Mittlerweile hat sich die ehemalige Kurstadt zu einer wichtigen Tagungs- und Kongressstadt entwickelt.

Das hier angebotene Investmentobjekt befindet in Zentrumsnähe von Bad Honnef, welches zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Restaurants und Cafés zu bieten hat.

Zwei Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Hauptschule sind in unmittelbarer Nähe. Die IUBH School of Business and Management und das Path2university College befinden sich auch in Bad Honnef.

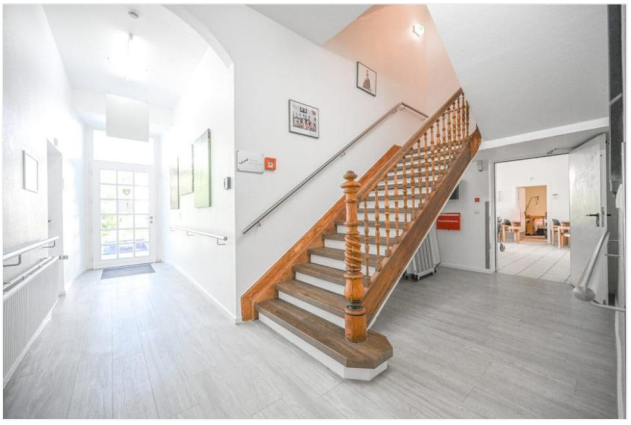
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie Apotheken sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Anbindung zum Bundesautobahnnetz ist gut. Die A3 in Richtung Köln und Frankfurt sowie nach Bonn, Siegburg, Neuwied, Linz, Asbach und Oberpleis etc. erreichen Sie über die Anschlussstelle Bad Honnef / Linz.

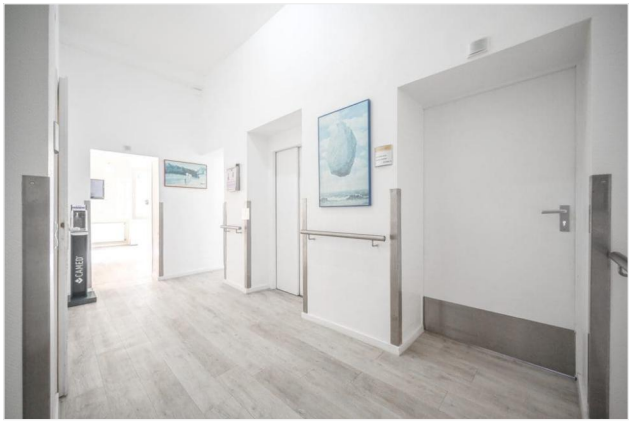
# Becker Immobilien
## Bonn Rhein-Sieg

Impression Außenansicht

Impression Außenansicht

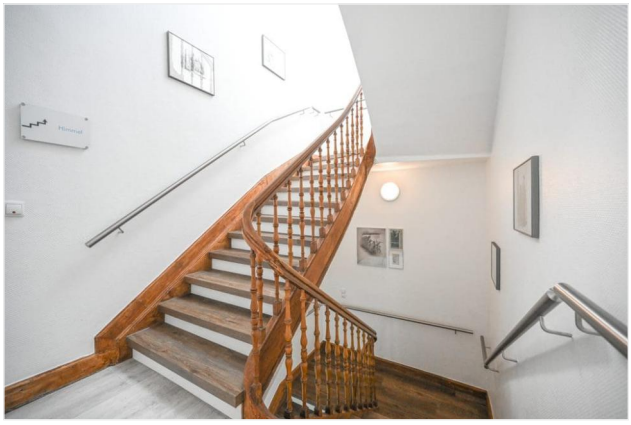


Impression Treppenaufgang



Impression Flur

Impression Aufzug



Impression Treppenaufgang

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker

r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info

Tel. 0228-9676960

Impression Gemeinschaftssaal

Impression Einzelzimmer

Impression Badezimmer

Impression Küche

Impression Kellerbereich

Impression Flur

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960

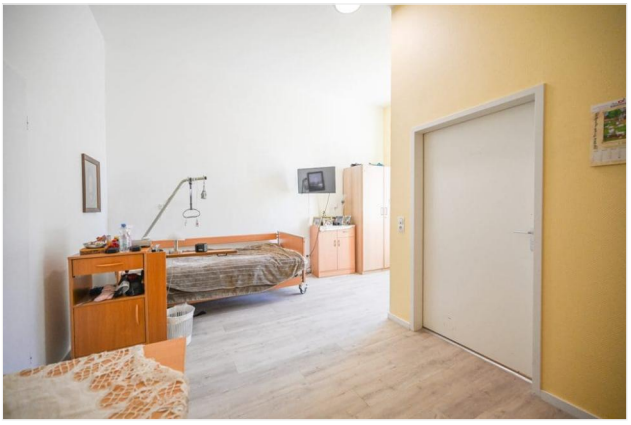
BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Impression Außenbereich

Impression Außenbereich

Impression Außenbereich

Impression Außenbereich


Impression Einzelzimmer

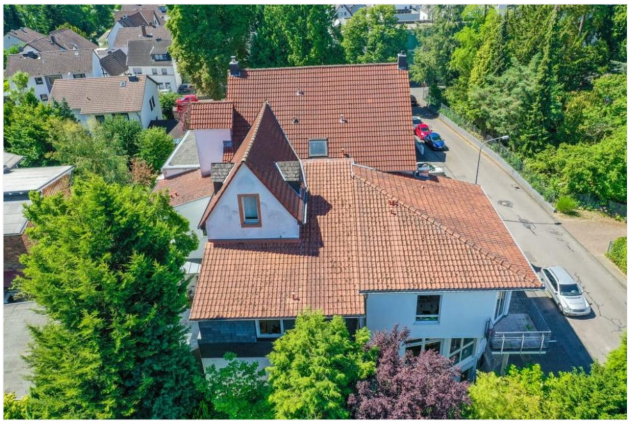
Impression Außenansicht

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960

Impression Vogelperspektive

Impression Außenansicht

Impression Außenansicht



Impression Außenansicht

DIE SENIORENVILLA
AM SIEBENGEBIRGE GMBH

*Unsere unterschiedlichen Zimmer und Bäder.*

Unser über 30 Personen starkes, interdisziplinäres Team aus examinierten Pflegern, Pflegeassistenten, Sonderpädagogen, wartet auf Sie.

25 Plätze für Menschen mit unterschiedlichen Pflegebedürfnissen.

Sie möchten uns kennenlernen, haben Fragen oder wünschen ein persönliches Beratungsgespräch? Wir stehen Ihnen gerne jederzeit persönlich oder telefonisch zur Verfügung.

**Ein neues Zuhause für Sie.**

Die Seniorenvilla am Siebengebirge (Seite 1)

**In Würde und Geborgenheit leben**

Im Mittelpunkt unserer Pflege und Handelns stehen die Individualität, Persönlichkeit und Selbstbestimmung jedes einzelnen Menschen mit seinen Wünschen und Bedürfnissen.

Ein Leben in Freude, Geborgenheit und Würde für unsere Bewohner haben wir uns zur Hauptaufgabe gemacht.

**Individuelle, exklusive Pflege**

Unsere Seniorenvilla spiegelt das romantisch-gemütliche Flair des Kurorts Bad Honnef wider. Durch die zentrale Lage unserer Einrichtung sind Sie zu Fuß in wenigen Minuten im Stadtzentrum, dass nach einer ausgiebigen Shoppingtour mit gemütlichen Cafés zum Verweilen einlädt.

Durch die nahe gelegene Bushaltestelle, Taxistand, Bahnhof, Bahn sind wir sowohl mit dem Auto wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Die Villa bietet auf drei Wohnebenen 25 exklusive Pflegeplätze für Menschen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen. Einen gemütlichen Garten, eine grüne Wiesenlandschaft und Hochbeete, die zur Gartenarbeit einladen.

Die 2020/2021 renovierten, hellen und freundlichen Bewohnerzimmer bieten genügend Raum für die persönliche Gestaltung und Entfaltung auch durch ihr eigenes Mobiliar. Die Standardausstattung ist: Pflegebett, Nachttisch, Tisch, Stuhl oder Sessel, Fernseher, Telefon.

Bei uns kommen Sie zu Ihrer wohlverdienten Ruhe und wann immer Sie es wünschen in Aktion durch die individuelle Betreuung unseres Sozial Dienstes.

**Unsere Pflege- und Dienstleistungen**

- Vollstationäre Pflege
- Kurzzeitpflege
- Fachkundige ärztliche Betreuung
- Ergotherapeuten
- Freizeitaktivitäten
- Raum- und Wäscheservice
- Friseur und Fußpflege
- Hausmeisterservice (z.B. Einzugshilfen, etc ...)
- Unterstützung bei Behördengängen
- Unterstützung bei Arztbesuchen
- Begleitung und Unterstützung beim Einkauf

*Atmosphäre zum Wohlfühlen*

Die Seniorenvilla am Siebengebirge (Seite 2)

Impression Vorderansicht

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960

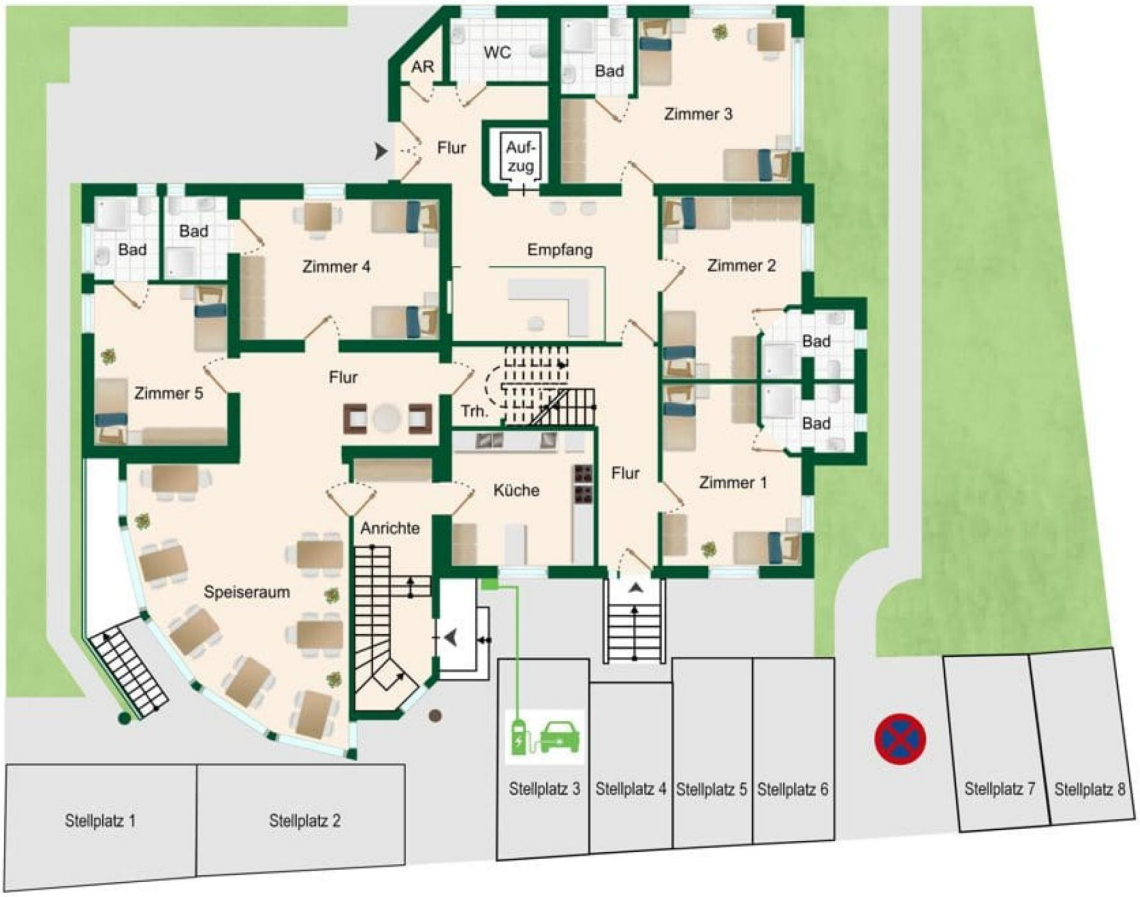
# Grundriss

Grundriss Untergeschoss

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960

# Grundriss

Grundriss Erdgeschoss




Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960

BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

# Grundriss

## Grundriss Obergeschoss

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960

# Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg GmbH
Herr Rolf Ludwig Becker
r.becker@beckerimmobilien.info
www.beckerimmobilien.info
Tel. 0228-9676960