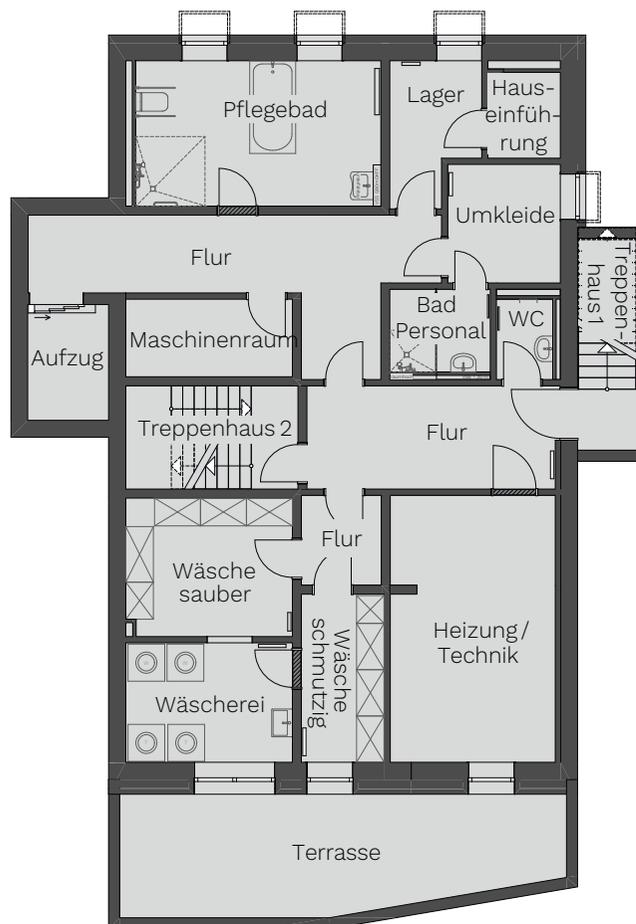




Grundriss

Untergeschoss

● Gemeinschaftseigentum





Grundriss

Erdgeschoss

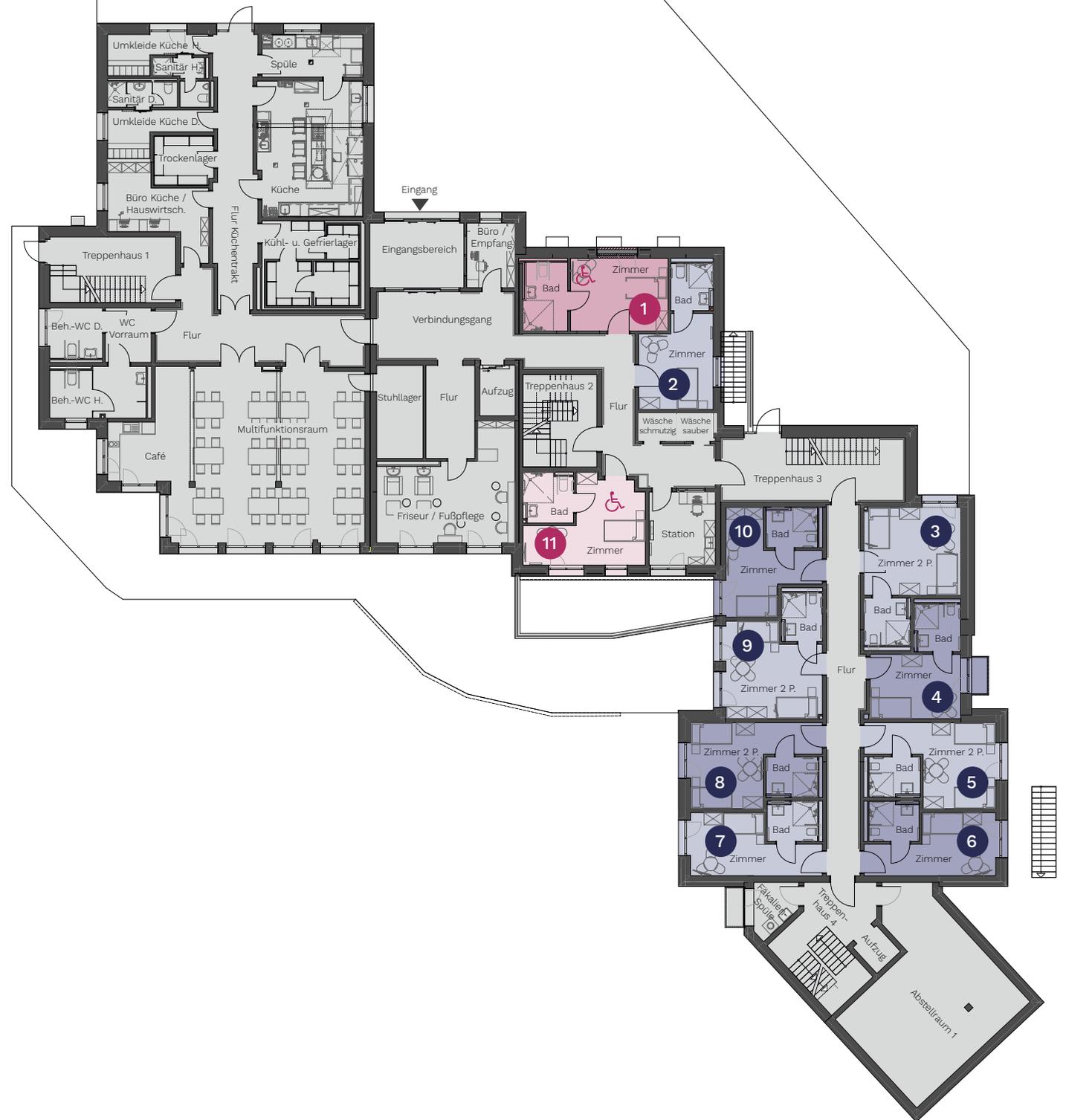
9

● Pflegeappartements

2

● Pflegeappartements (teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

● Gemeinschaftseigentum



Die in den Grundrisszeichnungen vorge-nommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die Raumein-teilungen können sich auf Betreiber-wunsch geringfügig ändern.



Grundriss

1. Obergeschoss

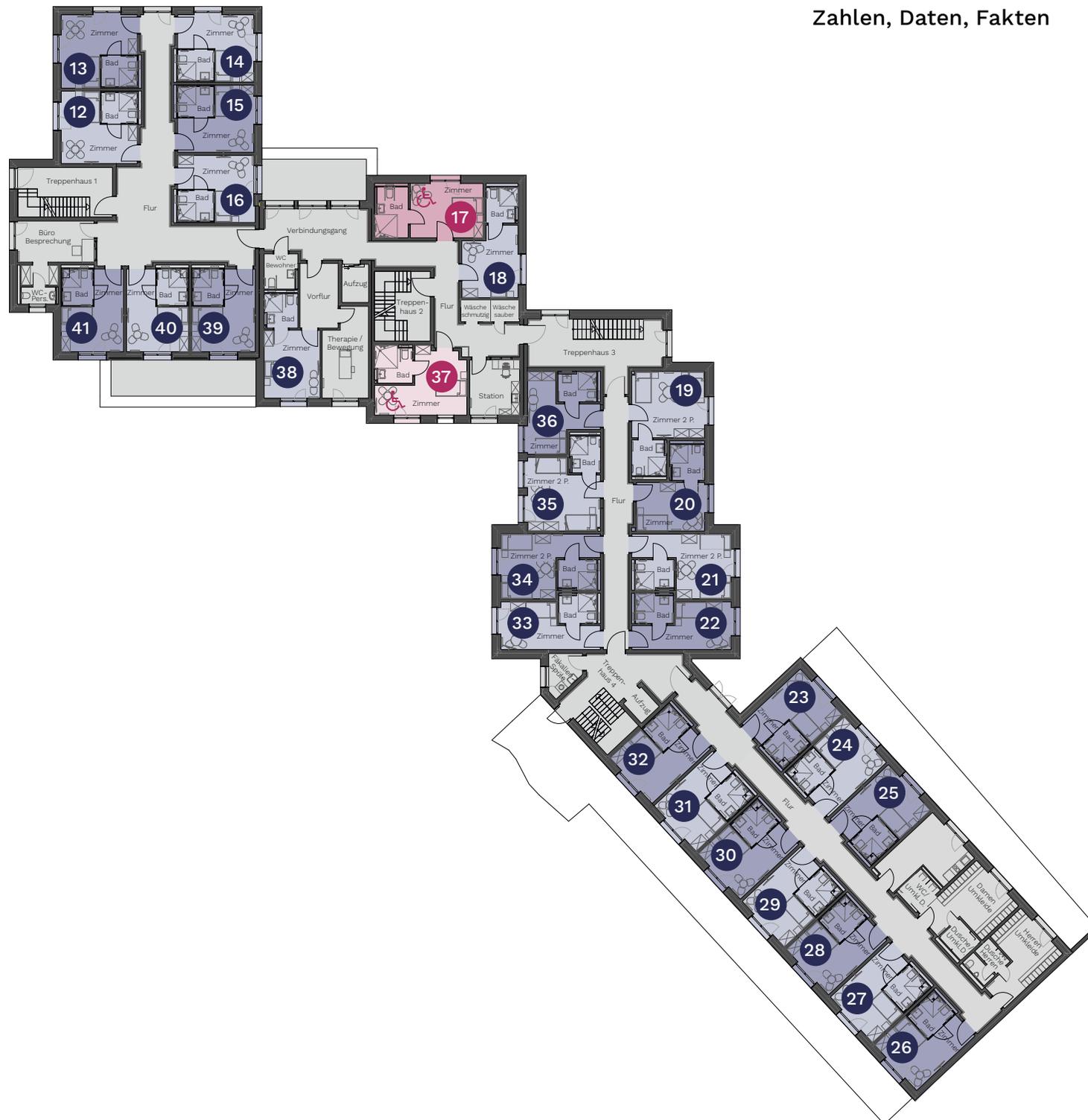
28

● Pflegeappartements

2

● Pflegeappartements (teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

● Gemeinschaftseigentum



Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die Raumeinteilungen können sich auf Betreiberwunsch geringfügig ändern.



Grundriss

2. Obergeschoss

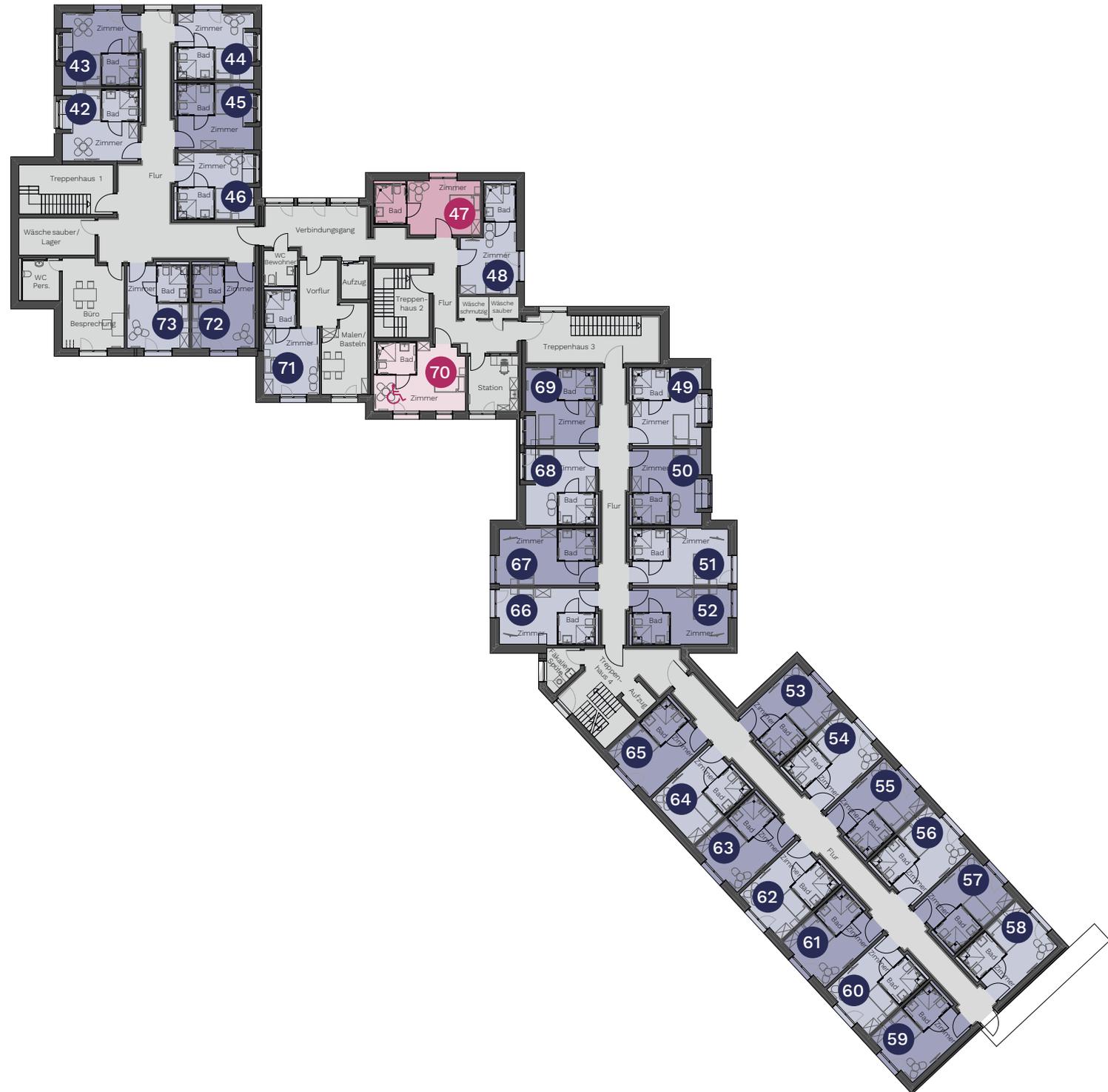
30

● Pflegeappartements

2

● Pflegeappartement (teilweise rollstuhlgerecht gebaut)

● Gemeinschaftseigentum



Die in den Grundrisszeichnungen vorge-nommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die Raumein-teilungen können sich auf Betreiber-wunsch geringfügig ändern.



An architectural rendering of a modern, multi-story brick building with a courtyard. The building features a mix of red and grey bricks and large windows. A paved courtyard area is visible, with several people walking and sitting at tables under white umbrellas. A grassy slope is in the foreground, and a hedge runs along the edge of the courtyard. The sky is blue with some clouds.

Preisliste

Einheiten und Preise für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art	Fläche Pflegeappartement	Anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Monatspacht	Kaufpreis	Pachtrendite p. a.
1	EG	1-Bett-Zimmer 	24,93 m ²	22,95 m ²	47,88 m ²	830,20 €	293.012 €	3,40 %
2	EG	1-Bett-Zimmer	20,83 m ²	19,18 m ²	40,01 m ²	693,67 €	244.823 €	3,40 %
3	EG	2-Bett-Zimmer	25,49 m ²	23,47 m ²	48,96 m ²	848,85 €	299.594 €	3,40 %
4	EG	1-Bett-Zimmer	20,46 m ²	18,84 m ²	39,30 m ²	681,34 €	240.475 €	3,40 %
5	EG	2-Bett-Zimmer	25,67 m ²	23,63 m ²	49,30 m ²	854,84 €	301.710 €	3,40 %
6	EG	1-Bett-Zimmer	21,25 m ²	19,56 m ²	40,81 m ²	707,65 €	249.760 €	3,40 %
7	EG	1-Bett-Zimmer	21,65 m ²	19,93 m ²	41,58 m ²	720,97 €	254.461 €	3,40 %
8	EG	2-Bett-Zimmer	25,32 m ²	23,31 m ²	48,63 m ²	843,19 €	297.596 €	3,40 %
9	EG	2-Bett-Zimmer	25,79 m ²	23,74 m ²	49,53 m ²	858,84 €	303.120 €	3,40 %
10	EG	1-Bett-Zimmer	21,62 m ²	19,91 m ²	41,53 m ²	719,97 €	254.109 €	3,40 %
11	EG	1-Bett-Zimmer 	26,94 m ²	24,80 m ²	51,74 m ²	897,14 €	316.637 €	3,40 %
12	1.OG	1-Bett-Zimmer	23,26 m ²	21,42 m ²	44,68 m ²	774,59 €	273.384 €	3,40 %
13	1.OG	1-Bett-Zimmer	23,59 m ²	21,72 m ²	45,31 m ²	785,58 €	277.263 €	3,40 %
14	1.OG	1-Bett-Zimmer	21,58 m ²	19,87 m ²	41,45 m ²	718,64 €	253.638 €	3,40 %
15	1.OG	1-Bett-Zimmer	21,58 m ²	19,87 m ²	41,45 m ²	718,64 €	253.638 €	3,40 %
16	1.OG	1-Bett-Zimmer	21,67 m ²	19,95 m ²	41,62 m ²	721,64 €	254.696 €	3,40 %
17	1.OG	1-Bett-Zimmer 	25,66 m ²	23,62 m ²	49,28 m ²	854,51 €	301.592 €	3,40 %
18	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,77 m ²	19,12 m ²	39,89 m ²	691,67 €	244.118 €	3,40 %
19	1.OG	2-Bett-Zimmer	25,34 m ²	23,33 m ²	48,67 m ²	843,85 €	297.831 €	3,40 %
20	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,80 m ²	19,15 m ²	39,95 m ²	692,67 €	244.471 €	3,40 %

Einheiten und Preise für das 1. und 2. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art	Fläche Pflegeappartement	Anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Monatspacht	Kaufpreis	Pachttrendite p. a.
21	1.OG	2-Bett-Zimmer	25,59 m ²	23,56 m ²	49,15 m ²	852,18 €	300.770 €	3,40 %
22	1.OG	1-Bett-Zimmer	21,16 m ²	19,48 m ²	40,64 m ²	704,66 €	248.702 €	3,40 %
23	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
24	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
25	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
26	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
27	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
28	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
29	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
30	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
31	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
32	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
33	1.OG	1-Bett-Zimmer	21,53 m ²	19,82 m ²	41,35 m ²	716,98 €	253.051 €	3,40 %
34	1.OG	2-Bett-Zimmer	25,20 m ²	23,20 m ²	48,40 m ²	839,19 €	296.186 €	3,40 %
35	1.OG	2-Bett-Zimmer	25,80 m ²	23,75 m ²	49,55 m ²	859,17 €	303.238 €	3,40 %
36	1.OG	1-Bett-Zimmer	21,07 m ²	19,40 m ²	40,47 m ²	701,66 €	247.644 €	3,40 %
37	1.OG	1-Bett-Zimmer 	25,87 m ²	23,82 m ²	49,69 m ²	861,50 €	304.060 €	3,40 %
38	1.OG	1-Bett-Zimmer	20,89 m ²	19,23 m ²	40,12 m ²	695,66 €	245.529 €	3,40 %
39	1.OG	1-Bett-Zimmer	22,19 m ²	20,43 m ²	42,62 m ²	738,96 €	260.808 €	3,40 %
40	1.OG	1-Bett-Zimmer	21,67 m ²	19,95 m ²	41,62 m ²	721,64 €	254.696 €	3,40 %
41	1.OG	1-Bett-Zimmer	21,67 m ²	19,95 m ²	41,62 m ²	721,64 €	254.696 €	3,40 %
42	2.OG	1-Bett-Zimmer	21,99 m ²	20,25 m ²	42,24 m ²	732,30 €	258.457 €	3,40 %
43	2.OG	1-Bett-Zimmer	21,99 m ²	20,25 m ²	42,24 m ²	732,30 €	258.457 €	3,40 %

Einheiten und Preise für das 2. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art	Fläche Pflegeappartement	Anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Monatspacht	Kaufpreis	Pachtrendite p. a.
44	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,49 m ²	18,86 m ²	39,35 m ²	682,34 €	240.827 €	3,40 %
45	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,49 m ²	18,86 m ²	39,35 m ²	682,34 €	240.827 €	3,40 %
46	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,85 m ²	19,20 m ²	40,05 m ²	694,33 €	245.058 €	3,40 %
47	2. OG	1-Bett-Zimmer 	25,02 m ²	23,04 m ²	48,06 m ²	833,20 €	294.070 €	3,40 %
48	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,89 m ²	19,23 m ²	40,12 m ²	695,66 €	245.529 €	3,40 %
49	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,41 m ²	18,79 m ²	39,20 m ²	679,68 €	239.887 €	3,40 %
50	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,61 m ²	18,98 m ²	39,59 m ²	686,34 €	242.238 €	3,40 %
51	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,95 m ²	19,29 m ²	40,24 m ²	697,66 €	246.234 €	3,40 %
52	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,78 m ²	19,13 m ²	39,91 m ²	692,00 €	244.236 €	3,40 %
53	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
54	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,83 m ²	19,18 m ²	40,01 m ²	693,67 €	244.823 €	3,40 %
55	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,86 m ²	19,21 m ²	40,07 m ²	694,67 €	245.176 €	3,40 %
56	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,90 m ²	19,24 m ²	40,14 m ²	696,00 €	245.646 €	3,40 %
57	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
58	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
59	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
60	2. OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %

Einheiten und Preise für das 2. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art	Fläche Pflegeappartement	Anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Monatspacht	Kaufpreis	Pachtrendite p. a.
61	2.OG	1-Bett-Zimmer	20,86 m ²	19,21 m ²	40,07 m ²	694,67 €	245.176 €	3,40 %
62	2.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
63	2.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
64	2.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
65	2.OG	1-Bett-Zimmer	20,87 m ²	19,21 m ²	40,08 m ²	695,00 €	245.293 €	3,40 %
66	2.OG	1-Bett-Zimmer	20,74 m ²	19,09 m ²	39,83 m ²	690,67 €	243.766 €	3,40 %
67	2.OG	1-Bett-Zimmer	21,04 m ²	19,37 m ²	40,41 m ²	700,66 €	247.292 €	3,40 %
68	2.OG	1-Bett-Zimmer	21,57 m ²	19,86 m ²	41,43 m ²	718,31 €	253.521 €	3,40 %
69	2.OG	1-Bett-Zimmer	22,47 m ²	20,69 m ²	43,16 m ²	748,28 €	264.099 €	3,40 %
70	2.OG	1-Bett-Zimmer 	25,79 m ²	23,74 m ²	49,53 m ²	858,84 €	303.120 €	3,40 %
71	2.OG	1-Bett-Zimmer	20,96 m ²	19,30 m ²	40,26 m ²	698,00 €	246.351 €	3,40 %
72	2.OG	1-Bett-Zimmer	22,19 m ²	20,43 m ²	42,62 m ²	738,96 €	260.808 €	3,40 %
73	2.OG	1-Bett-Zimmer	21,67 m ²	19,95 m ²	41,62 m ²	721,64 €	254.696 €	3,40 %

Berechnungsbeispiel

Pflegeappartement (Nr. 1)

24,93 m² Wohnfläche

22,95 m² Anteil Gemeinschaftsfläche

47,88 m² Gesamtfläche

Neben der Fläche des Appartements (Sondereigentum) entfallen auf jede Sondereigentumseinheit Anteile an den Gemeinschaftsflächen.

Kaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) 293.012 €

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer 6,50 % 19.046 €

Notar- und Gerichtskosten ca. 2,00 % 5.860 €

Gesamtaufwand 317.918 €

Einnahmen aus Pachtvertrag monatlich 830 €

Verwaltungskosten inkl. MwSt. monatlich ca.* - 39 €

Erhaltungsrücklage (kalkuliert)
0,25 €/m² Gesamtfläche monatlich - 12 €

Monatliche Einnahmen vor Steuer 779 €

Amortisationszeit = $\frac{317.918 \text{ € Gesamtaufwand}}{779 \text{ € monatl. Einnahmen vor Steuer}}$
(beispielhaft)

= 408 Monate | **ca. 34 Jahre**

* Die monatlichen Verwaltungskosten von ca. 39 € brutto setzen sich aus der Verwaltervergütung und weiteren Kosten wie z. B. Kontoführungsgebühren zusammen. Bitte beachten Sie die Regelungen des Verwaltervertrages.

Alle Werte im Berechnungsbeispiel wurden gerundet. Die beispielhafte Kalkulation des Amortisationszeitraums für die Investition beruht auf den monatlichen Einnahmen vor Steuer. Die Einnahmen aus der Verpachtung sind zu versteuern. Die Höhe der Steuerabzüge auf die Einnahmen sowie etwaige Möglichkeiten einer Steuererstattung durch Abschreibung der Investition sind von dem für Sie geltenden Steuersatz sowie von den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen abhängig. Ihre Netto-Einnahmen entsprechen somit nicht den Einnahmen vor Steuern aus dem Berechnungsbeispiel. Die sich in diesem Beispiel ergebende Amortisationszeit basiert auf einer anfänglichen Pachtrendite von 3,40% p.a. und bezieht sich auf den Gesamtaufwand für das Objekt. Der Amortisationszeitraum für Ihre Investition kann bei Berücksichtigung der steuerlichen Aspekte somit von dem kalkulierten Zeitraum abweichen, auch dann, wenn Sie den beispielhaft genannten Betrag investiert haben. Zu den Auswirkungen Ihrer Steuerpflicht auf Ihre Einnahmen und den Amortisationszeitraum sollten Sie eine individuelle Beratung durch eine Steuerberatung Ihres Vertrauens vornehmen.

Steckbrief

Pflegedomizil Scharbeutz

Bahnhofstr. 18 | 23684 Scharbeutz



Betreiber

Ostholsteiner Seniorenresidenz Gleschendorf GmbH

Pachtvertrag

25 Jahre plus zweimal 5 Jahre Verlängerungsoption

Einheiten

73 (65 × 1-Bett-Zimmer, 8 × 2-Bett-Zimmer)

Flächen gesamt

39,20 m² – 51,74 m²

(inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche)

Kaufpreise

239.887 € – 316.637 €

Pachtrendite

3,40% p. a.

Verwaltung

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft und das Sonder Eigentum. Die monatlichen Kosten der Verwaltung betragen ca. 39€ brutto und setzen sich zusammen aus der Verwaltervergütung und weiteren Kosten wie z.B. Kontoführungsgebühren. Besondere Leistungen rechnet der Verwalter gesondert nach Aufwand ab.

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer 6,50%, Notar- und Gerichtskosten 2,00% sowie etwaige Finanzierungskosten



Erhaltungsrücklage

0,25 € pro m² der Gesamtfläche pro Monat
(kalkuliert)

Baubeginn

2023 | Umbau, Sanierung und Erweiterung

Fertigstellung

Geplant Herbst 2025

Pre-Opening-Phase

Während der 6-monatigen pachtfreien Zeit übernimmt der Verkäufer 2 Monate lang die Pachtzahlung.

Indexierung

Anteilige Anpassung an den Verbraucherpreisindex.

Besonderheit

Beim Kauf einer Einheit erhalten Sie das
Bevorzugte Belegungsrecht PLUS

Energiedaten

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude:
Endenergiebedarf: 45 kWh/(m²a), Energieträger:
Erdgas, Baujahr: 2024, Energieeffizienzklasse: A

Bitte beachten Sie, dass allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und
Bezugsurkunden verbindlich ist. Kontakt: Tel. 0800 22 100 22 www.pflegedomizil-scharbeutz.de

Weitere Informationen zum Objekt und den Risiken
finden Sie im Verkaufsprospekt.