



71543 Wüstenrot / Stangenbach

Etabliertes Pflegeheim mit Erweiterungspotenzial



2.500.000 €

Kaufpreis

3567 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien
GmbH & Co. KG**

Investmentimmobilien

Tel.: 00497251306060182

investment@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	3.567 m ²
vermietbare Fläche	3,29 Tausend

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.08.2035
Baujahr (Haus)	1947
Energieverbrauchskennwert	168.40
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.500.000 €
Kaufpreis / qm	700,87 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

Zustand

Baujahr	1947
Verkaufstatus	offen



Ausstattung



Beschreibung

Zum Verkauf steht das Pflegeheim "Haus Waldesruh" in direkter Waldlage der Gemeinde Wüstenrot.

Die Liegenschaft erstreckt sich über ein ca. 3.567 m² großes Grundstück und besteht aus drei Gebäudeteilen mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 3.285 m².

Das Anwesen gliedert sich in das Gebäude-West mit rund 603,71 m², den zentralen Mittelteil (Gebäude M) mit ca. 1.003,40 m² sowie in den im Jahr 1999 errichteten Erweiterungsbau (Gebäude E) mit ca. 1.391,73 m². Zusätzlich sind Garagenflächen von insgesamt ca. 286,75 m² vorhanden. Auf dem Privatgrundstück stehen außerdem etwa 30 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Aktuell verfügt die Einrichtung über 63 Pflegeplätze. Aufgrund rechtlicher Anforderungen ist künftig eine Reduktion auf insgesamt 45 Zimmer vorgesehen, darunter 27 Einzelzimmer und 18 Doppelzimmer. Diese geplante Neustrukturierung ermöglicht eine zeitgemäße und qualitativ hochwertige Pflege im Einklang mit geltenden Standards.

Die Immobilie überzeugt durch ein großzügiges Foyer, das Besucher freundlich in Empfang nimmt. Ein ansprechender Bewirtungsbereich mit Cafeteria, vielfältigen Sitzmöglichkeiten sowie einer weitläufigen Terrasse mit fünf Markisen schafft eine angenehme Atmosphäre. Eine große Küche steht zur Verfügung, während die tägliche Verpflegung bequem durch einen externen Lieferanten erfolgt.

Der Gemeinschaftsbereich bietet Raum für Austausch und kollektives Miteinander. Ein Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang zu allen Etagen, auf denen sich zudem Balkone und Terrassen befinden.

Der gepflegte Allgemeinzustand des Anwesens sowie die großzügigen Fensterfronten in allen Zimmern sorgen für helle, freundliche Räume.

Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf ca. 15.000 € (ohne Nebenkosten).

Die Bodenbeläge in den Gebäuden bestehen aus robustem Linoleum sowie pflegeleichten Fliesen – ideal für den Einsatz in einer Pflegeeinrichtung.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist das vorhandene Erweiterungspotenzial: Ein Anbau ist möglich und erlaubt eine zusätzliche Nutzung oder Anpassung an zukünftige Anforderungen im Pflegebereich.

Der Kaufpreis für das Haus Waldesruh beträgt 2.500.000 € und bietet Investoren, Betreibern oder Trägern aus dem Pflege- und Gesundheitssektor eine interessante Gelegenheit, in eine etablierte Einrichtung mit Entwicklungspotenzial zu investieren – in einer landschaftlich reizvollen und dennoch gut erreichbaren Lage.

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

























