



90449 Nürnberg

Kapitalanlage in der Seniorenresidenz "Am Schloss Stein" Nürnberg



125.000 €

Kaufpreis

32,32 m²

Wohnfläche

13,55 m²

Nutzfläche

1

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32,32 m²
Nutzfläche	13,55 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	125.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	8.134,6 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.04.2025
gültig bis	09.04.2035
Baujahr (Haus)	1986
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	128,40
Primär-Energieträger	Fernwärme



Zustand

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
UMTS-Empfang	✓
seniorengerecht	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Serviceleistungen

betreutes Wohnen	✓
------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

Umfangreiches Gemeinschaftseigentum:

- Rezeption mit Lobby/Eingangshalle – alles auf Hotelniveau
- Speisesaal (neu)
- Bierstube mit Kegelbahn
- vollausgestattete neue Gastro-Großküche incl. entsprechender Haustechnik (Lüftung etc. auch neu)
- Waschküche
- Mitarbeiterbereiche, Schwesternzimmern auf den Etagen, Besprechungsräume
- Pflegestation mit allen notwendigen Einrichtungen (z.B. Stationsbad)
- Gymnastikraum
- Andachtsraum
- Verwaltungsbüros



Beschreibung

Die Seniorenresidenz „Am Schloss Stein“, Nürnberg wurde 1985 erbaut, im Februar 1986 in Betrieb genommen und besteht aus 190 Wohn-Appartements (von 1 bis 2½ Zimmer) sowie 19 Zimmer im Rahmen einer vollstationären Pflegeabteilung. Die Gemeinschaftsordnung gibt vor, dass das Haus einheitlich an einen Betreiber zu verpachten ist. Eine Eigennutzung oder eine Eigenverwendung der Appartements ist ausgeschlossen. 2006 wurde von den Eigentümern die Seniorenresidenz „Am Schloss Stein“ Betriebs-GmbH mit einer betrieblichen Neuorganisation und Neuausrichtung beauftragt. Der Pachtvertrag mit der Betriebs-GmbH hat eine Laufzeit bis 31.12.2025 mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren, die bereits bis 31.12.2030 vereinbart wurde. Aus der Gesamtmiete wird von der Gemeinschaft an die Eigentümer nach einem festen Schlüssel monatlich der Mietanteil ausgeschüttet. Das von den Eigentümern an die Gemeinschaft zu zahlende Hausgeld wird dabei bereits in Abzug gebracht. Da die Mieter die Betriebskosten direkt übernehmen, besteht das monatliche Hausgeld deshalb fast ausschließlich aus der Rücklagenansparung, die mit p.a. 440.000 € sehr hoch liegt. Dies ist jedoch erforderlich, da die hotelähnliche Nutzung einen ständig guten Gebäudezustand erfordert und ein solches Haus zwangsweise immer in der Phase des Bauunterhalts und der –erneuerung steht. Zwar ist die Ansparung in die Rücklage steuerlich nicht relevant, jedoch stehen der Ansparung auch ständige Entnahmen für den Erhaltungsaufwand gegenüber, so dass, vereinfacht betrachtet – im Mehrjahresschnitt – die steuerlich abzugsfähigen Werbungskosten etwa auf Höhe des Hausgeldes liegen.

Die Miethöhe ist abhängig vom „Markt“ der Seniorenimmobilien (also wettbewerbsabhängig) und parallel dazu vom Konzept und von der Qualität des Betreibers. Die aktuelle monatliche Mietauszahlung beträgt 633,99 Euro und die Hausgeldzahlung 168,30 Euro, welche direkt abgezogen wird und sich damit eine monatliche Auszahlung nach Kosten i. H. von 465,69 Euro ergibt. Die jährliche Mietauszahlung in 2025 betrug 8.134,60 € p.a. (inklusive einer 13. Monatsmiete) abzügl. des Hausgeldes i. H. von 2.019,60 Euro/ jährlich für die zum Verkauf stehende Wohnung mit 32,32 m² Wohnfläche plus anteilige Gemeinschaftsflächen (gesamt ca. 46 m²).

Diese Kapitalanlage hat viele Vorteile für Sie.

Es handelt sich um eine Spezialimmobilie, daher muss sich niemand um die Vermietung seiner Wohnung und um die Abwicklung des Mietverhältnisses kümmern. Außerdem gibt es durch die Gesamtvermietung kein Leerstandsrisiko einzelner Eigentümer. Die Miete ist – auf die Wohnfläche der Wohnung bezogen – aufgrund des umfangreicheren Gemeinschaftseigentums überdurchschnittlich.

Lage

Die Seniorenresidenz "Am Schloss Stein" befindet sich in Röthenbach bei Schweinau, direkt gegenüber dem Steiner Schloss und des Faberparks mit Naherholungsmöglichkeiten. Die Bushaltestelle ist in direkter Nähe und die U-Bahn Haltestelle ist in Röthenbach bei Schweinau in ca. 500 Meter Entfernung erreichbar, um schnell mit der U-Bahn in die Innenstadt zu kommen. Einkaufsmöglichkeiten gibt es ebenso im REZ oder im angrenzenden Eibach.

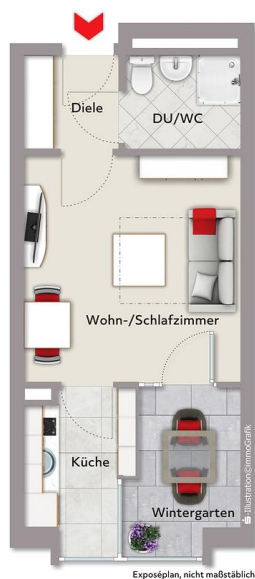
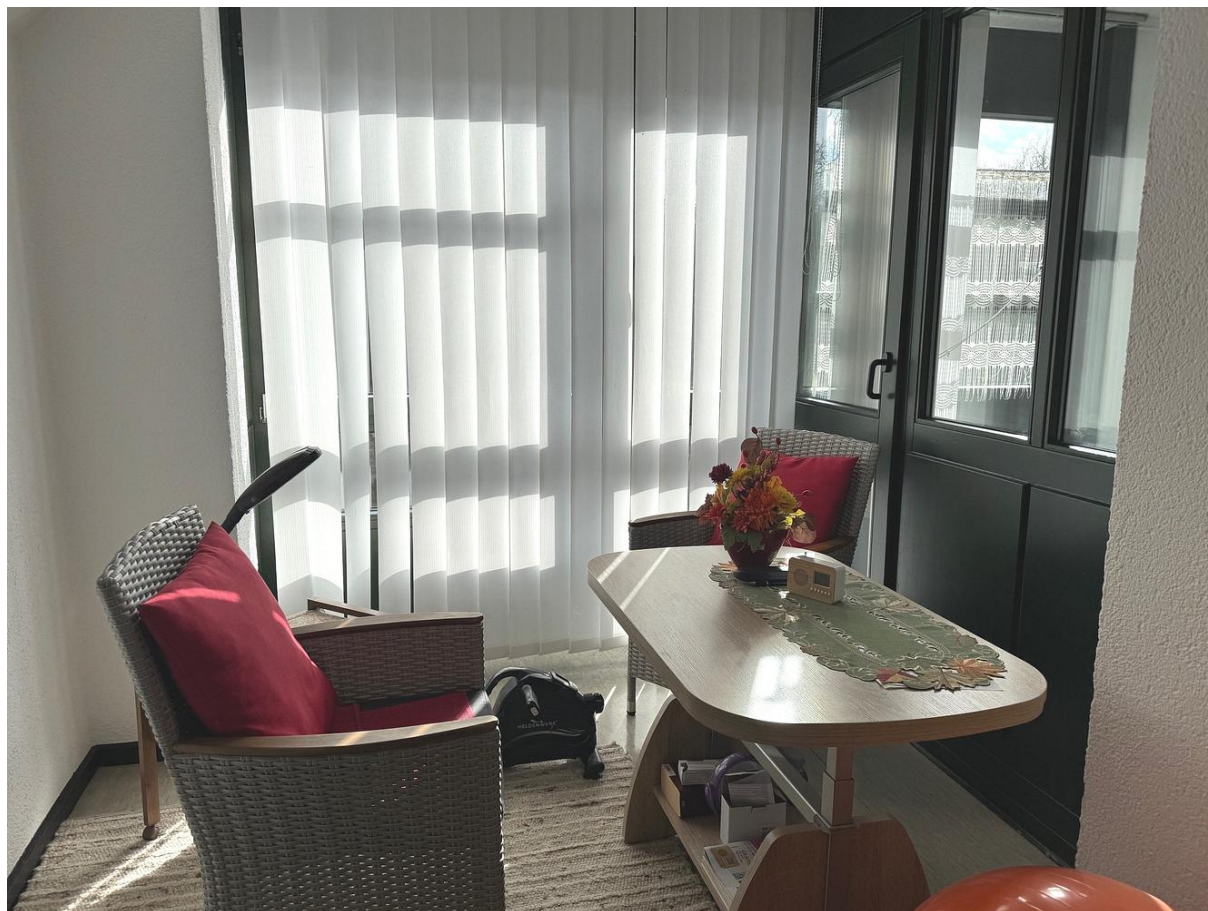














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

