



## Exklusive Gesundheitsimmobilie in Mittelbaden, südlich von Karlsruhe

Baujahr: 2022  
Grundstückfläche: 3.231 m<sup>2</sup>  
Mietfläche: 6.564 m<sup>2</sup>  
Anzahl Mieter: 23  
Jahresnettokaltmiete: 953.137,68 €

Pflegeheim  
Demenzgarten  
20 Wohnungen  
(altersgerechtes Wohnen)  
3 Gewerbeflächen  
51 Stellplätze (TG)  
1 Personenaufzug  
1 Lastenaufzug

Lage: Innenstadt  
Bauweise: KFW 55 Standard  
Energieträger: BHKW / Fernwärme

**Kaufpreis: 21.500.000,00 EUR**

Wir stehen Ihnen für Anfragen gerne zur Verfügung.  
Alle Angaben erfolgen im Auftrag und durch Auskunft des Eigentümers.  
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ihr Ansprechpartner:  
Michael Gehrsitz  
Telefon: +49 171 69 71 566  
E-Mail: michael.gehrsitz@4L.Capital

## Ihre Investitionsmöglichkeit auf höchstem Niveau

### Objektbeschreibung:

Der im Jahr 2022 erbaute Gebäudekomplex besteht aus einem Pflegeheim mit 71 Pflegeplätzen, 20 Wohnungen für betreutes Wohnen, einem Demenzgarten als Begegnungsstätte, einer Tagespflege mit Anlaufstelle für Besucher, zwei weiteren Gewerbeflächen (insgesamt 800m<sup>2</sup>), sowie 51 Tiefgaragenstellplätzen.

Eine der Gewerbeflächen ist an ein Café vermietet. Die Vermietung der noch freien Gewerbeflächen an eine Apotheke, Ärzte und weitere relevante Infrastruktur ist zeitnah geplant. Die bestehenden zinsgünstigen KfW Darlehen können übernommen werden.

Mieter des Pflegeheims ist das Klinikum Mittelbaden (LZ. 25 Jahre mit Verlängerungsoption 2x5 Jahre, danach jeweils 3 Jahre).

Die Wohnungen sind derzeit alle vermietet und das Pflegeheim ist voll belegt.

### Ausstattung:

Dieses attraktive Objekt wurde in Massivbauweise KfW 55 Standard errichtet und ist hochwertig ausgestattet.

Baulasten/Altlasten: keine

Die Heizung besteht aus einem Blockheizkraftwerk aus dem Jahr 2021 und einem Fernwärmeanschluss.

### Lage:

Diese besondere Gesundheitsimmobilie befindet sich in zentraler Lage, nahe der Innenstadt. Das Rathaus mit Stadtverwaltung und allen relevanten Anlaufstellen befinden sich in direkter Nähe. Ebenfalls sind Hotels, Banken, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, das Kino und weitere Dienstleistungen aller Art fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum mit ca. 16.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die historische Umgebung und die Autobahnanbindung sowie die gute Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, machen den Standort mit seinen rund 51.000 Einwohnern ebenfalls attraktiv.

Wir stehen Ihnen für Anfragen gerne zur Verfügung.  
Alle Angaben erfolgen im Auftrag und durch Auskunft des Eigentümers.  
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten

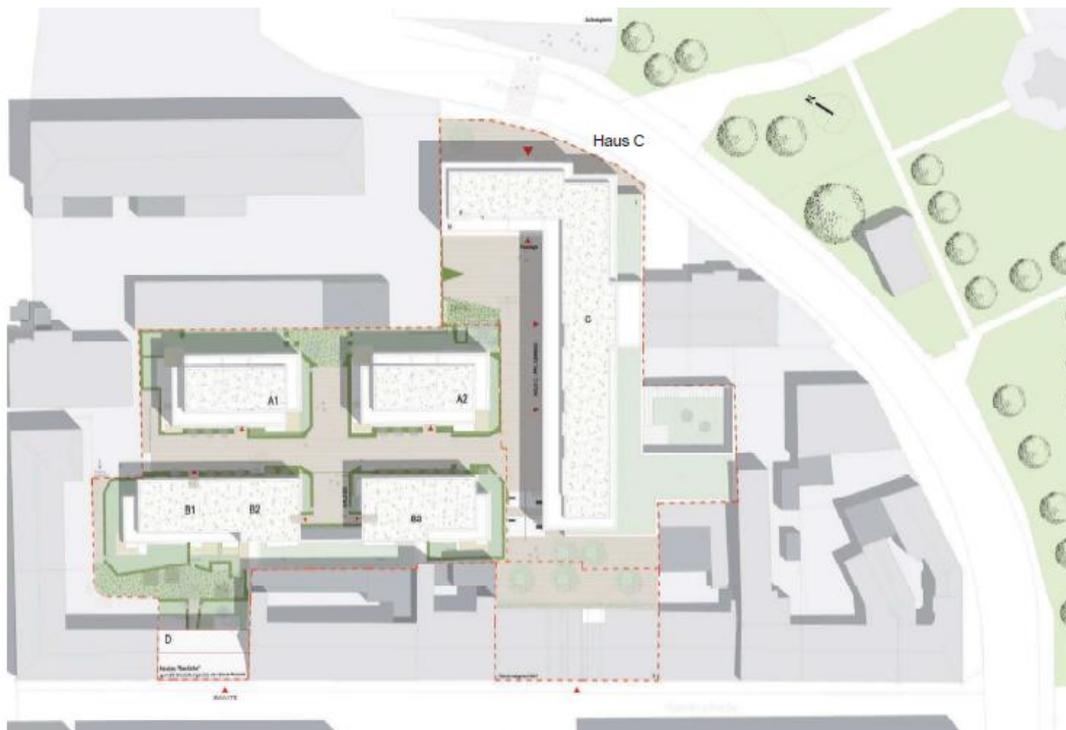
Ihr Ansprechpartner:  
Michael Gehrsitz  
Telefon: +49 171 69 71 566  
E-Mail: michael.gehrsitz@4L.Capital

## Weitere Eindrücke:



Ihr Ansprechpartner:  
Michael Gehrsitz  
Telefon: +49 171 69 71 566  
E-Mail: michael.gehrsitz@4L.Capital

## Weitere Eindrücke:



Ihr Ansprechpartner:  
Michael Gehrsitz  
Telefon: +49 171 69 71 566  
E-Mail: michael.gehrsitz@4L.Capital