HABEN SIE BEI KAPITALANLAGEN JEMALS AN EINE PFLEGEIMMOBILIE GEDACHT? SOLLTEN SIE ABER!

EIN PAAR WORTE VORAB.

Wo erzielt man noch eine sichere und gute Rendite?

Geld verdienen ist an sich schon eine harte Sache, aber das sauer Verdiente dann auch mit guter und sicherer Rendite anzulegen, ist mindestens genauso schwierig. Sichere Anlagen wie z. B. Bundeswertpapiere oder Bundesschatzbriefe lohnen sich kaum noch. Bei riskanten Anlagen wie Aktien wird Ihnen zwar eine hohe Rendite versprochen, die Risiken sind aber zu hoch und mitunter endet das so verheißungsvolle Gewinnversprechen mit einem Totalverlust. Was bleibt also?

„Betongold“ wird immer gefragter

Seit Beginn der Finanzkrise ist „Betongold“ besonders als Vermögensanlage gefragt. Immobilien sind eine besonders sichere Kapitalanlage, selbst wenn die Börsenkurse schwanken. Auch wenn das Geld auf dem freien Markt an Wert verliert, Immobilien sind ein Sachwert und auf festem Fundament gebaut.

Immobilien – Sachwerte mit festem Fundament

Mit einer Immobilie als Kapitalanlage ist Ihr Geld daher vergleichsweise gut vor Inflation geschützt.

Wir möchten Ihnen mithilfe dieser Broschüre unser Pflegeheim Steinau vorstellen und Sie für dieses Projekt begeistern – denn mit einer Pflegeimmobilie setzen Sie auf den letzten großen Wachstumsmarkt in Deutschland.

Pflegeimmobilien, der letzte große Wachstumsmarkt

Zugegeben, der Umfang dieser Broschüre geht über das übliche Maß eines Werbeprospekts hinaus. Wir wollen Sie aber möglichst umfassend über die Architektur, den Standort, den Pflegemarkt, das Pflegekonzept, den Betreiber, die Menschen, die Nutzung, die Preise und die notarielle Kaufabwicklung informieren. Und dass dabei ein paar Seiten mehr als normal zusammenkommen, versteht sich fast von selbst.

Ausführliche Informationen von A wie Architektur bis Z wie Zahlungsbedingungen

Aber schließlich geht es um Ihr Geld und Sie sollen mit dem guten Gefühl nach Hause gehen, die richtige Entscheidung getroffen zu haben. Und wenn Sie zufrieden sind, dann sind wir es auch.

Volle Kundenzufriedenheit ist unser höchstes Ziel

PFLEGEHEIM
STEINAU
Cura Sana Steinau

ALLE INHALTE AUF EINEN BLICK.

Ein paar Worte vorab	3
Inhaltsverzeichnis	5
Der Standort	6 – 9
Das Cura Sana Pflegeheim Steinau an der Straße	10 – 13
Der Markt der Pflegeimmobilien	14 – 15
Pflegeimmobilien – eine unkomplizierte und sichere Kapitalanlage	16 – 19
Das Konzept	20 – 23
Die Architektur	24 – 27
Der Betreiber	28 – 29
Die Belegungsgarantie	30 – 31
Die Preise	32 – 33
Der Betreiber-Pachtvertrag (Auszug)	34 – 35
Alle guten Argumente auf einen Blick	36 – 37
Die Kaufabwicklung	38 – 39
Die Unternehmen Ihres Vertrauens	40 – 41
Impressum	42

Steinau – gut leben,
gut arbeiten,
gut investieren

Genau hier entsteht
das neue
Cura Sana Pflegeheim

ENTDECKEN SIE DIE STADT, IN DER IHRE KAPITALANLAGE EIN SICHERES ZUHAUSE HAT.

Auf den Standort kommt es an! Oder? Gilt nicht hier, wie bei jeder anderen Immobilie auch, Lage, Lage und nochmals Lage? Und liegt Steinau da nicht ganz vorn?

Eigentlich ist der Standort bei einer Pflegeimmobilie nicht so entscheidend, denn Pflegefälle gibt es überall. Wichtiger allerdings ist die Nähe des Pflegebedürftigen zu seinem Partner, zur Familie sowie die verkehrsgünstige Erreichbarkeit des Pflegeheims mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Und da liegt Steinau laut einer genauen Standortanalyse ganz vorn. Mit seiner zentralen Lage im schönen Kinzigtal zwischen Vogelsberg, Spessart und Rhön ist es von allen Seiten schnell und gut zu erreichen. Und das ist entscheidend.

Zentrale Lage zwischen Vogelsberg, Spessart und Rhön

Aber auch kulturell hat die Stadt Steinau jede Menge zu bieten. Nicht umsonst hat hier schon im 18. Jahrhundert die Familie Grimm gelebt. Angefangen mit dem Pfarrer Friedrich Grimm, dem Großvater der weltberühmten Märchensammler Jacob und Wilhelm Grimm. Sein Sohn, der Amtsmann Philipp Wilhelm Grimm, hat mit seiner Frau und seinen sechs Kindern bis zu seinem Tod 1796 im Steinauer Amtshaus gelebt. 1798 haben dann seine Söhne Jacob und Wilhelm Grimm Steinau verlassen, um das Lyceum Fridericianum in Kassel zu besuchen. Und was dann aus ihnen geworden ist, das kann man bei einer Führung im Brüder-Grimm-Haus in Steinau erfahren.

Steinau, Wohnort der Märchensammler Jacob und Wilhelm Grimm

Aber Steinau, das ist mehr als nur die Brüder Grimm. Vom Mittelalter bis zur Neuzeit gibt es viel zu entdecken. Das fängt an beim Museum Steinau, dem Renaissanceschloss, der Tropfsteinhöhle, dem Marionettentheater, dem Wochenmarkt am Dienstag und hört bei den zahlreichen Galerien, Ausstellungen, Veranstaltungen und einem Klettergarten noch lange nicht auf.

Steinau hat jede Menge zu bieten

Überzeugen Sie sich doch einfach mal ganz persönlich vom Reiz der Stadt und ihrer malerischen Umgebung. Ein Besuch lohnt sich.

Ein Besuch in Steinau lohnt sich

Jede Menge Spaß, Kultur, Freizeit und Geschichte

Ein Altstadtbummel
lässt Geschichte
wieder wach werden

EINE VERMÖGENSANLAGE, DIE 24 STUNDEN AM TAG FÜR SIE ARBEITET.

Das Pflegeheim Steinau schläft nie

Unser Pflegeheim kennt keinen 8-Stunden-Tag. 24 Stunden am Tag sind wir für das Wohl und die Betreuung unserer Bewohner da.

Auch samstags, sonntags und an Feiertagen. Und Urlaub kennt diese Einrichtung auch nicht.

Freundlicher Anstrich und massiver Gebäudekern

Nicht nur nachts, sondern auch bei Tageslicht *(bitte weiterblättern)* macht diese Anlage eine gute Figur. Der freundliche Fassadenanstrich in Pastelltönen strahlt schon nach außen Wärme und Geborgenheit aus. Darunter verbirgt sich der tragende Gebäudekern aus Stahlbeton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk und ein leistungsstarkes, energiesparendes Wärmedämmverbundsystem.

Alles barrierefrei und rollstuhlfreundlich ausgestattet

Aber auch die inneren Werte können überzeugen: Alle Bäder werden barrierefrei gebaut und erhalten unter dem Fliesenbelag eine Flüssigkeitsabdichtung. Alle Terrassen, Balkone und sonstige Ausgänge werden ebenfalls barrierefrei errichtet. Flur- und Außentürelemente sowie die Türen zu den Pflegeapartments und zu Dusche und WC werden natürlich rollstuhlgerecht eingebaut. Die Fensterbeschläge in den Pflegeapartments werden ebenfalls rollstuhlgerecht am unteren waagerechten Fensterflügel montiert. Die Fenster erhalten eine hoch wärmedämmende 3-fach-Verglasung und eine Sicherheitsverglasung im Brüstungsbereich. Die Außenfensterbänke sind entsprechend dem Wärmedämmverbundsystem aus Aluminium mit rückseitig angeordneter Antidröhnbeschichtung. Die Rollläden werden in geräuscharmen Führungsschienen bei allen Fenster- und Türelementen der Pflegeapartments angebracht.

Sicherheitsglas und wärmegedämmte 3-fach-Verglasung

Im Bereich des Haupteingangs sowie zwischen dem Windfang und dem Foyer sind Automatiktüranlagen vorgesehen.

DER MARKT FÜR PFLEGEIMMOBILIEN WÄCHST UND WÄCHST UND WÄCHST.

Ob wir es wollen oder nicht, der Alterungsprozess lässt sich nicht aufhalten. Bei dem einen geht es etwas schneller, bei dem anderen verläuft dieser Prozess etwas langsamer. Die durchschnittliche Lebenserwartung liegt in Deutschland dank des medizinischen Fortschritts bei Frauen heute bei etwa 81 Jahren, die Männer werden durchschnittlich 75 Jahre alt. Und bis zum Jahr 2050 wird die Lebenserwartung noch um sechs Jahre steigen.

Bis 2050 wird die Lebenserwartung um sechs Jahre steigen

Solch gute Aussichten für den Einzelnen stellen aber die Gesellschaft vor neue, große Herausforderungen, weil damit der Pflegebedarf im Alter steigt. Und eine Pflege im familiären Umfeld ist heute meistens nur eingeschränkt möglich, da Männer und Frauen häufig berufstätig sind und sich somit nur bedingt um den pflegebedürftigen Elternteil kümmern können. Krankheiten wie Demenz schließen eine Betreuung in den eigenen vier Wänden langfristig sowieso aus. Oder aber Familien leben nicht mehr wie früher im Familienverbund, sondern wohnen räumlich voneinander getrennt. Parallel dazu ist in den vergangenen 30 Jahren eine dramatische Senkung der Geburtenrate zu verzeichnen. Mit durchschnittlich nur 1,3 Kindern pro Frau kann die Elterngeneration nicht mehr vollständig ersetzt werden.

Kinder können sich kaum noch um pflegebedürftige Eltern kümmern

Dramatische Senkung der Geburtenrate

Wartelisten in Pflegeheimen gehören schon heute zum Pflegealltag. Und aufgrund der demografischen Entwicklung wird sich die Situation weiter verschärfen. Experten halten einen Anstieg des stationären Pflegebedarfs um 50 % bis 2020 für realistisch. Der Pflegemarkt gehört daher zu den letzten Wachstumsmärkten in der Bundesrepublik. Bis 2030 werden 400.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt. Die Vollbelegung eines kompetent geführten Pflegeheims gilt somit als dauerhaft gesichert.

Lange Wartelisten in Pflegeheimen

Der Pflegebedarf wird sich bis 2020 um 50 % erhöhen

Eine Investition in eine Pflegeimmobilie ist daher nicht nur krisensicher, sondern auch nachhaltig, sozial, gesellschaftlich relevant und damit sinnvoll.

Investition in eine Pflegeimmobilie ist krisensicher

00
10
20
30
40
50
60
70
80
90

VERLASSEN SIE SICH IM ALTER NICHT AUF VATER STAAT, SONDERN SORGEN SIE SICHER VOR.

Die zukünftigen Renten werden nicht reichen

Viele Experten sind sich sicher: Das Rentenniveau wird nicht reichen, um den Lebensstandard, den man während des Erwerbslebens erreicht hat, auch für das Alter zu sichern.

In Zukunft wird man den erworbenen Lebensstandard nur halten können, wenn eine zusätzliche kapitalgedeckte Altersvorsorge aufgebaut wird.

Immer weniger Beitragszahler sollen in immer kürzerer Zeit immer mehr Rentenempfänger mit stetig steigender Lebenserwartung versorgen. Laut dem Deutschen Institut für Altersvorsorge (DIA) ist ein Durchschnittsverdiener von heute in 20 Jahren mit einer monatlichen Versorgungslücke von mindestens 586,– Euro konfrontiert, ein Besserverdiener sogar mit 1213,– Euro. Um diese Lücke zu schließen, müssten bei einer Verzinsung von 4,5 % 30 Jahre lang rund 435,– Euro (Durchschnittsverdiener 211,– Euro) pro Monat in die Altersvorsorge fließen. Selbst das Bundesministerium muss also das Versprechen von Norbert Blüm revidieren, dass die Renten sicher sind. Und für viele wird es sogar einen tiefen Einschnitt bedeuten. Die private Vorsorge ist deshalb zwingend notwendig, um sich vor Altersarmut zu schützen.

Immer mehr Beitragszahler müssen immer mehr Rentner versorgen

Welche Anlageoptionen bieten sich an?

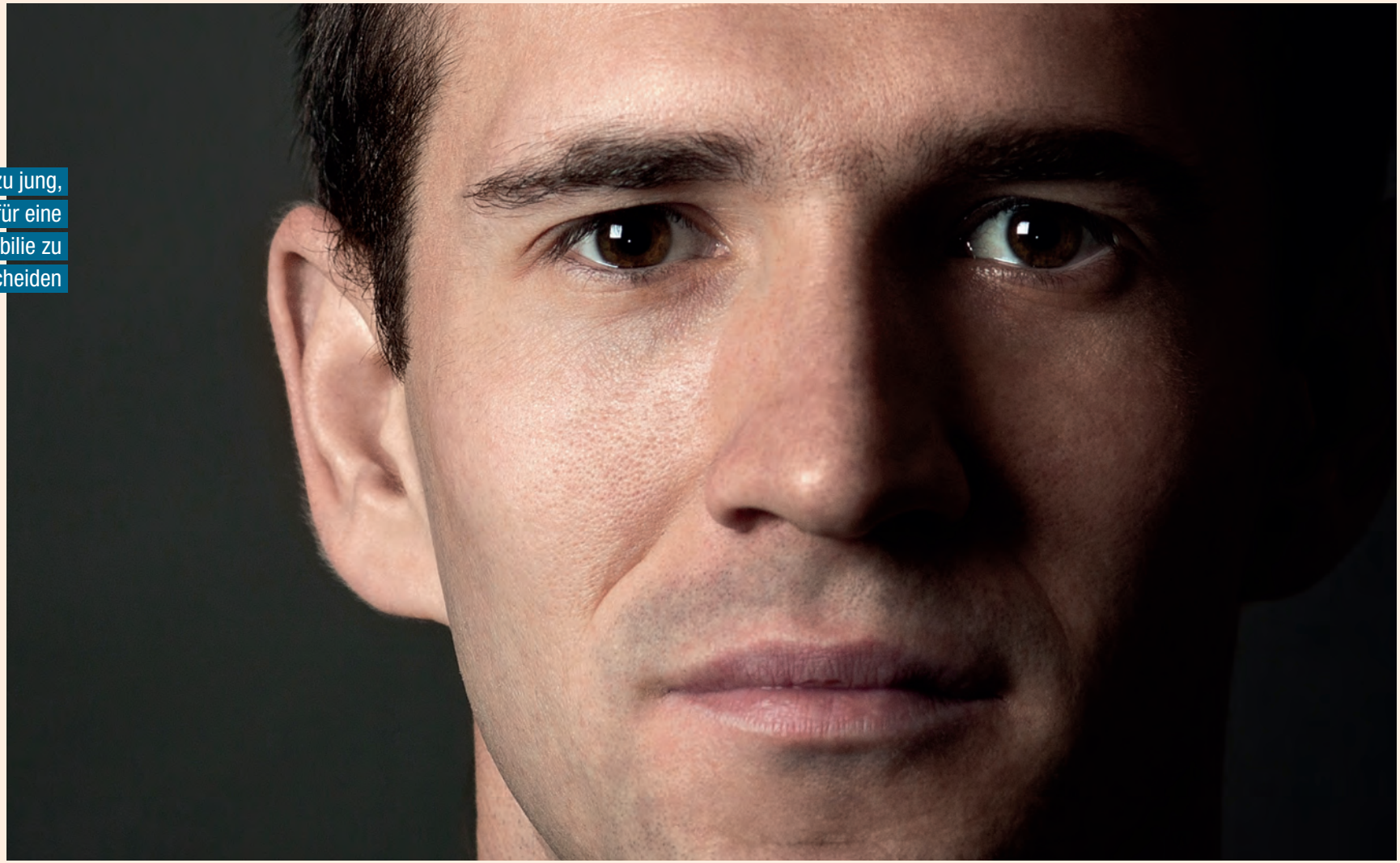
Also was tun? Anlegern bleiben nicht viele solide Möglichkeiten. Aktien oder Fonds bringen immer ein gewisses Risiko mit sich und viele Deutsche stehen solchen Produkten teils auch sehr skeptisch gegenüber. So bleiben im Rahmen der privaten Vorsorge nur noch Versicherungen und Immobilien übrig.

Immobilienmarkt weiterhin stabil

Erstere sind ebenfalls von der Niedrigzinsphase betroffen, da die Versicherer selbst am Kapitalmarkt nur geringe Renditen erwirtschaften.

Bleibt also noch der Immobilienmarkt, der mit Sachwerten nicht so stark von Währungsschwankungen und Inflation abhängig ist.

Man ist nie zu jung,
um sich für eine
Pflegeimmobilie zu
entscheiden



WARUM SOLL ICH MICH SCHON JETZT FÜR EINE PFLEGEIMMOBILIE ENTSCHEIDEN?

Altersvorsorge: je früher, desto besser

Je eher Sie mit der Altersvorsorge starten, desto besser sind Sie im Alter abgesichert. Zu früh gibt's nicht, denn jeder Euro, den Sie rechtzeitig in die Altersvorsorge stecken, hilft Ihnen, Ihren Lebensstandard auch nach Ihrem aktiven Berufsleben zu halten.

Und die Entscheidung, sich bei der Altersvorsorge für eine Immobilie zu entscheiden, ist ein guter Weg. Was aber immer noch viele Anleger abschreckt, sind die vielen Unwägbarkeiten: den richtigen Mieter zu finden, eventuelle Mietausfälle, Mieterwechsel, Reparaturen, Abrechnungen, Instandhaltungskosten und vieles mehr.

Pflegeimmobilien haben nur einen geringen Verwaltungsaufwand

Als Eigentümer einer Pflegeimmobilie müssen Sie sich quasi – bis auf ein bisschen Verwaltungsaufwand – um nichts kümmern.

Pflegeimmobilien gelten als förderungswürdige Sozialimmobilien, deshalb erhalten die Eigentümer durch den für 25 Jahre abgeschlossenen Pachtvertrag die Mieteinnahmen direkt vom Betreiber der Einrichtung. Selbst bei Leerstand oder Zahlungsunfähigkeit eines Mieters bleiben die Mieteinnahmen davon unberührt. Und um die Instandhaltung des Pflegeheims kümmert sich ebenfalls der Betreiber (siehe Pachtvertrag).

Keine Probleme mit Leerstand, Miete und Instandhaltung

Und das ist noch nicht alles, was Ihnen eine Pflegeimmobilie an Vorteilen bietet. Als Besitzer der Immobilie genießen Sie die Sicherheit, im Pflegefall versorgt zu sein, denn mit dem Erwerb des Pflegeapartments steht Ihnen ein bevorzugtes Belegungsrecht zu. Wir hoffen, dass diese Situation möglichst nie eintritt, aber es ist ein beruhigendes Gefühl, für den Fall der Fälle gut aufgehoben zu sein.

Der Besitzer einer Pflegeimmobilie hat bevorzugtes Belegungsrecht

Die Investition in eine Pflegeimmobilie wie das Pflegeheim Steinau ist daher die ideale Kapitalanlage und je eher Sie sich dafür entscheiden, desto gelassener können Sie in die Zukunft schauen.

Mit der eigenen Pflegeimmobilie gelassen in die Zukunft schauen

Gemütliche und
funktionale Apartments
auf allen drei Ebenen

UNSER KONZEPT SORGT FÜR BESTE VERSORGUNG UND SICHERHEIT.

Pflegebedürftige Menschen benötigen besondere Aufmerksamkeit

Pflege am Fließband, fremdbestimmte Tagesabläufe, häufiger Personalwechsel: In vielen Pflegeheimen ist das die Realität.

Aber Menschen, die pflegebedürftig werden, benötigen unsere ganz besondere Aufmerksamkeit. Sowohl in psychischer als auch in physischer Hinsicht. Deswegen setzen wir alles daran, dass sich unsere Bewohner bei uns wie zu Hause fühlen.

Das Konzept der betreuten Wohngruppen

Die Cura Sana Steinau als Betreiber verfolgt das Konzept der betreuten Wohngruppen für Senioren.

Jeder Bewohner hat ein großzügiges Einzelzimmer

Jedem Bewohner steht ein großzügiges Einzelzimmer mit eigenem barrierefreien Bad zur Verfügung. Moderne Kunststofffenster mit elektrisch betriebenen Rollläden erhöhen den Wohnkomfort. Jede Wohngruppe hat einen gemütlichen Aufenthaltsraum mit einer Zubereitungsküche sowie einer Terrasse bzw. einem Balkon.

Ein zusätzlicher Therapieraum wird im 2. Obergeschoss angeboten und ein großes Pflegebad steht im 1. Obergeschoss zur Verfügung. Unsere geschulten Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen gestalten den Tagesablauf mit den Bewohnern so, wie er zu Hause gelebt wurde. In ruhiger Atmosphäre und durch spezielle Methoden wird besonders auf das subjektive Wohlbefinden des Einzelnen sowie auf die Stärkung des Selbstwertgefühls geachtet.

Partnerschaftliches Zusammenwirken

Auch Angehörige haben die Möglichkeit, sich innerhalb der Wohngruppen an den Tagesaktivitäten zu beteiligen. Daraus ergibt sich ein sehr partnerschaftliches Zusammenwirken.

Krankenhausatmosphäre wird vermieden

Die Bewohnerzimmer sind – ähnlich wie bei einer Wohnnutzung – um die Gemeinschaftsräume herum angeordnet. Ziel ist es einerseits, eine krankenhausähnliche Situation zu vermeiden, andererseits ein selbstbestimmtes Leben innerhalb der Wohngruppe zu ermöglichen. Die Personenzahl pro Wohngruppe ist dabei auf 12 Bewohner begrenzt.

Wohngruppen verfolgen das Ziel, private und institutionelle Wohnformen miteinander zu verbinden

Gruppentherapeutische Aktivität
und Kommunikation sind
für die Erhaltung der Gesundheit
notwendig und werden
in Steinau großgeschrieben

N
Elektro HA
Technik/HAR/Heizung
Zentrallager
Pflegehilfsmittel
Haus-
wirtschafts-
lager
Reinigungs-
mittel
Küche
Trockenlager
TK-Zelle
Kühlzelle
Spülküche
Getränke
Umkleidekabine
Aufenthaltsraum
Wäsche (rein)
Umkleidekabine (H)
Pflegedienstleitung/
Sozialdienst
Umkleidekabine (D)
Therapieraum
Besprechungsraum
Heimleitung
Foyer
Treppenhaus
EINGANG
Behinderten-WC
Wäsche (unrein)
Wäsche (unrein)
Garderobe
Dienstzimmer
Küche
Abstellraum
4
3
2
1
Gemeinschaftsraum
Wäsche (rein)
WC
Möbellager
Ruheraum 1
Abstellraum
Abstellraum
WC
Ruheraum 2
5
6
7
8
9
10
Begegnungsraum
Wohnen/Aufenthalt
Behinderten-WC
Dienstzimmer
Behinderten-
Dusche und -WC
UNTERGESCHOSS

DAS PFLEGEHEIM STEINAU. BESTE VERSORGUNG UND SICHERHEIT AUF DREI EBENEN.

Psychologische und soziale Aspekte als Bestandteil der Pflege

Wer an ein Pflegeheim denkt, hat oft ähnliche Bilder wie in einem Krankenhaus vor Augen. Doch dieses Konzept ist längst veraltet. Es geht heute weniger um die Verwahrung der Bewohner, vielmehr fließen nun psychologische und soziale Aspekte mit in die Pflege und Betreuung ein. Daraus sind im Laufe der Jahrzehnte viele unterschiedliche Konzepte für Pflegeeinrichtungen entstanden. Wir haben uns im Rahmen eines zeitgemäßen Pflegekonzepts für das Prinzip der Wohngemeinschaften entschieden.

Das Pflegekonzept der betreuten Wohngruppen

Das wiederum hat Konsequenzen für die Architektur einer Pflegeeinrichtung. Um den hohen Anforderungen der modernen Pflege gerecht zu werden, sind zum Beispiel kurze Entfernungen zwischen bestimmten Räumen für uns sehr wichtig. Oder breite Gänge mit möglichst wenig Kurven, um nur einige zu nennen. Und natürlich die Barrierefreiheit, die in allen Bereichen zwingend ist.

Pflegeeinrichtungen erfordern eine besondere Architektur

Aber trotz all dieser Vorzüge für die Bewohner muss auch der organisatorische Aufwand für das Pflegepersonal berücksichtigt werden.

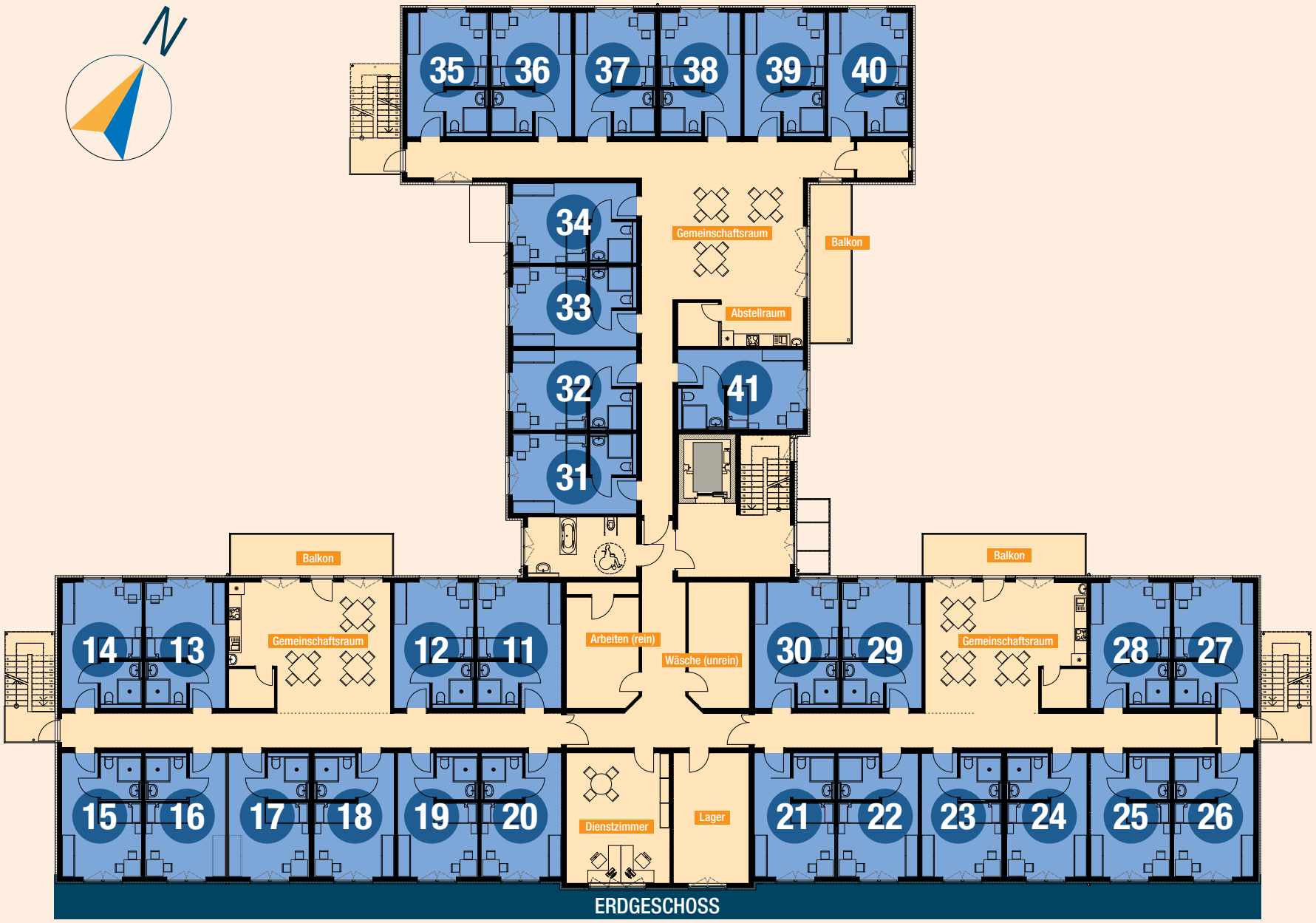
Es macht keinen Sinn, dass eine Pflegeeinrichtung auf weitläufige Gemeinschaftshäuser verteilt wird und somit zentral verwaltete medizinische Geräte immer wieder zu einem akuten Einsatzort gebracht werden müssen.

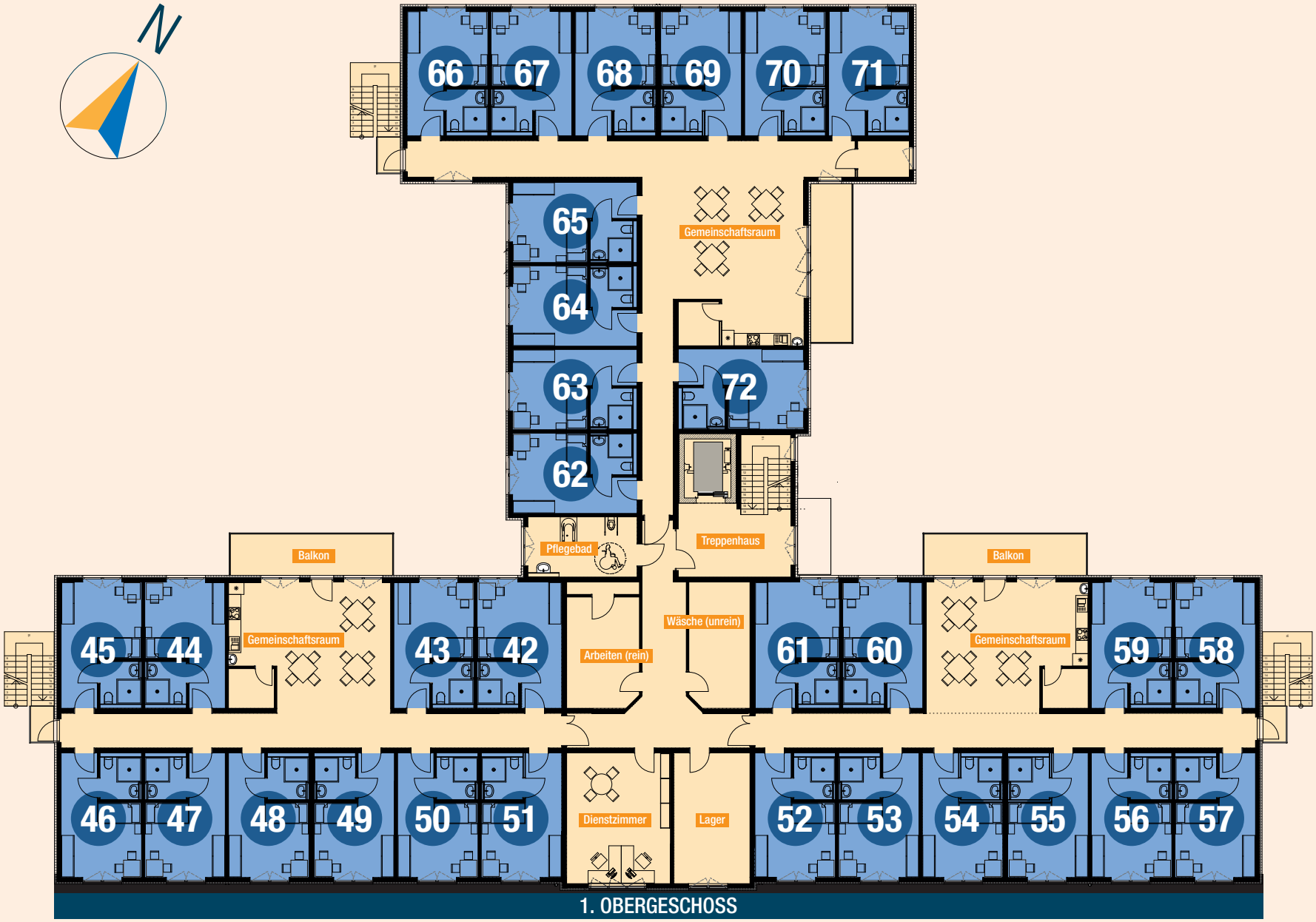
Wir haben versucht, alle neuen Erkenntnisse in das Pflegeheim Steinau einfließen zu lassen. Auf drei Etagen wird nach neusten Standards gelebt, gepflegt und therapiert.

Neuste Standards für Pflege und Therapie auf drei Etagen

Im Untergeschoss finden Sie alles, was für die reibungslose Versorgung der gesamten Einrichtung notwendig ist: von der Technik über die Küche bis zur Brandmeldezentrale.

Überzeugen Sie sich einfach selbst.


N
35
36
37
38
39
40
34
33
32
31
Gemeinschaftsraum
Balkon
Abstellraum
41
Balkon
Balkon
14
13
Gemeinschaftsraum
12
11
Arbeiten (rein)
Wäsche (unrein)
30
29
Gemeinschaftsraum
28
27
15
16
17
18
19
20
Dienstzimmer
Lager
21
22
23
24
25
26
ERDGESCHOSS


N
66
67
68
69
70
71
65
64
63
62
72
Gemeinschaftsraum
Pflegebad
Treppenhaus
Balkon
Balkon
45
44
Gemeinschaftsraum
43
42
Arbeiten (rein)
Wäsche (unrein)
61
60
Gemeinschaftsraum
59
58
46
47
48
49
50
51
Dienstzimmer
Lager
52
53
54
55
56
57
1. OBERGESCHOSS

Unsere Bewohner
sollen in
Würde alt werden

JEDES PFLEGEHEIM IST IMMER SO GUT WIE SEIN BETREIBER.

Stimmt! Und da haben wir mit der Cura Sana Steinau gGmbH einen der Besten. Denn eine bedarfsorientierte Architektur ist das eine, die Qualität des Betreibers eines Pflegeheims das andere.

Cura Sana hat bereits 1998 den ersten ambulanten Pflegedienst gegründet und kann daher auf eine fast 20-jährige Erfahrung im Pflegemarkt zurückblicken. Bis heute sind die einzelnen Gesellschaften der Cura Sana Gruppe kooperativ miteinander verbunden und unterstützen sich zum Beispiel im Bereich der Fortbildung und des Qualitätsmanagements.

Cura Sana hat 20 Jahre Erfahrung im Pflegedienst

Intensive Fortbildung und Qualitätsmanagement

Neben dem großen Bereich der häuslichen Pflege stehen bereits fünf Seniorenresidenzen, zehn Pflegeheime und acht Einrichtungen zur Tagespflege unter der Leitung von Cura Sana. Das Erfolgsrezept besteht in der hochqualifizierten und professionellen Versorgung und Betreuung von alten Menschen. Dabei wird größten Wert darauf gelegt, dass die Bezugspersonen in der Betreuung so wenig wie möglich wechseln, um ein Vertrauensverhältnis aufzubauen.

Cura Sana: 5 Seniorenresidenzen, 10 Pflegeheime, 8 Tagespflegeeinrichtungen

Bezugspersonen wechseln so wenig wie möglich

Das Pflegeheim Steinau wird – wie alle Einrichtungen der Cura Sana Gruppe – in moderner Architektur mit einem freundlichen Ambiente errichtet. Helle, ansprechende Räume sind integrativer Bestandteil der Betreuung. Denn jedes Pflegeheim sollte so gut wie möglich das eigene Zuhause ersetzen und da kann die Atmosphäre nicht einladend und hell genug sein.

Vielleicht schauen Sie sich mal das eine oder andere Projekt an, das mit unserem erfahrenen Partner bereits erfolgreich verwirklicht wurde: zum Beispiel die Pflegeheime in Grünberg, Ranstadt, Hahnstätten, Runkel, Harxheim, Herbstein, Weilmünster, Limburg oder Wöllstein.

Überzeugen Sie sich einfach direkt vor Ort

GARANTIE
BUNDESWEIT BEVORZUGTES
BELEGUNGSRECHT
FÜR EIN PFLEGEAPARTMENT
DATUM
Cura Sana Steinau
UNTERSCHRIFT

BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT. GARANTIERTE SICHERHEIT FÜR DEN FALL DER FÄLLE.

Cura Sana garantiert ein bevorzugtes Belegungsrecht

Für die Eigentümer von Pflegeapartments im Seniorenpflegeheim Steinau wird vom Betreiber Cura Sana ein bevorzugtes Belegungsrecht garantiert. Und das bundesweit. Das heißt, Sie entscheiden sich beim Kauf nicht nur für eine hochattraktive Kapitalanlage, sondern Sie bekommen vom Betreiber auch noch eine kostenlose Garantie. Und jeder, der sich schon einmal um einen wirklich guten Pflegeplatz bemüht hat, weiß, wie wertvoll ein solches Versprechen ist.

Sollten Sie oder einer Ihrer nächsten Familienangehörigen zum Pflegefall werden, so haben Sie auf jeden Fall die Garantie, vorrangig aufgenommen zu werden. Und diese Garantie geht bei Verkauf des Pflegeapartments auch auf den nächsten Käufer über.

Aber auch hier in Steinau kann es natürlich durch die künftig steigende Auslastung zu Wartezeiten kommen.

Wir sind aber immer unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen bemüht, alles nach Maßgabe der Pflegeapartment-Kapazitäten und auf Basis der jeweiligen Vertrags- und Aufnahmebedingungen sowie der Pflegeheimentgelte möglich zu machen. Dafür steht der Geschäftsführer der Cura Sana Steinau gGmbH, Thomas Klinke, mit seinem guten Namen.

EINRICHTUNG PFLEGEAPARTMENT

Einzelbett
Schrank, Tisch, 2 Stühle
Kabel- oder SAT-Anschluss
Telefonanschluss

EINRICHTUNG BAD

Waschtisch, unterfahrbar
Dusche, befahrbar
Wandtiefspül-WC
Bürstenhalter
Papierhalter
Duschgarnitur
Duschhandlauf
Badheizkörper
Handtuchhaken

EIN APARTMENT SO GEMÜTLICH UND FUNKTIONAL WIE DAS ANDERE. UND DAS 72-MAL.

Wir haben unsere Pflegeapartments nach dem Gleichheitsprinzip geplant. Nahezu gleiche Größe, gleiche Einrichtung, gleiche Infrastruktur. Somit werden Neid, Missgunst und mögliche Statusdiskussionen unter den Bewohnern vermieden. Und Sie haben bei Ihrer Kaufentscheidung nicht mehr die Qual der Wahl.

Auf jeweils rund 23 m^2 haben wir versucht, alle Apartments zweckmäßig und so gemütlich wie möglich zu gestalten, ohne dabei allerdings den pflegerischen Aspekt aus den Augen zu verlieren.

Jedes Pflegeapartment ist mit einem Wohn- und Schlafbereich und einem barrierefreien Duschbad und WC ausgestattet.

Das heißt: ein Einzelbett, ein Tisch, zwei Stühle im Wohnbereich und ein unterfahrbarer Waschtisch sowie viele andere Annehmlichkeiten im Bad. Die sanitären Einrichtungen sind so konzipiert, dass sie höchsten pflegerischen Ansprüchen genügen.

Die farbliche Gestaltung der Räume schafft eine lebendige und fröhliche Atmosphäre und erleichtert somit die Eingewöhnung und Anpassung an das neue Zuhause.

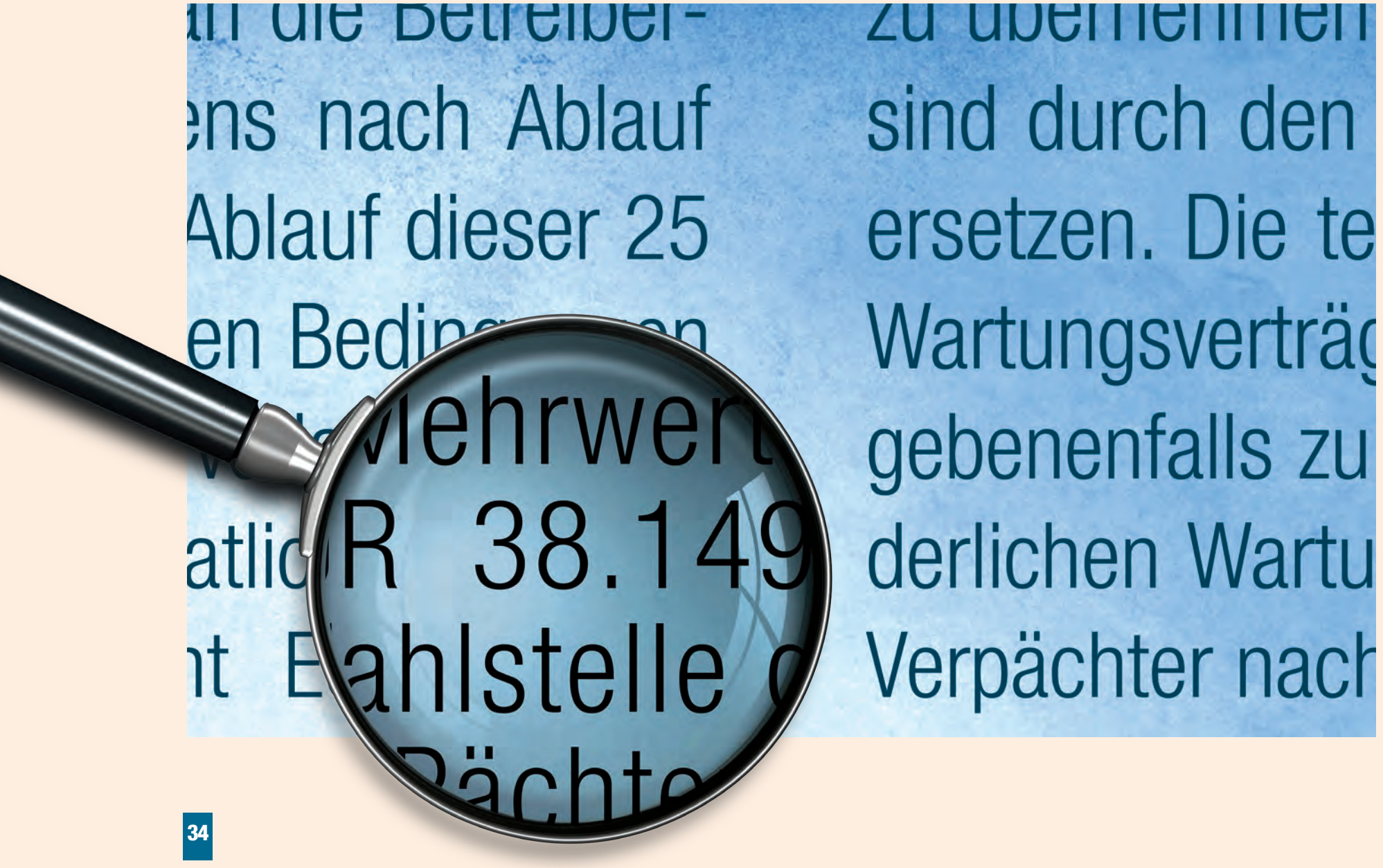
Aber nicht nur die Einrichtung und die fast gleiche Größe der Apartments sind im Pflegeheim Steinau aufeinander abgestimmt, auch der Kaufpreis ist für alle 72 Apartments einheitlich.

Egal ob Sie sich für ein Pflegeapartment im Erdgeschoss oder im ersten oder zweiten Obergeschoss entscheiden, der Preis liegt bei günstigen 132.450 Euro.

Ein einheitlicher Kaufpreis von 132.450 Euro erleichtert die Qual der Wahl

So können Sie sich ganz einfach für Ihr Wunschapartment entscheiden, auf welcher Etage auch immer.

Und was die Rendite anbelangt: 4,8 % per anno sind bei der jetzigen Geldpolitik der EZB das Licht am Horizont der Geldanlagen.


ens nach Ablauf
Ablauf dieser 25
sind durch den
ersetzen. Die te
Wartungsverträg
gebenenfalls zu
derlichen Wartu
Verpächter nach

EIN BLICK INS KLEINGEDRUCKTE DES PACHTVERTRAGS.

Beginn/Laufzeit: Das Pachtverhältnis beginnt mit dem Monatsersten nach Bezugsfertigstellung und Übergabe an die Betreibergesellschaft. Das Pachtverhältnis endet frühestens nach Ablauf von 25 Jahren. Der Pächter hat das Recht, nach Ablauf dieser 25 Jahre eine Verlängerung des Pachtvertrags zu den Bedingungen dieses Vertrags für jeweils fünf weitere Jahre zu verlangen.

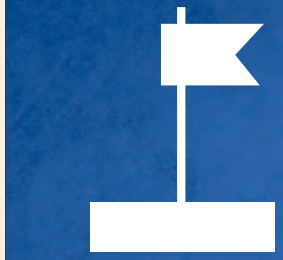
Pachtzins: Der Pachtzins beträgt monatlich pauschal 38.149,83 EUR, das macht pro Pflegeapartment 529,86 EUR (Mehrwertsteuer fällt nicht an). Der Pachtzins wird in monatlichen Raten von 38.149,83 EUR bis zum 15. eines jeden Monats an den Verpächter oder dessen Zahlstelle gezahlt.

Pre-Opening-Phase: Mit Rücksicht auf die Aufwendungen des Pächters in der Anlaufphase bleiben in Abänderung des Pachtvertrags die ersten fünf vollen Monate ab Beginn des Pachtverhältnisses gem. § 5.1 pachtzinsfrei. Die Verpflichtung zur Zahlung des Pachtzinses entsteht deshalb am 15. Tag des sechsten Monats nach Beginn des Pachtverhältnisses. (Anmerkung – nicht im Pachtvertrag festgehalten: Der Verkäufer garantiert die erste Mietzahlung April 2018.)

Instandhaltung, Instandsetzung: Der Pächter hat den Pachtgegenstand in gutem und funktionsgerechtem Zustand zu erhalten. Neben den Instandsetzungsmaßnahmen obliegen ihm auch alle Instandsetzungen von Schäden an dem Pachtgegenstand und den damit verbundenen Anlagenbeeinträchtigungen, die im Betriebsablauf des Pächters auftreten sollten. Ausgenommen hiervon ist die Instandhaltung von Dach und Fach, welche durch den Verpächter erfolgt. Demnach sind alle Schönheits- und Wartungsreparaturen an Gebäude und der technischen Ausrüstung sowie die vollständige Instandhaltung, Erneuerung und mögliche Veränderungen der Außenanlagen durch den Pächter zu übernehmen. Türen und Türrahmen im Inneren des Gebäudes sind durch den Pächter instandzuhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Die technische Gebäudeausrüstung ist im Rahmen von Wartungsverträgen durch den Pächter instandzuhalten und gegebenenfalls zu reparieren. Der Pächter hat das Recht, alle erforderlichen Wartungsverträge selbst abzuschließen und diese dem Verpächter nachzuweisen.

Indexierung: Die Höhe des Pachtzinses ist bis zum Ende des dritten Jahres nach der Eröffnung der Anpassung nach dem vom Statistischen Bundesamt bekanntgegebenen Verbraucherindex für Deutschland (Basisjahr 2010 = 100 %) festgelegt. Wird eine Veränderung des Preisindex zum Januar des Vorjahres um mindestens zehn Punkte festgestellt, erfolgt eine Pachtzinsanpassung nach oben oder nach unten. Der jährliche Pachtzins ändert sich um 75 % der Änderung des jeweiligen Preisindex. Der Nachweis der Indexänderung hat durch den Verpächter zu erfolgen. Sollte diese Wertsicherungsklausel durch das Bundesamt für Wirtschaft nicht genehmigt werden, so wird eine der ursprünglichen Bestimmung am nächsten kommende Klausel in den Vertrag aufgenommen.

Offenheit und Klarheit
auch im Kleingedruckten



STANDORT-
UND KONZEPT-
SICHERHEIT

GARANTIERTE
MONATLICHE
MIETEINNAHMEN

GRUNDBUCHLICHE
ABSICHERUNG

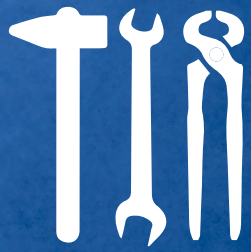
MIETSICHERHEIT
UND INFLATIONSSCHUTZ

MIETEINNAHMEN
AUCH FÜR GEMEINSCHAFTS-
EIGENTUM

JAHRELANG NUR
MINIMALER
ARBEITSAUFWAND

STEUERLICHE
VORTEILE DURCH
ABSCHREIBUNG

STARK
WACHSENDER
PFLEGEMARKT



GERINGE
INSTANDHALTUNGS-
RÜCKLAGE

ALLE GUTEN ARGUMENTE NOCH EINMAL AUF EINEN BLICK.

Es gibt viele Argumente, die das Pflegeheim Steinau zu einem attraktiven Investitionsobjekt machen:

Standort, Immobilien, Kapitalanlage, Pflegemarkt, Pflegekonzept, Betreiber, Inflationsschutz, Steuervorteile, Architektur, Technik, Mietsicherheit, Instandhaltungsrücklagen, der minimale Verwaltungsaufwand (der Betreiber kümmert sich um Belegung und Renovierung) sowie der günstige Kaufpreis.

Jede Menge Fakten helfen, die richtige Entscheidung zu treffen

Jetzt müssen Sie sich nur noch entscheiden und das sollte bei der Anzahl der guten Argumente eigentlich nur noch eine Formsache sein.

Ihr Verstand und Ihr Bauch sagen Ja – worauf warten Sie dann noch?

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Datum/Unterschrift

MIT IHRER UNTERSCHRIFT SIND SIE STOLZER BESITZER EINER PFLEGEIMMOBILIE.

Noch Fragen? Sprechen Sie einfach einen unserer Berater an

Wir hoffen, dass diese Broschüre schon viele Ihrer Fragen beantwortet. Falls nicht: Unsere Kundenberater erläutern Ihnen in einem Erstgespräch gerne alle Details rund um das Pflegeheim Steinau. Gemeinsam besichtigen Sie die Baustelle oder ein bereits fertiggestelltes Referenz-Pflegeheim.

Egal, ob Sie die Finanzierung Ihrer Pflegeimmobilie über eine Bank oder aus Eigenkapital planen, unser Kundenberater berät Sie ausführlich hinsichtlich der zu erwartenden Kosten, Einnahmen und Steuervorteile.

Wir reservieren Ihnen Ihr Wunschapartment für 14 Tage

Wenn Sie noch Zeit zum Überlegen benötigen, dann reservieren wir Ihr Wunschapartment einfach für 14 Tage. In dieser Zeit können Sie in aller Ruhe die Finanzierung klären und alle Kaufvertragsunterlagen im Detail prüfen.

Wenn Sie sich für ein Apartment entschieden haben, dann geht es zum Notar. Dabei bleibt es selbstverständlich Ihnen überlassen, ob Sie mit dem Notar des Bauträgers arbeiten oder einen Notar Ihres Vertrauens bestimmen. Wichtig ist, dass Ihnen der Notar alle benötigten Unterlagen wie den Kaufvertrag oder die Teilungserklärung bereitstellt.

Alle Formalitäten erledigen Sie mit dem Notar Ihres Vertrauens

Ihr Notar koordiniert die fristgerechte Zustellung der Unterlagen für den Kaufabschluss und die Eintragung Ihrer Pflegeimmobilie ins Grundbuch.

Nach Baufortschritt überweisen Sie bzw. das finanzierende Kreditinstitut die Kaufpreisrate an den Verkäufer. Nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises sind Sie rechtmäßiger Besitzer eines Pflegeapartments im Pflegeheim Steinau und genießen alle Vorteile – wozu wir Ihnen ganz herzlich gratulieren möchten.

Arbeiten Sie bei einer
Pflegeimmobilie wie dieser
nur mit den Besten

GUT ZU WISSEN, DASS SIE ES IN STEINAU MIT DEN BESTEN UNTERNEHMEN ZU TUN HABEN.

Sie arbeiten mit erfahrenen Unternehmen zusammen

Bei diesem Projekt haben Sie es ausschließlich mit Unternehmen zu tun, die bereits jede Menge Erfahrung in der Planung, der Umsetzung und dem Betreiben von Pflegeimmobilien haben.

Erfahrene Projektentwickler sind die Basis von allem

Der Projektentwickler, die Open Mainded Projektentwicklung AG, ist seit 15 Jahren im Pflegemarkt aktiv und entwickelt Projekte mit einem Höchstmaß an Komfort, Behaglichkeit, Funktionalität, Sicherheit und taktiler Attraktion. Dabei hat er sich schwerpunktmäßig dem gesunden und barrierefreien Wohnen gewidmet.

Ein Bauunternehmen, das für Qualität, Leistung und Kundenorientierung steht

Der Generalübernehmer, die Jökel Bau GmbH & Co. KG, ist ein Familienunternehmen, das auf eine knapp 130-jährige erfolgreiche Unternehmensentwicklung und Kundenzufriedenheit blicken kann. Preise wie „Deutschlands Kundenchampions“, „Deutschlands Beste Arbeitgeber“ sowie der 2015 errungene Sieg bei der höchsten deutschen Unternehmerauszeichnung, dem „Ludwig-Erhard-Preis“ für das beste Bauunternehmen 2016, sind deutliche Beweise für Kundenorientierung, Prozessoptimierung und Innovation.

Der Betreiber, die Cura Sana Steinau gGmbH, ist ein erfahrener Betreiber von Seniorenresidenzen, betreutem Wohnen, Pflegeheimen und ambulanten Pflegediensten. Bereits 1998 hat Cura Sana seinen ersten ambulanten Pflegedienst gegründet.

Der richtige Betreiber bietet Sicherheit von Anfang an

Sie haben es also bei diesem Projekt mit jeder Menge Erfahrung und großem Engagement zu tun. Das schafft Vertrauen und gibt Sicherheit von Anfang an.

IMPRESSUM

Redaktion: OPM Projekt Steinau GmbH
Copyright: Alle Bilder (soweit nicht anderweitig gekennzeichnet), Texte und Inhalte dieser Broschüre sind von der OPM Projekt Steinau GmbH urheberrechtlich geschützt. Es ist untersagt, diese Publikation und deren Inhalte ohne Genehmigung zu vervielfältigen, nachzubilden, zu vertreiben oder kommerziell zu verwerten. Bei Zitaten wird um die Quellenangabe „OPM Projekt Steinau GmbH, September 2016“ gebeten.
Herausgeber: OPM Projekt Steinau GmbH, Frankfurter Straße 151 C, 63303 Dreieich
Grafik-Design und Text: B. Peter Austenfeld, Dipl.-Designer, Frankfurt am Main
Stand: Oktober 2016, 1. Auflage
Bilder: Seite 1: 123rf.com 1602000103, 38260376 / Seite 6: Austenfeld / Seite 8: Pressefoto Erlebnispark Steinau, Fotolia 87177944, Austenfeld / Seite 9: Austenfeld / Seite 10: Horvath / Seite 12: Horvath / Seite 14: 123rf.com 35553941, 35553679 / Seite 16: 123rf.com 23416230, 23416238, 37896520 / Seite 18: 123rf.com 11746881 / Seite 22: Austenfeld / Seite 23: Austenfeld / Seite 28: 123rf.com 18631358 / Seite 30: 123rf.com 18315999, 40823644 / Seite 34: Fotolia 39002405 / Seite 38: 123rf.com 150400015 / Seite 40: Fotolia 11756953
Haftungsausschluss: Die Informationen in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt erstellt und auf ihre Richtigkeit geprüft. Dennoch können sich Angaben nach Drucklegung verändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit kann aus diesem Grund nicht übernommen werden. Des Weiteren behält sich die OPM Projekt Steinau GmbH das Recht vor, Inhalte der bereitgestellten Informationen zu verändern oder zu ergänzen. Die hier gezeigten Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als fest geplante Elemente oder Bestandteile im Sinne der Baubeschreibung. Die realistische Gestaltung und Bauausführung kann davon abweichen. Die hier dazu gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Bauträgers, OPM Projekt Steinau GmbH, Frankfurter Straße 151 C, 63303 Dreieich.

Dieses Exposé sowie sämtliche vom Bauträger autorisierte Verkaufsunterlagen sind Bestandteil des Kaufvertrags zum Erwerb eines Pflegeapartments. Allein maßgeblich und verbindlich sind die Inhalte der notariell abgeschlossenen Verträge sowie der Kaufvertrag.