

Exposé

Erdgeschosswohnung in Aspach

Kapitalanlage: Langfristig vermietetes Pflegeapartment in etablierter Seniorenresidenz



Objekt-Nr. OM-416221

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **98.500 €**

Ansprechpartner:
Markus Schöffler

Teplitzer Straße 1-2
71546 Aspach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	20,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	200,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	190 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Pflegeapartment (WEG) – Kapitalanlage und optional Pflegezimmerangebot vom Betreiber im Pflegefall

Flächen

- Wohnfläche: ca. 20 m²
- anteilige Gemeinschaftsflächen: ca. 202 m² (29,15/1000 von 6926 m² umbautem Raum)

Bausubstanz & Objektzustand

- Baujahr: 1999
- Objektzustand: Gepflegt
- Energieausweis: Nicht erforderlich gemäß gesetzlicher Vorgaben (Einheit < 50 m²)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Pflegeapartment nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in einer etablierten und gut geführten Seniorenresidenz in Aspach.

Die Anlage befindet sich auf einem ca. 3.159 m² großen Grundstück und umfasst insgesamt 31 Einzelzimmer sowie 8 Pflegewohnungen, sämtlich ebenerdig im Erdgeschoss gelegen.

Der Betrieb erfolgt durch die Diakonie Stetten Alexander-Stift, einen namhaften und erfahrenen Betreiber, der die Residenz bereits seit dem Jahr 2000 erfolgreich führt. Im Jahr 2023 wurde die Immobilie umfassend gemäß aktueller Heimbauverordnung modernisiert und auf den neuesten Pflegestandard gebracht.

Dank des langfristigen Pachtvertrags profitieren Eigentümer von stabilen Einnahmen, hoher Planungssicherheit und einem vollständig passiven Investment – ein echtes „Rundum-Sorglos-Paket“.

Ausstattung & Rahmenbedingungen

- 31 Einzelzimmer und 8 Pflegewohnungen
- Wohnfläche des angebotenen Zimmers: ca. 20 m² zzgl. anteiliger Gemeinschaftsflächen (29,15/1000 von 6926 m² umbautem Raum entspricht ca. 202 m²)
- Hochwertig gepflegt und bezugsfertig
- Langfristiger Pachtvertrag bis Juli 2027 mit Verlängerungsoptionen um weitere 5 Jahre
- Aktueller Festmietzins 271,11 € pro Monat, Erhöhung 2027 durch Betreiber in Aussicht gestellt
- Vollständige Entlastung des Eigentümers: Verwaltung und Betrieb aus einer Hand
- Vielfältiges Pflegeangebot:
 - Stationäre Dauerpflege
 - Kurzzeitpflege
 - Betreutes Wohnen
- Gepflegte Gartenanlage mit Sitzgelegenheiten und Begegnungsstätte
- WLAN in der Anlage verfügbar
- Zimmerausstattung:

- Eigenes Bad
- Pflegebett
- Nachttisch
- Kleiderschrank
- TV-Kommode
- Tisch und Stühle
- Telefon- und Kabel-TV-Anschluss
- Hausnotrufsystem
- Hauseigene Küche mit täglich frisch zubereiteten, ausgewogenen Mahlzeiten
- Zwei weitere Bewohnerküchen zur zusätzlichen Selbstversorgung

Fazit

Dieses Pflegeapartment bietet eine krisensichere, renditestarke Kapitalanlage mit minimalem Verwaltungsaufwand. Die Kombination aus langfristiger Verpachtung, professionellem Betreiber und moderner Seniorenresidenz macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl zur Vermögenssicherung als auch zur Sicherstellung eines Pflegezimmers durch den Betreiber im Pflegefall.

Ausstattung

Zum Schutz der Privatsphäre der Seniorenresidenzbewohner nur Außenaufnahmen. Zimmerbesichtigung nach Terminvereinbarung möglich.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Verkauf aus Erbengemeinschaft.

Lage

Adresse

Teplitzer Straße 1-2

71546 Aspach (Ortsteil Großaspach)

Lage & Infrastruktur

Die Seniorenresidenz überzeugt durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage mit ausgezeichneter Nahversorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Edeka, Aldi): ca. 100–200 m
- Gastronomie: ca. 300 m
- Ärzte und Apotheken: ca. 750 m
- Bushaltestelle: ca. 100 m

Autobahnanschluss: ca. 5,3 km

Makrolage

Aspach mit seinen Ortsteilen Allmersbach am Weinberg, Großaspach, Kleinaspach und Rietenau liegt am Rande des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald, eingebettet in die Ausläufer der Löwensteiner Berge.

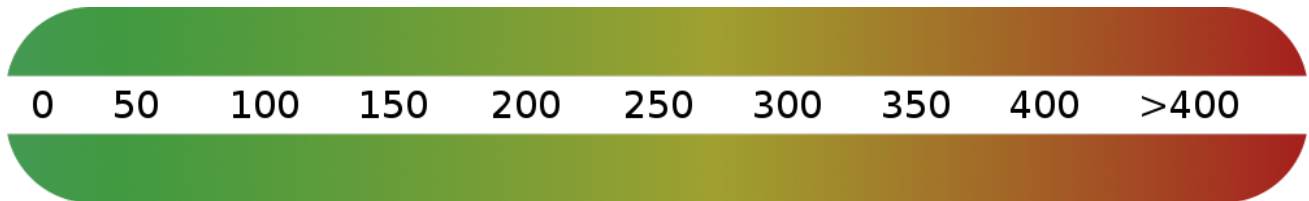
Das Gemeindepflegehaus befindet sich im Ortsteil Großaspach. Einkaufsmöglichkeiten sowie eine regelmäßige Busverbindung nach Backnang sind bequem fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	144,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Weg um Haus



Zimmer von Aussen

Exposé - Galerie



Garten 1



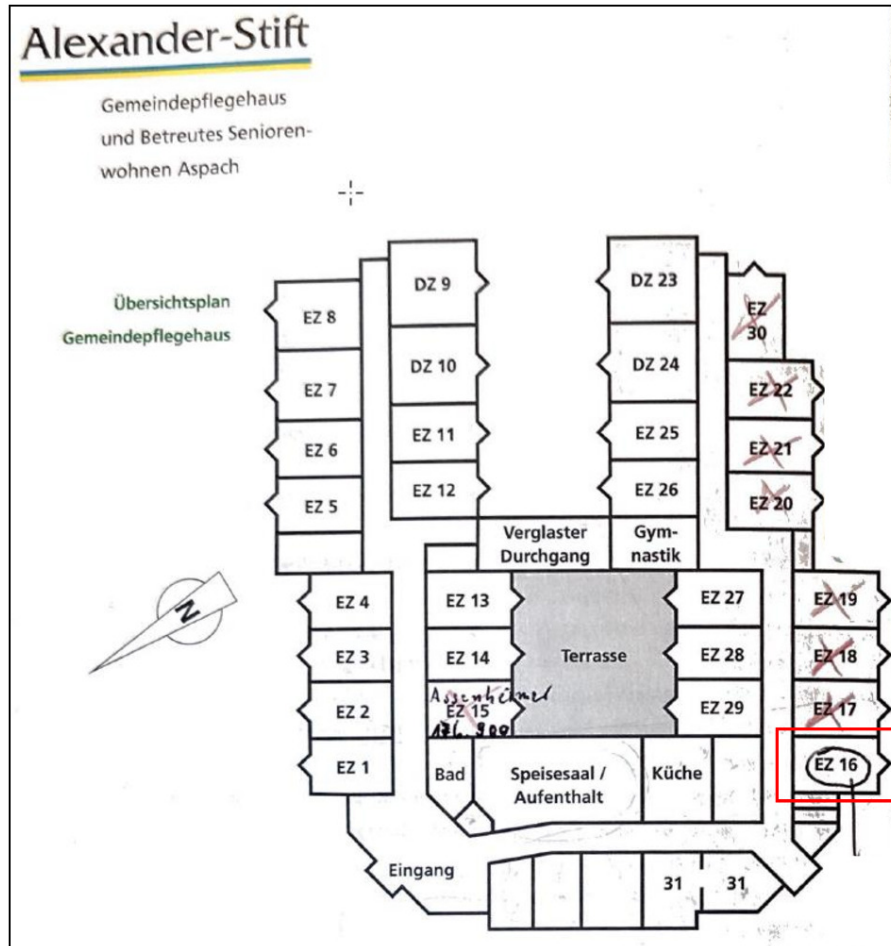
Ausblick

Exposé - Galerie



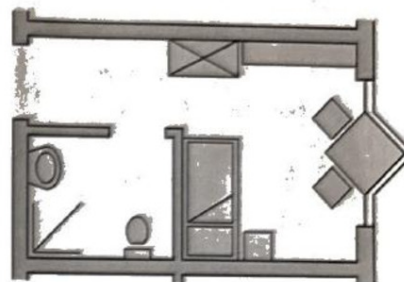
GoogleEarth

Exposé - Grundrisse



**Wohnbeispiel:
Einzelzimmer**

Wohnfläche:
20,09 m²
M 1 : 100
(1 cm = 1 m)



CONFIDENTIAL

Exposé - Anhänge

1. Marktwertgutachten

26. Dezember 2025

Marktwerteinschätzung



Langfristig vermietetes Pflegeapartment in Seniorenresidenz

 Wohnung

 Teplitzer Weg 1, 71546 Aspach

Einzimmerwohnung **Verkauf**

Teplitzer Weg 1, 71546 Aspach

Langfristig vermietetes Pflegeapartment in Seniorenresidenz

**Marktwertermittlung: 98.500 € • 4.925
€/ m²**

88,5K - 111K €

Die Konfidenznote für die Bewertung: Gut

Datum der Bewertung: 26.12.2025



Details zur Wohnung

1 Zimmer

Badezimmer: 1

Etage: 0

Aufzug

Wohnfläche: 20 m²

Energie-Label: E

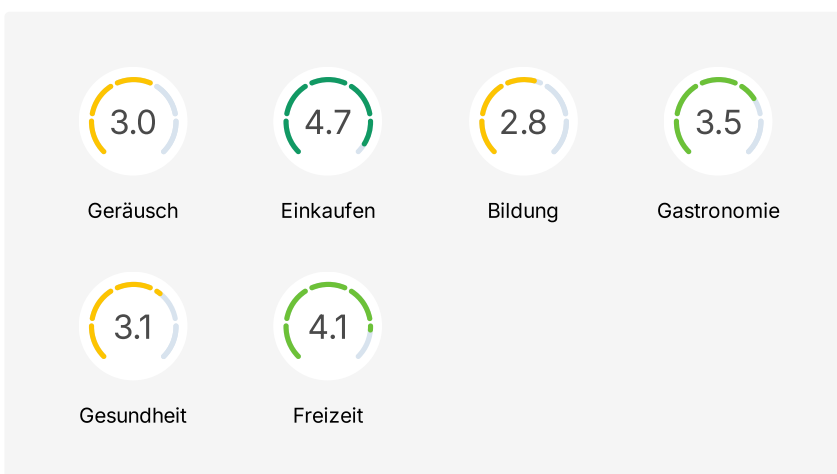
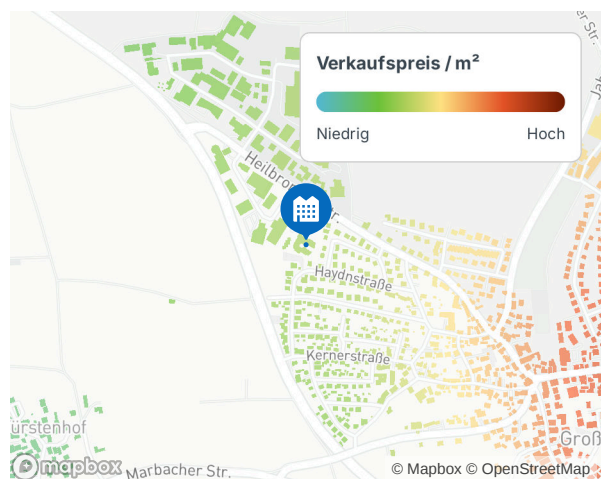
Garten: 10 m²Balkon / Terrasse: 10 m²

Baujahr: 1999

Modernisierungsjahr: 2023

Außenparkplätze: 1

Lage



Die Farbgebung dieser Karte stellt lokale Preisunterschiede dar. Die Verkaufs- und Mietpreise pro m² sind unabhängig von der aktuellen Wohnung und werden für eine typische **Musterimmobilie** geschätzt, wobei nur die Adresse variiert wird, so dass das Preisniveau an verschiedenen Standorten vergleichbar ist.

Unser Modell hat genügend Datenpunkte gefunden, um verlässliche Ergebnisse zu liefern, was durch einen engen Vertrauensbereich angezeigt wird.

Dieser Report wurde am 26. Dezember 2025 erstellt

Bereitgestellt von PriceHubble

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um eine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB handelt. Das hier verwendete Verfahren ist rein datenbasiert und kommt ohne manuelle Anpassungen aus. PriceHubble übernimmt keine Haftung für Verluste, die aus Entscheidungen resultieren, die auf Basis der bereitgestellten Informationen und Analysen getroffen wurden.

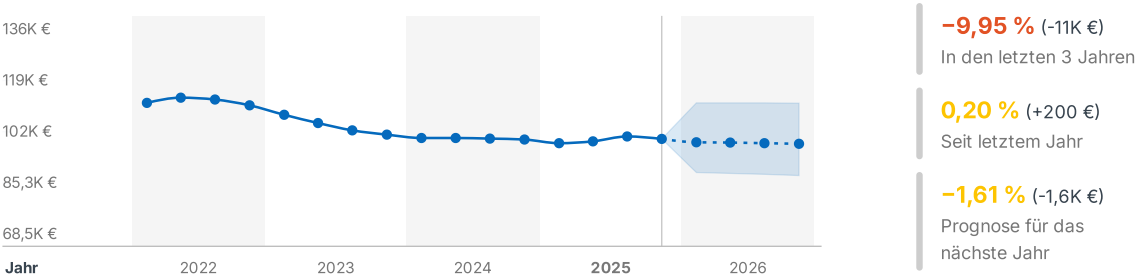


Das Bewertungsmodell (AVM) von PriceHubble wurde erfolgreich auf Basis des ISAE 3000 Standards geprüft. Der erfolgreiche abgeschlossene Audit bestätigt die Übereinstimmung des Modells mit relevanten Standards aus der EBA-Richtlinie zur Kreditvergabe und -überwachung, MaRisk und Beleihungswertermittlungsverordnung.

Qualität und Zustand

 Küche	★★★★★	Luxus	★★★★★	Neu / kürzlich modernisiert
 Badezimmer	★★★★★	Luxus	★★★★★	Neu / kürzlich modernisiert
 Fußboden	★★★★★	Luxus	★★★★★	Neu / kürzlich modernisiert
 Fenster	★★★★★	Luxus	★★★★★	Neu / kürzlich modernisiert

Wertentwicklung





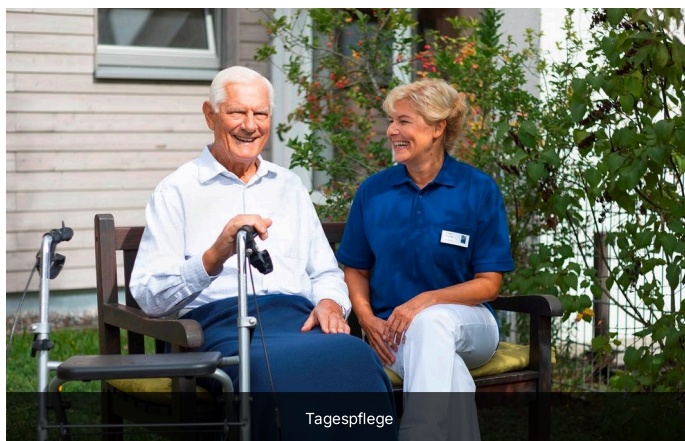
Garten



betreutes Wohnen



Mittagstisch



Tagespflege

Vergleichsobjekte > Transaktionen

[71546 \(Postleitzahl\)](#)[Letztes Jahr](#)[Exklusive Transaktionen](#)

Für die gegebenen Filter-Kriterien können wir leider keine vergleichbaren Angebote / Transaktionen finden.

Markttrends

71546 (Postleitzahl)

Entwicklung der Angebotspreise

Preis

Letztes Jahr

Durchschnittspreis des letzten Monats

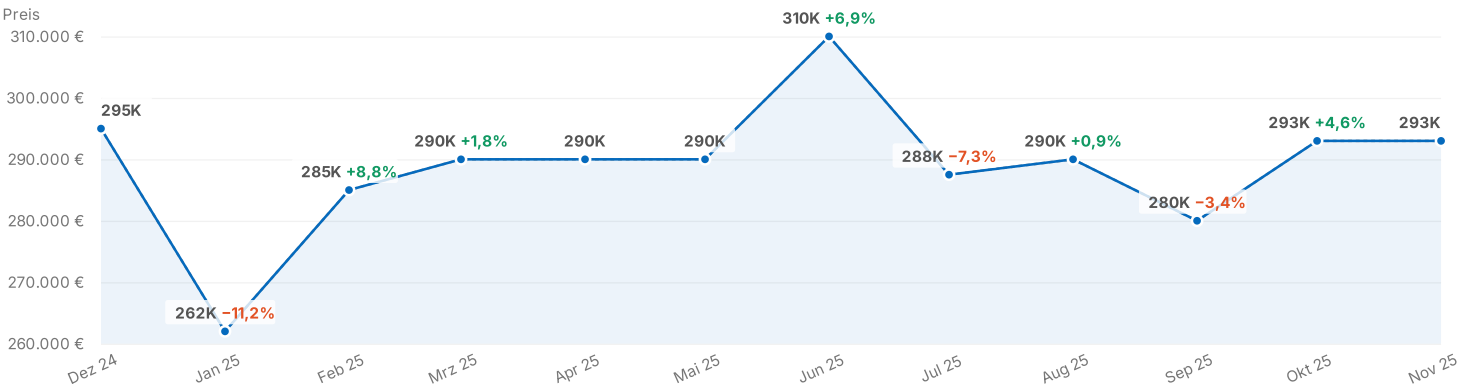
Veränderung in den letzten 3 Monaten in %

Veränderung im letzten Jahr in %

293.000 €

+1,0%

-0,7%



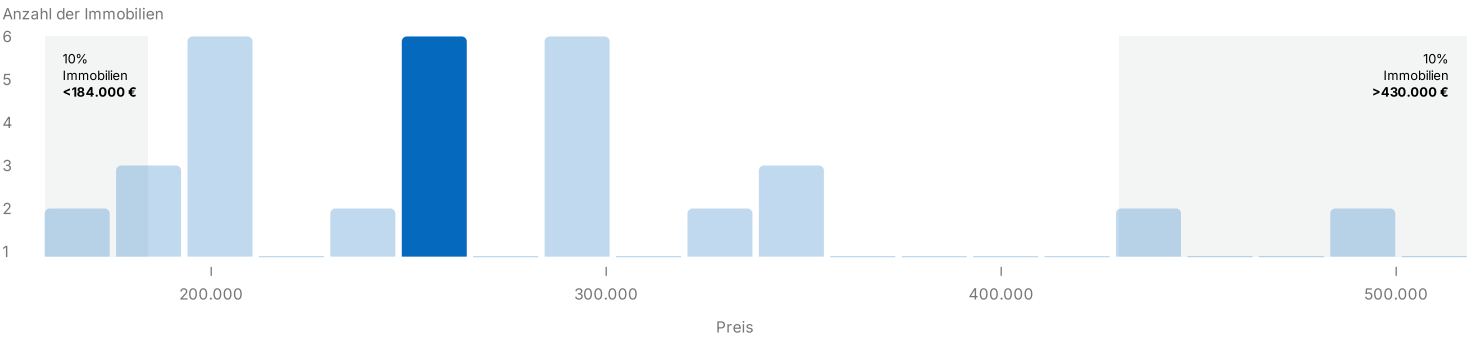
Angebote nach Preisspanne

Preis

Letztes Jahr

Durchschnitt des Marktpreises im letzten Jahr

265.000 €



Markttrends

71546 (Postleitzahl)

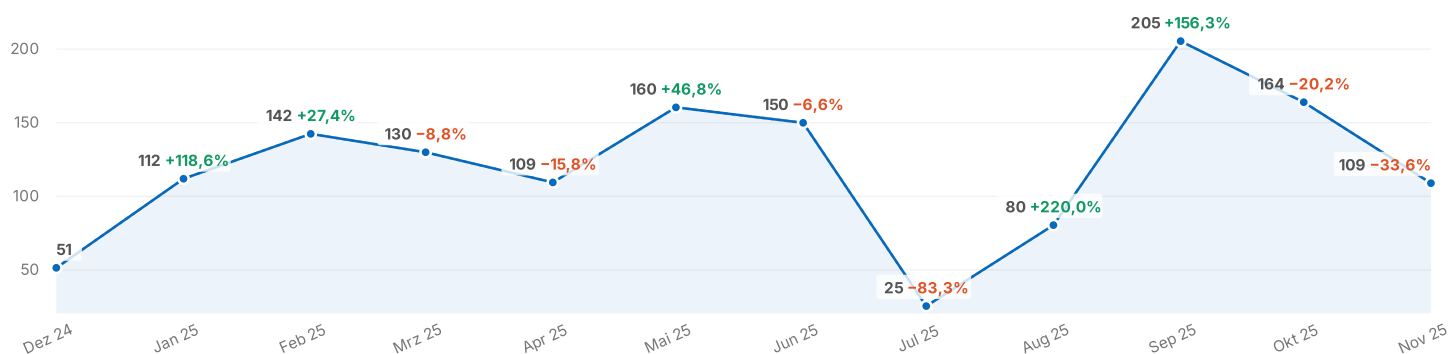
Entwicklung der Tage auf dem Markt

Letztes Jahr

Durchschnitt des letzten Monats Veränderung in den letzten 3 Monaten in %

108.5 Tage **+35,6%**

Tage auf dem Markt

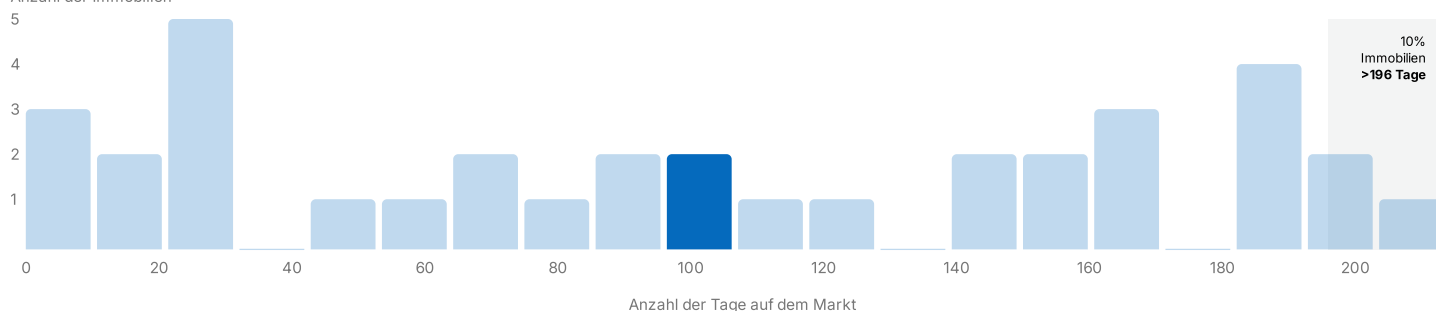


Verteilung der Tage auf dem Markt

Durchschnittswert der Marktteilnehmer im letzten Jahr

98

Anzahl der Immobilien

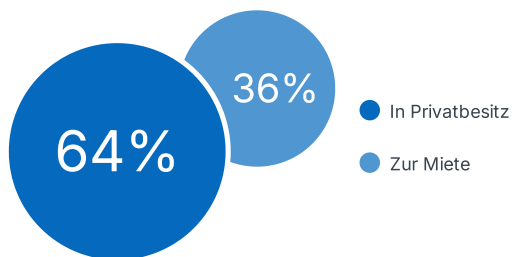


Sozio-Ökonomie

Gebiet: Aspach (Gemeinde)

Eigentümerschaft

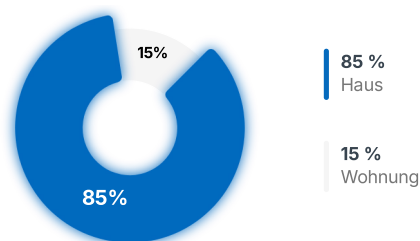
Häufigste Wohnform In den letzten 5 Jahren
In Privatbesitz -2.2%



Datenquelle: [Infas360](#), 2025

Art der Immobilie

Häufigster Immobilientyp In den letzten 5 Jahren
Haus 84,9% +6.2%

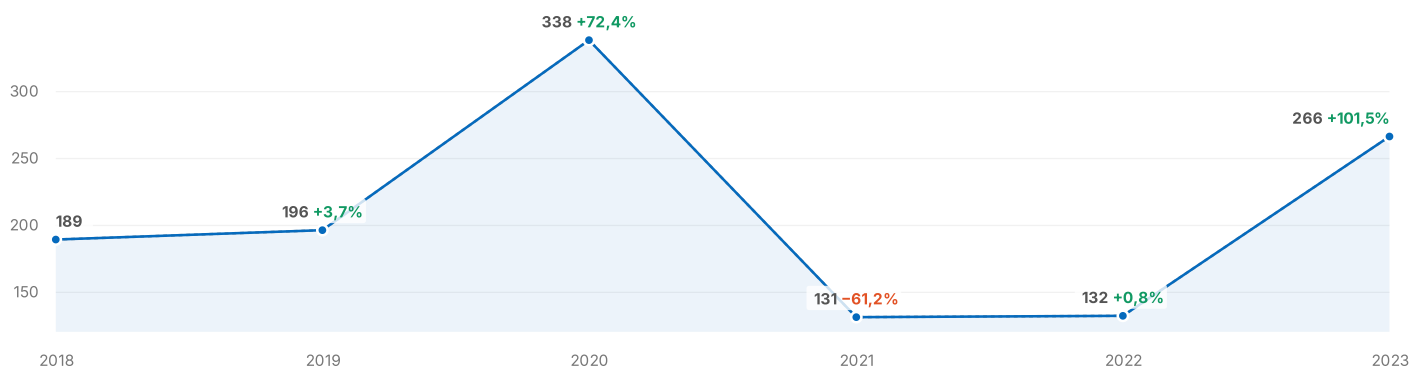


Datenquelle: [Infas360](#), 2025

Neue Immobilien

Neue Immobilien In den letzten 5 Jahren
266 +40.7%

Anzahl neuer Immobilien



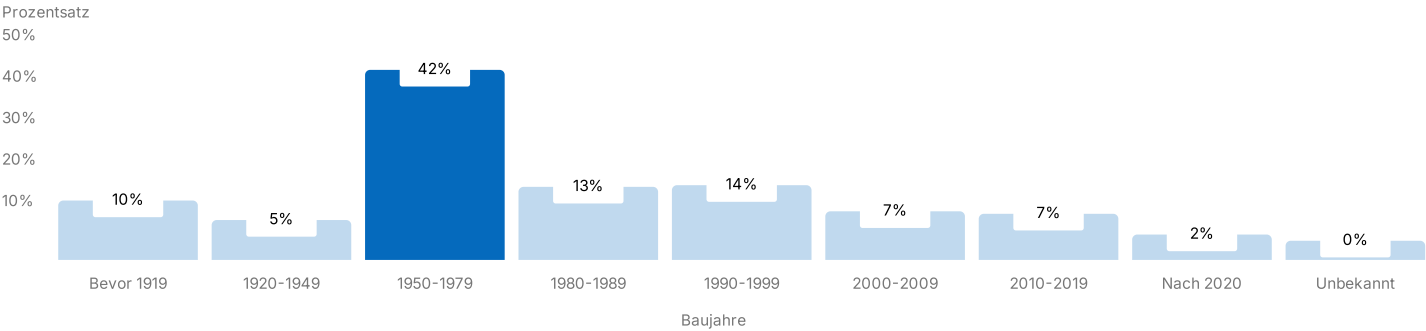
Datenquelle: [Infas360](#), 2025

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Aspach (Gemeinde)

Übersicht der Baujahre

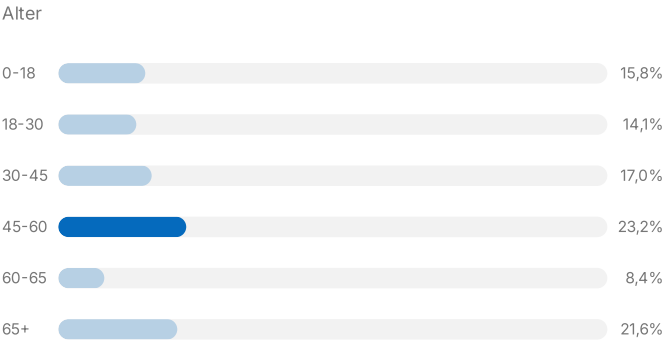
Die häufigsten Baujahre
1950-1979



Datenquelle: [Infas360](#), 2025

Altersgruppen

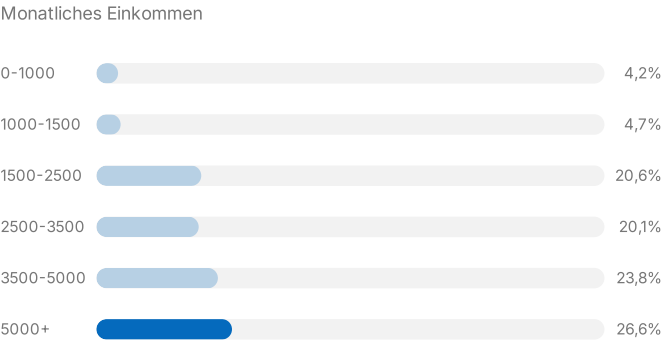
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
45-60 **-2.3%**



Datenquelle: [Infas360](#), 2025

Einkommensniveau

Häufigstes Einkommen In den letzten 5 Jahren
5000+ **+2%**



Datenquelle: [Infas360](#), 2025



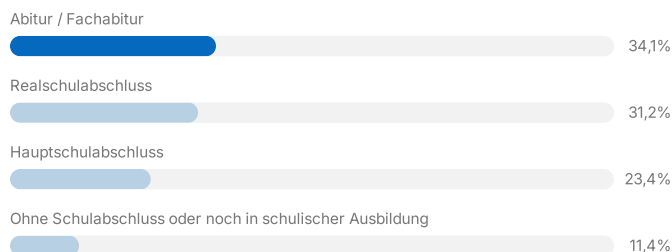
Sozio-Ökonomie

Gebiet: Aspach (Gemeinde)

Bildungsniveau

Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region

Abitur / Fachabitur



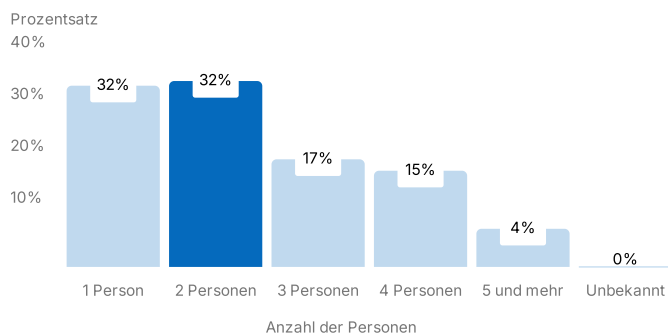
Datenquelle: Infas360, 2025

Einwohner nach Grundbesitz

Die vorherrschende Haushaltsgröße In den letzten 5 Jahren

2 Personen

-10.9%



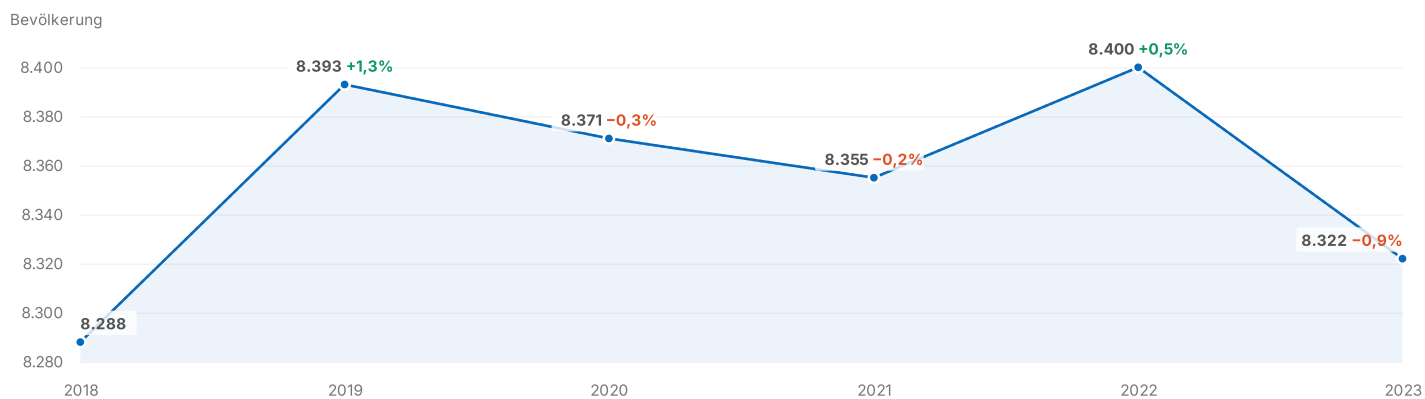
Datenquelle: Infas360, 2025

Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren

8.322

+0.4%



Datenquelle: Infas360, 2025

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Aspach (Gemeinde)

Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

Aktueller Wanderungssaldo In den letzten 5 Jahren
-7,9 **-25.2**

Zahl der zugewanderten Personen abzüglich der abgewanderten Personen pro 1.000 Einwohner

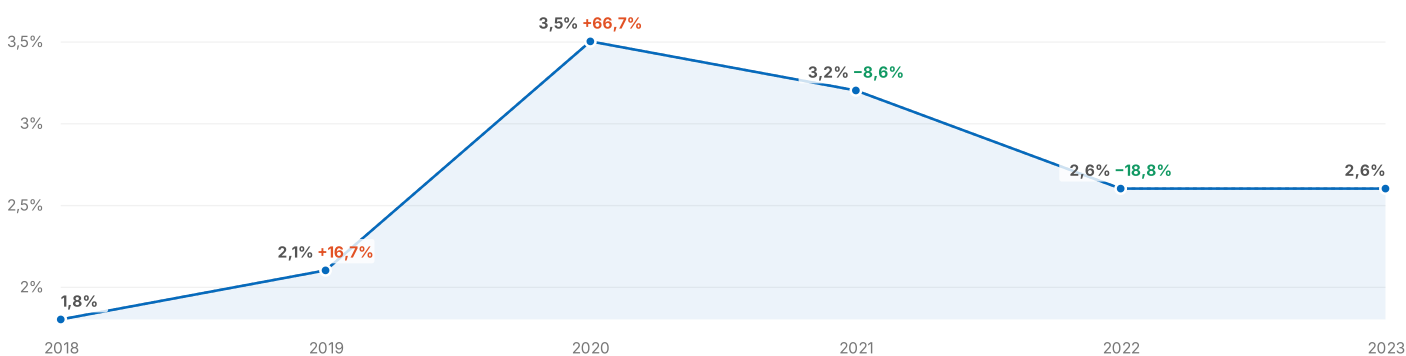


Datenquelle: Infas360, 2025

Arbeitslosenquote

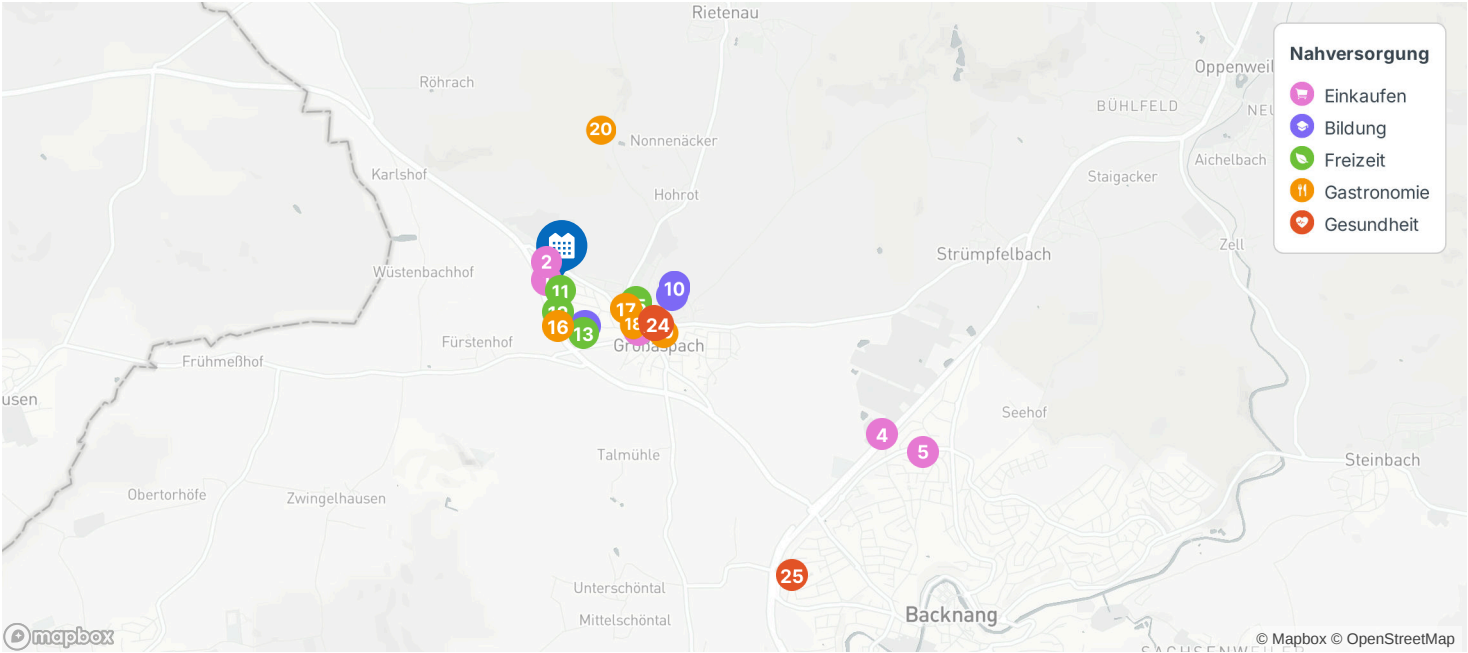
Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
2,6% **+0.8%**

Bewertung



Datenquelle: Infas360, 2025

Nahversorgung



4.7

Einkaufen

1	EDEKA Hoffmann & Sieber	118 m
2	Aldi Süd	199 m
3	Nahkauf	684 m
4	Aral	2.7 km
5	Mix Markt	3.1 km

2.8

Bildung

6	Evangelischer Kindergarte...	372 m
7	Kindergarten Hermann-Sch...	854 m
8	Conrad-Weiser-Schule Asp...	864 m
9	Conrad-Weiser-Schule Asp...	864 m
10	Conrad-Weiser-Schule	872 m

4.1

Freizeit

11	Kinderspielplatz Teplitzer ...	45 m
12	Gemeindehaus St. Joseph	218 m
13	Spielplatz	407 m
14	Sport	589 m
15	Sport	598 m

3.5

Gastronomie

16	Gaststätte zum Kube	320 m
17	Pizzeria La Pergola	527 m
18	Lamm Schank- und Speise...	645 m
19	Gasthof Traube	873 m
20	Fautenhau Alm	1.2 km

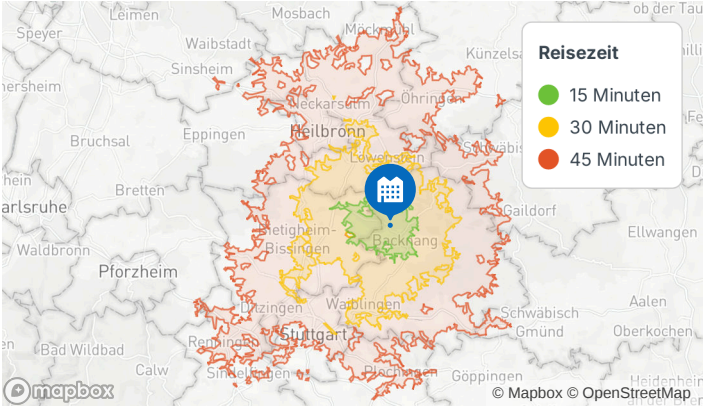
3.1

Gesundheit

21	Dr. Petra Kotzan / Dr. med. ...	767 m
22	Dr. med. Sabine Geist / Rina...	783 m
23	Rathaus Apotheke	788 m
24	Dr. Michaela Badmann	804 m
25	Tierarztpraxis Sabrina Hohb...	2.8 km

Erreichbarkeit

Auto

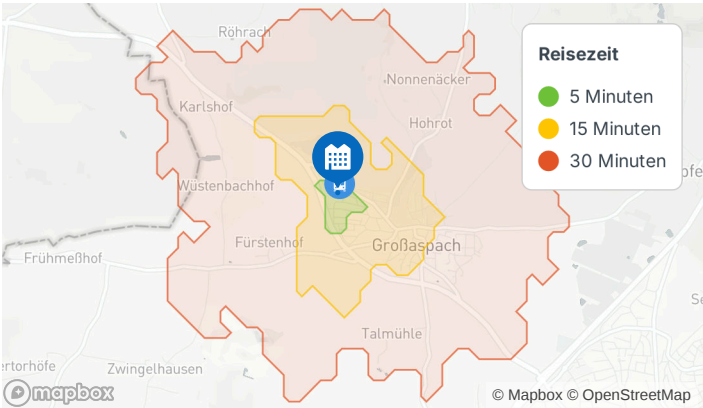


 Autobahnauffahrt Maubach 5.3 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  49 Einkaufen
-  99 Bildung
-  158 Gastronomie
-  72 Gesundheit
-  526 Freizeit

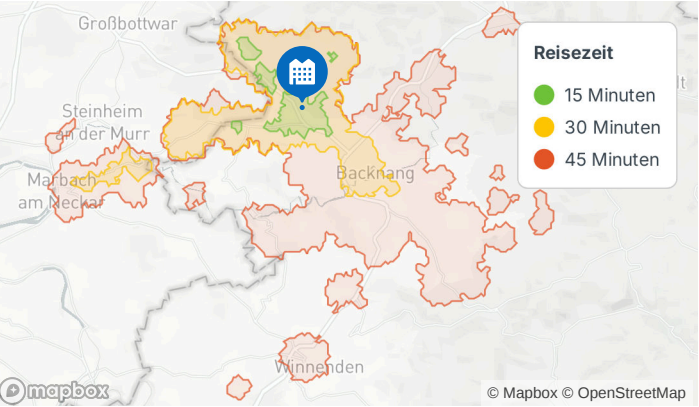
Gehzeit




Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  3 Einkaufen
-  2 Bildung
-  4 Gastronomie
-  4 Gesundheit
-  11 Freizeit


Öffentlichen Verkehr



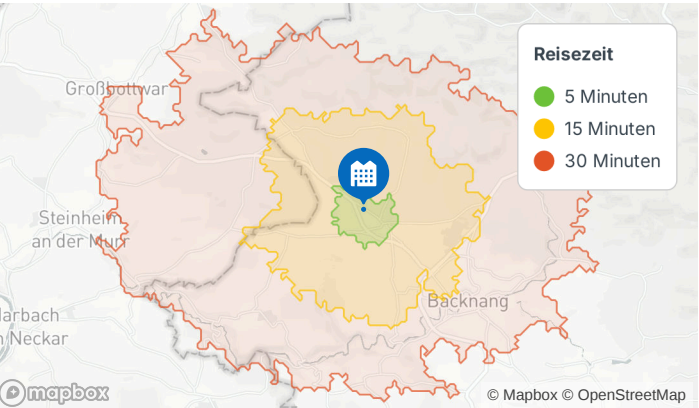
 Bahnhof Backnang 4 km

 Bus Großaspach Forstboden 111 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  3 Einkaufen
-  7 Bildung
-  8 Gastronomie
-  5 Gesundheit
-  25 Freizeit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

-  5 Einkaufen
-  15 Bildung
-  15 Gastronomie
-  7 Gesundheit
-  111 Freizeit

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Auto in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Die Methodik geht davon aus, dass der Fahrer die Geschwindigkeitsbegrenzungen einhält und dass "es ein normales Verkehrsaufkommen auf den Straßen gibt."

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in unterschiedlichen Zeitabständen kommen kann. Der Algorithmus geht davon aus, dass die Abfahrtszeit 9 Uhr ist.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man in verschiedenen Zeitabständen zu Fuß kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Die Isochronen auf der Karte zeigen, wie weit man mit dem Fahrrad in verschiedenen Zeitabständen kommen kann. Steigungen werden noch nicht berücksichtigt.

Dieser Report wurde am 26. Dezember 2025 erstellt

Bereitgestellt von  PriceHubble