

# Exposé

## Wohnanlage in Bayern - Berg bei Neumarkt i.d.Opf. Pflegeappartments in der Seniorenpflege Doktorshof zur Kapitalanlage



Objekt-Nr. **OM-262275**

### Wohnanlage

Verkauf: **184.162 €**

Ansprechpartner:  
Seniorenpflege Doktorshof  
Telefon: 089 330919878

Doktorshofstraße 15  
92348 Bayern - Berg bei Neumarkt i.d.Opf.  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	3.200,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	8.748
Energieträger	Gas	Anzahl Einheiten	39
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen 39 Pflegeeinheiten zur Kapitalanlage. Sie verfügen jeweils über ein eigenes Grundbuchblatt und können jederzeit verkauft, verschenkt, vererbt oder beliehen werden.

Die Kaufpreise liegen zwischen 184.162 € und 266.038 €, bei Zimmergrößen zwischen 49,64 m<sup>2</sup> und 124,39 m<sup>2</sup> (inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche).

Die Mietrenditen liegen zwischen attraktiven 4,8% und 4,9% und sind dank Indexmiete inflationsgeschützt.

Rundum Sorglos: Ein erfahrener Verwalter und Betreiber übernehmen sämtliche Eigentümeraufgaben für Sie. Komfortabel für Sie!

Der Doktorshof wurde 1994 errichtet und im Jahr 2000 auf seine aktuelle Kapazität von 67 Betten erweitert.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche von 3.720 qm herrschen außergewöhnlich großzügige Platzverhältnisse von 55,5 qm pro Bett. Vereinzelt verfügen die Zimmer der Einrichtung auch über Terrassen und Balkone.

Die Gestaltung der Innenbereiche orientiert sich neben den pflegerischen Bedürfnissen vor allem an dem Geschmack der Heimbewohner. Helle, freundliche Farben, angenehme Beleuchtungslösungen und ein komfortables Mobiliar sorgen für Wohlbefinden im Alter.

Aufgrund der sehr soliden Bausubstanz und regelmäßiger Instandhaltung befindet sich das Gebäude in einer sehr guten Verfassung. Der beauftragte Bausachverständige attestiert der Einrichtung einen „sehr gepflegten Zustand mit nur geringeren Mängeln“.

Diese werden derzeit von dem Verkäufer behoben, der darüber hinaus noch 50.000 € für Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Bodenbelägen bereitgestellt hat und zu guter Letzt außerdem eine Einlage von 30.000 € in die Instandhaltungsrücklage leistet, über welche die Eigentümer frei verfügen können, um bei Bedarf auf einen Puffer zurückgreifen zu können.

Energieeffizienz und Haustechnik

Der Doktorshof erreicht die Energieeffizienzklasse D und ist damit nach heutigem Stand als zukunftssicher und gut gerüstet für die Wärmewende einzustufen.

Das Gebäude ist bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Hinzu kommen PVC-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung. Die mit Gas betriebene Blockheizkraftwerk der Marke EC Power wurde im Jahr 2013 eingebaut. Als weitere fortschrittliche Haustechnik ist ein eine Frischluftlüftungsanlage zu nennen, die auch über die Möglichkeit zur Beheizung verfügt. Ferner sorgt eine Grünbeck Enthärtungsanlage für weiches Wasser.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Betreiber

Der Doktorshof wurde bereits 1994 von den beiden Familien Bauer und Sperr gegründet. Neben der stationären Pflege werden den Senioren auch die beiden begehrten Zusatzangebote Kurzzeit- und Tagespflege offeriert für den Fall, dass die Pflege in den eigenen vier Wänden einmal vorübergehend nicht möglich ist.

Der Doktorshof bietet dabei mehr als nur schöne Zimmer und persönliche Pflege: Gestalten und Zeichnen. Musik und Gymnastik. Ausflüge und Gottesdienste: Jeder wird eingebunden und liebevoll in die Gemeinschaft integriert. Denn das Gestalten und Beschäftigen sind wichtige Bestandteile des „WohlfühlKlimas“ in der Einrichtung.

## Übernahme durch die MPG Care

Im April 2023 wurde die Einrichtung von der MPG Care GmbH übernommen. Der neue Pachtvertrag läuft über 20 Jahre mit 2 x 5 Jahren als Verlängerungsoption. Bei dem Münchner Unternehmen handelt es sich um einen inhabergeführten Betreiber, der maßgeschneiderte Nachfolgelösungen für Familienbetriebe anbietet. Die MPG Care erhält den familiären Charakter und den individuellen Charme der Einrichtungen. Ein gleichermaßen sympathisches wie auch erfolgreiches Konzept als Gegenentwurf zu den großen Pflegeketten: Das Unternehmen betreibt derzeit 6 Heime in Hessen, Bayern und Niedersachsen und strebt an, weiter bedächtig und qualitätsorientiert mit ca. 2 Heimen pro Jahr zu wachsen.

## Bevorzugtes Belegungsrecht in allen Einrichtungen der MPG Care

Die MPG Care sichert allen Käufern ein bevorzugtes Belegungsrecht zu für sich selbst und ihre Angehörigen ersten Grades. Mit dem bevorzugten Belegungsrecht können Käufer in allen Einrichtungen des Betreibers an eventuellen Wartelisten vorbei auf freie oder freiwerdende Pflegezimmer zugreifen, egal ob Einzel- oder Doppelzimmer.

Unser Rat an alle Interessenten: Sichern Sie sich und Ihre Familie schon heute für die Zukunft ab!

Wir beraten Sie gerne!

Terago Vertriebs GmbH

Westenrieder Str. 19

80331 München

Geschäftsführer Matthias Reinhard

info@terago.de

0800-083 7246

## Lage

Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz ist eine aufstrebende und gleichermaßen traditionsbewusste Gemeinde mit rund 8.000 Einwohnern in Bayern. Erstmals urkundlich erwähnt wurde sie bereits im Jahr 1129 p. Chr.

### Vorteilhaft für Senioren

Durch ihre Lage im Oberpfälzer Jura profitiert sie von einer attraktiven Umgebung in einem begehrten Naherholungsgebiet, das mit seiner malerischen Landschaft zum Wandern und Radfahren einlädt. Zudem gibt es viele Seen und Parks, die Erholung und Entspannung bieten.

Den Gemeinschaftssinn sprechen verschiedene Vereine, Clubs und Organisationen an, die soziale Aktivitäten und Zusammenkünfte für Senioren anbieten. Und auch für den alltäglichen Bedarf ist mit Supermärkten, Einzelhandelsgeschäften und Restaurants alles vor Ort vorhanden.

Für die Senioren in Berg ist neben den genannten Dingen natürlich auch die Verfügbarkeit hochwertiger medizinischer Versorgung von großer Bedeutung. Positiv, dass es in der Gemeinde und der Umgebung eine gute Auswahl an Arztpraxen, Fachärzten, Apotheken und Krankenhäusern gibt, die eine umfassende Gesundheitsversorgung gewährleisten.

### Wirtschaft und Innovation

Wirtschaftlich profitiert die Gemeinde Berg unter anderem von ihrer Lage direkt an der Bundesautobahn A 3 und ihrer Nähe zu den Städten Nürnberg (ca. 30 km) und Regensburg (ca. 70 km). Die Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf. liegt sogar nur 6 km entfernt. Hinzu kommt eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch diese hervorragende Infrastruktur entwickelt sich die Gemeinde mit ihren Gewerbegebieten sehr gut.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. in der Kategorie Zukunftschancen nicht ohne Grund einen guten 89. Platz unter den insgesamt 400 Land- und Stadtkreisen in Deutschland.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Seniorenpflege Doktorshof

# Exposé - Galerie



Spielplatz und Streichelzoo



Doktorshof Spielplatz

# Exposé - Galerie



Doktorshof Sitzecke



Doktorshof Speisesaal

# Exposé - Galerie



Doktorshof Gemeinschaftsraum



# Exposé - Galerie



Doktorshof Bewohnerzimmer



Doktorshof Bewohnerbad

# Exposé - Galerie



Doktorshof Streichelzoo