



Seniorenwohnen Osterholz-Scharmbeck

» Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr möchte ich leben. «

Albert Einstein (1879 – 1955), Physiker

Genau dieser Philosophie folgen unsere Standorte für ein zukunftgerichtetes und seniorengerechtes Wohnen.

Sie sind so konzipiert, dass sie den Bewohnern ein Leben ermöglichen, in dem sie ihre Selbstständigkeit bewahren und gleichzeitig die Unterstützung erhalten, die sie brauchen.

Damit jeder sich selbst treu bleiben kann, setzen wir auf Immobilienwerte mit Wohnvielfalt und Wohlfühlatmosphäre – ein Zuhause, wo die Weisheit des Alters respektiert und auch in Zukunft unterstützt wird.

Willkommen in Ihrem neuen Wohnquartier

Seniorenwohnen Osterholz-Scharmbeck







143 Pflegeappartements

Stationäre Pflege und Service-Angebote



18 Tagespflegeplätze

28 Wohnungen für betreutes Wohnen

Wo Lebensqualität und Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen: Auf einem ca. 12.200 Quadratmeter großen Grundstück entstehen bis Anfang 2026 eine Seniorenresidenz und ein Komplex für betreutes Wohnen mit hohem Qualitätsanspruch, modernem Komfort und einer herrlich grünen Umgebung. 143 barrierefreie Einzelzimmer für die stationäre Dauer- und Kurzzeitpflege, 28 Wohnungen für betreutes Wohnen mit Service sowie eine Tagespflege mit 18 Plätzen vereinen sich zu einem Ort, der Sicherheit und maximales Wohlbefinden im Alter verspricht.





Harmonie aus Funktionalität und Ästhetik: Zwei hochwertige Neubaukomplexe fügen sich mit teils rot verkleinkerten Fassadenelementen und heller Farbgebung harmonisch und regional-typisch in die Landschaft ein. Die parkähnlich gestalteten Außenanlagen auf dem Gelände laden mit ihren breiten Spazierwegen zum Verweilen, zu Aktivitäten und zu geselligem Beisammensein ein. Eine Kaminlounge, eine Bibliothek und ein Restaurant mit Sonnenterrasse runden das vielfältige Angebot neben einem Friseur im Hause und einem Pflege- und Wellnessbad ab.

Weitläufige Grünflächen mit barrierefreien Spazierwegen

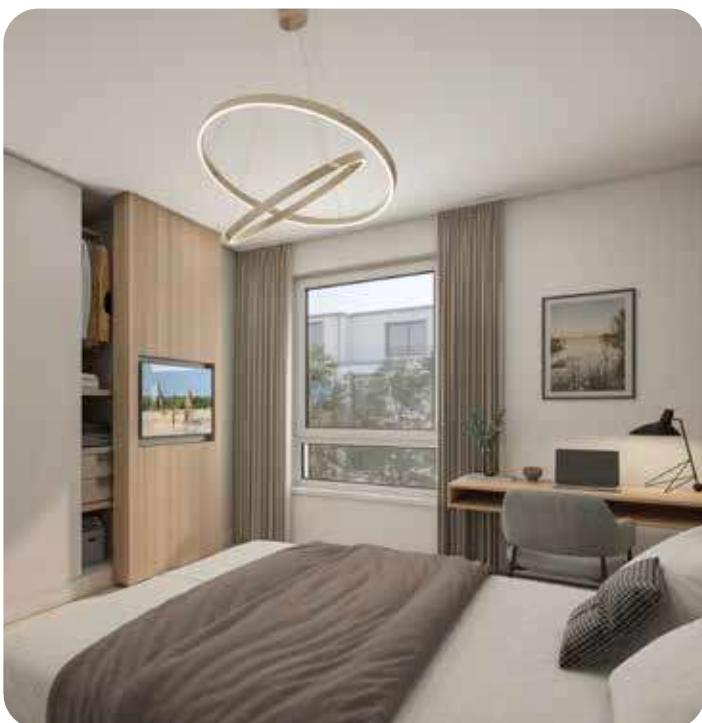
Services in der Seniorenresidenz

Kaminlounge, Bibliothek, Friseur und Restaurant mit Terrasse

Die Innenräume

Bei der stilvollen Gestaltung der Einheiten für betreutes Wohnen stehen die Bedürfnisse der Bewohner immer im Mittelpunkt. Die Innenräume überzeugen durch eine barrierefreie und hochwertige Ausstattung. Die zumeist bodentiefen Fenster verleihen den Räumen ein lichtdurchflutetes, luftiges Wohnklima und sorgen für eine gelungene Wohlfühlatmosphäre.

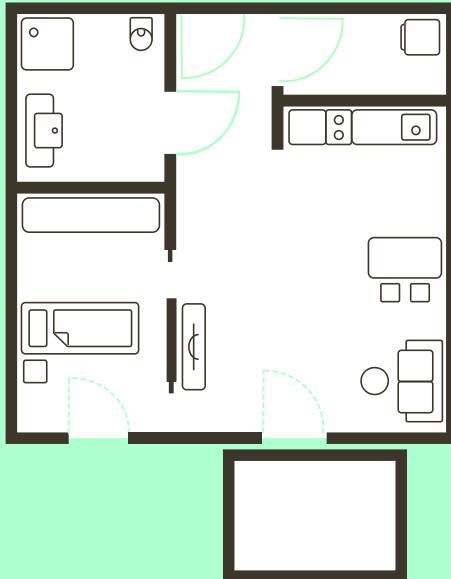




Modernes Wohnen für Alleinstehende und Paare mit Service-Charakter: Die 28 barrierefreien Wohnungen mit Größen zwischen 38 und 70 Quadratmetern sind durch verschiedene Grundrissvarianten individuell gehalten. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich, der mit zumeist bodentiefen Fenstern, Balkon oder (Dach-)Terrasse in einer harmonischen Verbindung zwischen Innen und Außen steht. Ob schnelle Mahlzeit oder aufwendiges Gericht – die Küchenzeile lädt mit ergonomischer Arbeitsfläche zum Kochen ein. Der Wohnraum mit

seinem integriertem Essbereich lädt zu Entspannung und ein. Das barrierefreie Bad mit bodengleicher Dusche und (Haltegriffen) bietet Sicherheit im Alltag. In jeder Wohnung steht auch ein Abstellraum zur Verfügung. Ein hauseigener Clubraum und Stellplätze für Mobilitätshilfen runden das gelungene Wohnkonzept im Wohngebäude für alle Bewohner ab. Erforderliche Services zur Unterstützung und Pflege im Alltag beziehen die Bewohner der Wohnungen direkt vom Betreiber der benachbarten Seniorenresidenz.

Grundriss-Typen

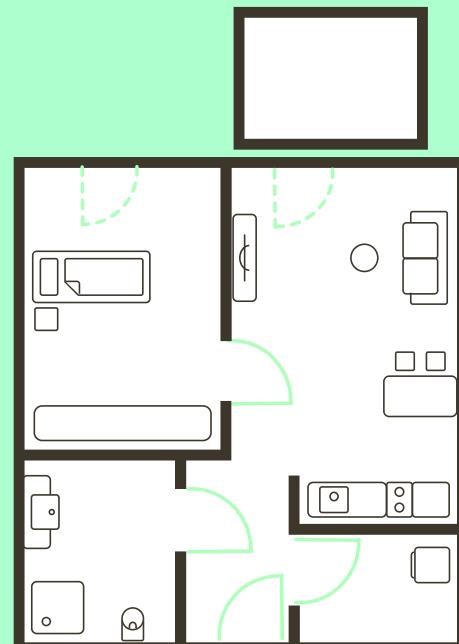


Wohnung Typ 01

38,59 m² – 48,27 m²

Größe inkl. Gemeinschaftseigentum
59,38 m² – 69,06 m²

In Osterholz-Scharmbeck werden Service-Wohnungen für das betreute Wohnen in unterschiedlichen Grundrissen angeboten. Ganz nach Bedarf und Lebenssituation kann hier jeder Bewohner das für sich passende Wohnkonzept wählen.



Wohnung Typ 02

44,41 m² – 48,27 m²

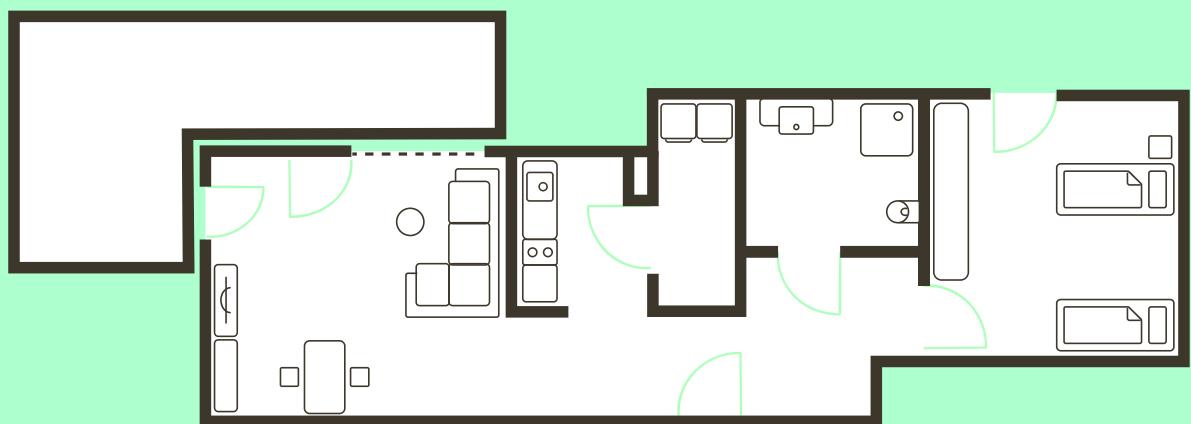
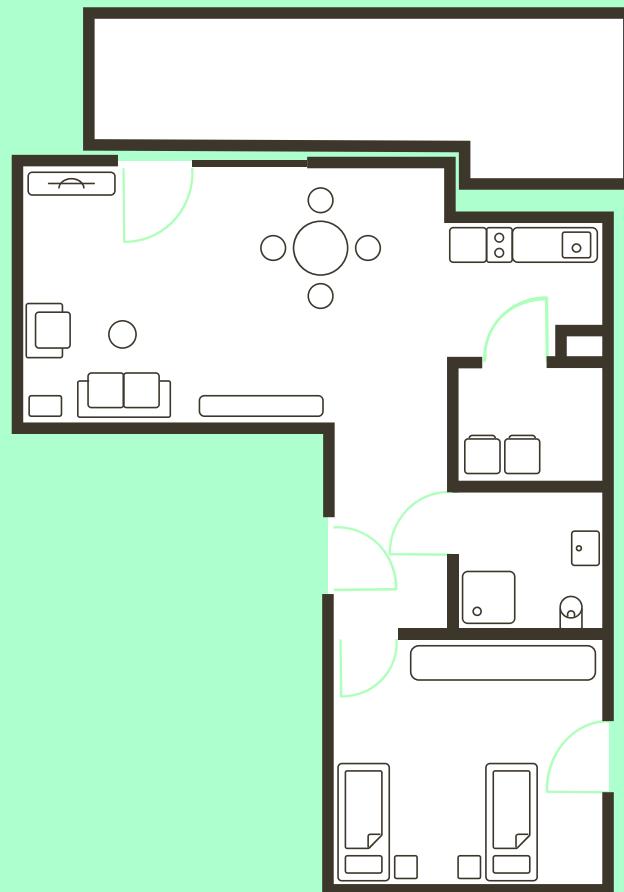
Größe inkl. Gemeinschaftseigentum
65,20 m² – 69,06 m²



Wohnung Typ 03

68,65 m²

Größe inkl. Gemeinschaftseigentum
89,44 m²



Wohnung Typ 04

64,89 m² – 70,86 m²

Größe inkl. Gemeinschaftseigentum
85,77 m² – 91,65 m²

Das Objekt

28

exklusive barrierefreie Wohnungen

Südlich des Residenzgebäudes entsteht auf dem Gelände der Neubau für betreutes Wohnen mit Service: Im Erdgeschoss wird eine Tagespflege für Menschen mit physischen Einschränkungen und Demenz eingerichtet – mit Therapie- und Ruheräumen, einem großzügigen Gruppenraum, Pflegebad und einer sonnigen Terrasse, um den Tagesgästen einen angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen. In den beiden darüber liegenden Geschossen befinden sich die 28 Einheiten. Alle Wohnungen sind barrierefrei sowie teilweise rollstuhlgerecht ausgebaut. Sie begeistern mit Balkon oder Terrasse, teils weiträumiger Wohnküche inklusive Einbauküche, Schlafzimmer, bodengleichem Duschbad und Flur samt Abstellmöglichkeiten. Der Clubraum ist der ideale Ort für den nachbarschaftlichen Austausch in geselliger Runde.

12.200 m²

großer Seniorenpark

Mit 63 Stellplätzen (davon neun behindertengerecht) und 44 Fahrradabstellmöglichkeiten bietet der Standort beste Erreichbarkeit für Bewohner, Besucher und Beschäftigte. Zu jedem Apartment für betreutes Wohnen gehört ein fester Stellplatz. Die sehr gute Lage in Osterholz-Scharmbeck garantiert kurze Wege zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Ein zusätzlicher begrünter Begegnungsplatz mit Sitzgelegenheiten dient als lebendiger Treffpunkt direkt vor dem Hauptgebäude – ideal für Spaziergänge und nachbarschaftliche Gespräche. Die parkartig gestalteten Außenanlagen versprechen den Bewohnern eine hohe Aufenthalts- und Freizeitqualität.

KfW-40-NH-Standard
umweltbewusst und
wirtschaftlich

Das Wohngebäude für betreutes Wohnen mit Service setzt mit dem KfW-40-NH-Standard Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit: Naturnahe Flachdachbegrünung, eine energetisch hocheffiziente Gebäudehülle und moderne Haustechnik reduzieren den Energieverbrauch und CO₂-Fußabdruck deutlich. Für Investoren ergeben sich steuerliche Vorteile durch die derzeitige degressive AfA für Wohngebäude, was eine Abschreibung in Höhe von fünf Prozent pro Jahr ermöglicht. Ein Projekt, das Umweltbewusstsein und Wirtschaftlichkeit klug vereint.



Objektfakten

Betreutes Wohnen Osterholz-Scharmbeck

Objekt

Objektadresse	Bergkamp 9, 27711 Osterholz-Scharmbeck
Bundesland	Niedersachsen
Fertigstellung	2026
Übergabe	Voraussichtlich 01.02.2026
Grundstücksgröße	12.266 m ²
KfW-Standard	KfW-40-NH

Mietvertrag

Mieter / Betreiber	compassio Nord II GmbH
Patronin	compassio Gruppe BV & Co. KG und compassio Holding GmbH
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre
Mietbeginn	Voraussichtlich 01.02.2026
Indexierung	60 % der jährlichen Indexänderungen (alle 2 Jahre)
Pre-Opening	3 Monate ab Mietbeginn

Besonderheiten

AfA	5 % degressive AfA
Bevorzugtes Belegungsrecht	Umfassendes Belegungsrecht für bundesweit mehr als 14.200 Pflegeplätze
Mietsicherheit	Einzigartige Mietsicherheit im Fall der Betreiberinsolvenz

Verkaufseinheiten

Anzahl der Einheiten	28
Erste Mietzahlung	Voraussichtlich 05/2026
Verwaltergebühr	Monatlich 32,50 € inkl. MwSt. pro Einheit
Größe der Einheiten (inkl. GES.-Fläche)	59,38 m ² bis 91,65 m ²
Miete pro Monat*	944,43 € bis 1.457,80 €
Kaufpreise	333.200,00 € bis 514.310,00 €
Kaufpreisfälligkeit	Nach Fertigstellung und Vorliegen der Voraussetzungen**
Grunderwerbsteuer	5,0 %
Notar- und Vollzugskosten	ca. 2,0 %

Haftungsausschluss und Angabenvorbehalt:

Die hier genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen.

* Anteilige Miete für das Sondereigentum auf Basis der ersten vollständigen Mietzahlung durch den Betreiber, gem. Mietvertrag und Teilungserklärung.

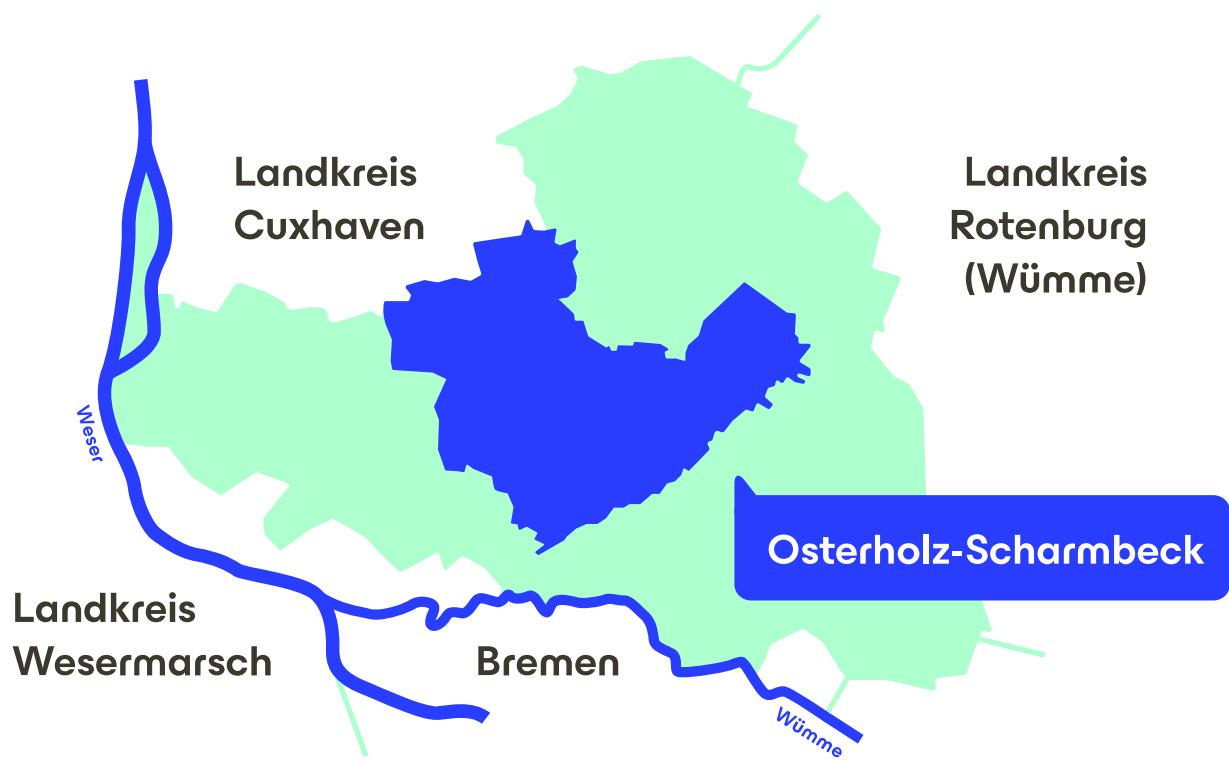
** Siehe Kaufvertrag.

Der Standort

Osterholz-Scharmbeck

Das Investitionsobjekt liegt in Osterholz-Scharmbeck in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Stadtzentrum mit dem Stadtpark, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen ist über die nächstgelegene Bushaltestelle, mit dem Fahrrad oder dem Auto schnell zu erreichen. Umgeben von grünen Naherholungsgebieten kommen Bewohnern auch außerhalb des Geländes in den Genuss zahlreicher Freizeitmöglichkeiten. So lassen sich an diesem Standort die Vorzüge städtischen Lebens mit vielfältigen Naturerlebnissen verbinden.

Bundesland	Niedersachsen
Landkreis	Osterholz
Höhe	11 m ü. NHN
Fläche	147,17 km ²
Einwohner	29.965
Webpräsenz	www.osterholz-scharmbeck.de





Der Betreiber

Compassio

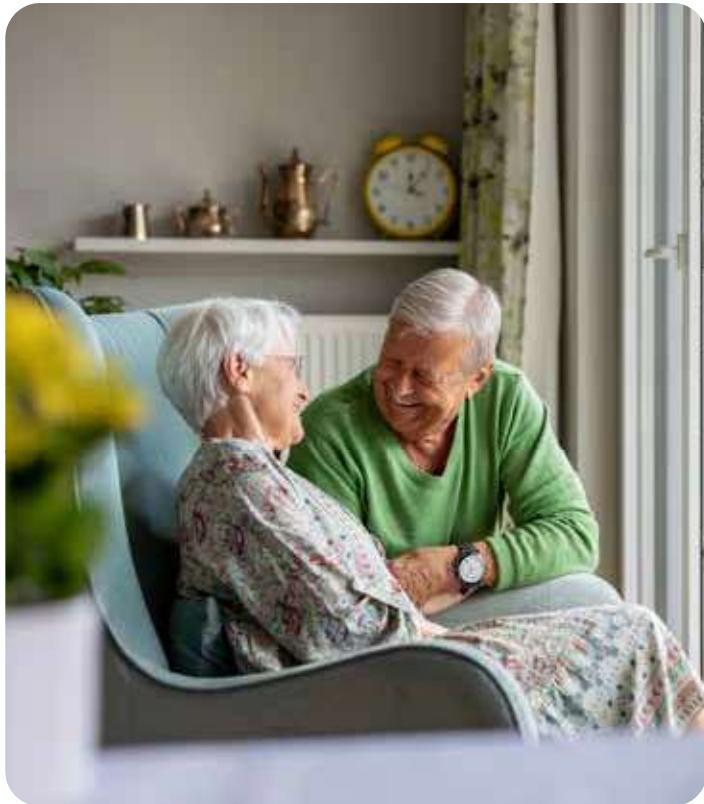
Menschen ein selbstbestimmtes, niveauvolles und sicher umsorgtes Leben zu ermöglichen, ist unsere Mission. Sicherheit, Lebensfreude, Servicekultur und Wertschätzung sind unsere Werte, nach denen wir handeln. Mehr als 8.000 Mitarbeiter sind seit 2005 deutschlandweit dafür im Einsatz. Wir setzen innovative Wohnkonzepte um, die überraschen und unseren Bewohnern vollkommen neue Perspektiven eröffnen, ihr Leben zu gestalten und zu genießen.

Compassio als Premium-Pflegeträger verfügt bereits heute über ein außergewöhnlich modernes und qualitativ hochwertiges

Pflegeversorgungsnetz. Exzellenz im Bereich Qualitätsmanagement in der Bewohnerversorgung beweist Compassio mit dem stabilen zweiten Platz (unter den privaten Anbietern) in den Qualitätsreports des Medizinischen Dienstes.

Künftig finden Sie uns an 100 ausgewählten Standorten in ganz Deutschland. Dabei setzen wir auf Exzellenz in regionalen Strukturen und stärken damit unsere lokalen Einrichtungen. Nicht umsonst sind wir die deutschlandweite Nummer fünf als Träger im Pflegemarkt. www.compassio.de





compassio®





Die Hausverwaltung

OPHEA GmbH & Co. KG

Entlastung, die wirkt: OPHEA macht Immobilienverwaltung zum Erfolgsmodell.

Die Verwaltung von Eigentum wird immer komplexer – doch muss diese Herausforderung nicht alleine gemeistert werden. Mit OPHEA gewinnen Sie wertvolle Zeit zurück, um sich auf jene Aufgaben zu konzentrieren, die Ihnen wirklich wichtig sind. Als zentraler Ansprechpartner für Sie und den Betreiber Ihrer Immobilie bieten wir Ihnen mit unserem breiten Leistungsspektrum und unserer langjährigen Erfahrung in den Bereichen Asset-Management, Property-Management und Facility-Management eine ganzheitliche Betreuung.

Unsere besondere Expertise liegt in der Verwaltung von Sozialimmobilien – wie Pflegeimmobilien, betreutes Wohnen, Tagespflege und Wohngruppen. Diese Spezialisierung macht uns zu einem zuverlässigen Partner, der Ihnen maßgeschneiderte Lösungen bietet. Wir übernehmen für Sie die komplette kaufmännische, technische und infrastrukturelle Bewirtschaftung Ihrer Bestands-, Denkmal- und Neubauimmobilien. Dazu gehört die Kommunikation mit dem Betreiber ebenso wie die Übernahme aller administrativen Aufgaben: Von der termingerechten Entgegennahme der Mieten des Betreibers und

deren direkter Weiterleitung an Sie bis hin zur Bildung und Verwaltung der Instandhaltungsrücklage. Durch regelmäßige Objektbegehungen und die Durchführung der Eigentümersammlungen sichern wir den Werterhalt Ihrer Immobilie. Darüber hinaus übernehmen wir die Erstellung von Jahresabrechnungen, Wirtschaftsplänen und Betriebskostenabrechnungen inklusive Forderungsmanagement. Mit uns profitieren Sie nicht nur von zeitlicher Entlastung, sondern auch von unserer gebündelten Kompetenz als verlässlicher Partner in allen Verwaltungsfragen.

OPHEA GmbH & Co. KG
Hausverwaltung für Sozialimmobilien

OPHEA GmbH & Co KG
Hausverwaltung für Sozialimmobilien

KfW-40-NH und Nachhaltigkeit

Osterholz-Scharmbeck

Was bedeutet KfW-40-NH?

Das Wohnquartier wird nach dem neuesten KfW-40-NH-Standard gebaut, was eine besonders energieeffiziente Bauweise garantiert. Dies sichert ein

hohes Maß an Nachhaltigkeit. Darüber hinaus werden die Gebäude mit Photovoltaikanlagen und Gründächern ausgestattet, die zur weiteren Energieein-

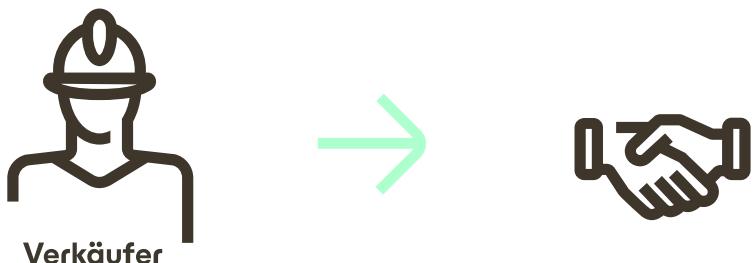
sparung beitragen. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Höhe von 5 % bieten dem Investor zusätzliche finanzielle Vorteile.



So funktioniert's

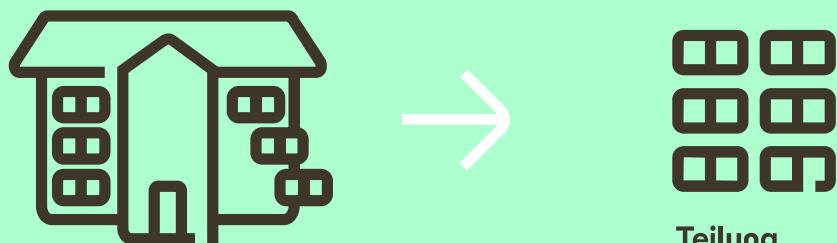
01.

Verkäufer (Bauherr) und Mieter (Betreibergesellschaft einer Pflegeeinrichtung) schließen Mietvertrag über die gesamte Immobilie.



02.

Die Immobilie wird aufgeteilt und die einzelnen Einheiten an Investoren veräußert. Die Investoren werden Teil der WEG (Wohneigentümergemeinschaft).



Teilung

03.

Die Wohneigentümergemeinschaft (WEG) tritt als Eigentümer der Immobilie gem. § 566 BGB in den Mietvertrag ein.



Wohneigentümergemeinschaft (WEG)

04.

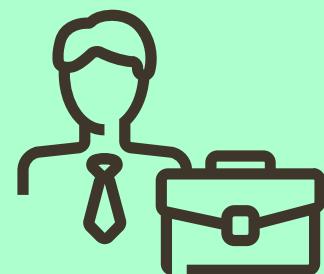
Der Mieter zahlt die gesamte Miete an die Wohneigentümergemeinschaft (WEG), die Verwaltung teilt gem. dem Mieteigentumsanteil auf.



Mieter



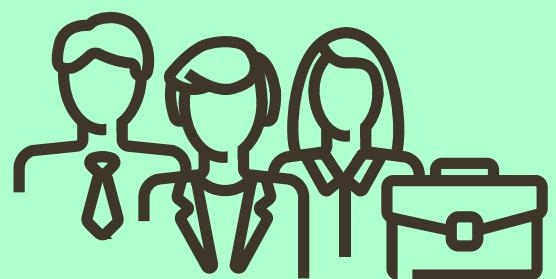
Mieter



Investor



Vertrag



Investoren

Über Pecuria

Pecuria-Vorteile für mehr Anlegersicherheit

01.

Pflegeplatz dank Belegungsvorrang

Käufer von Pecuria-Pflegeimmobilien wählen aus über 160 Senioreneinrichtungen mit mehr als 13.100 Pflegeplätzen und über 1.100 Einheiten für betreutes Wohnen in Deutschland den Ort, der in ihr Leben passt. Denn jedem Erwerber eines Pecuria-Appartements steht ein einzigartiges Vorbelegungsrecht per Zertifikat zu. Es greift exklusiv für ihn und seinen nahen Angehörigenkreis nach §15 AO und ermöglicht die vorrangige Berücksichtigung bei der Pflegeplatzvergabe in einer der Partnerresidenzen.

02.

Ertragssicherheit in herausfordernden Zeiten

Pecuria weiß um die Stärke ihrer Standorte, denn sie werden intensiv geprüft. Daher glaubt das Team auch in herausfordernden Zeiten an ihre Beständigkeit und belegt dies mit einer im Markt einzigartigen Sicherheit gegen Mietausfall, in welche alle Gesellschafter der Pecuria eingezahlt haben. Sollte es doch einmal zu insolvenzbedingten Mietausfällen kommen, profitieren alle Käufer automatisch von einem Mehr an Sicherheit für ihre Anlage. Denn ein Miettreuhandkonto übernimmt in solch einem Fall die Mietzahlung an den Eigentümer als Überbrückung bis zu einem Anschlusspachtvertrag.

03.

Hohe Standortqualität technisch, ökonomisch und sozial unabhängig bestätigt

Maximale Transparenz bietet Pecuria ihren Kunden in Bezug auf die technische Qualität der Vertriebsstandorte sowie mit Blick auf ihre ökonomische und soziale Tragfähigkeit. Standortindividuelle Analysen und Bewertungen durch den TÜV SÜD, die DEKRA sowie durch die Unternehmensberatung SozialGestaltung liefern den Käufern von Appartements umfangreiche Detailinformationen unabhängiger Fachleute zum jeweiligen Anlageobjekt und bieten damit eine fundierte Entscheidungsgrundlage für eine attraktive Investition.

04.

Hochwertiger Bau- standard – extern bestätigt durch den TÜV SÜD oder die DEKRA

Die von Pecuria angebotenen Immobilien sind neu gebaut oder werden neu erstellt und erfüllen dabei mindestens den modernen KfW-40-Standard. Sie entsprechen den aktuellen Bauvorschriften und werden dahingehend von unabhängigen Experten des TÜV SÜD oder der DEKRA überprüft. Darüber hinaus haben sie noch lange laufende Mietverträge mit den Betreibern von rund 20 Jahren und mehr. Leerstand ist deshalb nicht zu befürchten. Auch die Instandhaltungskosten und ein Modernisierungsaufwand sind bei Neubauten selbstredend zu vernachlässigen. Die Gebäudeausstattung aller Pecuria-Immobilien ist sehr modern. Jede Residenz ist hotelartig gestaltet und verfügt neben einem ansprechenden Empfangsbereich auch über ein Restaurant mit Frischküche und Sonnenterrasse. Je nach Standort stehen für die Bewohner zusätzlich Friseur- und Fußpflegeangebote, eine hauseigene Wäscherei für Bewohnerwäsche, Pflegebäder, Therapieräume, Raucherlounges, Kaminzimmer oder auch eine Bibliothek zur Verfügung.

05.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vereinen

Pecuria-Immobilien sind äußerst energieeffizient und entsprechen hohen KfW-Standards, was zusätzliche Investitionen in die energetische Zukunftsfähigkeit der Immobilien nach heutigem Kenntnisstand ausschließt. Noch im Bau befindliche Projekte streben mitunter eine Zertifizierung nach den strengen Nachhaltigkeitsstandards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an. Durch die neuen degressiven Abschreibungsmöglichkeiten (AfA) in Höhe von fünf Prozent profitieren Erwerber hier zusätzlich von hohen Abschreibungssummen und steuerlichen Rückflüssen. Weitere Details erhalten Käufer im Rahmen der Finanzierungsberatung.

Übrigens: Durch ihre nachhaltige Bauweise entsprechen alle Immobilienangebote der Pecuria bereits heute den Anforderungen des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung.



Pecuria

Zertifikat No.: PE00101/24/0004

Zertifikat

Mietausfallsicherheit



Pecuria Zertifikat

Max Mustermann

Herzlichen Glückwunsch zum Erwerb einer Immobilie von Pecuria und damit zu Ihrem persönlichen Zertifikat zur Absicherung eines Mietausfalls.

Unsere Immobilien entsprechen einem modern und qualitativ hochwertigen Standard und wir wissen um die Stärke unserer Standorte. Daher glauben wir auch in herausfordernden Zeiten an ihre Beständigkeit und belegen dies mit einer im Markt einzigartigen Mietausfallsicherheit: die Gesellschafter der Pecuria haben 1,0 Mio. Euro auf ein Miettreuhänderkonto eingezahlt. Sollte es doch einmal zu insolvenzbedingten Mietausfällen kommen, steht den Eigentümern dieser Betrag zur Sicherheit und Überbrückung der Mietzahlungen zur Verfügung. Somit bietet die Mietsicherheit der Pecuria ein Mehr für Ihre Anlage. Dieses Zertifikat kann auf einen neuen Eigentümer übertragen werden.

Weitere Details können Sie den Bedingungen des Treuhandvertrags entnehmen.

01.03.2025

A handwritten signature in black ink.

Datum

Geschäftsführung der Pecuria GmbH

Pecuria GmbH / Luisenstraße 4 / 30159 Hannover



Pecuria

Zertifikat No.: PE00101/24/0003

Zertifikat

Bevorzugtes Belegungsrecht



Max Mustermann

Herzlichen Glückwunsch zum Erwerb einer Immobilie von Pecuria und damit zu Ihrem Zertifikat, mit dem Sie Ihr persönliches bevorzugtes Belegungsrecht erhalten.

Durch Ihr Zertifikat sind Sie ab sofort berechtigt, das bevorzugte Belegungsrecht der Pecuria mit einem deutschlandweit einzigartigen Netzwerk an Pflegeappartements und betreuten Wohnungen in Anspruch zu nehmen. Sie entscheiden selbst, an welchem Ort Sie Ihren Ruhestand zukünftig genießen möchten. Es greift exklusiv für Sie und Ihren nahen Angehörigenkreis nach §15 AO.

Bitte informieren Sie sich über die detaillierten Inhalte Ihres Belegungsrechts auf www.Pecuria.de/Belegungsrecht.

Pecuria Zertifikat

21.04.2025

Datum

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. J." or "Hans Jürgen".

Geschäftsführung der Pecuria GmbH

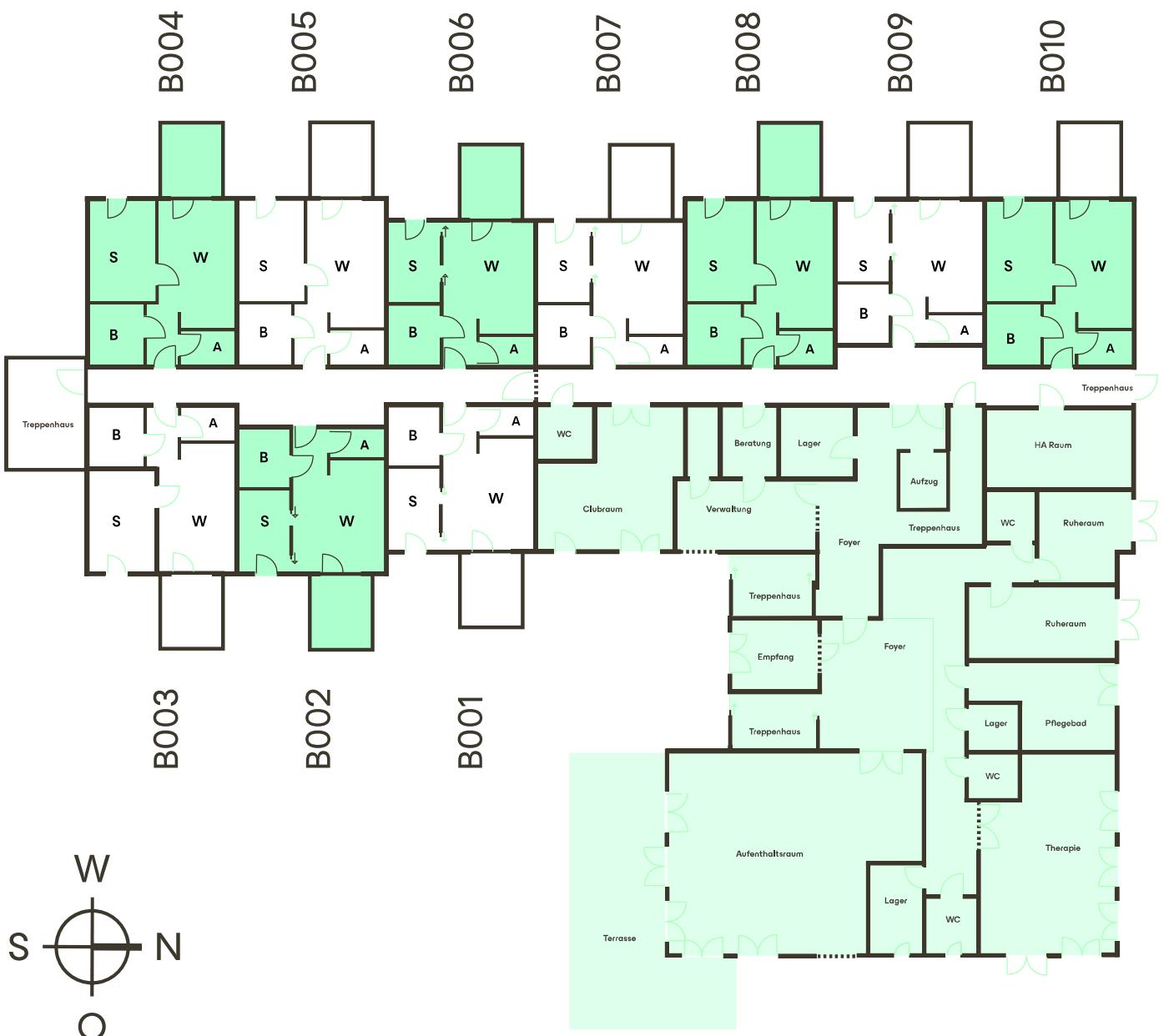
Erdgeschoss

Jede Wohnung verfügt über einen großzügig geschnittenen Wohnraum, ein Schlafzimmer sowie ein barrierefreies WC-/Badezimmer und einen Abstellraum.

Legende

- W: Wohnen
- S: Schlafen
- B: Badezimmer
- A: Abstellraum

Tagespflege



Einheit	WEG-Nr.	SE-Fläche*	GE-Fläche**	Ges. Fläche	MEA***	Miete p. m.	Miete p. a.	Kaufpreis
B001	144	42,45 m ²	20,79 m ²	63,24 m ²	775,17	1.005,83 €	12.070,00 €	354.860,00 €
B002	145	42,45 m ²	20,79 m ²	63,24 m ²	775,17	1.005,83 €	12.070,00 €	354.860,00 €
B003	146	48,27 m ²	20,79 m ²	69,06 m ²	846,51	1.098,40 €	13.180,82 €	387.520,00 €
B004	147	48,27 m ²	20,79 m ²	69,06 m ²	846,51	1.098,40 €	13.180,82 €	387.520,00 €
B005	148	48,27 m ²	20,79 m ²	69,06 m ²	846,51	1.098,40 €	13.180,82 €	387.520,00 €
B006	149	42,45 m ²	20,79 m ²	63,24 m ²	775,17	1.005,83 €	12.070,00 €	354.860,00 €
B007	150	42,45 m ²	20,79 m ²	63,24 m ²	775,17	1.005,83 €	12.070,00 €	354.860,00 €
B008	151	48,27 m ²	20,79 m ²	69,06 m ²	846,51	1.098,40 €	13.180,82 €	387.520,00 €
B009	152	42,45 m ²	20,79 m ²	63,24 m ²	775,17	1.005,83 €	12.070,00 €	354.860,00 €
B010	153	48,27 m ²	20,79 m ²	69,06 m ²	846,51	1.098,40 €	13.180,82 €	387.520,00 €

* Sondereigentumsfläche

** Gemeinschaftseigentumsfläche

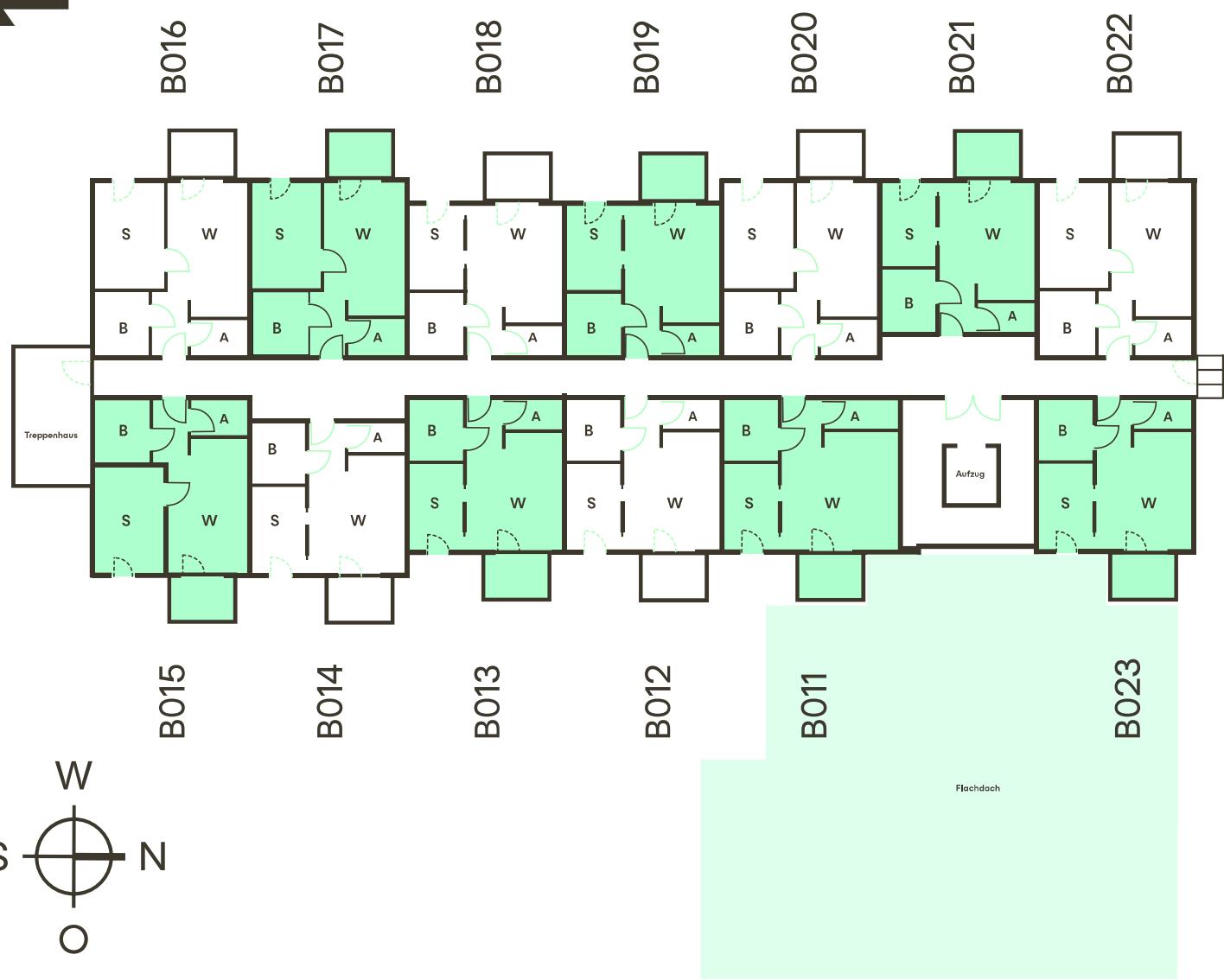
*** Miteigentumsanteil

1. Obergeschoss

Jede Wohnung verfügt über einen großzügig geschnittenen Wohnraum, ein Schlafzimmer sowie ein barrierefreies WC-/Badezimmer und einen Abstellraum.

Legende

- W: Wohnen
- S: Schlafen
- B: Badezimmer
- A: Abstellraum



Einheit	WEG-Nr.	SE-Fläche*	GE-Fläche**	Ges. Fläche	MEA***	Miete p. m.	Miete p. a.	Kaufpreis
B011	154	44,39 m ²	20,79 m ²	65,18 m ²	798,95	1.036,69 €	12.440,27 €	365.740,00 €
B012	155	38,59 m ²	20,79 m ²	59,38 m ²	727,85	944,43 €	11.333,19 €	333.200,00 €
B013	156	38,59 m ²	20,79 m ²	59,38 m ²	727,85	944,43 €	11.333,19 €	333.200,00 €
B014	157	38,59 m ²	20,79 m ²	59,38 m ²	727,85	944,43 €	11.333,19 €	333.200,00 €
B015	158	44,41 m ²	20,79 m ²	65,20 m ²	799,19	1.037,00 €	12.444,01 €	365.850,00 €
B016	159	44,41 m ²	20,79 m ²	65,20 m ²	799,19	1.037,00 €	12.444,01 €	365.850,00 €
B017	160	44,41 m ²	20,79 m ²	65,20 m ²	799,19	1.037,00 €	12.444,01 €	365.850,00 €
B018	161	38,59 m ²	20,79 m ²	59,38 m ²	727,85	944,43 €	11.333,19 €	333.200,00 €
B019	162	38,59 m ²	20,79 m ²	59,38 m ²	727,85	944,43 €	11.333,19 €	333.200,00 €
B020	163	44,41 m ²	20,79 m ²	65,20 m ²	799,19	1.037,00 €	12.444,01 €	365.850,00 €
B021	164	38,59 m ²	20,79 m ²	59,38 m ²	727,85	944,43 €	11.333,19 €	333.200,00 €
B022	165	44,41 m ²	20,79 m ²	65,20 m ²	799,19	1.037,00 €	12.444,01 €	365.850,00 €
B023	166	38,74 m ²	59,53 m ²	59,38 m ²	729,69	946,82 €	11.361,84 €	334.040,00 €

* Sondereigentumsfläche

** Gemeinschaftseigentumsfläche

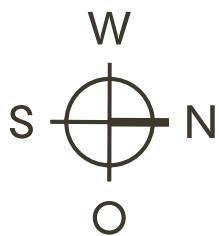
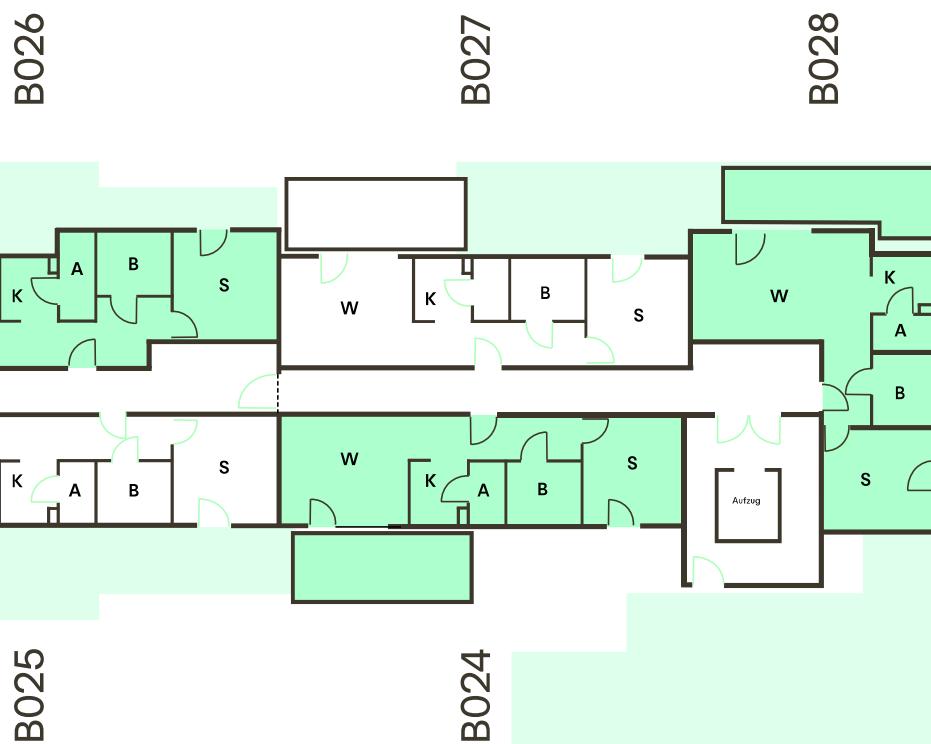
*** Miteigentumsanteil

Staffelgeschoss

Jede Wohnung verfügt über einen großzügig geschnittenen Wohnraum, ein Schlafzimmer sowie ein barrierefreies WC-/Badezimmer und einen Abstellraum.

Legende

- W: Wohnen
- S: Schlafen
- B: Badezimmer
- A: Abstellraum
- K: Küche



Einheit	WEG-Nr.	SE-Fläche*	GE-Fläche**	Ges. Fläche	MEA***	Miete p. m.	Miete p. a.	Kaufpreis
B024	167	64,98 m ²	20,79 m ²	85,77 m ²	1.051,33	1.364,17 €	16.370,03 €	481.280,00 €
B025	168	69,62 m ²	20,79 m ²	90,41 m ²	1.108,20	1.437,96 €	17.255,54 €	507.310,00 €
B026	169	70,86 m ²	20,79 m ²	91,65 m ²	1.123,49	1.457,80 €	17.493,61 €	514.310,00 €
B027	170	65,98 m ²	20,79 m ²	86,77 m ²	1.063,59	1.380,08 €	16.560,92 €	486.890,00 €
B028	171	68,65 m ²	20,79 m ²	89,44 m ²	1.096,31	1.422,53 €	17.070,40 €	501.870,00 €

* Sondereigentumsfläche

** Gemeinschaftseigentumsfläche

*** Miteigentumsanteil

Warum der Markt uns vertraut

Werte, die uns wichtig sind

01.

Vertrauen, das langfristig verbindet

Vertrauen ist die Grundlage jeder erfolgreichen Investition – und unser wichtigstes Versprechen an Sie. Denn bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt. Wir setzen auf maximale Transparenz, geprüfte Qualität und persönliche Betreuung. Anleger genießen somit nicht nur ein Höchstmaß an Sicherheit durch die einzigartige Mietausfallversicherung und das bevorzugte Belegungsrecht, sondern auch das gute Gefühl, in eine gesellschaftlich sinnvolle und zukunftsfähige Immobilie zu investieren.

02.

Kommunikation, die verbindlich ist

Wir hören zu, beraten individuell und sprechen Klartext – und zwar immer auf Augenhöhe. Wir glauben daran, dass sich Souveränität durch Gestaltungswillen und ein transparentes, respektvolles Miteinander auszeichnet. Unsere Experten begleiten Sie persönlich vom ersten Gespräch bis zur erfolgreichen Investition und darüber hinaus: um Anlegern langfristige Sicherheit zu bieten, Betreibern ein verlässlicher Partner zu sein und Bewohnern ein Zuhause zu geben, das Lebensqualität und Wohlbefinden garantiert.



03. **Nachhaltigkeit, die überzeugt**

Nachhaltigkeit ist ein Grundpfeiler unserer Arbeit. Wir verstehen unser Portfolio als Teil eines größeren Ganzen, das ökologische Verantwortung mit sozialem Mehrwert verbindet. Die Bewohner profitieren von modernem Wohnkomfort und zukunftsweisender Technik, während wir mit umweltschonenden Lösungen aktiv dazu beitragen, kommenden Generationen eine lebenswerte Welt zu hinterlassen. So schaffen wir Investments, die nicht nur heute, sondern auch morgen überzeugen.

04. **Qualität, die Sicherheit gibt**

Hinter Pecuria steht ein Team aus Spezialisten mit jahrzehntelanger Erfahrung im Vertrieb von Pflegeimmobilien. Qualität ist für uns kein Versprechen, sondern gelebte Realität – und das in jeder Facette unseres Handelns. Dabei stehen unsere Pflegeappartements oder Wohnungen für höchste Bau- und Ausstattungsstandards, die im Markt wegweisend sind. Gemeinsam mit unseren Partnern prägen wir Qualitätsstandards, die den Pflegeimmobilienmarkt neu definieren – damit aus Lebensräumen auch im Alter Lebensträume werden.

Impressum

Die in der vorliegenden Publikation verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenseitige Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

©Bild- und Textnachweise:

Pecuria GmbH | compassio Gruppe BV & Co. KG | Adobe Stock |
iStock

Dieses Dokument wurde von der Pecuria GmbH erstellt und ist gegenüber Dritten urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch des Nachdrucks oder der Vervielfältigung des gesamten Dokumentes oder von Teilen daraus, sind vorbehalten und bedürfen der Zustimmung der Pecuria GmbH. Datenstand: 05/2025

Herausgeber & Gestaltung:

Pecuria GmbH
Luisenstraße 4, 30159 Hannover
info@pecuria.de, pecuria.de
Telefon: +49 511 400 80 99 - 0

Design: Kathrin Burschyk
kathrin-burschyk.de