

EXPOSÉ

Ehemaliges Pflegeheim mit ca. 1.068 m² Nutzfläche auf ca. 16.800 m² Grundstück in Werdohl



Ehemaliges Pflegeheim · Werdohl

ca. 1.068 m² Nutzfläche · ca. 16.819 m² Grundstück



PREIS REDUZIERT
333.000 €

ECKDATEN

Objektart: Renditeobjekt

Adresse: 58791 Werdohl

Baujahr: 1934

Nutzfläche (ca.): 1.068 m²

Gesamtfläche (ca.): 1.208 m²

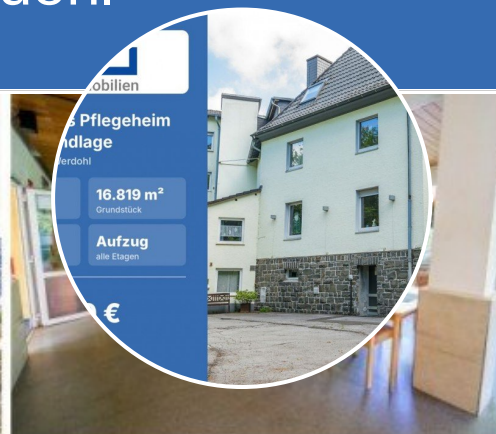
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 1.068 m²

Grundstücksfläche (ca.): 16.819 m²

Anzahl Garage / Stellplatz: 23

Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
€ 333.000,-**

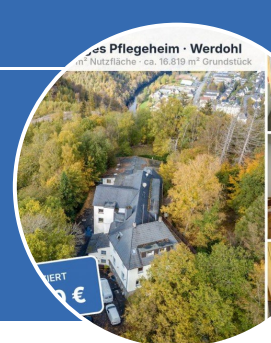


> Renditeobjekt

> 1.208 m² Fläche

> Werdohl

> Objektnummer: 20260256



Objekteckdaten:

Objektart	Renditeobjekt
Adresse	58791 Werdohl, Beul 4
Baujahr	1934
Nutzfläche (ca.)	1.068 m ²
Gesamtfläche (ca.)	1.208 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	1.068 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	16.819 m ²
Kaufpreis	333.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	23
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1934
Denkmalgeschützt	nein
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inklusive der gesetzlichen MwSt.
Provisionshinweis	Die vom Käufer an Cici Immobilien zu zahlende Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt. Sie ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig.

Objektbeschreibung:

WICHTIGER HINWEIS ZUR NUTZUNG: Das Objekt liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Zulässig ist ausschließlich eine Nutzung mit Pflegebezug. Eine Weiternutzung als Seniorenwohnheim oder ein Umbau zu altengerechten Wohnungen wurde bereits mit der Stadt Werdohl besprochen und ist grundsätzlich umsetzbar. Eine freie Wohn-, Hotel- oder Gewerbenutzung ist nicht möglich.

Zum Verkauf steht ein ehemaliges Alten- und Pflegeheim mit ca. 1.068 m² Nutzfläche auf einem ca. 16.819 m² großen Grundstück in Waldrandlage am Ortseingang von Werdohl.

Das Gebäude wurde 1934 in massiver Bauweise als Hotel und Restaurant errichtet und 1994 zum Alten- und Pflegeheim umgebaut. Auf vier Ebenen gibt es 28 Bewohnerzimmer, bisher mit 36 Betten belegt, dazu zahlreiche Gemeinschafts-, Funktions- und Nebenräume. Alle Etagen sind über einen Personenaufzug erreichbar.

Der Heimbetrieb ist eingestellt, das Objekt ist sofort verfügbar. Die

Infrastruktur eines Pflegeheims ist weitgehend vorhanden: Großküche, Wäscherei, Schwesternzimmer, Personalumkleiden und Lagerflächen. Ein Betreiber kann darauf aufbauen und mit überschaubarem Aufwand wieder in Betrieb gehen. Alternativ eignet sich das Gebäude für ein Konzept mit altengerechten Wohnungen.

Zum Grundstück gehören großzügige Garten- und Terrassenflächen, ca. 20 Stellplätze, eine Doppelgarage und ein überdachter Carport.

Ausstattung:

Untergeschoss (ca. 254 m² zzgl. ehemaliges Schwimmbad ca. 141 m²): Verwaltungs- und Büroräume, Personalumkleiden, Mitarbeiter-WCs, Wäscherei mit gewerblichen Waschmaschinen und Trocknern, Heizungsraum sowie Lager- und Kellerräume.

Anbau von 1995 (ca. 107 m²): Ursprünglich als Saunabad errichtet, zuletzt als Betreiberwohnung genutzt. Wohnzimmer mit Gartenzugang, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Duschbad und ein hochwertiges Bad mit freistehender Wanne, großer offener Dusche und Dampfbad. Dazu gehören eine große Terrasse und ein ebener Garten.

Erdgeschoss (ca. 290 m²): 5 Bewohnerzimmer, Speisesaal mit ca. 28 Plätzen, mehrere Aufenthaltsräume, Großküche, WCs und Duschräume sowie mehrere Terrassen mit Zugang zum Garten.

Obergeschoss (ca. 220 m²): 12 Bewohnerzimmer, davon 7 mit eigenem Bad, sowie 2 Gemeinschaftsbäder.

Dachgeschoss (ca. 190 m²): 11 Bewohnerzimmer und 3 Gemeinschaftsbäder.

Allgemein: Personenaufzug über alle Etagen, Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden, Brandmeldeanlage, Rufanlage in den Bewohnerzimmern, Handläufe in den Fluren, Öl-Zentralheizung.

Zustand: gepflegt, in Teilen modernisierungsbedürftig.

Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt in ruhiger Alleinlage am Ortseingang von Werdohl, eingebettet in Wald und mit Blick über das Lennetal. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Landstraße. Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Bis zur Autobahnauffahrt der A45 sind es ca. 5 km.

Werdohl liegt im Märkischen Sauerland in den Tälern von Lenne und Verse und grenzt an Altena, Neuenrade, Plettenberg, Herscheid und Lüdenscheid. Für Bewohner bietet die Lage Ruhe und Natur, für Mitarbeiter und Angehörige ist das Haus trotzdem gut erreichbar.

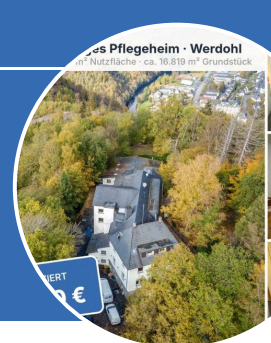
Sonstiges:

> Renditeobjekt

> Werdohl

> 1.208 m² Fläche

> Objektnummer: 20260256



Das Grundstück besteht aus sechs Flurstücken der Gemarkung Werdohl, Flur 25, mit insgesamt ca. 16.819 m².

In Abteilung II des Grundbuchs sind u. a. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nachbarflurstücke 158 und 159 eingetragen. Umgekehrt besteht zugunsten des Objekts ein Geh- und Fahrrecht über diese Flurstücke. Einen Grundbuchauszug erhalten Sie auf Anfrage.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Alle Angaben beruhen auf vorhandenen Unterlagen und Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



**ehemaliges Pflegeheim
an Waldrandlage**
Flur 4 · 58791 Werdohl

1.068 m²
Nutzfläche

16.819 m²
Grundstück

28
Bewohnerzimmer

Aufzug
alle Etagen

Aufpreis
333.000 €



02 Titel Eckdaten



Lage & Nutzung

- Ortseingang Werdohl, Märkisches Sauerland
- Alleinlage am Waldrand mit Blick ins Lennetal
- A45-Auffahrt ca. 5 km

Außenbereich – nur Nutzung mit Pflegebezug
Seniorenwohnheim / altengerechtes Wohnen mit der Stadt besprochen



03 Titel Lage und Nutzung

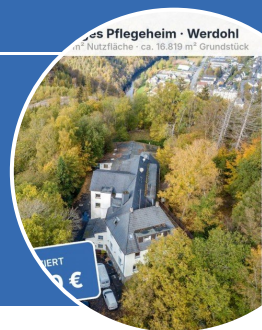


> Renditeobjekt

> Werdohl

> 1.208 m² Fläche

> Objektnummer: 20260256



07 Luftaufnahme Gesamtanlage



10 Gartenbereich



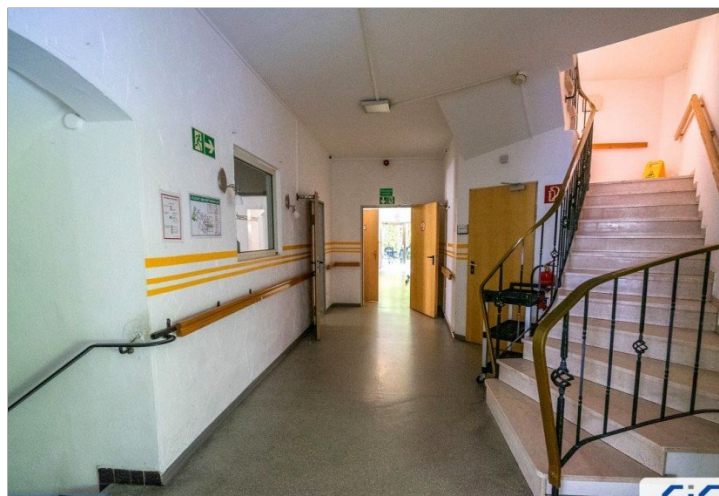
08 Hauptgebäude mit Flachdach Anbau



11 Eingangsbereich



09 Anbau 4a mit Doppelgarage



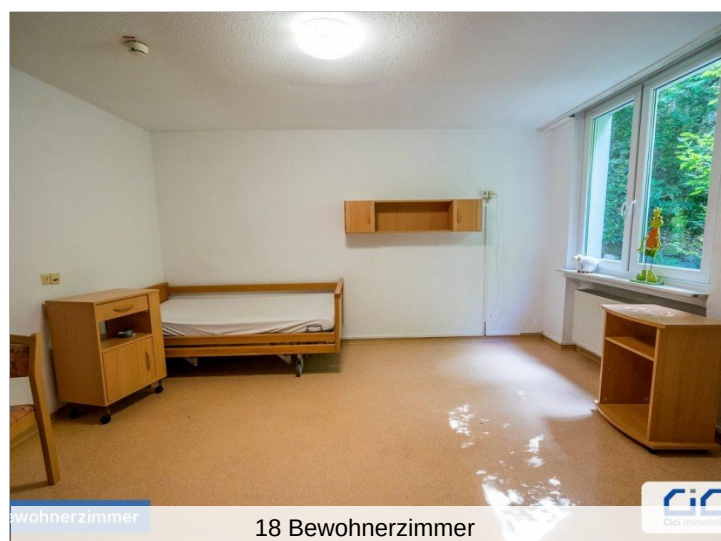
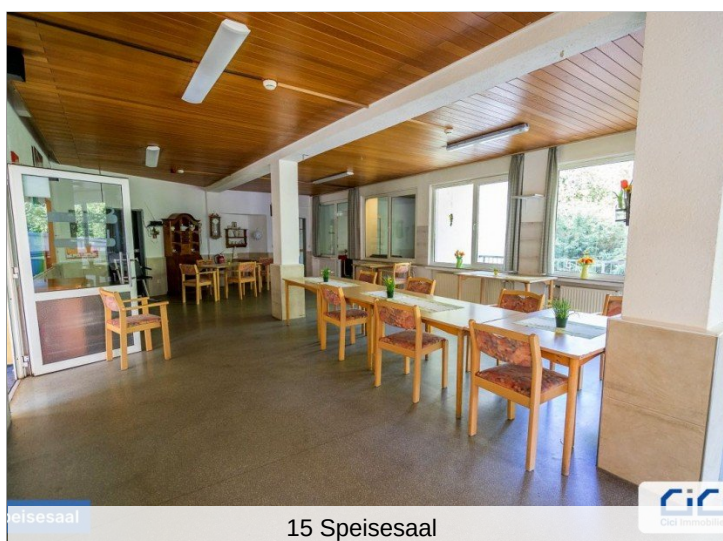
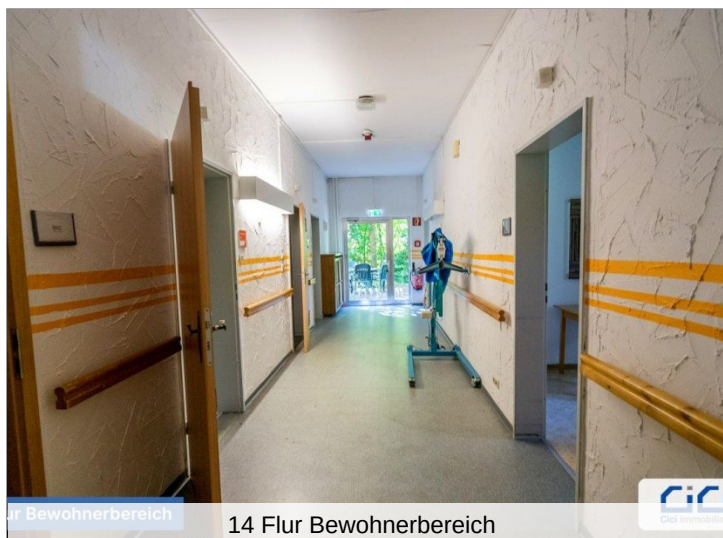
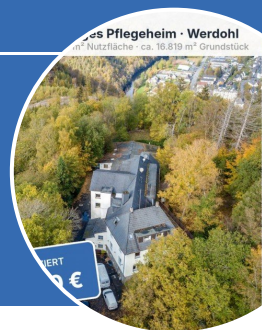
12 Treppenhaus

> Renditeobjekt

> Werdohl

> 1.208 m² Fläche

> Objektnummer: 20260256

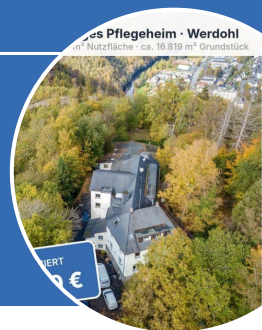


> Renditeobjekt

> Werdohl

> 1.208 m² Fläche

> Objektnummer: 20260256



19 Doppelzimmer



22 Schwesternzimmer



20 Bewohnerzimmer mit Waschbecken



23 Buero Untergeschoss



21 Duschbad



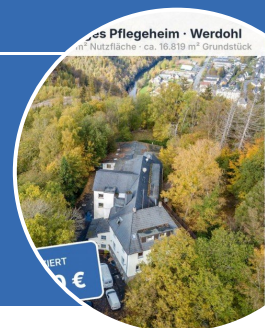
24 Personalumkleide

> Renditeobjekt

> 1.208 m² Fläche

> Werdohl

> Objektnummer: 20260256



25 Waescherei

Wäscherei

> 1.208 m² Fläche

> Objektnummer: 20260256

Firmendaten:

Gesetzlicher Vertreter:

Harun Cici

USt-IdNr.:

302/5017/0024

Registergericht:

SIHK Hagen

Gewerbebeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:

Märkischer Kreis, Amt für öffentliche Ordnung, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel.: 02351 / 9 66 60, Fax: 02351 / 966886322

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Landrat des Märkischen Kreises, Heedfelder Str. 45,
58509 Lüdenscheid, Tel. 02351 / 9 66 60, Fax-Nr. 02351/966886322

Verbraucherinformationen
Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit.

Der Anbieter nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Ihre Notizen: