



Pflegedomizil Balingen

Am Fuß der Schwäbischen Alb



**Pflege-
immobilien**



unverbindliche Visualisierung

01 **DI Deutschland.Immobilien AG**

- 2 Lernen Sie uns besser kennen
- 4 Das macht die DI Deutschland.Immobilien AG zur ersten Wahl bei Anlage-Immobilien
- 5 Machen Sie aus Vorsorge Vorfreude

02 **Demographischer Wandel**

- 6 Der demographische Wandel als Treiber des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum
- 7 Immer mehr Menschen in Deutschland sind 65 Jahre und älter
- 9 Pflegeimmobilien

03 **Pflegedomizil Balingen**

- 13 Das Pflegedomizil
- 16 Organisation der Eigentümer
- 18 Der Verkäufer & Bauträger
- 21 Der Betreiber
- 22 Das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS

04 **Standortbeschreibung**

- 27 Ganz in der Nähe
- 28 Standort und Umgebung
- 33 Demographische Prognosen für das Einzugsgebiet

05 **Zahlen, Daten, Fakten**

- 34 Lageplan
- 35 Grundrisse
- 40 Preisliste

06 **Das Wichtigste auf einen Blick**

- 46 Steckbrief

Lernen Sie uns besser kennen

 Die DI Deutschland.Immobilien AG hat ihren Hauptsitz in der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Sie betreibt den größten und erfolgreichsten Online-Marktplatz für Anlage-Immobilien in Deutschland.

Im Zentrum unserer Tätigkeit steht der Vertrieb von Immobilien der Anlageklassen „Pflege“, „Betreutes Wohnen“, „Wohnimmobilien“, „Mikro/Student“ und „Denkmalimmobilien“ als Kapitalanlage. Bei unserer Auswahl richten wir den Fokus auf eine positive Wertentwicklung bei Vermögensaufbau und Altersvorsorge. Zudem legen wir dabei einen idealen Baustein für die Beimischung ins Vermögensportfolio. Insbesondere fokussieren wir die Entwicklung, Planung und Realisierung eigener Immobilienprojekte.

Digital und analog – Immobilienvermittlung mit System

Unser zweistufiges System aus digitaler Plattform für die Akquise von Kaufinteressentinnen und -interessenten, kombiniert mit unserem Team aus hochqualifizierten Immobilienexpertinnen und -experten, hat sich bewährt. Auch das Vermittlergeschäft mit ausgewiesenen Finanzberaterinnen und -beratern erweist sich als äußerst effizient. In strategischen Allianzen nutzt die DI AG Synergien mit anderen renommierten Akteuren der Baubranche, um ihre Erfolgsgeschichte stetig fortzuschreiben



Sebastian Frericks (Vorstand),
Marc-Philipp Unger (Vorstandsvorsitzender)
und Marcus Räther (Vorstand)



Immobilien sind Sachwerte. Und wir sind voll bei der Sache!

Machen Sie sich unser umfassendes und fundiertes Fachwissen in Sachen Anlage-Immobilien zunutze. Ob Sie auf der Suche nach einer geeigneten Anlage-Immobilie sind oder ein Objekt veräußern möchten: Die DI AG stellt Ihnen ihr gebündeltes Fachwissen uneingeschränkt und aus einer Hand zur Verfügung. Was unterscheidet uns von anderen Anbietern und warum sollten Sie Ihr Vermögen über uns anlegen? Wir möchten uns keinesfalls anmaßen, das zu beurteilen. Wir sind schlichtweg mit Herz und Seele bei der Sache. Möchten Sie unsere Leidenschaft teilen? Dann lassen Sie sich doch von uns mitnehmen bei der eingehenden Recherche nach Ihrer Immobilie als Kapitalanlage. Selbstredend haben wir exzellente und umfassende Marktkennntnisse sowie die passenden Zahlen für Sie parat.

Darauf haben Sie unser Wort!

Sebastian Frericks

Marc-Philipp Unger

Marcus Räther

Das macht die DI Deutschland.Immobilien AG zur ersten Wahl bei Anlage-Immobilien

1

Seit 2008 erfolgreich am Markt

Deutschland.Immobilien betreibt seit 2008 den größten Online-Marktplatz für Anlage-Immobilien Deutschlands mit allen relevanten Anlageklassen. Wir haben stets ein bundesweites Portfolio von Objekten an entwicklungsfähigen Standorten und in attraktiven Lagen mit Potenzial zur Wertsteigerung im Angebot. Auch ein breites Spektrum an Investitionsvolumina halten wir vor. Mit uns haben Sie somit einen angebotsstarken, kompetenten und erfahrenen Immobilienanbieter rund um die Immobilie als Kapitalanlage zur Vermögenssicherung, für den Vermögensaufbau und als Altersvorsorge an Ihrer Seite.

2

Produkt- und Plausibilitätsprüfung in Perfektion

Anhand unseres exklusiven, volloptimierten und bewährten Analyseprozesses lassen sich in Perfektion die Objekte identifizieren, die bei langfristigem Anlagehorizont eine entsprechende Rendite mit einem angemessenem Risiko erwarten lassen.

3

Das „Immobilien-Experten-System“

Aus der Praxis für die Praxis: Die DI AG bietet auch als Online-Marktplatz mit ihrem praxiserprobten „Immobilien-Experten-System“ den vollen Leistungsumfang, von der persönlichen, individuellen Beratung über die komplette Abwicklung bis zu Besichtigungs- und Notarterminen.

4

Unsere garantierte 360° Beratung

Echte Highlights sind unsere Live-Events in Form von Standorttagen, Roadshows, Grundsteinlegungen, Richtfesten, Objektbesichtigungen, Objektübergaben und Fachmessen. Wir setzen somit alles daran, Interessenten und Kunden eine lückenlose 360° Beratung zukommen zu lassen. Damit diese wirtschaftlich sinnvolle und neutrale Anlageentscheidungen unter Betrachtung ihrer persönlichen sowie steuerlichen Verhältnisse treffen können. Das garantieren wir.

5

Wir treiben Nachhaltigkeit voran

Als Mitglied der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) setzen wir auf Nachhaltigkeit bei all unseren Projekten. Unser Versprechen: Den Status Quo in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu verändern – und das auf vielfältige Weise.

Machen Sie aus Vorsorge Vorfreude



Eine sichere und gewinnbringende Geldanlage sowie der Aufbau von Vermögen tragen viel zur persönlichen Lebenszufriedenheit bei. Mit einem Investment in eine Immobilie aus dem Anlagensegment Pflege zur Vermögenssicherung und Kapitalbildung sorgen Sie vor und haben allen Grund zur Vorfreude aufs Alter.

Der demographische Wandel als Treiber des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum

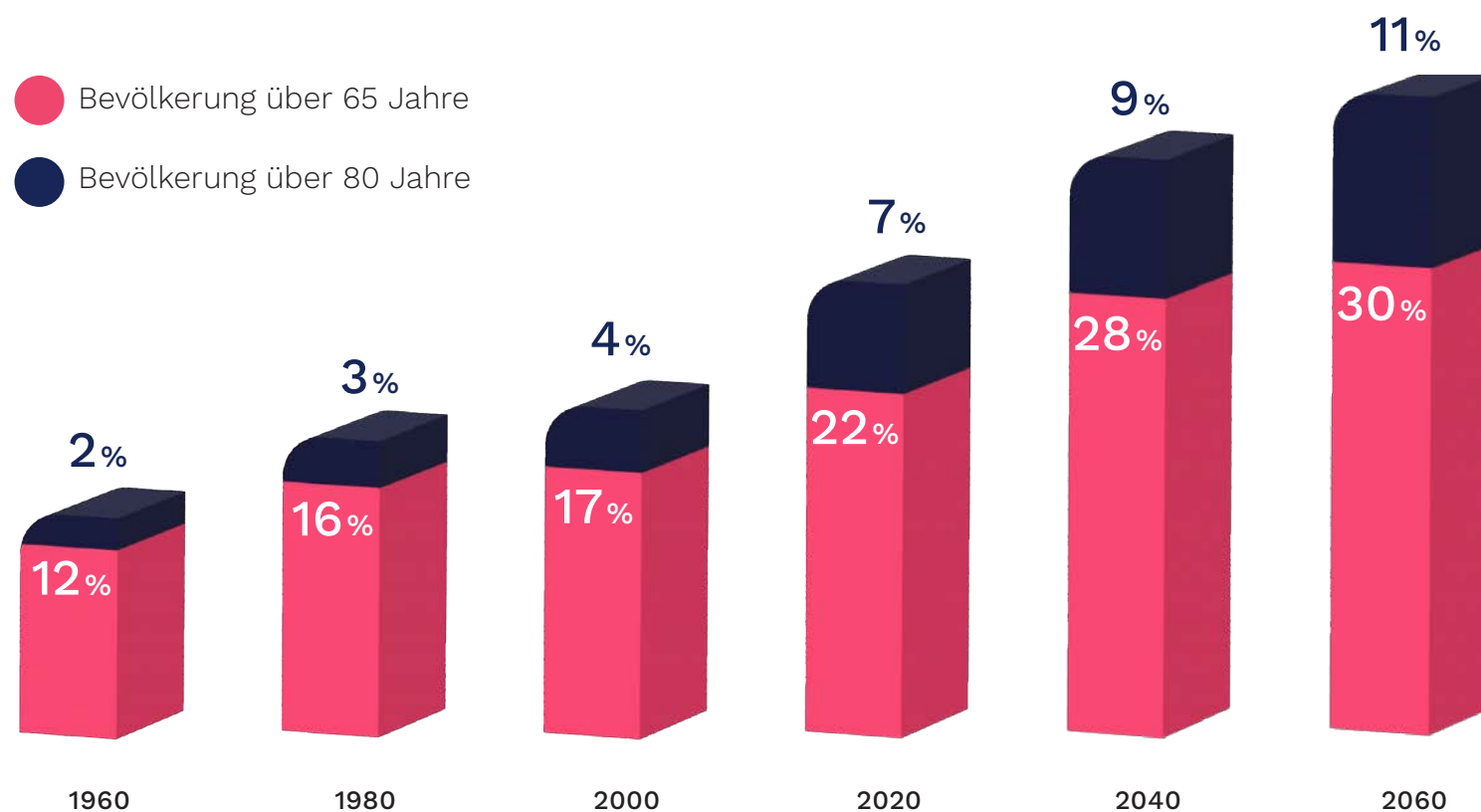
 Die Alterung der Bevölkerung ist ein wesentliches Merkmal des demographischen Wandels und zeigt sich in Deutschland in einem kontinuierlich steigenden Bevölkerungsanteil älterer Menschen.

-  Im Jahr 1960 war jeder achte Einwohner mindestens 65 Jahre alt. Heute ist es jeder fünfte, in der Folge könnte es bis 2060 jeder dritte sein.
-  Auch die Zahl hochaltriger Menschen erhöht sich stetig. Gegenüber 1960 hat sich der Anteil der über 80-Jährigen an der Gesamtbevölkerung vervierfacht und betrug 2020 schon 7 %.
-  Ein Potenzial, dem der Markt an altersgerechtem Wohnraum kaum etwas entgegenzusetzen hat. Genau da liegt die Chance in diesem Segment.

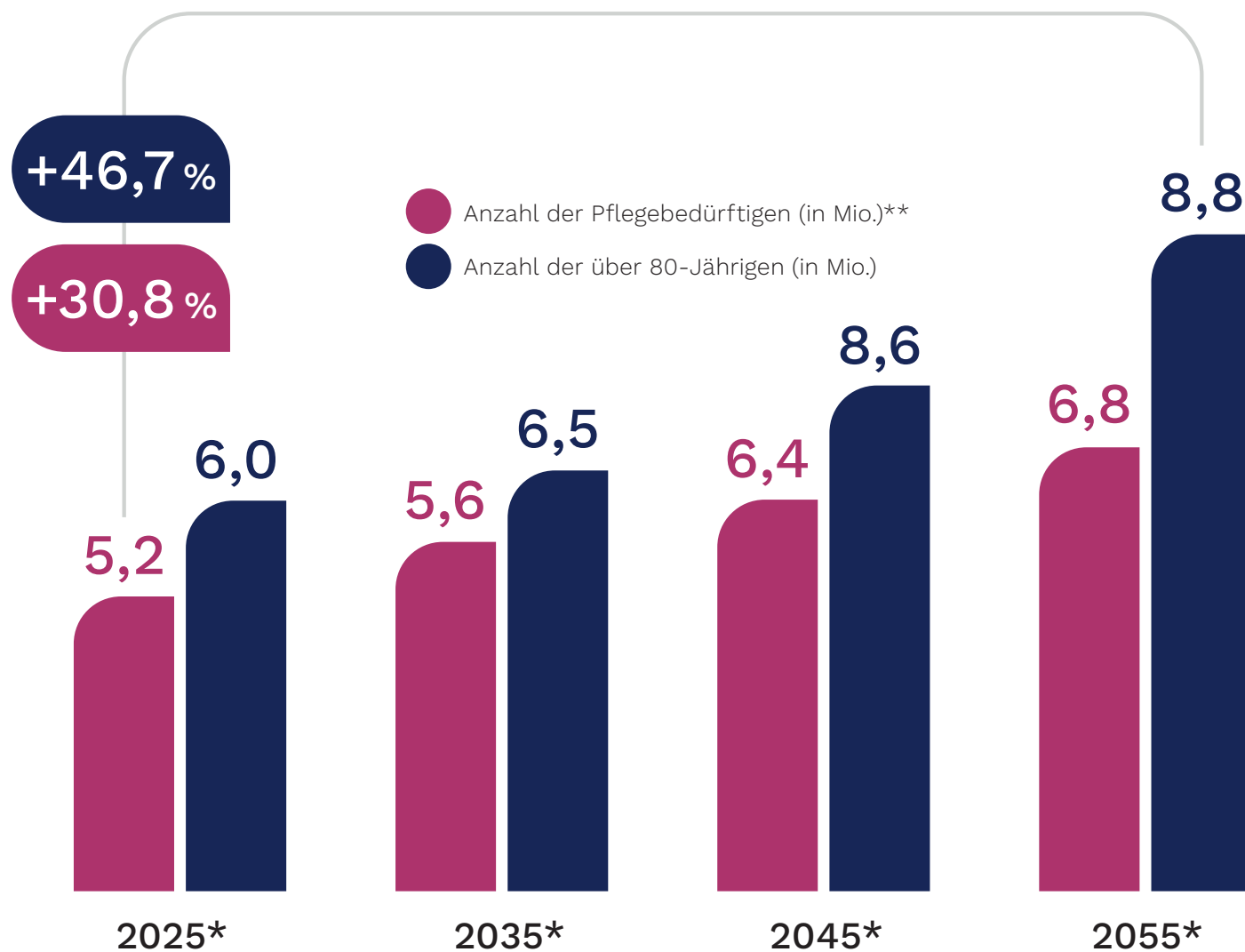
Aufgrund dieser bevölkerungsdynamischen Entwicklung nimmt der Bedarf an Pflegeeinrichtungen und -plätzen für die älteren Generationen stetig zu. Bedingt durch diese rasant zunehmende Nachfrage erfahren Immobilien für Pflege und Betreutes Wohnen aller Voraussicht nach eine positive Wertsteigerung und stellen somit als Kapitalanlage eine Möglichkeit zur Vermögenssicherung, Vermögensbildung und vor allem zur Altersvorsorge dar.

Quelle: demografie-portal.de

Immer mehr Menschen in Deutschland sind 65 Jahre und älter



Quelle: demografie-portal.de



* Prognose | ** Annahme einer dauerhaft konstanten altersspezifischen Pflegewahrscheinlichkeit
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)



Pflegeimmobilien

Was versteht man unter einer stationären Pflegeeinrichtung?

Stationäre Pflegeeinrichtungen (im folgenden Text Pflegeimmobilien) sind nach § 71 des Sozialgesetzbuches (SGB) Elftes Buch (XI) „selbständig wirtschaftende Einrichtungen, in denen Pflegebedürftige unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft gepflegt sowie ganztägig (vollstationär) oder tagsüber oder nachts (teilstationär) untergebracht und verpflegt werden können“.

Wie entwickelt sich der Markt und der Bedarf an Pflegeimmobilien in der Zukunft?

Ausgehend von dem immer größer werdenden Potenzial an älteren Menschen, die das 80. Lebensjahr vollendet haben, wächst auch der Bevölkerungsanteil der Pflegebedürftigen in unserer Gesellschaft. Werden es im Jahr 2025 schon 6,0 Mio. Menschen mit über 80 Jahren und 5,2 Mio. Pflegebedürftige sein, prognostiziert das Statistische Bundesamt bis 2050 eine Steigerung von 46,7% der über 80-Jährigen, woraus sich laut Statistik eine Pflegequote von 30,8% ergibt.

Aufgrund des demographischen Wandels nimmt der Bedarf an Pflegeeinrichtungen und -plätzen für die älteren Generationen also permanent zu. Spezialimmobilien in diesem

Marktsegment sind damit eine solide Möglichkeit zur Vermögenssicherung, Vermögensbildung und vor allem Altersvorsorge.

Welche steuerlichen Aspekte sind bei der Investition in eine Pflegeimmobilie zu beachten?

Die Einkünfte aus der Vermietung einer Pflegeimmobilie unterliegen der Einkommenssteuer, wobei die genaue Höhe von der individuellen steuerlichen Situation des Eigentümers abhängt. Im Rahmen der Absetzung für Abnutzung (AfA) können bis zu 3% auf die Herstellungskosten pro Jahr abgeschrieben werden. Auch die Zinsen für eine mögliche Fremdfinanzierung können steuerlich geltend gemacht werden.

Es besteht außerdem die Möglichkeit, eine Pflegeimmobilie jederzeit zu verkaufen. Nach einer Haltefrist von 10 Jahren, der sogenannten „Spekulationsfrist“, ist der Verkaufserlös komplett steuerfrei.

Pflegedomizil Balingen

- Eine echte Bereicherung für die Region, aber auch für Investierende in den Zukunftsmarkt „Pflege“, stellt diese Konzeptimmobilie mit einer Kapazität von 75 Vollzeitpflegeplätzen in modernster Bauweise dar.

5

Einzimmer-Appartements
(rollstuhlgerecht)

75

Pflegeappartements

70

Einzimmer-Appartements
(barrierefrei)



Das Pflegedomizil

Das Neubauprojekt Pflegedomizil Balingen wurde als moderne Flachdachkonstruktion mit zwei Gebäudeflügeln entworfen und verfügt über insgesamt 75 Einzimmer-Appartements, die sich vom Erdgeschoss ins 2. Obergeschoss erstrecken. Im Erdgeschoss befinden sich davon 15, auf die oberen Etagen verteilen sich jeweils 30 Einheiten. Von den 75 Plätzen sind 15 Plätze für demenziell erkrankte Patienten vorgesehen, die in einem geschützten Wohnbereich untergebracht sind. Um auf allen Ebenen für eine rundum gesellige Atmosphäre zu sorgen, können in den 2 Gebäudeflügeln in nord-östlicher und südwestlicher Richtung großzügig gestaltete Aufenthaltsräume genutzt werden. Auf Etage 1 und 2 laden Balkone, im Erdgeschoss Terrassen zum Verweilen ein. Auch auf diverse The-

rapie-, Versorgungs- und Verwaltungsräume trifft man im EG. In der 1. Etage können die Seniorinnen und Senioren je nach Bedarf den Friseur aufsuchen. In der 2. Etage liegt mittig das Pflegebad des Domizils. Das Untergeschoss, in dem sich die Küche und diverse Lagerräume befinden, dient mit Speisesaal und einer Cafeteria der gemeinsamen Einnahme von Mahlzeiten sowie dem geselligen Miteinander. An schönen Tagen können die Bewohnerinnen und Bewohner auf der barrierefreien, großzügigen Terrasse der Cafeteria ihre Speisen und Getränke genießen. Selbstverständlich sind alle Etagen über das Treppenhaus erreichbar, zudem gibt es zwei behindertengerechte Aufzüge. Auf allen Fluren und in den Gemeinschaftsräumen sind rutschfeste hölzerne Handläufe für einen sicheren Übergang montiert.

3

Geschosse



Das Pflegedomizil

Den in der Mitte der Gebäudeflügel gelegenen östlichen Haupteingang ergänzt eine Windfanganlage mit zwei automatischen Schiebetüren sowie Türsprechanlage. Insgesamt sind 18 Kfz-Stellplätze vorhanden (inkl. 3 Behindertenplätzen), 6 davon direkt am Haupteingang. Alle Pflegezimmer, das Pflegebad und Stationszimmer sowie diverse Nebenräume sind für ideale Lichtverhältnisse und Sichtschutz mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Für optimale Temperaturen sorgen in allen Räumlichkeiten Fußbodenheizungen mit Raumthermostaten, in den Bewohnerbädern komfortable Handtuchwärmekörper.

Als Kommunikationsmedium zwischen Bewohnern und Pflegepersonal wird eine Rufanlage installiert. Durch das intelligente Raum- und Ident-Funksystem „IRIS-Kommunikation“ ist die Anlage um Zusatzfunktionen für mobile und gefährdete Bewohner oder Patienten erweiterbar. Pro Bewohnerbett wird ein Telefonanschluss vorgesehen. Das Außengelände wird komplett mit Rasen, Hecken usw. begrünt. Die Außenbeleuchtung wird zentral sowie zeit- und lichtabhängig gesteuert.



Die exakte Größe, Lage und Aufteilung für einen detaillierten Eindruck von allen Einheiten, Bereichen und Flächen des Pflegedomizil finden Sie in den Grundrissen sowie in der Preisliste in diesem Exposé.

Organisation der Eigentümer

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der einzelnen Pflegeappartments bilden eine Eigentümergemeinschaft (Wohnungseigentümergeinschaft).

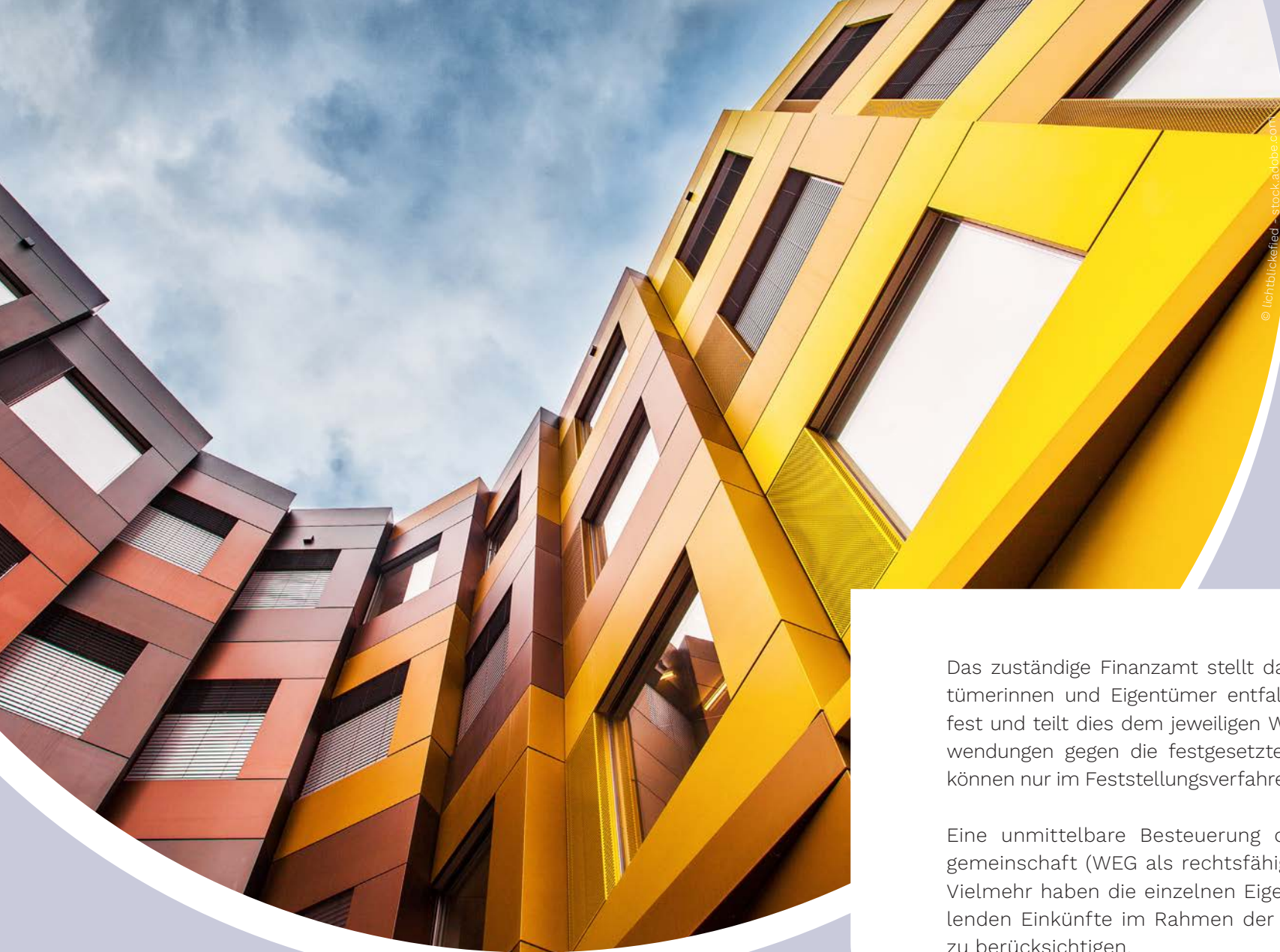
Durch die Organisation in der Eigentümergemeinschaft wird die Möglichkeit der Wiederveräußerung des Wohnungs-/Teileigentums nicht beschränkt. Eine Zustimmung der weiteren Eigentümer ist für eine Veräußerung nicht notwendig. Die Verwaltung des Sonder- wie auch Gemeinschaftseigentums wird durch den Verwalter übernommen. Die Rechte und Pflichten der Eigentümer gegenüber dem Mieter werden durch die Eigentümergemeinschaft gebündelt. Die einheitliche Vermietung als Gesamtobjekt erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft (als rechtsfähiger Verband).

Da hier gemeinschaftlich erzielte steuerpflichtige Einkünfte erbracht werden, ergibt sich eine Verpflichtung zur Abgabe einer gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung.

Im Rahmen dessen sind sowohl sämtliche Einnahmen als auch Aufwendungen zu erfassen. Dies gilt auch für solche, die den einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer individuell entstanden sind, wie Finanzierungsaufwendungen oder Kosten für die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung.

In diesem Zusammenhang wird der Verwalter einen Steuerberater mit der Durchführung des steuerlichen Feststellungsverfahrens beauftragen. Hierbei wird die beauftragte Steuerberatungskanzlei die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer zur Übersendung der benötigten Informationen auffordern. Dies betrifft sowohl die entsprechenden Aufwendungen als auch benötigte persönliche Angaben, wie steuerliche Identifikationsnummer und Anschrift.





Das zuständige Finanzamt stellt das auf die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer entfallende individuelle Ergebnis fest und teilt dies dem jeweiligen Wohnsitzfinanzamt mit. Einwendungen gegen die festgesetzten Besteuerungsgrundlagen können nur im Feststellungsverfahren geltend gemacht werden.

Eine unmittelbare Besteuerung der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG als rechtsfähiger Verband) erfolgt nicht. Vielmehr haben die einzelnen Eigentümer die auf sie entfallenden Einkünfte im Rahmen der persönlichen Besteuerung zu berücksichtigen.

Der Verkäufer Bauträger

- 1902 gründet Theodorus ten Brinke die heutige Ten Brinke Gruppe als kleines ausführendes Bauunternehmen im niederländischen Varsseveld und legte damit den Grundstein für die Erfolgsgeschichte von Ten Brinke.

Im Laufe der letzten 120 Jahre ist Ten Brinke zu einem international agierenden Bauunternehmen, Generalunternehmer, Projektentwickler, Kapitalgeber und Investor gewachsen. Aktuell besteht das Familienunternehmen bereits in der vierten Generation und ist somit seit mehr als einem Jahrhundert im Bauwesen aktiv. Mit Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Portugal und Griechenland realisiert das Unternehmen mit gut 1300 Mitarbeitern einen durchschnittlichen Jahresumsatz von rund einer Milliarde Euro.

Quelle: www.tenbrinke.com/de/ueber-uns.html

Das Unternehmen über sich: „Das Angenehme am Zusammenarbeiten ist das Teilen von Wissen, um echte Synergien zu erzielen. Ten Brinke ist ein verlässlicher Partner für Investoren, Fonds, Wohnungsbaugesellschaften, Gesundheitseinrichtungen, Kommunen und andere Entwickler. Unser Netzwerk ist breit und engmaschig zugleich: Von Architekten, Städtebauexperten und Beratern bis zu ausführenden Parteien. Durch das Teilen von Wissen, Erfahrungen und auch Risiken bieten wir unseren Kunden die Sicherheit eines festen Fundaments. Daneben verbindet uns mit unseren Partnern die Gemeinsamkeit, einander herauszufordern und offen für neue Wege zu sein“.



Seniorenresidenz „Schlie Leven“

Objektart: Pflegeimmobilie

Realisierung: 2024

Dortmunder U

Objektart: Studentenappartements

Realisierung: 2022



**TEN
BRINKE.**



Der Betreiber

 **Weil jeder Mensch anders ist!**

Familiäre Atmosphäre

Das Servicehaus Sonnenhalde GmbH führt das Pflegedomizil Balingen nach einem individuellen und familiären Konzept, um eine größtmögliche Zufriedenheit für die Bewohnerinnen und Bewohner, deren Angehörige sowie ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erreichen. Zum Pflegeleitbild gehört die Dienstleistung am Menschen, mit dem Ziel, einzelne Bedürfnisse und Wünsche der pflegebedürftigen Menschen zu erfüllen.

Pflegekonzept

„Bevor wir Sie unterstützen, müssen wir Ihre Wünsche und Bedürfnisse kennenlernen, um hieraus das bestmögliche Angebot für Sie zu erarbeiten.“
Das Pflegekonzept stellt Eigenständigkeit und Wohlbefinden in den Fokus und orientiert sich an neuesten Methoden aus dem Gesundheits- und Pflegewesen.

Erfahrung

Servicehaus Sonnenhalde hat über 30 Jahre Erfahrung in der Pflege älterer Menschen und hat aus dieser Zeit eigene Konzepte aus dem Pflegealltag entwickelt und in die tägliche Pflege integriert.

Team

Die rund 850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den sieben Standorten zwischen Stuttgart und dem Bodensee haben einen hohen fachlichen Austausch und arbeiten deshalb bestens qualifiziert in ihren Teams.

Service

Zum umfangreichen Angebot von Servicehaus Sonnenhalde gehören Pflegeheime und Betreute Wohneinrichtungen sowie häusliche Pflege, Tagespflege, Kurzzeitpflege und ein Menü-Service.

Das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS

Das besondere Extra für Sie

Wenn Sie bei der DI Deutschland.Immobilien AG eine Pflegeeinheit oder eine betreute Wohnung als Anlageobjekt kaufen, genießen Sie das **Bevorzugte Belegungsrecht PLUS**.

Das bedeutet: Sollten Sie selbst oder ein Ihnen nahestehendes Familienmitglied pflegebedürftig werden, können Sie im Rahmen des Bevorzugten Belegungsrechts einen Pflege- oder Betreuungsplatz mit den entsprechenden Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. Dieses Vorbelegungsrecht gilt nicht nur in der Wohnanlage, in der sich die gekaufte Einheit befindet, sondern in allen Wohnanlagen der Betreiber, die sich dem besonderen Verbund „Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS“ angeschlossen haben. Damit erhöht sich die Chance auf einen Pflegeplatz im Alter enorm.

Sichern Sie sich Ihren Pflegeplatz im Alter

Der demographische Wandel führt dazu, dass immer mehr Menschen immer älter und irgendwann pflegebedürftig werden. Eine häusliche Pflege durch die Familie ist in vielen Fällen nicht darstellbar. Das hat zur Folge, dass die Wartelisten für einen Pflegeplatz in einem Senioren- oder Pflegeheim immer länger werden.

Aus diesem Grund genießen Käuferinnen und Käufer einer Anlage-Immobilie in einem Pflegedomizil oder einer betreuten Wohnanlage von Deutschland.Immobilien im Falle der eigenen Pflegebedürftigkeit ein bevorzugtes Belegungsrecht.





Fläche Balingen in km²

90,32

Einwohner (Dezember 2023)

35.054

Einwohner je km²

388

 Balingen

25 km Bitz
40 km Sigmaringen
45 km Tübingen
50 km Villingen-Schwenningen
50 km Reutlingen
75 km Bodensee
80 km Stuttgart
110 km Konstanz
115 km Baden-Baden
130 km Straßburg

Balingen

Umgebung und Verkehrsanbindung

In nicht mal einer Autostunde ist man an den Ufern des Bodensees. Neben einem hervorragenden Nahverkehrsnetz für Bus und Bahn ist Balingen für den Zugverkehr an die Zollernalbbahn angebunden und hat insgesamt 6 Bahnhöfe.

Für den Individualverkehr kann das Umland über die B27 erreicht werden, die sich im weiteren Verlauf mit der B463 vereint. Die B27 verbindet nach Norden mit dem Großraum Stuttgart und nach Süden mit Schaffhausen in der Schweiz. Die B463 verläuft in Richtung Nordwesten über Haigerloch zur B81 und in Richtung Südosten über Albstadt bis nach Sigmaringen.





**Pflegedomizil
Balingen**

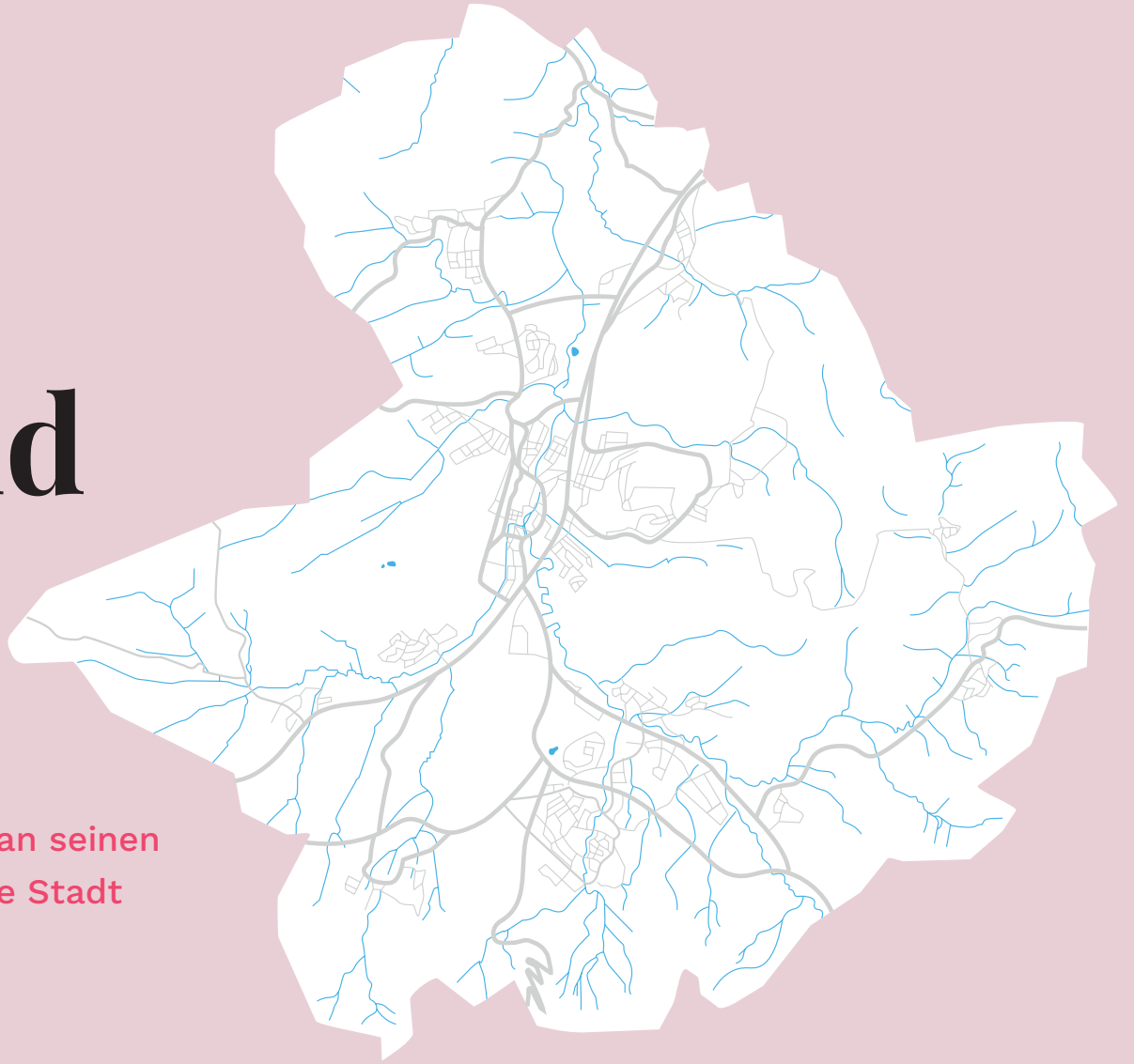


Ganz in der Nähe

- | | | | | | |
|---|-----------------|---|------------|---|-------------|
| 1 | Schwimmbad | 4 | Wellness | 7 | Gastronomie |
| 2 | Volkshochschule | 5 | Bäcker | 8 | Sportclub |
| 3 | Bank | 6 | Arztpraxis | 9 | Bahnhof |

Standort und Umgebung

■ Nach Albstadt ist Balingen, gemessen an seinen ca. 35.000 Einwohnern, die zweitgrößte Stadt des Zollernalbkreises.



Balingen ist eine Stadt im Süden Baden-Württembergs südwestlich des Alpenvorlands am Fuß der schwäbischen Alb. Sie liegt an der Hohenzollernstraße rund 75 km südsüdwestlich von Stuttgart und ca. 65 Kilometer nördlich vom Bodensee.

Balingen bildet für die umliegenden Gemeinden das Zentrum der Region und verbindet laut des Webportals der Stadt „Moderne Infrastruktur und Innovation mit Tradition und Moderne“.



© ON-Photography - stock.adobe.com

Zollernschloss an der Eyach

Historisches

Das erste Mal urkundlich erwähnt wurde die Ortschaft im Jahr 863 unter dem Namen „Balginga“ und gehörte bis 1162 der Herrschaft „Haigerloch“ an. In der Folge fiel sie dem „Grafen von Hohenberg“ zu. Zu Beginn des 13. Jahrhunderts ging Balingen an die „Grafen von Zollern“, die den Ort zum Sitz der Herrschaft „Schalksburg“ erklärten, bis Balingen schließlich 1255 als Stadt gegründet wurde.

Nach dem Zweiten Weltkrieg lag sie in der französischen Besatzungszone. Seit 1947 gehört Balingen zum neu gegründeten Land Württemberg-Hohenzollern, welches 1952 in dem Regierungsbezirk Südwürttemberg-Hohenzollern aufging. Aufgrund einer Reform der Kreise Baden-Württembergs wurde Balingen nach 1973 Teil des neuen Zollernalbkreises.



Der nahe liegende Bodensee



Natur und Kultur

Balingen ist umringt von Bergen und Hügeln und befindet sich in einer der sonnenreichsten Regionen Deutschlands. Im Süden der Stadt befinden sich die „Balingen Berge“, eine Bergkette des „Großen Heubergs“. Direkt durch die Stadt fließt die „Eyach“, ein Nebenfluss des „Neckars“. Im „Zillhauser Wasserfall“ stürzt der „Büttenbach“ 26 Meter in eine Schlucht. Auf zahlreichen Rad- und Wanderwegen erleben Naturverbundene die male- rische Landschaft.

Für Pilger beginnt in Balingen die Verbindungsstrecke zum Sammlungs- und Aufbruchsort des bekannten „Jakobswegs“ in Konstanz am Bodensee. Wer mehr vom Bodensee sehen möchte, kommt um die fantastischen Flusslandschaften von Alpenrheintal und Hochrhein als die Gebiete von Zu- und Abfluss des europäischen Stroms nicht herum. Als Wahrzeichen der Stadt gilt das „Zollernschloss“. Daran grenzt das ehemalige Gerber- viertel, auch „Klein-Venedig“ genannt. In der Stadthalle Balingen gastieren das ganze Jahr über Theater-, Opern-, Operetten- und Musical-Ensem- bles. Auch Konzerte und andere kulturelle Veranstaltungen der unter- schiedlichsten Genres werden hier aufgeführt.

ca. 21,4%

Anstieg der Bevölkerung 65 Jahre und älter in einem Umkreis von ca. 3 km

ca. 23,6%

Anstieg der Pflegebedürftigen 65 Jahre und älter in Balingen

ca. 35,5%

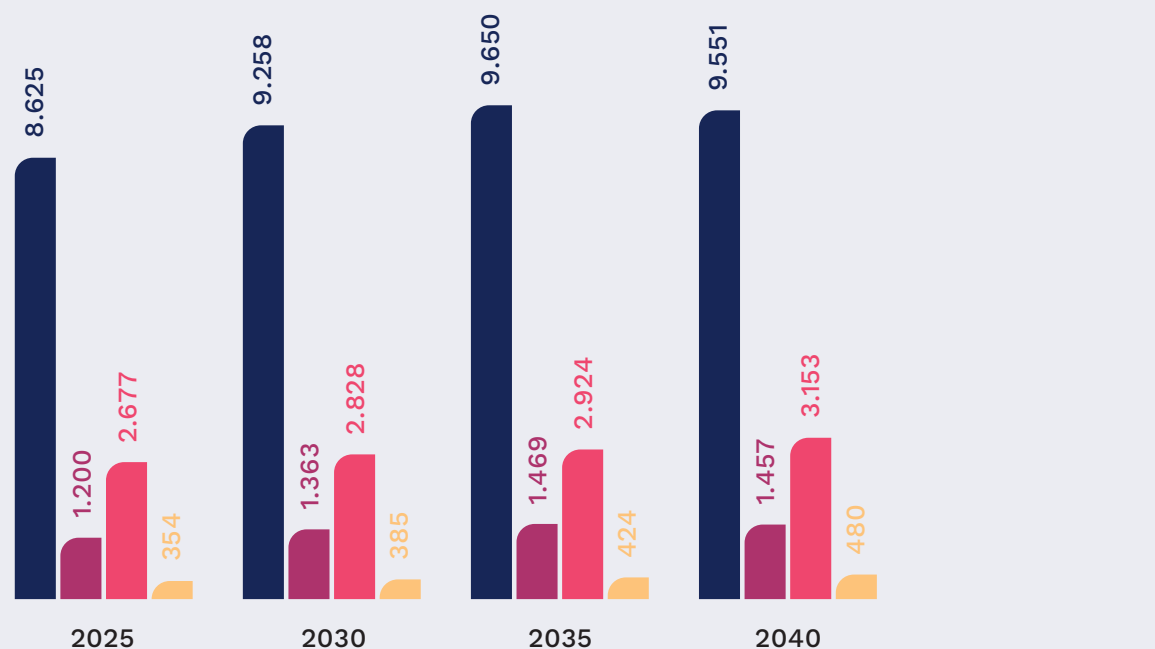
Anstieg der Bevölkerung 80 Jahre und älter in einem Umkreis von ca. 3 km



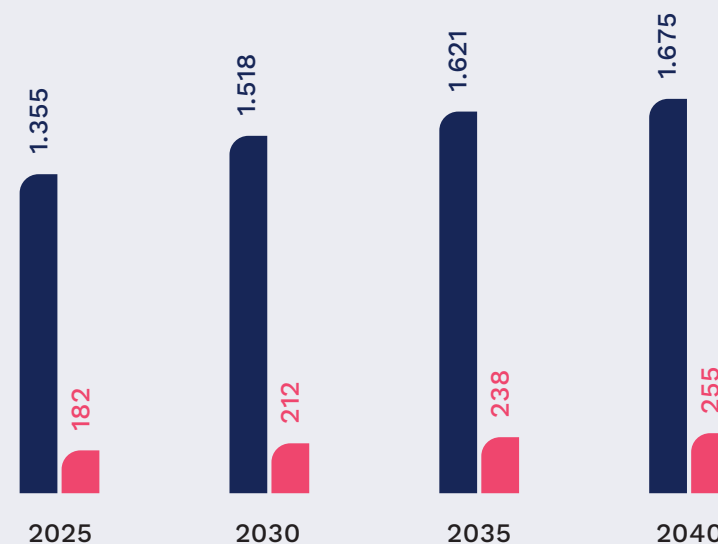
Quelle: www.on-geo.de Prognose 2025–2040 Hochaltrige und Pflegebedürftige

Demographische Prognosen für das Einzugsgebiet

Bevölkerungsentwicklung

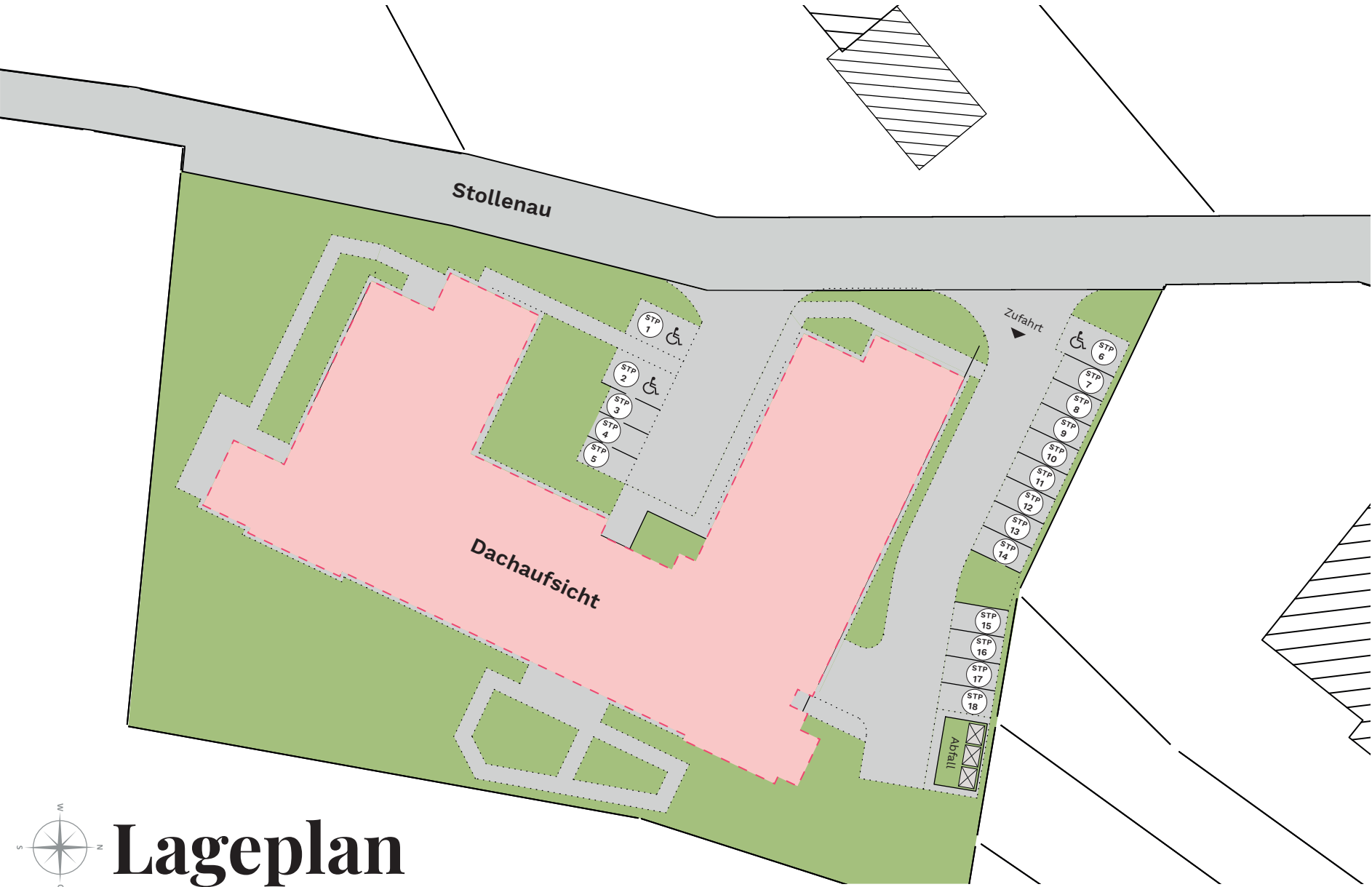


Pflegebedürftige (alle Arten der Betreuung)



● Bevölkerung 65 Jahre und älter | Gemeinde Balingen ● Bevölkerung 80 Jahre und älter | Gemeinde Balingen ● Bevölkerung 65 Jahre und älter | Gemeinde Balingen
 ● Bevölkerung 65 Jahre und älter | Im Umkreis von ca. 3 km ● Bevölkerung 80 Jahre und älter | Im Umkreis von ca. 3 km ● Bevölkerung 65 Jahre und älter | Im Umkreis von ca. 3 km

Quelle: www.on-geo.de Prognose 2025–2040 Hochaltrige und Pflegebedürftige

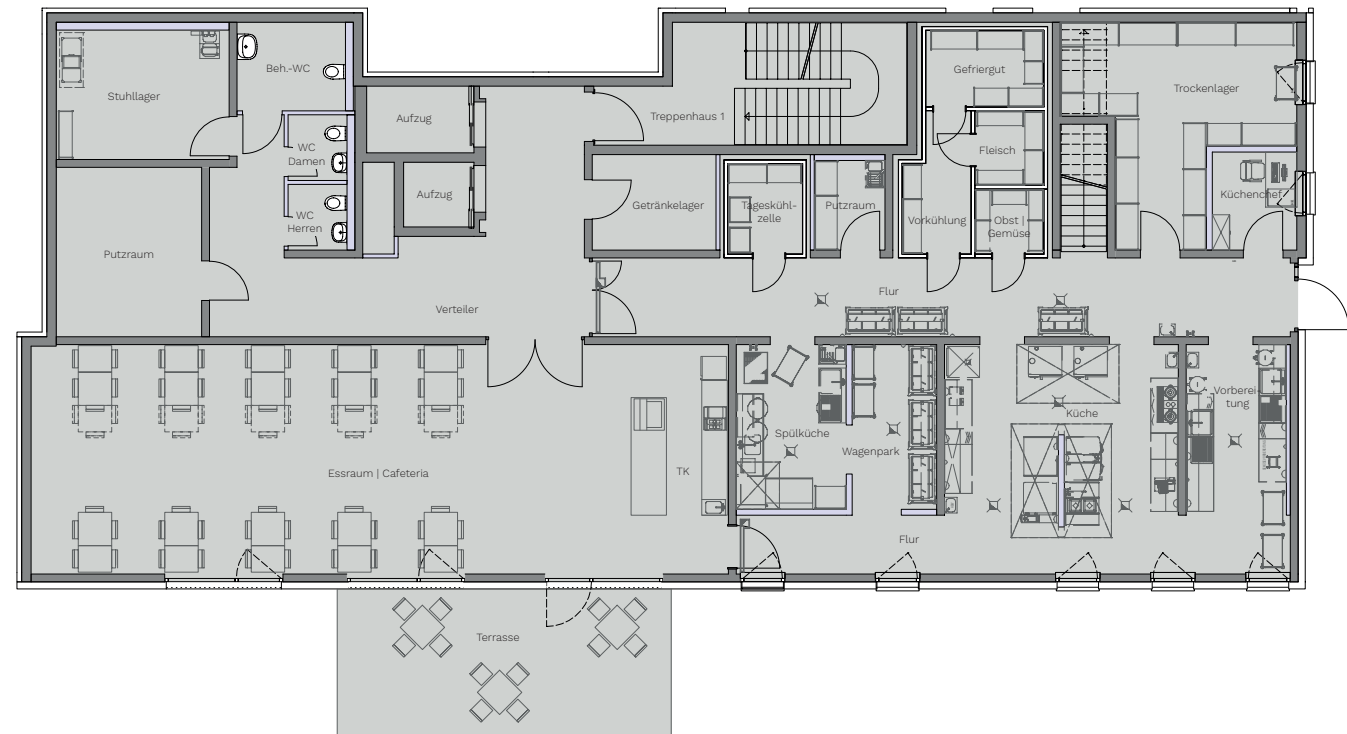




Grundriss

Untergeschoss

● Gemeinschaftseigentum



Erdgeschoss

10

5

[illegible]



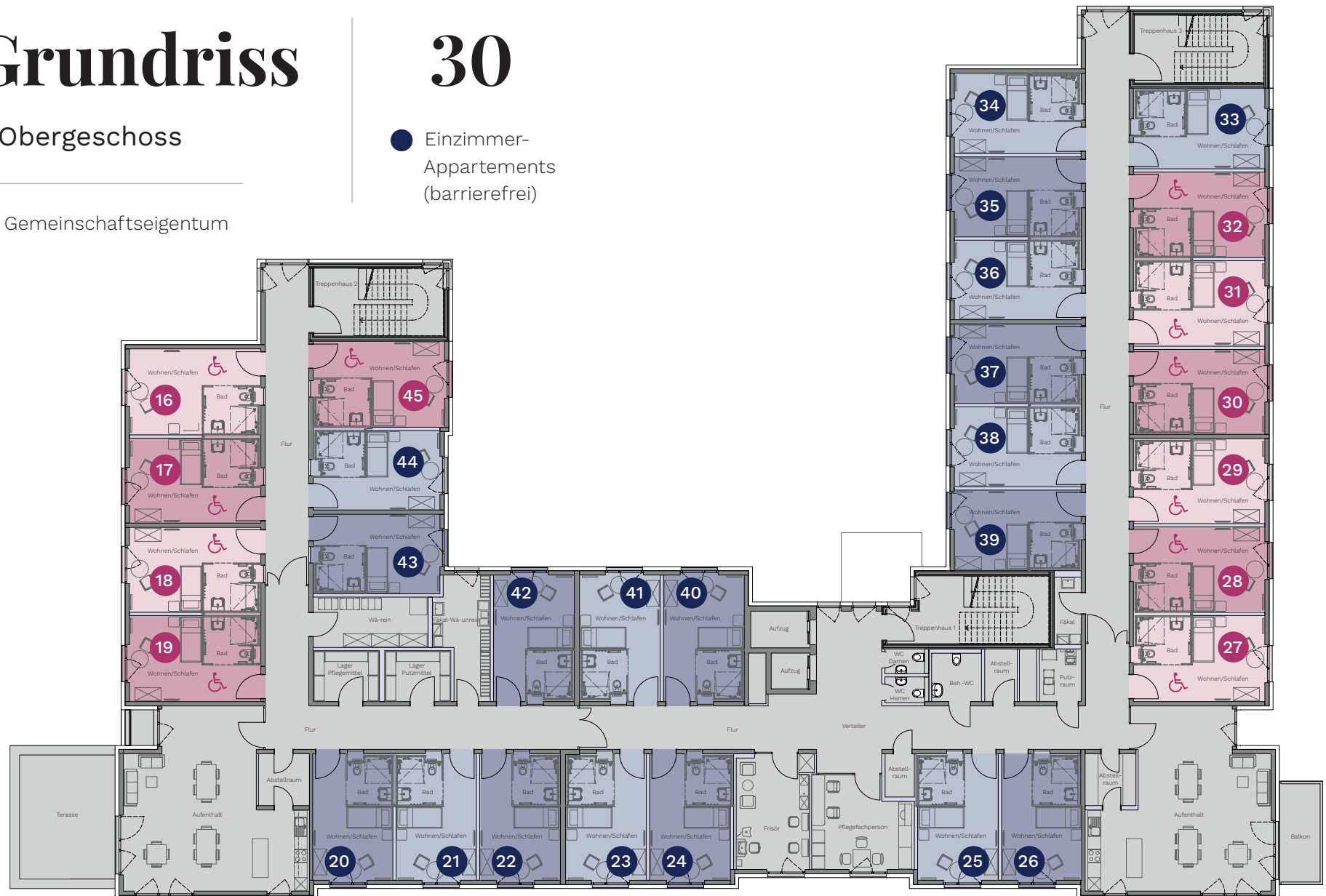
Grundriss

30

1. Obergeschoss

● Einzimmer-
Appartements
(barrierefrei)

● Gemeinschaftseigentum





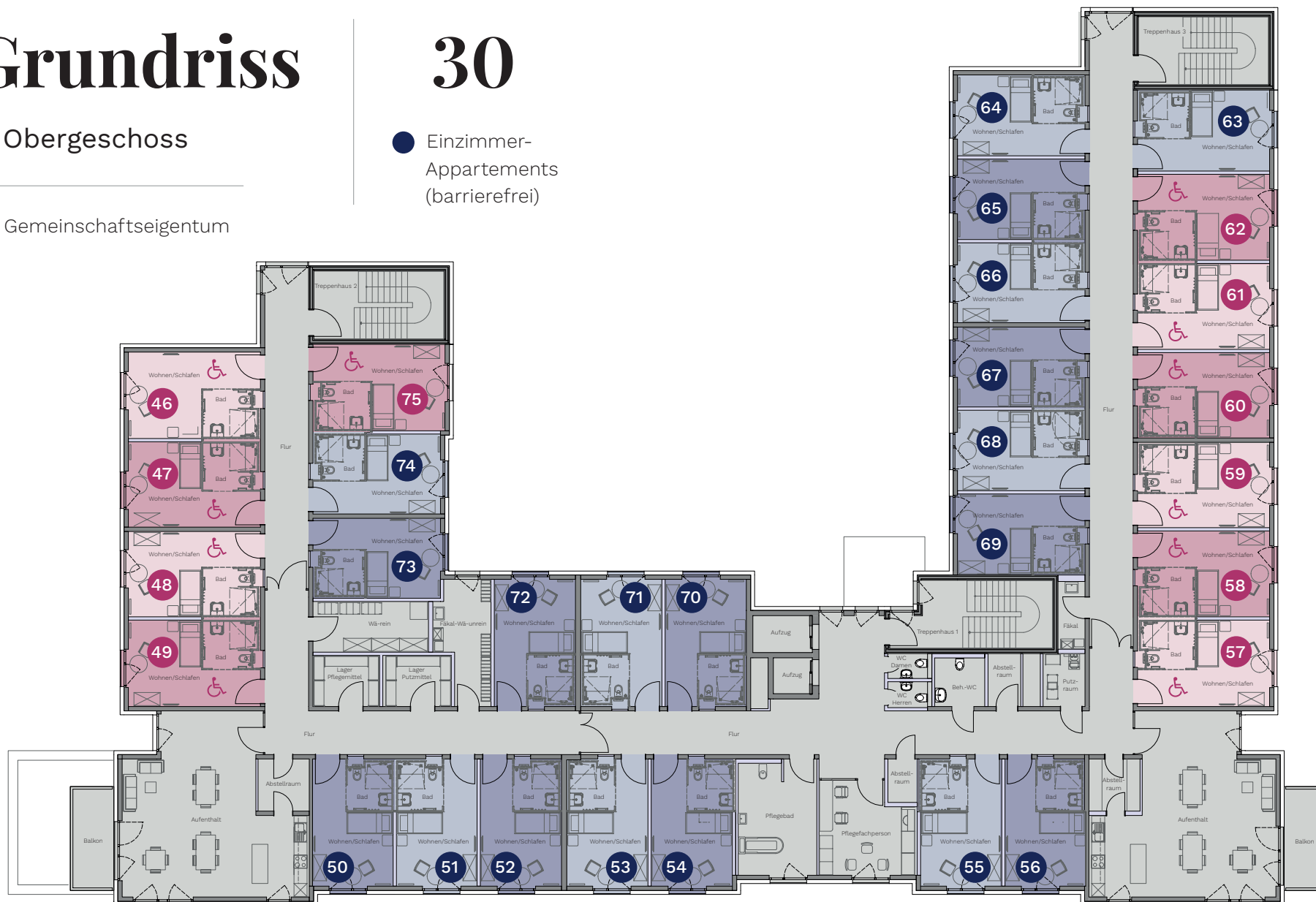
Grundriss

2. Obergeschoss

● Gemeinschaftseigentum

30

● Einzimmer-
Appartements
(barrierefrei)







Preisliste

Einheiten und Preise für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art		Fläche Einzimmer- Appartement	Anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Monatsmiete	Kaufpreis	Bruttomietrendite p.a.
1	EG	Einzelzimmer	♿	22,57 m²	30,52 m²	53,09 m²	913,61 €	304.535 €	3,60 %
2	EG	Einzelzimmer	♿	22,27 m²	30,11 m²	52,38 m²	901,72 €	300.577 €	3,60 %
3	EG	Einzelzimmer	♿	22,27 m²	30,11 m²	52,38 m²	901,72 €	300.577 €	3,60 %
4	EG	Einzelzimmer	♿	22,57 m²	30,52 m²	53,09 m²	913,61 €	304.535 €	3,60 %
5	EG	Einzelzimmer		22,10 m²	29,88 m²	51,98 m²	839,89 €	279.965 €	3,60 %
6	EG	Einzelzimmer		20,27 m²	27,41 m²	47,68 m²	819,41 €	273.140 €	3,60 %
7	EG	Einzelzimmer		20,28 m²	27,42 m²	47,70 m²	822,70 €	274.232 €	3,60 %
8	EG	Einzelzimmer		20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
9	EG	Einzelzimmer		21,03 m²	28,44 m²	49,47 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
10	EG	Einzelzimmer		20,47 m²	27,68 m²	48,15 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
11	EG	Einzelzimmer		20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
12	EG	Einzelzimmer		20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
13	EG	Einzelzimmer		20,27 m²	27,41 m²	47,68 m²	811,64 €	270.546 €	3,60 %
14	EG	Einzelzimmer		20,15 m²	27,25 m²	47,40 m²	814,10 €	271.365 €	3,60 %
15	EG	Einzelzimmer	♿	22,56 m²	30,51 m²	53,07 m²	913,61 €	304.535 €	3,60 %
16	1.OG	Einzelzimmer	♿	22,57 m²	30,52 m²	53,09 m²	913,61 €	304.535 €	3,60 %
17	1.OG	Einzelzimmer	♿	22,27 m²	30,11 m²	52,38 m²	901,72 €	300.577 €	3,60 %
18	1.OG	Einzelzimmer	♿	22,27 m²	30,11 m²	52,38 m²	901,72 €	300.577 €	3,60 %
19	1.OG	Einzelzimmer	♿	22,57 m²	30,52 m²	53,09 m²	913,61 €	304.535 €	3,60 %

Einheiten und Preise für das 1. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art	Fläche Einzelzimmer-Appartement	Anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Monatsmiete	Kaufpreis	Bruttomietrendite p. a.
20	1.OG	Einzelzimmer	20,27 m²	27,41 m²	47,68 m²	819,42 €	273.140 €	3,60 %
21	1.OG	Einzelzimmer	20,28 m²	27,42 m²	47,70 m²	822,70 €	274.232 €	3,60 %
22	1.OG	Einzelzimmer	20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
23	1.OG	Einzelzimmer	20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
24	1.OG	Einzelzimmer	20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	825,97 €	275.324 €	3,60 %
25	1.OG	Einzelzimmer	20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	825,97 €	275.324 €	3,60 %
26	1.OG	Einzelzimmer	20,15 m²	27,25 m²	47,40 m²	818,62 €	272.867 €	3,60 %
27	1.OG	Einzelzimmer 	22,57 m²	30,52 m²	53,09 m²	913,61 €	304.535 €	3,60 %
28	1.OG	Einzelzimmer 	22,43 m²	30,33 m²	52,76 m²	911,15 €	303.716 €	3,60 %
29	1.OG	Einzelzimmer 	22,27 m²	30,11 m²	52,38 m²	893,54 €	297.847 €	3,60 %
30	1.OG	Einzelzimmer 	22,27 m²	30,11 m²	52,38 m²	893,54 €	297.847 €	3,60 %
31	1.OG	Einzelzimmer 	22,43 m²	30,33 m²	52,76 m²	911,15 €	303.716 €	3,60 %
32	1.OG	Einzelzimmer 	21,43 m²	28,98 m²	50,41 m²	911,15 €	303.716 €	3,60 %
33	1.OG	Einzelzimmer	21,19 m²	28,65 m²	49,84 m²	850,13 €	283.377 €	3,60 %
34	1.OG	Einzelzimmer	20,27 m²	27,41 m²	47,68 m²	816,95 €	272.321 €	3,60 %
35	1.OG	Einzelzimmer	20,33 m²	27,49 m²	47,82 m²	822,70 €	274.232 €	3,60 %
36	1.OG	Einzelzimmer	20,16 m²	27,26 m²	47,42 m²	813,69 €	271.229 €	3,60 %
37	1.OG	Einzelzimmer	20,15 m²	27,25 m²	47,40 m²	813,69 €	271.229 €	3,60 %
38	1.OG	Einzelzimmer	20,28 m²	27,42 m²	47,70 m²	822,70 €	274.232 €	3,60 %

Einheiten und Preise für das 1. und 2. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art	Fläche Einzelzimmer- Appartement	Anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Monatsmiete	Kaufpreis	Bruttomietrendite p.a.
39	1.OG	Einzelzimmer	20,41 m ²	27,60 m ²	48,01 m ²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
40	1.OG	Einzelzimmer	20,42 m ²	27,61 m ²	48,03 m ²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
41	1.OG	Einzelzimmer	20,42 m ²	27,61 m ²	48,03 m ²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
42	1.OG	Einzelzimmer	20,42 m ²	27,61 m ²	48,03 m ²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
43	1.OG	Einzelzimmer	20,27 m ²	27,41 m ²	47,68 m ²	811,64 €	270.546 €	3,60 %
44	1.OG	Einzelzimmer	20,15 m ²	27,25 m ²	47,40 m ²	814,10 €	271.365 €	3,60 %
45	1.OG	Einzelzimmer 	22,56 m ²	30,51 m ²	53,07 m ²	913,61 €	304.535 €	3,60 %
46	2.OG	Einzelzimmer 	22,57 m ²	30,52 m ²	53,09 m ²	913,61 €	304.535 €	3,60 %
47	2.OG	Einzelzimmer 	22,27 m ²	30,11 m ²	52,38 m ²	901,72 €	300.577 €	3,60 %
48	2.OG	Einzelzimmer 	22,27 m ²	30,11 m ²	52,38 m ²	901,72 €	300.577 €	3,60 %
49	2.OG	Einzelzimmer 	22,57 m ²	30,52 m ²	53,09 m ²	913,61 €	304.535 €	3,60 %
50	2.OG	Einzelzimmer	20,27 m ²	27,41 m ²	47,68 m ²	819,42 €	273.140 €	3,60 %
51	2.OG	Einzelzimmer	20,28 m ²	27,42 m ²	47,70 m ²	822,70 €	274.232 €	3,60 %
52	2.OG	Einzelzimmer	20,42 m ²	27,61 m ²	48,03 m ²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
53	2.OG	Einzelzimmer	20,42 m ²	27,61 m ²	48,03 m ²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
54	2.OG	Einzelzimmer	20,42 m ²	27,61 m ²	48,03 m ²	825,97 €	275.324 €	3,60 %
55	2.OG	Einzelzimmer	20,42 m ²	27,61 m ²	48,03 m ²	826,38 €	275.460 €	3,60 %
56	2.OG	Einzelzimmer	20,15 m ²	27,25 m ²	47,40 m ²	818,59 €	272.867 €	3,60 %
57	2.OG	Einzelzimmer 	22,57 m ²	30,52 m ²	53,09 m ²	913,61 €	304.535 €	3,60 %

Einheiten und Preise für das 2. Obergeschoss

Nr.	Etage	Art		Fläche Einzelzimmer- Appartement	Anteilige Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche	Monatsmiete	Kaufpreis	Bruttomietrendite p.a.
58	2.OG	Einzelzimmer	♿	22,43 m²	30,33 m²	52,76 m²	911,15 €	303.716 €	3,60 %
59	2.OG	Einzelzimmer	♿	22,27 m²	30,11 m²	52,38 m²	893,54 €	297.847 €	3,60 %
60	2.OG	Einzelzimmer	♿	22,27 m²	30,11 m²	52,38 m²	893,54 €	297.847 €	3,60 %
61	2.OG	Einzelzimmer	♿	22,43 m²	30,33 m²	52,76 m²	911,15 €	303.716 €	3,60 %
62	2.OG	Einzelzimmer	♿	22,43 m²	30,33 m²	52,76 m²	911,15 €	303.716 €	3,60 %
63	2.OG	Einzelzimmer		21,19 m²	28,65 m²	49,84 m²	850,13 €	283.377 €	3,60 %
64	2.OG	Einzelzimmer		20,27 m²	27,41 m²	47,68 m²	816,95 €	272.321 €	3,60 %
65	2.OG	Einzelzimmer		20,33 m²	27,49 m²	47,82 m²	822,70 €	274.232 €	3,60 %
66	2.OG	Einzelzimmer		20,16 m²	27,26 m²	47,42 m²	813,69 €	271.229 €	3,60 %
67	2.OG	Einzelzimmer		20,15 m²	27,25 m²	47,40 m²	813,69 €	271.229 €	3,60 %
68	2.OG	Einzelzimmer		20,28 m²	27,42 m²	47,70 m²	822,70 €	274.232 €	3,60 %
69	2.OG	Einzelzimmer		20,41 m²	27,60 m²	48,01 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
70	2.OG	Einzelzimmer		20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
71	2.OG	Einzelzimmer		20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
72	2.OG	Einzelzimmer		20,42 m²	27,61 m²	48,03 m²	818,19 €	272.730 €	3,60 %
73	2.OG	Einzelzimmer		20,27 m²	27,41 m²	47,68 m²	811,64 €	270.546 €	3,60 %
74	2.OG	Einzelzimmer		20,15 m²	27,25 m²	47,40 m²	814,10 €	271.365 €	3,60 %
75	2.OG	Einzelzimmer	♿	22,56 m²	30,51 m²	53,07 m²	913,61 €	304.535 €	3,60 %



Deutschland
Immobilien

Deutschland
Immobilien

Steckbrief

Pflegedomizil Balingen

Stollenau 32 | 72336 Balingen-Weilstetten



Betreiber

Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH
Ein Unternehmen der Servicehaus Sonnenhalde Gruppe

Mietvertrag

30 Jahre

Einheiten

75 Einzelzimmer

Flächen gesamt

47,40 m² – 53,09 m²
(inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche)

Kaufpreise

270.546 € – 304.535 €

Bruttomietrendite

3,60 % p. a.

Verwaltung und Unterhaltungskosten

Der Verwalter übernimmt die Verwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft und das Sondereigentum. Die monatlichen nicht umlagefähigen Kosten betragen ca. 45 € brutto und setzen sich zusammen aus der Verwaltervergütung, Rechts- und Steuerberatungskosten, Nebenkosten Geldverkehr. Besondere Leistungen rechnet der Verwalter gesondert nach Aufwand ab.

Erwerbsnebenkosten

Grunderwerbsteuer 5,0 %, Notar- und Gerichtskosten ca. 2,00 % sowie etwaige Finanzierungskosten. Übernahme der Grunderwerbsteuer und Kosten der Kaufvertragsbeurkundung und der notariellen Abwicklung (ohne Gerichtskosten) durch den Verkäufer.



Erhaltungsrücklage

0,25€ pro m² der Gesamtfläche pro Monat (kalkuliert)

Baubeginn

Beginn Erdarbeiten Dezember 2024

Geplante Bezugsfertigkeit

Februar 2027

Pre-Opening-Phase

1 Monat mietfreie Zeit. Verkäufer garantiert für die ersten 8 Monate nach mietfreier Zeit 50 % der vereinbarten Miete zzgl. der belegungsabhängigen Miete – ab 70 % Belegung wird die Miete vollständig bezahlt, spätestens jedoch nach 18 Monaten.

Indexierte Miete

Anpassung an den Verbraucherpreisindex in Höhe von 75 % ab dem fünften Jahr*

Energiedaten

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude:

Endenergiebedarf: 40,6 kWh/(m²a),

Energieträger: Fernwärme, Baujahr: 2026,

Energieeffizienzklasse: A

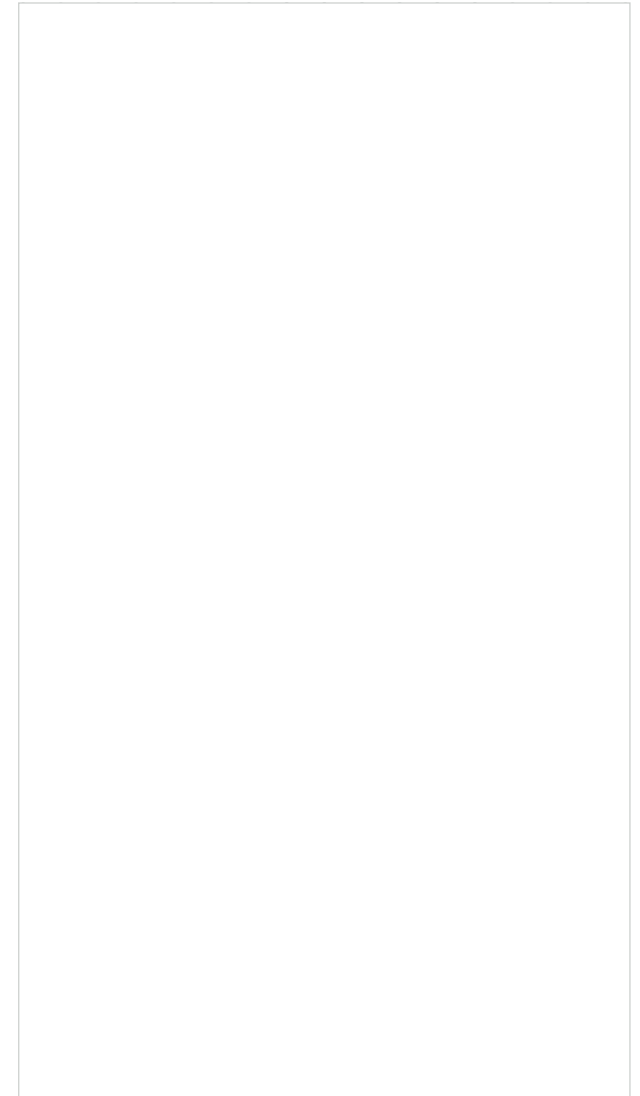
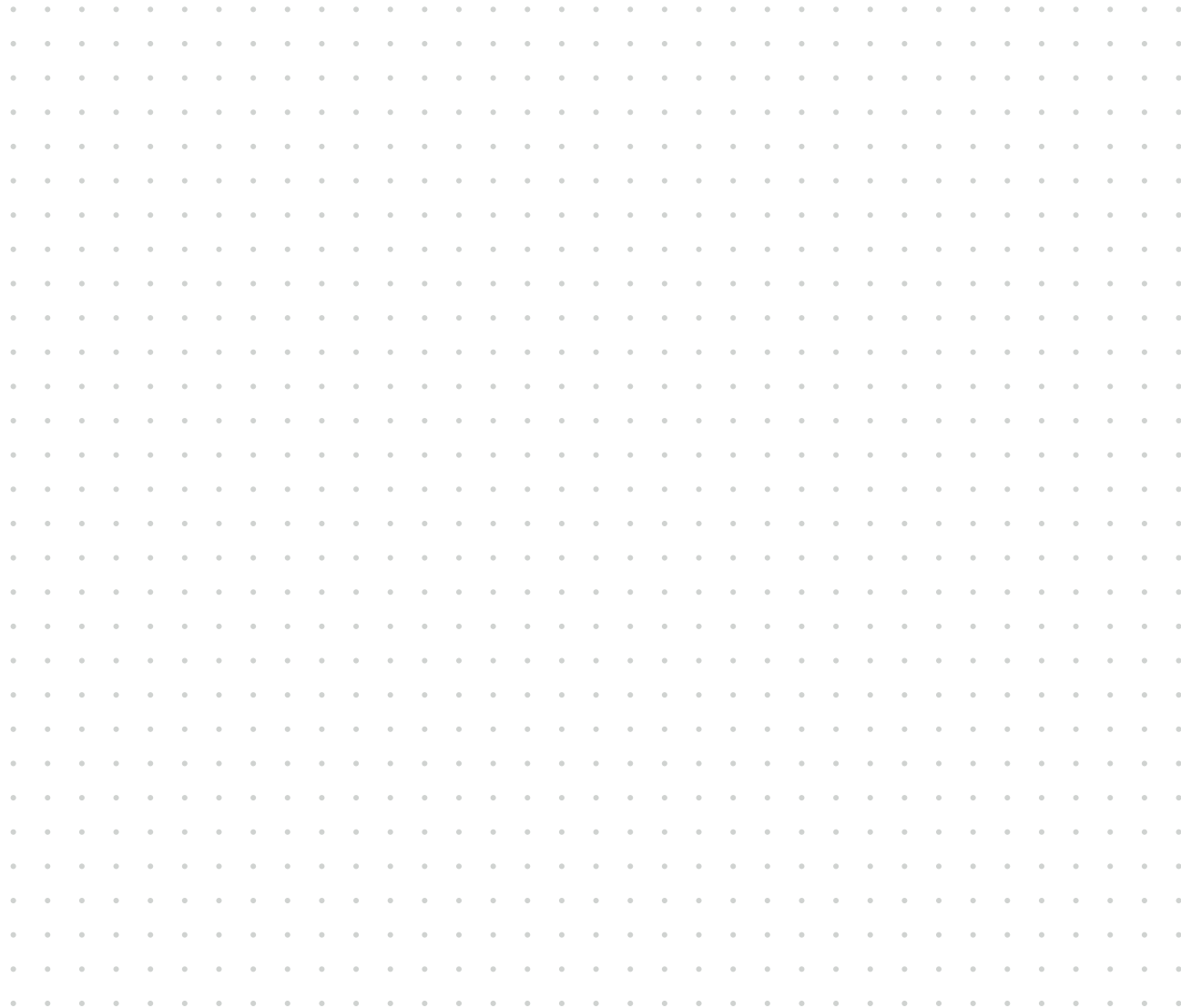
* Bitte berücksichtigen Sie die konkreten Regelungen des Mietvertrages.

Beachten Sie, dass allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und Bezugsurkunden verbindlich ist.

Ein individuelles Berechnungsbeispiel stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Objekt und den Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt.

Für Ihre Notizen





Impressum

Herausgeber und Verkäufer

TEN BRINKE Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Dinxperloer Straße 18–22 | 46399 Bocholt

Mit dem Vertrieb beauftragt

Vertrieb Deutschland.Immobilien GmbH
Georgstr. 44 | 30159 Hannover
beratung@deutschland.immobilien
www.deutschland.immobilien



Unverbindliche Erstberatung unter der Service-Nr.:

0800 9991212

(gebührenfrei)

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.
Sie entsprechen dem Stand vom 12. Juni 2025

Vorbehaltsklausel

Diese Broschüre ist eine unverbindliche Information und vermittelt Ihnen allenfalls einen ersten Eindruck von der beschriebenen Investitionsmöglichkeit. Eine wirtschaftliche Rechts- und Steuerberatung kann und soll dadurch nicht ersetzt werden. Verbindlich ist allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und Bezugskunden. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die in den Planungsunterlagen dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen oder aufgrund technischer Notwendigkeit bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wert-

mindernd auf das von Kaufenden erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen von den oben genannten Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Die Angaben zum Betreiber wurden von demselben selbst gestellt und im Rahmen dieser Ausführungen ungeprüft übernommen. Bezüglich der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben zum Betreiber haftet die Servicehaus Sonnenhalde Pflegeheim Balingen GmbH nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Immobilienmaklerinnen und -makler haben als Informationsverwender die

genannten Inhalte und Vorabinformationen ungeprüft übernommen und leisten deshalb keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Eine Haftung, insbesondere eine Prospekthaftung der TEN BRINKE Projektentwicklung GmbH & Co. KG für die Nutzung oder Nichtnutzung der in der Broschüre dargestellten Informationen und Daten besteht nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Vermittlung über Immobilienmaklerinnen und -makler nicht ersetzt. Die Bezugskunde (Mietvertrag nebst Baubeschreibung, Teilungserklärung und Verwaltervertrag) wird Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrages durch ein Notariat zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienkauf. Von diesen Ausführungen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage des Verkäufers.

