



10 % Sonderabschreibung

Jetzt Steuervorteile sichern

Fertiger Neubau mit 10 % AfA - Betreutes Wohnen in Herne

Modernster Neubau nach KfW-40 Standard und QNG-zertifiziert.

Die kreisfreie Großstadt Herne liegt mit ihren rund 156.000 Einwohnern im Herzen des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen. Charakteristisch ist die kompakte Stadtstruktur mit kurzen Wegen sowie die Gliederung in die vier Stadtbezirke Wanne, Eickel, Herne-Mitte und Sodingen.

Die heutige Stadt entstand aus dem Zusammenschluss von Herne und Wanne-Eickel – bis heute spiegelt sich diese gewachsene Identität in lebendigen Quartierszentren und einer starken lokalen Verbundenheit wider.

Geprägt wird die Lage Hernes durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den großen Ruhrgebietsstädten: Bochum und Gelsenkirchen liegen praktisch vor der Tür, Dortmund ist in kurzer Distanz erreichbar, ebenso Essen. Auch die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln sind schnell angebunden.



100 % Miete von Tag 1

Vollvermietung ab sofort

Ausstattungsmerkmale

Die Immobilie im Überblick

- Neubau mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss im KfW-40-Standard
- QNG-Zertifizierung
- 32 WE in drei ambulant betreuten WGs
- 42,07 m² bis 53,22 m² Wohnfläche
- 12 Außenstellplätze
- Mietvertragslaufzeit 15 Jahre + 2 x 5 Jahre
- Mietbeginn Januar 2026
- Betreiber: Deutsche Fachpflege Holding GmbH
- Ambulante Wohngemeinschaften mit hochgefragtem Pflegekonzept
- Langfristig garantierte Pachtzahlungen durch wirtschaftliche Stabilität



Lagebeschreibung

Herne: Mitten in der Metropole Ruhr – kurze Wege, starke Perspektiven

Mit dem Autobahnkreuz Herne (A42/A43) und einem eng getakteten ÖPNV ist die Stadt optimal in das Verkehrsnetz der Region eingebettet – ein Standortvorteil, der sowohl im Alltag als auch wirtschaftlich spürbar ist.

Herne ist Teil der Metropole Ruhr, einem der größten und dicht besiedelten Ballungsräume Deutschlands. Diese Region steht für Wandel und Innovationskraft: Wo früher Bergbau die Stadt prägte, sind heute vielseitige Zukunftsbranchen zu Hause. In Herne zählen insbesondere Gesundheitswirtschaft, Logistik, Maschinenbau und Chemie zu den zentralen Säulen der wirtschaftlichen Entwicklung.

Die Lage überzeugt durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität: grüne Stadtteile, Naherholung entlang des Rhein-Herne-Kanals und ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Ein überregional bekanntes Highlight ist die Cranger Kirmes, die jedes Jahr Millionen Besucher anzieht und Herne weit über die Stadtgrenzen hinaus als gastfreundlichen, lebendigen Standort erlebbar macht.

Makro-Lage: zentrale Lage in der Metropole Ruhr, sehr gute Autobahnbindung über A42/A43, gute ÖPNV-Anbindung im Ruhrgebiet sowie Nähe zu Dortmund, Essen und Düsseldorf.

Mikro-Lage: Nahversorgung exzellent, medizinische Top-Lage, perfekte Anbindung und Naherholung am Wasser – zentrale Lage im Stadtteil Crange hält Bewohner mitten im Leben.



Der Mieter in Herne

Die Qualität des Mieters entscheidet unmittelbar über den langfristigen Erfolg Ihres Investments: Erfahrung und wirtschaftliche Substanz sichern die Belegung, während eine starke Bonität die vertraglichen Mietflüsse garantiert.

- Etablierte Deutsche Fachpflege Gruppe als langfristiger Generalmieter
- Seit 1995 aktiv mit über 120 Standorten bundesweit
- Erstklassige Bonität durch den Rückhalt von Advent International
- Langfristiger Mietvertrag mit gesicherter Laufzeit
- Fokus auf hochgefragte Wohnkonzepte in wachsenden Märkten



Keyfacts

- Adresse: Dorstener Str. 341, 44653 Herne
- Grundstücksgröße: 2.069 m²
- Baubeginn: August 2024
- Fertigstellung: Januar 2026
- Anzahl der Wohneinheiten: 32 WE in drei ambulant betreuten WGs
- Anzahl der Stellplätze: 12 Außenstellplätze
- Kaufangebote mit Wohneinheiten von 41,26 m² bis 53,22 m²

Haftungsausschluss

Bei dem in diesem Exposé dargestellten Objekt handelt es sich um eine Neubauimmobilie, die im Jahr 2026 fertiggestellt wurde. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.

Einzelne Änderungen in Bezug auf den in diesem Exposé wiedergegebenen Planungsstand bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der tatsächlichen baulichen, technischen sowie rechtlichen Ausführung der in diesem Exposé dargestellten Immobilie sind ausschließlich der mit den jeweiligen Käufern geschlossene Kaufvertrag sowie dessen Anlagen verbindlich.

Bei den im Exposé enthaltenen Angaben zur Rendite handelt es sich um unverbindliche Prognosen.