

La Vida

Objekt-Bau GmbH



5%
degressive
Afa!*



SENIORENZENTRUM AM KREIDESSEE

Hemmoor

INVESTIEREN SIE JETZT IN EINE PFLEGEIMMOBILIE

- 90 hochwertige Pflegeappartements
- Attraktive Renditen & sichere Mieten
- 25 Jahre fest vermietet mit Option auf Verlängerung
- Bis zu 100.000,-€ als zinsgünstiges KfW-Darlehen



SENIORENZENTRUM AM KREIDEESEE | HEMMOOR





INHALTSVERZEICHNIS

Der Bauherr	5
Referenzen	6
Bilder aus dem Seniorenzentrum am Rathaus in Velen	7
Das Konzept dieser Investition / Ihre Vorteile im Überblick	8
Unterschiede der Anlageformen	9
Ein Markt mit steigender Nachfrage	10
Warum in Pflegeimmobilien investieren?	11
Der Pächter und Betreiber	12-13
Die Stadt Hemmoor	14-15
Ambiente unserer Pflegeheime	16-17
Klimafreundlicher Neubau	18
Grundriss Gebäude und Außenanlage	19
Grundriss Erdgeschoss	20
Grundriss 1. Obergeschoss	21
Grundriss Staffelgeschoss	22
Preisliste Seniorenzentrum am Kreidensee Hemmoor	23-25
So leicht können Sie Eigentümer einer Pflegeimmobilie werden	26
Haftungsausschluss & Notizen	27



Michael Heiden



Heinz-Gerd Teseken



Wilfried Bösch



Pascal Poll



Marita Thien



Sabine Tombült



Anke Schöpping



Thomas Nienaber



Lars Ruchatz



Mareike Wilpers



Andrzej Uzarowski



Pia Schnippe



Kai Overkamp



Nick Braun



Christian Liers



Daniel Moor



Franz-Josef Brand



Mike Morbusch



Kai Bothorn



Pascal Bartoschek

PROJEKT- & BAULEITUNG

Die Firma La Vida Projekt GmbH mit Sitz in Ochtrup, Kreis Steinfurt ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Immobilienunternehmen, mit dem Schwerpunkt „Pflegeimmobilien als Kapitalanlage“. Als Bauträger, Projektentwickler und Vertriebskoordinator bilden wir für unsere Kunden die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition ab.

Wie unser Firmenname „La Vida“ (spanisch für „Das Leben“) schon aussagt, richten wir unsere Immobilienprodukte nach den Abschnitten des Lebens. Ein Teil davon ist das Alter, welches oftmals mit einer gewissen Pflegebedürftigkeit einhergeht. Um den Menschen in dieser Phase das Leben so angenehm wie möglich zu gestalten, bauen wir Immobilien mit sozialer Verantwortung, die den Bedürfnissen dieser Menschen gerecht werden.

Unser Vertrieb ist standortunabhängig und bundesweit organisiert. Dabei legen wir großen Wert auf Vertrauen, Professionalität und langfristige Zusammenarbeit.

Unser Ziel ist es, unseren Kunden den Schritt zum Vermögensaufbau durch intelligente Immobilieninvestitionen einfach und sorgenfrei zu ermöglichen.



La Vida Verwaltung - Ochtrup

REFERENZENZEN

- Langjährige Erfahrung
- Hohe Bauqualität
- Hunderte zufriedene Investoren
- Gehobene Ausstattung
- Ausgewählte Farbkonzepte und modernes, seniorengerechtes Design

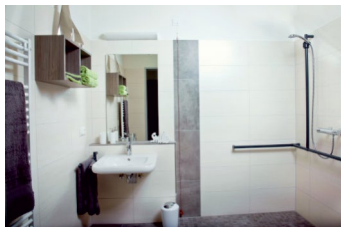
FERTIGGESTELLTE PROJEKTE

- **Wohnanlage „Am Vechtezentrum“**
Schüttorf, Baujahr 2009
- **Wohnanlage Atriumhaus**
Ochtrup, Baujahr 2009
- **Service-Wohnanlage „La Vida“**
Metelen, Baujahr 2011
- **Service-Wohnanlage „Villa Laurenz“**
Ochtrup, Baujahr 2012
- **Seniorenresidenz „La Vida“**
Fürstenau, Baujahr 2013
- **Seniorenresidenz „La Vida“**
Steinfurt, Baujahr 2014
- **Wohnanlage „Alte Stadtmauer“**
Schüttorf, Baujahr 2014
- **Senioren-Wohnanlage „La Vida“**
Wiesmoor, Baujahr 2014/2015
- **Seniorenzentrum „La Vida“**
Twist, Baujahr 2014/2015
- **Seniorenzentrum Ewaldstr.**
Oer-Erkenschwick, Baujahr 2014/2015
- **Service-Wohnanlage „La Vida“**
Gescher, Baujahr 2015/2016
- **Seniorenzentrum „La Vida“**
Wiesmoor, Baujahr 2016
- **Seniorenhaus „Altenhagen“**
Hagen, Baujahr 2016
- **Seniorenstift Berkelaue**
Gescher, Baujahr 2016
- **Seniorenzentrum „Große Roßbergstraße“**
Leer, Baujahr 2017
- **Seniorenzentrum „Am Geester Bahnhof“**
Geeste-Osterbrock, Baujahr 2017
- **Service-Wohnen am Geester Bahnhof**
Geeste-Osterbrock, Baujahr 2018
- **Seniorenzentrum Lindenstraße**
Lohne, Baujahr 2018
- **Pflegezentrum „Jürgens Hof“**
Herne, Baujahr 2019
- **Service-Wohnen „Jürgens Hof“**
Herne, Baujahr 2020
- **Seniorenzentrum Hotel zur Rothenburg**
Hasbergen, Baujahr 2020
- **Seniorenzentrum am Rathaus**
Velen, Baujahr 2021
- **Seniorenzentrum am Hase-See**
Bramsche, Baujahr 2022
- **Pflege- & Betreuungszentrum Haus Westfalenhöhe**
Drolshagen, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum am Geester Bahnhof - Haus 2**
Geeste-Osterbrock, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum an den Wallgärten**
Metelen, Baujahr 2022
- **Seniorenzentrum Haus Rosemarie**
Alpen-Veen, Baujahr 2023
- **Seniorenzentrum im Else-Quartier**
Melle, Baujahr 2024
- **Seniorenzentrum La Vida Schüttorf**
Schüttorf, Baujahr 2023
- **Seniorenzentrum Linscheider Bach**
Altena, Baujahr 2024
- **Seniorenzentrum am Mühlenberg**
Sögel, Baujahr 2025
- **Seniorenzentrum am Gausebrink**
Ochtrup, Baujahr 2026

AKTUELL IM BAU

- **Seniorenzentrum am Kreidensee**
Hemmoor, Fertigstellung 2028
- **Service-Wohnen am Kreidensee**
Hemmoor, Fertigstellung 2028

BILDER AUS DEM SENIORENZENTRUM AM RATHAUS IN VELEN



DAS KONZEPT DIESER INVESTITION

Sie als Investor haben die Möglichkeit ein oder mehrere Pflegeappartements zu erwerben. Sämtliche Appartements inkl. der Außenflächen und Parkmöglichkeiten sind an den Betreiber (Generalmieterin) Livora Hemmoor GmbH für eine Laufzeit von mind. 25 Jahren plus einer 5-jährigen Verlängerungsoption vermietet. Mit dem Kauf der Pflegeappartements übernehmen Sie automatisch den Mietvertrag mit dem Betreiber.

Somit erhalten Sie vom Betreiber monatlich die vereinbarte Miete - auch bei Leerstand Ihrer erworbenen Appartements.

Außerdem gewährt Ihnen der Betreiber ein bevorzugtes Belegungsrecht, falls Sie oder Ihre Verwandtschaft ersten Grades einen Pflegeplatz benötigen.

Während der Laufzeit übernimmt der Betreiber sämtliche Kosten für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, mit Ausnahme von Dach und Fach. Zudem werden mit allen Ver- und Entsorgern direkte Verträge vom Betreiber geschlossen, sodass eine Nebenkostenabrechnung entfällt. Die nicht umlegbaren Nebenkosten beschränken sich auf eine geringe Instandhaltungsrücklage und eine geringe Verwaltungsgebühr.



Pflegebedürftige

- Die Kranken- und Pflegekassen übernehmen die Kosten für die Behandlung in der Intensivpflege sowie in allen Bereichen der pflegerischen und der ambulanten Versorgung, im Rahmen der gesetzlichen Zahlungsregelungen.

Generalmieterin (Betreiber)

- Die Generalmieterin zahlt Miete an die Eigentümer der Appartements.
- Die Generalmieterin übernimmt vermietetypische Aufgaben.
- Die Sozialkassen erstatten dem Generalmieter die Kosten für nicht solvente Bewohner.

Eigentümer

- Der Eigentümer erwirbt das Appartement mit Grundbucheintrag.
- Der Eigentümer erhält jeden Monat die Miete für sein Appartement.
- Im Gegensatz zu einer Eigentumswohnung entfällt der persönliche Verwaltungsaufwand.

IHRE VORTEILE IM ÜBERBLICK

- Ihre Miete fließt auch bei Leerstand des eigenen Appartements
- Kein Aufwand mit der Mietersuche
- Eine Nebenkostenabrechnung entfällt
- Keine ständigen Auseinandersetzungen mit den Mietern
- Mieterhöhungen sind vertraglich geregelt
- Kein Aufwand für Instandhaltungen im Gebäude (Außer Dach und Fach)
- Bevorzugtes Belegungsrecht
- Geringe laufende Nebenkosten (<15€)
- Hoher Abschreibungsanteil
- Keine zusätzliche Käuferprovision
- Festpreisgarantie vom Bauträger

UNTERSCHIEDE DER ANLAGEFORMEN

Pflegeappartement oder Eigentumswohnung?

Pflegeappartements sind im Immobiliensektor aktuell ein Insidertipp. Eigentumswohnungen als Kapitalanlage sind momentan weitaus bekannter. Eine Eigentumswohnung stellt jedoch eine deutlich zeitintensivere und nachfrageabhängigere Kapitalanlage dar als eine Pflegeimmobilie. Nehmen Sie sich Zeit und prüfen Sie die unten gegenübergestellten Eigenschaften bei den Anlageformen.

	Pflegeappartement	Eigentumswohnung
Mietrendite	Die Mietrendite liegt in der Regel bei ca. 3,0 - 4,0 %.	Bei Neubau-Eigentumswohnungen liegt die marktübliche Mietrendite unter 3,0 %.
Mieterwechsel	Aufgrund langfristiger Vermietung entfällt eine wiederkehrende Mietersuche.	Es besteht das Risiko wechselnder Mieter und damit auch ein möglicher Leerstand.
Vermieter- risiken	Vermindertes Risiko durch langjährige Mietverträge, häufig mit anschließender Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre. Die Miete fließt monatlich, unabhängig von der Belegung Ihres Pflegeappartements.	Die Mietersuche muss vom Eigentümer durchgeführt werden. Es besteht das Risiko von Mietausfällen oder Streitigkeiten mit potenziellen Mietminderungen.
Standort	Eine professionell erstellte Standortanalyse inklusive Bedarfsberechnung liegt vor.	Es liegen in der Regel keine abgesicherten Entscheidungshilfen vor, subjektive Einschätzungen dienen oft als Grundlage.
Appartement	Alle Pflegeappartements bieten nahezu die gleichen Eigenschaften. Die Investitionsentscheidung ist daher leicht zu treffen.	Viele Unsicherheiten (bedarfsgerechter Grundriss, stimmige Ausrichtung, Mitbewohner oder Eigentümergemeinschaften etc.) müssen berücksichtigt werden.
Vermietung	Langfristig gesicherte Mieteinnahme durch einen 25-jährigen Pachtvertrag mit einem etablierten Betreiber.	Die Vermietung der Eigentumswohnung muss vom Vermieter selbst organisiert werden.
Betriebskosten	Alle laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden vom Betreiber übernommen (Strom, Gas, Wasser etc.) mit Ausnahme der Kosten für Instandhaltungsrücklagen und für den Verwalter.	Der Eigentümer muss jährlich eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Nicht alle Nebenkosten sind umlagefähig (Reparaturen und Instandsetzungen).
Steuerlicher Vorteil	Die Gebäudeherstellungskosten werden mit 3 % p.a. (da Neubau) steuerlich abgeschrieben. Der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt bei unter 10 %.	Abschreibung des Objekts im Normalfall mit 3 % bei Neubau, der nicht abschreibungsfähige Grundstücksanteil liegt meist zwischen 20 - 25 %, somit deutlich höher als bei einer Pflegeimmobilie.
Instand- haltungskosten	Aufgrund gewerblicher Nutzung durch den Pächter kann ein Großteil der Instandhaltungskosten (Dach- und Fachvertrag) auf den Pächter umgelegt werden und vermietetypische Aufgaben (z. B. Wartung, Streuen im Winter).	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf die Mieter übertragen werden. Der Eigentümer ist verpflichtet, eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen.

EIN MARKT MIT STEIGENDER NACHFRAGE



Kundenvortrag der Firma La Vida Projekt GmbH zum Thema „Kapitalanlage in Pflegeimmobilien“ in Düsseldorf.

Wie turbulent es auf dem Aktienmarkt und bei anderen Finanzprodukten auch zugehen mag, eines ist sicher: Eine Immobilie als Kapitalanlage ist für viele die sicherste Anlageform. Wie kann man hier zusätzlich noch von einem Zukunftsmarkt profitieren?

Betongold gegen Krisen

Viele Deutsche fühlen sich derzeit von verschiedenen Krisen, Inflation und der Aufgabe der Altersvorsorge überfordert.

Man wünscht sich für die Wahl der Kapitalanlage einen sicheren Hafen.

Wer nicht auf den volatilen Aktienmarkt setzen möchte, denkt dabei erstes an die klassische Wohnung, die daraufhin an einen Mieter vermietet wird. Doch oft ist dies der Beginn neuer Sorgen. Wie funktionierten die Vermietung und der Umgang mit dem Mieter? Wie erledige ich Reparaturen und wie mache ich eine Nebenkostenabrechnung? Welche Mietsicherheiten habe ich und wie kann ich die Miete erhöhen? Dies sind nur einige der Fragen, die sich Vermieter stellen müssen und all das bedeutet einen hohen zeitlichen und administrativen Aufwand.

Investoren einer Pflegeimmobilie genießen Ihre Freiheiten

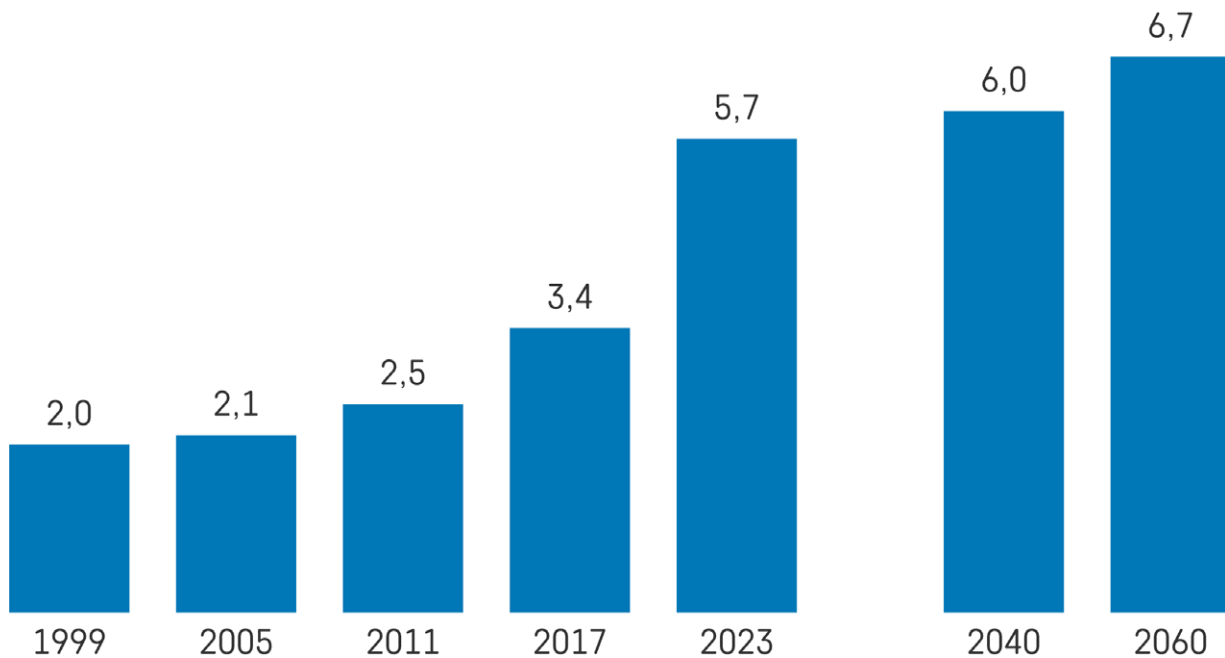
Wer sich den üblichen Stress um die Vermietung und die Angst vor Leerstand ersparen möchte, für den ist die Investition in eine Pflegeimmobilie eine Option, da hierbei viele vermietertypische Aufgaben entfallen.

Kein Aufwand mit der Mietersuche, die Miete fließt auch bei Leerstand des eigenen Appartements und die Mieterhöhungsklauseln sind bereits vertraglich geregelt. Doch neben der Einfachheit macht besonders die attraktive Rendite diese Kapitalanlage interessant. Zudem passt sie sich flexibel den Bedürfnissen des Eigentümers an. Durch die Eintragung in einem separaten Grundbuch kann das Pflegeappartement beliehen, verkauft, verschenkt oder vererbt werden.

WARUM IN PFLEGEIMMOBILIEN INVESTIEREN?

Pflegebedürftige

Pflegebedürftige Personen (in Millionen), 1999-2060



2040/2060: Pflegevorausberechnung, Variante 2

Daten: Statistisches Bundesamt

Grafik: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2025); Bildlizenz: CC BY-ND 4.0



Quelle: Demografieportal Bund - Länder

Der Bedarf an Pflegeplätzen wird in Deutschland voraussichtlich weiter steigen. Wüest Partner erwartet im Pflegeheim-Atlas Deutschland 2025 **bis zum Jahr 2040 einen Zusatzbedarf von bis zu 145.937 Pflegeheimplätzen**. Als wesentliche Einflussfaktoren werden unter anderem **die demografische Entwicklung, die älter werdende Gesellschaft** und die damit verbundene **Zunahme pflegebedürftiger Menschen genannt**.

Wüest Partner: Pflegeheim-Atlas Deutschland 2025. Investitionsdruck, Standortqualität und ESG-Anforderungen prägen den Pflegeimmobilienmarkt, Medienmitteilung vom 18.09.2025.



Seniorenzentrum am Mühlenberg - Sögel



LIVORA HEMMOOR GMBH
eine Tochtergesellschaft der



LIVORA
WO DAS LEBEN WEITERLEBT

DER PÄCHTER UND BETREIBER

Livora Holding - Wo das Leben weiterlebt

Die Livora Holding steht für ein modernes Verständnis von Pflege und Verantwortung. Ein Verständnis, das den Menschen in den Mittelpunkt stellt und seine Handlungen nach deren Bedürfnissen ausrichtet.

Unter dem Motto „Wo das Leben weiterlebt“ verfolgt Livora das Ziel, Pflegeeinrichtungen zu entwickeln, die weit mehr sind als Orte der Versorgung. Es geht darum, Lebensqualität zu erhalten, Selbstbestimmung zu fördern und Menschen auch im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit ein Umfeld zu geben, in dem sie sich sicher, wertgeschätzt und zuhause fühlen können.

Jan Strubbe: „Wo das Leben weiterlebt“ ist für uns kein Werbespruch. Es ist die Haltung, an der wir unser tägliches Handeln messen.

Pflege mit Haltung und Verantwortung

Livora betreibt heute fünf Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 203 Plätzen und rund 240 Mitarbeitenden. Die Gruppe wächst mit Augenmaß und verfolgt das Ziel, im Nordwesten Deutschlands moderne Standorte zu betreiben, die fachlich überzeugen und zugleich eine menschliche Atmosphäre schaffen.

Im Mittelpunkt steht dabei die Überzeugung, dass gute Pflege nur dort entstehen kann, wo Menschen Zeit, Aufmerksamkeit und echte Zuwendung erfahren. Deshalb setzt Livora bewusst auf eine Unternehmenskultur, die geprägt ist von Wertschätzung, Transparenz und Verlässlichkeit.

Die einzelnen Standorte erhalten die Möglichkeit, ihre eigene Persönlichkeit und regionale Identität zu entwickeln. Gleichzeitig profitieren sie von klaren Strukturen, modernen Prozessen und einer starken Organisation im Hintergrund. So entsteht ein Rahmen, der Sicherheit gibt, ohne Individualität einzuschränken.

Livora versteht sich dabei nicht nur als Betreiber von Pflegeeinrichtungen, sondern als langfristiger Partner für alle Beteiligten.

Menschen führen, nicht Strukturen

Menschen führen, nicht Strukturen

Hinter der Livora Holding stehen mit Chris Steinemann und Jan Strubbe zwei Geschäftsführer, die beide über umfassende Erfahrung in der Leitung und Entwicklung von Pflegeunternehmen verfügen.

Beide haben in verschiedenen Betreiberstrukturen gearbeitet und Erfahrungen der Unternehmensleitung in Gruppen mit Größen von 20 bis zu 80 Standorten gesammelt. Sie kennen die Herausforderungen der Pflegebranche ebenso wie die Anforderungen an wirtschaftlich stabile und qualitativ hochwertige Einrichtungen.



Chris Steinemann, Geschäftsführung

Chris Steinemann verantwortet insbesondere die Bereiche Regulatorik, Refinanzierung und Finanzen. Damit sorgt er dafür, dass die Einrichtungen von Livora wirtschaftlich tragfähig und langfristig sicher aufgestellt sind.

Jan Strubbe ist vor allem operativ tätig und verantwortet unter anderem die Bereiche Pflege, Personal und Standortentwicklung. Sein Fokus liegt darauf, gute Rahmenbedingungen für Mitarbeitende zu schaffen und die Einrichtungen im Alltag eng zu begleiten. Gemeinsam verbindet beide ein Führungsverständnis, das auf Offenheit, Vertrauen und klarer Kommunikation basiert. Sie verstehen Pflegeeinrichtungen nicht als anonyme Strukturen, sondern als Orte, an denen Menschen Verantwortung übernehmen, Beziehungen aufbauen und gemeinsam etwas gestalten. Chris Steinemann: „Wir möchten Einrichtungen schaffen, in denen Bewohner gerne leben, Mitarbeitende gerne arbeiten und Angehörige sich gut aufgehoben fühlen.“

Ein modernes Verständnis von Pflege

Livora möchte Pflege neu denken, durch konsequentes Handeln im Alltag und klarem Fokus. Ein Bestandteil ist daher die offene Haltung gegenüber der Digitalisierung von Unternehmensprozessen zur Vereinfachung und Zeitersparnis. Dazu gehört aber auch der Anspruch, Wünsche möglich zu machen, auf individuelle Bedürfnisse einzugehen und Lebensqualität nicht als Zusatz, sondern als Kern guter Pflege zu verstehen. Pflege bedeutet für Livora nicht nur Versorgung, sondern Begleitung. Es geht darum, Menschen zuzuhören, ihre Gewohnheiten zu respektieren und ihnen



Jan Strubbe, Geschäftsführung

ein Umfeld zu bieten, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Gleichzeitig legt Livora großen Wert auf moderne Führung und starke Teams. Denn nur dort, wo Mitarbeitende Wertschätzung erfahren, entstehen Motivation, Verantwortung und eine hohe Qualität für die versorgten Menschen.

Das Seniorenzentrum am Kreidensee

Mit dem Seniorenzentrum am Kreidensee in Hemmoor wird diese Haltung künftig an einem weiteren Standort sichtbar. Die besondere Lage am Kreidensee, das moderne Umfeld und die klare Ausrichtung auf Lebensqualität schaffen beste Voraussetzungen für eine Einrichtung, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt. Für Bewohnerinnen und Bewohner entsteht ein Zuhause mit Sicherheit und Nähe. Für Mitarbeitende ein Ort mit Perspektive und Wertschätzung. Und für Investoren die Gewissheit, dass die Einrichtung von einem erfahrenen Betreiber geführt wird, der Pflege langfristig, verantwortungsvoll und mit klarer Haltung denkt.



Foto: Walter Rademacher, Quelle: Wikimedia Commons, Lizenz: CC BY-SA 3.0

STADT HEMMOOR

Die Stadt Hemmoor liegt im Landkreis Cuxhaven im Bundesland Niedersachsen und gehört zur Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich im Elbe-Weser-Dreieck und erstreckt sich entlang der Oste, einem Nebenfluss der Elbe. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rund 45 Quadratkilometern. Die Einwohnerzahl liegt bei etwa 8.500.

Hemmoor grenzt an mehrere Gemeinden innerhalb der Samtgemeinde Hemmoor sowie an die Samtgemeinden Land Hadeln und Börde Lamstedt. Die Lage zwischen Cuxhaven und Stade sowie die Nähe zur Elbe machen den Standort sowohl landschaftlich als auch infrastrukturell attraktiv.

Bekannt ist Hemmoor insbesondere durch den Kreidesee, der aus einem ehemaligen Kreideabbaugebiet hervorgegangen ist. Die industrielle Nutzung der Region begann bereits im 19. Jahrhundert mit dem Abbau von Schreibkreide und der Zementproduktion. Diese prägte die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes über viele Jahrzehnte. Nach der Stilllegung des Zementwerks im Jahr 1983 entstand aus der gefluteten Abbaugrube der heutige Kreidesee, der heute als einer der bekanntesten Tauchspots Europas gilt.

Ein besonderes technisches und kulturelles Wahrzeichen der Region ist die nahegelegene Schwebefähre Osten–Hemmoor über die Oste. Sie wurde im Jahr 1909 erbaut und zählt zu den letzten noch erhaltenen Schwebefähren weltweit. Als denkmalgeschütztes Bauwerk verbindet sie die beiden Ufer der Oste und ist bis

heute in Betrieb. Neben ihrer praktischen Funktion hat sie sich zu einer touristischen Attraktion entwickelt und unterstreicht die historische Bedeutung der Region als Verkehrs- und Industriestandort.

Die Stadt Hemmoor entstand in ihrer heutigen Form durch den Zusammenschluss mehrerer ehemals eigenständiger Gemeinden im Zuge der niedersächsischen Gebietsreform im Jahr 1972. Seitdem bildet Hemmoor ein zentrales Mittelzentrum innerhalb der Region mit entsprechender Infrastruktur in den Bereichen Bildung, Versorgung und Freizeit.

Neben der industriellen Vergangenheit spielt heute vor allem der Tourismus eine zunehmende Rolle. Die naturnahe Lage, Rad- und Wanderwege sowie der Kreidesee als Freizeit- und Erholungsgebiet tragen zur Attraktivität der Stadt bei. Gleichzeitig bietet Hemmoor durch seine Lage im Einzugsbereich größerer Städte wie Stade und Cuxhaven eine gute Anbindung für Pendler.



Foto: Walter Rademacher, Quelle: Wikimedia Commons, Lizenz: CC BY-SA 3.0



Karte: OpenStreetMap

AMBIENTE UNSERER PFLEGEHEIME

Der moderne Neubau verfügt über insgesamt 90 Pflegeappartements, die 90 Pflegeplätze bieten. Sämtliche Apartments werden als komfortable und barrierefreie Einzelzimmer gebaut.

Alle Bewohnerzimmer verfügen über ein Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschtisch. Jeder Wohngruppe ist ein Gemeinschaftsraum mit Wohnküche zugeordnet. Die Gemeinschaftsräume verfügen jeweils über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Je Etage sind ein Dienstzimmer und diverse Lager- und Abstellräume

vorgesehen, ein Pflegebad im Obergeschoss ausgestattet mit Waschtisch, WC, Pflegewanne und Dusche.

Ergänzt wird das Pflegeheim durch ein Café, das als zusätzlicher Begegnungsort für Bewohner und Bewohnerinnen zur Verfügung stehen soll. Auch das direkte Umfeld wird ansprechend gestaltet. Vom Bauträger wird ein Park angelegt, der zum Verweilen und Spazieren einlädt und die Aufenthaltsqualität des gesamten Standorts zusätzlich erhöht.

BEISPIELGRUNDRISS

eines Pflegeappartements

Bau- und Einrichtungsausführung kann von der Abbildung abweichen.



AMBIENTE UNSERER PFLEGEHEIME



Visualisierungen der Firma Wagner, unser Partner für die Objekteinrichtungen.

Bau- und Einrichtungsausführung kann von der Abbildung abweichen.

KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU - Vorteile für die Umwelt und für Ihre Investition



Das Seniorenzentrum am Kreidesee in Hemmoor wird als KfW-Effizienzhaus-Stufe 55 errichtet. Diese Effizienzhaus-Stufe beschreibt die Energieeffizienz eines Gebäudes im Vergleich zu einem Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz. Ein Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 % der Primärenergie des Referenzgebäudes. Der Energiebedarf liegt damit 45 % darunter. Zusätzlich beträgt der Transmissionswärmeverlust über die Gebäudehülle nur 70 % des Referenzgebäudes, wodurch der bauliche Wärmeschutz um 30 % besser ist.

Quelle (Stand Mai 2026):

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-Effizienzhaus/>

Damit möchten wir als Projektgesellschaft unseren Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) fördert diese energieeffiziente Bauweise. Mit dem Kauf eines Apartments in unserem Seniorenzentrum am Kreidesee erhalten Sie die Möglichkeit, dieses über einen zinsgünstigen Kredit zu finanzieren.

Sie haben die Möglichkeit einen Kredit mit folgenden Konditionen in Anspruch zu nehmen:

Kreditsumme	100.000,00€
Zinssatz	2,80 % p.a. nom

Laufzeit	35 Jahre
Tilgungsfreie Jahre	3
Zinsbindung	10 Jahre

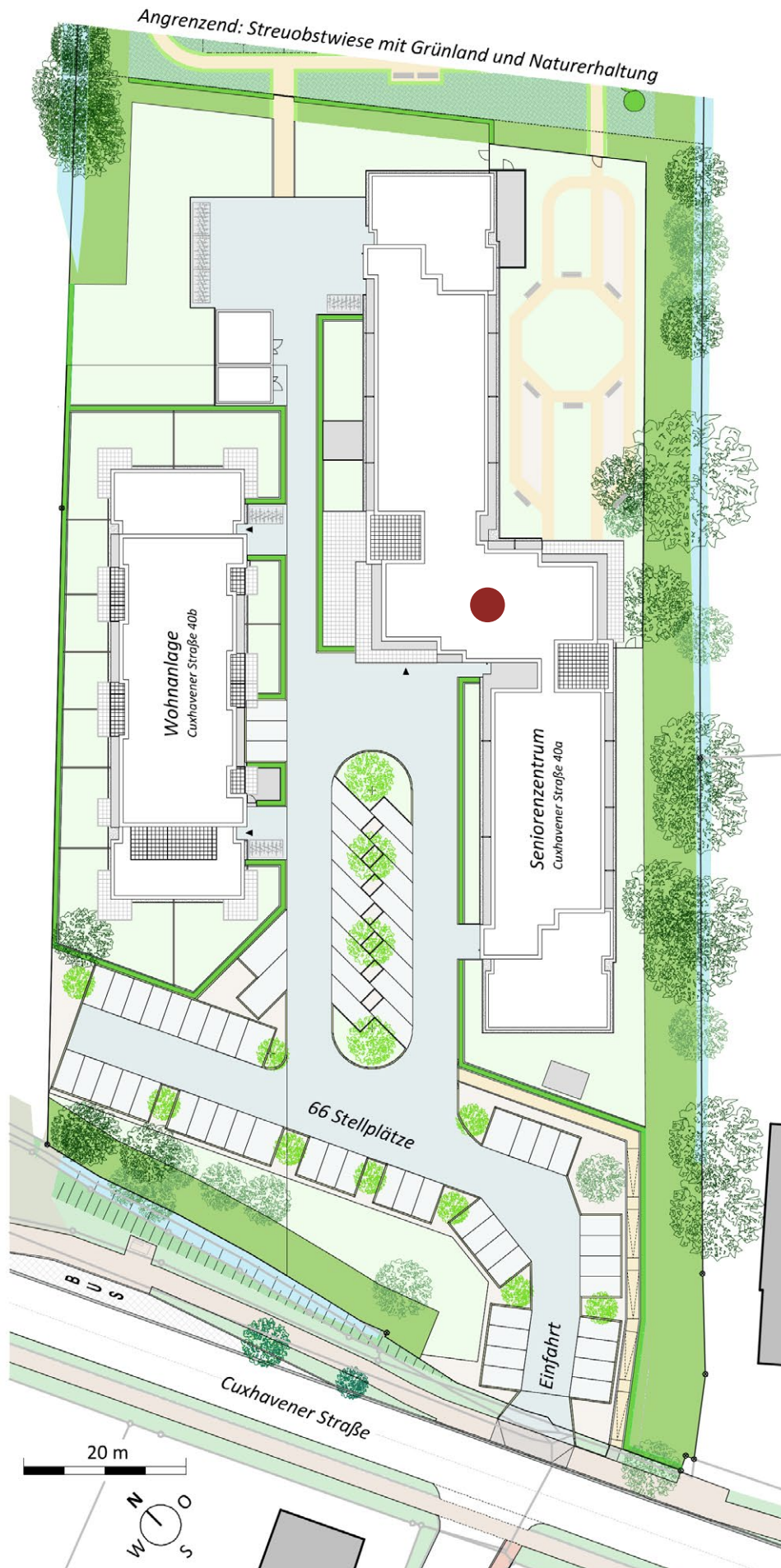
Für die Nutzung der Kredite sprechen Sie bitte Ihren Berater an.

Steuerliche Vorteile

*Dieses Objekt ist nach § 7 Abs. 5a EStG abschreibungsfähig. **Die Anschaffungskosten können mit 5 % degressiv abgeschrieben werden, ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.** Diese Information stellt weder eine Garantie dar, noch ersetzt sie eine steuerliche Beratung. Bitte wenden Sie sich dahingehend an Ihren Steuerberater.

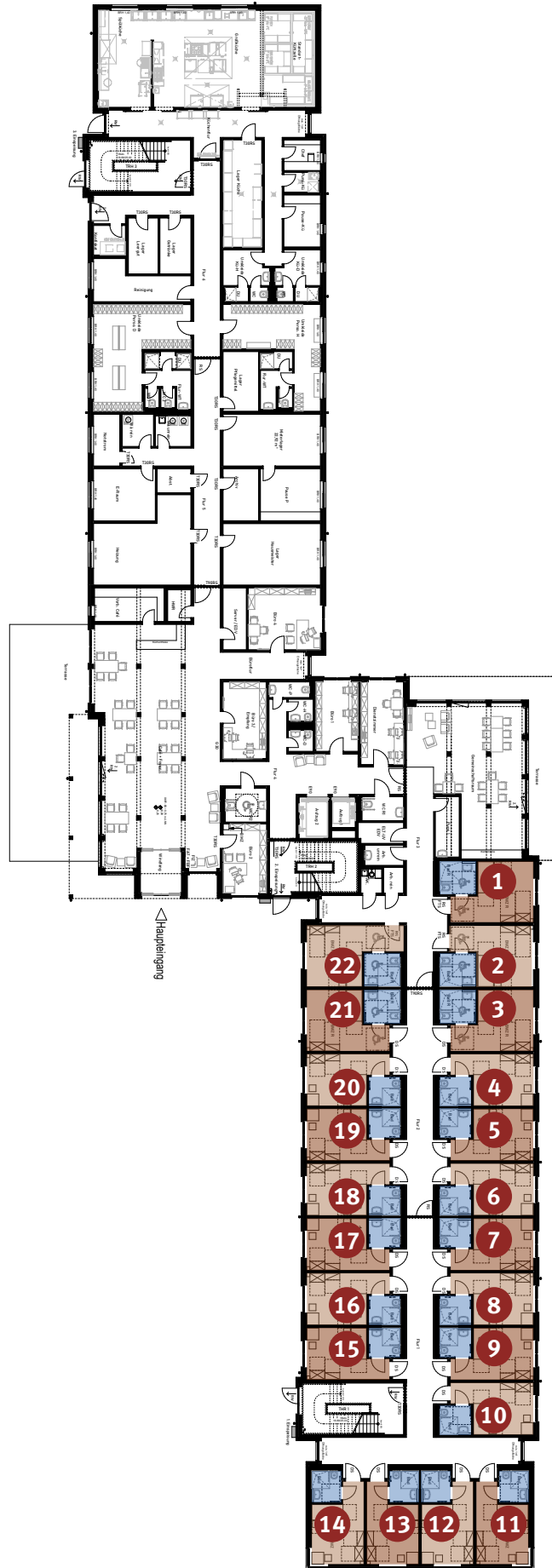
GRUNDRISS

Gebäude und Außenanlage



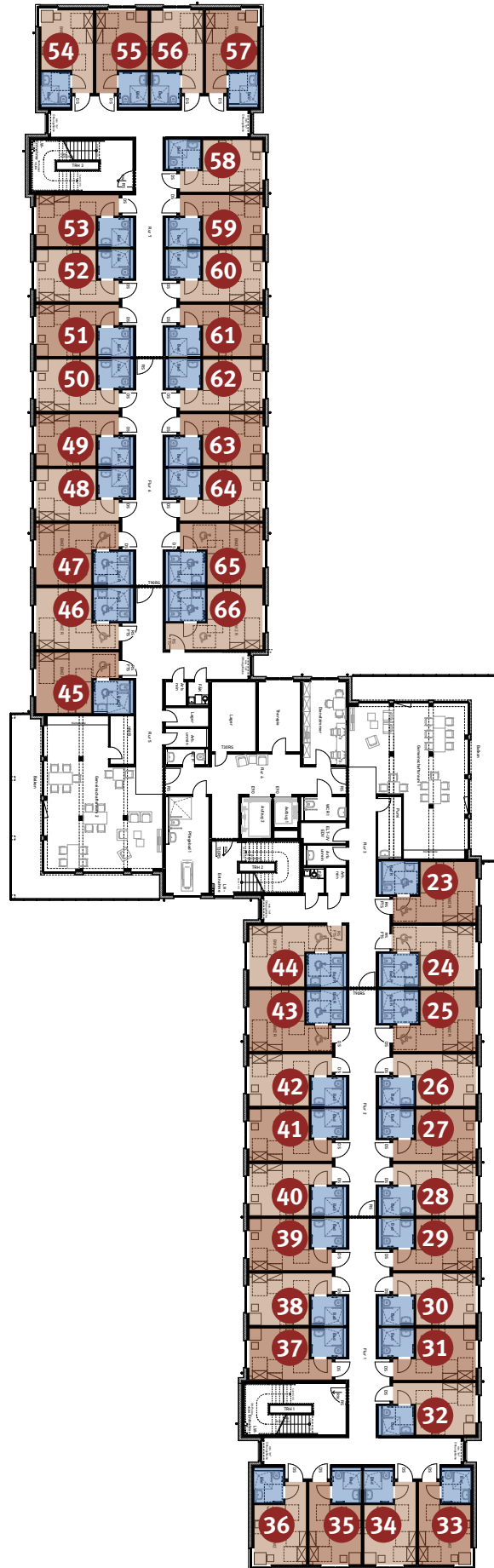
GRUNDRISS

Erdgeschoss



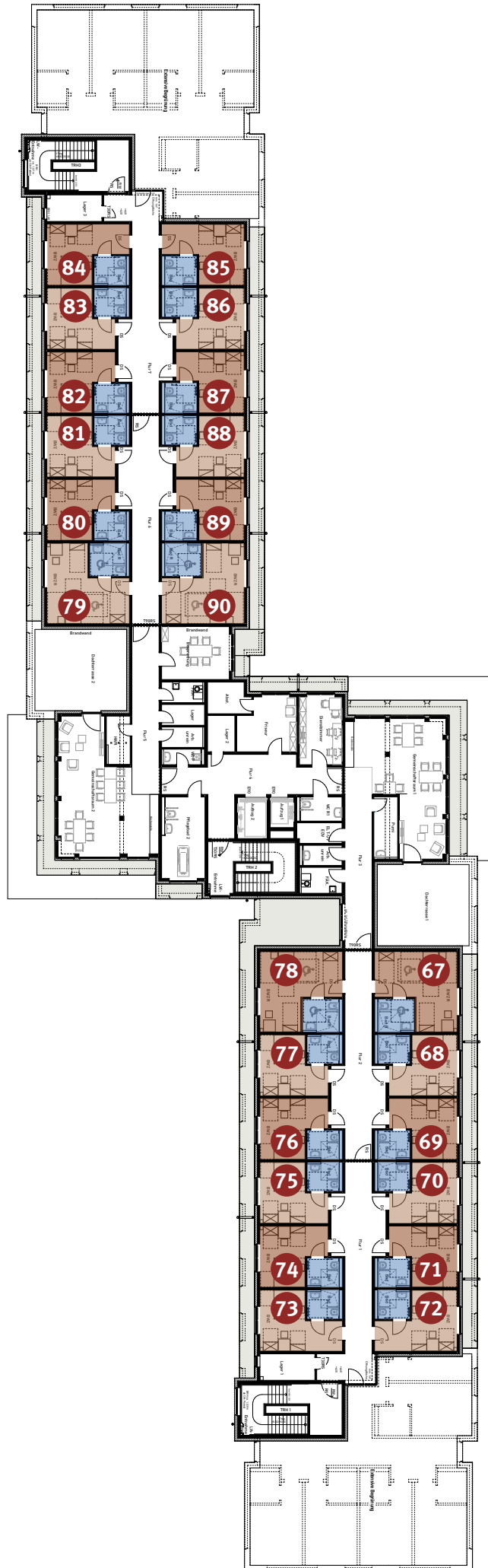
GRUNDRISS

1. Obergeschoss



GRUNDRISS

Staffelgeschoss



PREISLISTE

Seniorenzentrum am Kreidensee | Hemmoor

Einheit	Etage	Wohnfläche Appartement m ²	Anteilige Gemein- schaftsfläche m ²	Gesamt- fläche m ²	Monats- miete €	Jahres- miete €	Kaufpreis €
1	EG	24,450	30,252	54,702	843,75	10.125,02	266.447,00
2	EG	24,570	30,401	54,971	847,89	10.174,71	267.755,00
3	EG	24,640	30,487	55,127	850,31	10.203,70	268.518,00
4	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
5	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
6	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
7	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
8	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
9	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
10	EG	21,050	26,045	47,095	726,42	8.717,04	229.395,00
11	EG	21,150	26,169	47,319	729,87	8.758,45	230.485,00
12	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
13	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
14	EG	21,150	26,169	47,319	729,87	8.758,45	230.485,00
15	EG	20,850	25,798	46,648	719,52	8.634,22	227.216,00
16	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
17	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
18	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
19	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
20	EG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
21	EG	24,640	30,487	55,127	850,31	10.203,70	268.518,00
22	EG	26,190	32,405	58,595	903,80	10.845,57	285.409,00
23	1.OG	24,520	30,339	54,859	846,17	10.154,01	267.210,00
24	1.OG	24,640	30,487	55,127	850,31	10.203,70	268.518,00
25	1.OG	24,640	30,487	55,127	850,31	10.203,70	268.518,00
26	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
27	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
28	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
29	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
30	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
31	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
32	1.OG	21,050	26,045	47,095	726,42	8.717,04	229.395,00
33	1.OG	21,150	26,169	47,319	729,87	8.758,45	230.485,00
34	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
35	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00

PREISLISTE

Seniorenzentrum am Kreidensee | Hemmoor

Einheit	Etage	Wohnfläche Appartement m ²	Anteilige Gemein- schaftsfläche m ²	Gesamt- fläche m ²	Monats- miete €	Jahres- miete €	Kaufpreis €
36	1.OG	21,150	26,169	47,319	729,87	8.758,45	230.485,00
37	1.OG	20,850	25,798	46,648	719,52	8.634,22	227.216,00
38	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
39	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
40	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
41	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
42	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
43	1.OG	24,640	30,487	55,127	850,31	10.203,70	268.518,00
44	1.OG	26,300	32,541	58,841	907,59	10.891,13	286.608,00
45	1.OG	24,520	30,339	54,859	846,17	10.154,01	267.210,00
46	1.OG	24,640	30,487	55,127	850,31	10.203,70	268.518,00
47	1.OG	24,640	30,487	55,127	850,31	10.203,70	268.518,00
48	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
49	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
50	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
51	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
52	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
53	1.OG	20,850	25,798	46,648	719,52	8.634,22	227.216,00
54	1.OG	21,150	26,169	47,319	729,87	8.758,45	230.485,00
55	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
56	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
57	1.OG	21,150	26,169	47,319	729,87	8.758,45	230.485,00
58	1.OG	21,050	26,045	47,095	726,42	8.717,04	229.395,00
59	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
60	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
61	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
62	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
63	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
64	1.OG	20,980	25,959	46,939	724,00	8.688,05	228.633,00
65	1.OG	24,640	30,487	55,127	850,31	10.203,70	268.518,00
66	1.OG	26,380	32,640	59,020	910,35	10.924,26	287.480,00
67	2.OG	29,340	36,303	65,643	1.012,50	12.150,02	319.737,00
68	2.OG	20,220	25,018	45,238	697,78	8.373,33	220.350,00
69	2.OG	20,220	25,018	45,238	697,78	8.373,33	220.350,00
70	2.OG	20,280	25,093	45,373	699,85	8.398,18	221.004,00

PREISLISTE

Seniorenzentrum am Kreidesee | Hemmoor

Einheit	Etage	Wohnfläche Appartement m ²	Anteilige Gemein- schaftsfläche m ²	Gesamt- fläche m ²	Monats- miete €	Jahres- miete €	Kaufpreis €
71	2.OG	20,280	25,093	45,373	699,85	8.398,18	221.004,00
72	2.OG	22,250	27,530	49,780	767,83	9.213,98	242.473,00
73	2.OG	22,250	27,530	49,780	767,83	9.213,98	242.473,00
74	2.OG	20,280	25,093	45,373	699,85	8.398,18	221.004,00
75	2.OG	20,280	25,093	45,373	699,85	8.398,18	221.004,00
76	2.OG	20,220	25,018	45,238	697,78	8.373,33	220.350,00
77	2.OG	20,220	25,018	45,238	697,78	8.373,33	220.350,00
78	2.OG	29,340	36,303	65,643	1.012,50	12.150,02	319.737,00
79	2.OG	29,340	36,303	65,643	1.012,50	12.150,02	319.737,00
80	2.OG	20,220	25,018	45,238	697,78	8.373,33	220.350,00
81	2.OG	20,220	25,018	45,238	697,78	8.373,33	220.350,00
82	2.OG	20,280	25,093	45,373	699,85	8.398,18	221.004,00
83	2.OG	20,280	25,093	45,373	699,85	8.398,18	221.004,00
84	2.OG	22,250	27,530	49,780	767,83	9.213,98	242.473,00
85	2.OG	22,250	27,530	49,780	767,83	9.213,98	242.473,00
86	2.OG	20,280	25,093	45,373	699,85	8.398,18	221.004,00
87	2.OG	20,280	25,093	45,373	699,85	8.398,18	221.004,00
88	2.OG	20,220	25,018	45,238	697,78	8.373,33	220.350,00
89	2.OG	20,220	25,018	45,238	697,78	8.373,33	220.350,00
90	2.OG	29,340	36,303	65,643	1.012,50	12.150,02	319.737,00



SO LEICHT KÖNNEN SIE EIGENTÜMER EINER PFLEGEIMMOBILIE WERDEN



1. Kontaktaufnahme über La Vida oder Ihrem Makler des Vertrauens.



5. Auswahl des Notars.



2. Auswahl der richtigen Pflegeimmobilie.



6. Eintragung in das Grundbuch.



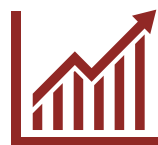
3. Reservierung des gewünschten Pflegeappartements.



7. Zahlung des Kaufpreises nach MaBV.



4. Klärung der Finanzierung.



8. Bezug der Mieteinnahmen Ihres Pflegeappartements.

PROJEKTENTWICKLUNG & BAUHERR

La Vida

Objekt-Bau GmbH

La Vida Objekt-Bau GmbH
Mühlenstraße 22 · 48607 Ochtrup
Tel. 02553 72639-0 | info@lavid-immo.de
www.lavid-immo.de

BETREIBER

**LIVORA
HEM Moor GmbH**

eine Tochtergesellschaft der



Admiralstraße 96 · 28215 Bremen
Tel. 0421 61073480 | post@livora-holding.de
www.livora-holding.de

PROJEKTLEITUNG, BAULEITUNG & VERTRIEB

La Vida

Projekt GmbH

La Vida Projekt GmbH
Mühlenstraße 20-22 · 48607 Ochtrup
Tel. 02553 72639-0 | info@lavid-immo.de
www.lavid-immo.de

Überreicht durch: