

Investiere in Deins

Immobilien als Kapitalanlage



**KfW
40 EE**

Bad Rodach



Am Sägewerk 12
96476 Bad Rodach

Investiere in Deins mit der DFK Group



Profitiere von Wertzuwachs und Mieteinnahmen

Wir bauen und sanieren
ausschließlich in Wachstums-
und Metropolregionen.



Werde mit Investitions- verantwortung begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung
Deiner Immobilie. Wir begleiten
Deinen immobiliengebundenen
Vermögensaufbau. Vor, während
und nach dem Kauf.



Verlass Dich auf planbare Investitionsanteile

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung,
Ausgaben, Renovierungen. Vor
dem Kauf steht Dein monatlicher
Investitionsaufwand fest -
auf den Euro genau.

DFK Group - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



DFK Construction

Als Kapitalanlage gedacht
und gebaut

- ✓ Hohe Bauqualität
- ✓ Zukunftssichere Lage
- ✓ Für die langfristige Vermietung entwickelt



DFK Finance

Inkl. Full-Service
Sicherheiten

- ✓ Kaufpreisfälligkeit erst bei Abnahme
- ✓ Professionelle Finanzierungsstrategie
- ✓ Übernahme von Reparaturkosten



DFK Home

Für Sie vermietet

- ✓ Mietzahlungen ohne Wenn und Aber
- ✓ Full-Service Mietsonderverwaltung

+500

Wohnungen jährlich
neu oder saniert

+800

Mio. EUR
Immobilienvermögen



Eigentum + Mieter
dfkgroup.de

Attraktive Eigentumswohnungen

📍 Am Sägewerk 12





Willkommen in Bad Rodach

Nordwesten Bayerns, an der Grenze zu Thüringen, liegt die Stadt Bad Rodach. Diese gehört zum Landkreis Coburg und damit zur Region Oberfranken. Mit ihrer historischen Architektur hat sich die Stadt den Charme ihrer mittelalterlichen Kultur erhalten. Mittelpunkt der 6.400-Einwohner-Stadt ist der schmucke Marktplatz mit Brunnen. Seit 1999 darf sich die Stadt offiziell „Heilbad“ nennen. Denn im Ort befinden sich die heißesten Thermalquellen Oberfrankens. Die örtliche Therme ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und sowohl bei den Gästen als auch bei den Einwohnern beliebt. Den Bewohnern bietet Bad Rodach direkt vor Ort alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Ärzte der wichtigsten Fachrichtungen und Restaurants. Hinzu kommen fünf öffentliche und ein Firmenkindergarten sowie eine Grund- und Mittelschule.

Wirtschaftlich ist die Stadt für ihre Größe ausgezeichnet aufgestellt. So bietet Bad Rodach seinen Einwohnern mehr als 4.300 Arbeitsplätze. Dabei sorgen bekannte Unternehmen, wie der Spielzeug- und Möbelhersteller Haba sowie der Klimasysteme-Hersteller Valeo, sogar für eine positive Pendler-bilanz. Während täglich 1.500 Menschen nach Bad Rodach einpendeln, verlassen lediglich 800 Menschen die Stadt,



um zur Arbeit zu gelangen. Dabei zieht es die meisten Pendler nach Coburg, wo mit der HUK-Coburg eine der bekanntesten Versicherungsgesellschaften Deutschlands ihren Hauptsitz hat. Außerdem ist der gesamte Landkreis Coburg Mitglied der Metropolregion Nürnberg und profitiert damit vom Wachstum der gesamten Region.

Entspannt wohnen, leben und arbeiten in Oberfranken

Direkt am Kurpark

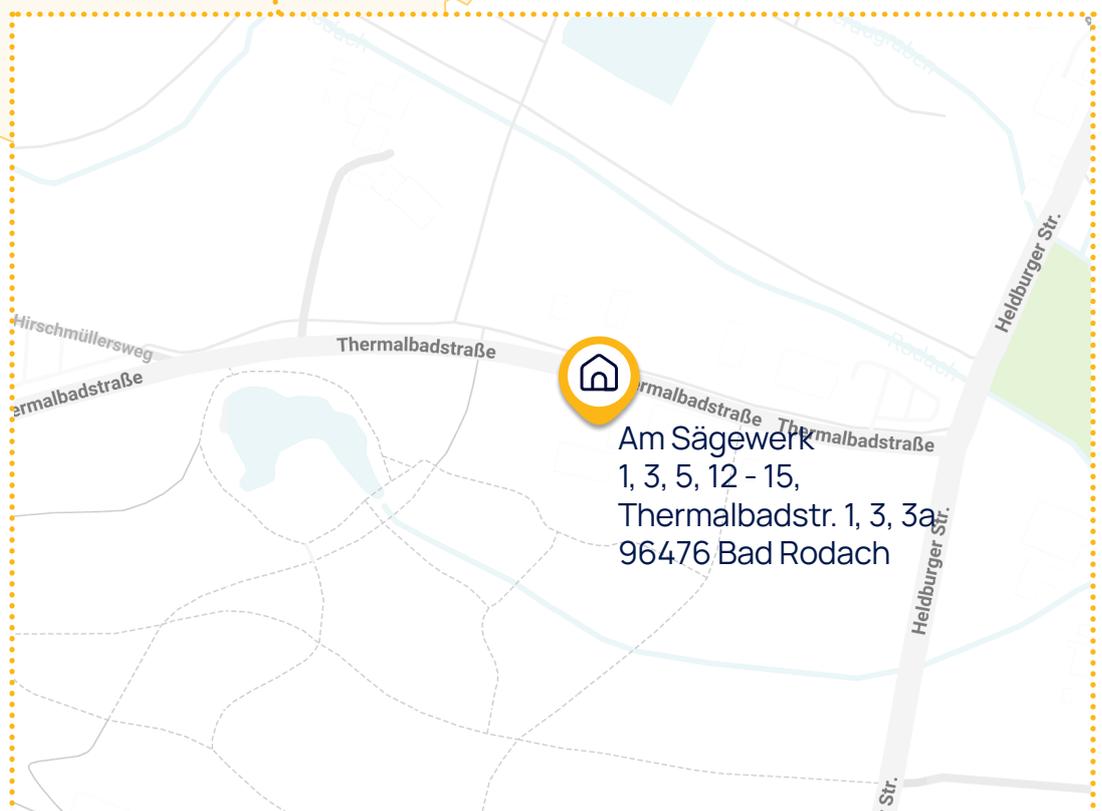
und in 3 Gehminuten am Thermalbad

Fernwärme aus regionalem

Hackschnitzelwerk der Stadtwerke

Starker Wirtschaftsstandort mit

positiver Pendlerbilanz





Highlights in der Nähe

Am Sägewerk 12
96476 Bad Rodach

-  Supermärkte
-  Tankstellen
-  Banken
-  Krankenhäuser
-  Apotheken
-  Schulen
-  Kindergärten
-  Restaurants
-  Cafés
-  Freizeit/Kulturleben
-  Parks
-  Spielplätze
-  Religion
-  Post
-  Bahnhöfe
-  Parkplätze
-  Bushaltestellen
-  Mobilität

Objektbeschreibung

Die angebotenen 120 Wohnungen in insgesamt zehn Mehrfamilienhäusern sowie die zusätzlich errichteten 15 Reihenhäuser sind eingebettet in ein komplettes Wohnquartier, welches die DFK in Bad Rodach entwickelt. Dabei entstehen in fünf Bauabschnitten insgesamt 160 Wohneinheiten. Die jetzt im zweiten bis fünften Bauabschnitt erstellten 52 Zwei-Zimmer- und 68 Drei-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 49 und 69 Quadratmetern. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Weg ins Freie, entweder über eine Terrasse oder einen Balkon. Als zusätzliche Abstellmöglichkeit ist jeder Einheit ein separater Raum im Dachgeschoss zugeordnet. Die Reihenhäuser bieten auf 137 Quadratmetern Wohnfläche – verteilt auf drei Etagen – insgesamt fünf Zimmer. Hinzu kommt im Erdgeschoss eine gemütliche Terrasse mit eigenem Garten.

Alle Gebäude entsprechen den aktuellen Neubaustandards und werden per Fernwärme beheizt sowie mit Warmwasser versorgt. Der nachhaltige Energieträger ist dabei Holz in Form von Hackschnitzeln. Zusätzlich werden alle Gebäude gemäß des energiesparenden Standards eines KfW-Effizienzhauses 40 errichtet. Im Außenbereich steht für jede Wohneinheit mindestens ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung. Außerdem werden Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl eingerichtet.



- Moderne Neubauwohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Fernwärme – gewonnen aus Holz-Hackschnitzeln
- KfW 40 EE

Die Wohnungen selbst sind modern geschnitten. Über die großen, bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Räume. Das sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Diese wird abgerundet mit modernen Designfußböden in Holzoptik sowie glatt verputzten Wänden. Zusätzlich verfügt jede Wohneinheit über eine vollständig ausgestattete Küche. Dazu zählen auch alle nötigen Elektrogeräte, wie zum Beispiel Herd, Backofen und Dunstabzugshaube. Zudem sind die Bäder komplett eingerichtet – inklusive Unterschrank für das Waschbecken, Spiegel und allen Badmöbeln. Die Badezimmer werden am Boden und in den Nassbereichen auch an den Wänden mit großformatigen Fliesen ausgelegt. Für wohlige Wärme sorgt in allen Räumen eine Fußbodenheizung.



Objekt

Am Sägewerk 12

Fakten

€ Immobilienkaufpreis
ab 205.000 €

🏠 Zimmer pro Wohnung
2 - 3

📏 Quadratmeter
49 - 69 m²

📅 Baujahr / Sanierung
2025

🏠 Wohneinheiten
120

💰 Eigenkapitalrendite*
20,80 %

18,96 €

Ihr monatlicher Aufwand



Miete (vertraglich gesichert) 598,00 €
Steuervorteil** + 292,21 €

Einnahmen mtl. **890,21 €**



Zinsen 597,92 €
Nebenkosten 55,00 €
Tilgung 256,25 €

Ausgaben mtl. **909,17 €**

Kalkulationsbasis:

* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 2-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 205.000 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 3,5 % p.a. und einer Tilgung von 1,5 %.
** Geschätzter Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.

Ausstattung



Badezimmer mit Vollausstattung



Einbauküche inkl. Küchengeräte



Zentralheizung



Abstellraum



Balkon / Terrasse



Pkw-Stellplatz / Garage

Lagebeschreibung

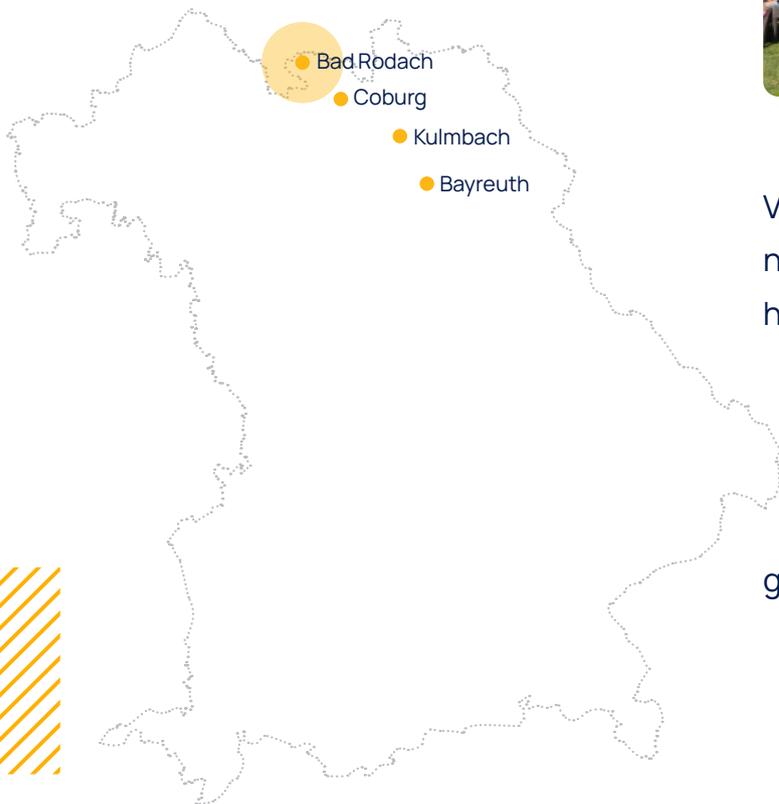
Verkehrlich ist Bad Rodach im Norden Bayerns gut vernetzt. So dauert die Fahrt er Auto in die Kreisstadt Coburg gut 20 Minuten. Ebenso lange benötigt die Regionalbahn RB18, die direkt vom Bahnhof Bad Rodach nach Coburg fährt. Über die Strecke sind außerdem Lichtenfels, Kulmbach und Bayreuth zu erreichen. Die Fahrt zur Autobahnauffahrt auf die A73, die Nürnberg im Süden mit der im Norden gelegenen A71 verbindet, dauert 15 Minuten.

Die hier angebotenen Wohnungen befinden sich im Süden der Stadt, unweit des Thermalbades. Bei der Thermalbadstraße handelt es sich um eine ruhige Nebenstraße mit wenig

- Alle Orte des täglichen Bedarfs im Umkreis von zwei Kilometern
- Traumhafte Umgebung mit den Bergen und Tälern Oberfrankens
- 500 Meter bis zum Bahnhof



Verkehr. Der nächste Supermarkt sowie der nur 500 Meter entfernte Bahnhof sind von hier aus bequem zu Fuß zu erreichen. Im Umkreis von einem Kilometer liegen sowohl der zentrale Marktplatz der Stadt als auch die Kindergärten und die Schulen. Ebenfalls in zwei Autominuten sind die zwei großen Arbeitgeber im Ort zu erreichen.



Gute Gründe für Bad Rodach

Wachstumspotenzial mit der Wirtschaft im Fokus



Starker Landkreis

- Historisch gewachsener Industriestandort
- Schwerpunkte in Automotive, Maschinenbau sowie Kunststoff- und Elektrotechnik
- Nahezu Vollbeschäftigung



Arbeitgeber

- 4.300 Arbeitsplätze auf 6.400 Einwohner
- Global Player mit Spielzeug- und Möbelhersteller Haba
- Nähe zur Zentrale des Versicherers HUK-Coburg



Investitionskultur

- In Coburg niedrigster Gewerbesteuerhebesatz aller kreisfreien Städte mit 310 Prozent, in Bad Rodach 340 Prozent
- Moderates Lohnniveau
- Preiswerter Boden für Wohnen und Gewerbe



Umgebung und Infrastruktur

- Idyllische Landschaft des Coburger Landes
- Heilbad mit der wärmsten Thermalquelle in Oberfranken
- Per Bahn einmal pro Stunde und mit dem Auto jeweils in 20 Minuten nach Coburg

dfkgroup.de

Immobilien
Investment
Vorsorgekonzepte

DFK Group

Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen

Tel.: +49 419 191-0000, Fax: +49 419 191-0002

E-Mail: info@dfkgroup, Webseite: www.dfkgroup.de