

Beispielhafte Rendite-Berechnung – 2-Zimmer-Wohnung (ca. 4 % p.a.)

Diese Beispielrechnung zeigt die wirtschaftlichen Eckdaten einer vermieteten Einheit im Neubauprojekt „Gerablick“ in Ichtershausen. Sie basiert auf den realen Annahmen und Marktdaten des Projekts und dient ausschließlich zur Orientierung.

Objektdaten (Beispielhafte Einheit):

Wohnungstyp:	2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche:	ca. 66 m²
Etage:	Erdgeschoss (mit Terrasse)
Baujahr:	2024 (Neubau, energieeffizient)
Ausstattung:	Terrasse, Fußbodenheizung, Wärmepumpe, PV-Anlage, Stellplatz
Kaufpreis (inkl. Stellplatz):	ca. 323.600 €
Kaltmiete:	ca. 1.050 €/ Monat
Jahresnettomiete:	ca. 12.600 €/ Jahr

Beispielhafte Berechnung der Bruttorendite:

$\text{Rendite} = (\text{Jahresnettomiete} \div \text{Kaufpreis}) \times 100$

→ $12.600 \text{ €} \div 323.600 \text{ €} \times 100 = 3,89 \%$

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktmieten und der bereits erfolgten Vermietung ergibt sich eine realistische Bruttorendite von rund **4 % p.a.**

Vorteile auf einen Blick:

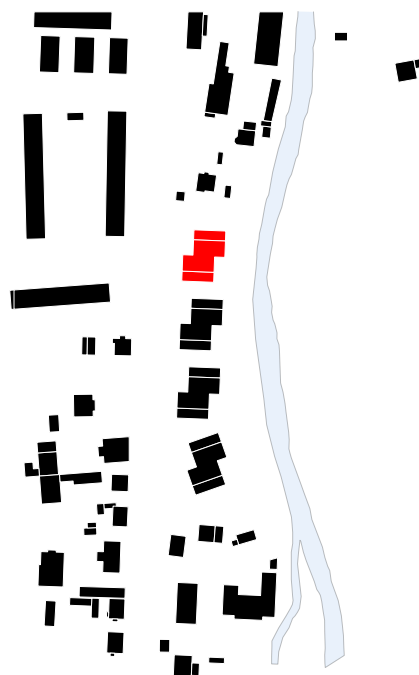
- Voll vermietet – keine Leerstandsphase
- Energieeffizienter Neubau (Wärmepumpe & Photovoltaik)
- Attraktiver Standort – nur 15 Minuten bis Erfurt
- Professionelle Verwaltung & solide Mieterstruktur
- Nachhaltige Kapitalanlage mit stabilem Ertragspotenzial

Hinweis:

Diese Berechnung basiert auf den realen Projektunterlagen und Marktdaten des Bauträgers. Sie dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt keine verbindliche Zusage oder Garantie dar. Alle Angaben sind ohne Gewähr und können sich im Rahmen marktüblicher Schwankungen ändern.



Mehrfamilienhaus in Amt Wachsenburg - OT Ichtershausen



Objekt

Neubau eines Mehrfamilienhauses,
nicht unterkellert, in Amt-Wachsenburg,
OT Ichtershausen

Bauort

Friedensallee 16d
99334 Amt Wachsenburg
Flur 5, Flst. 924/21
Gemarkung Ichtershausen

Verkäufer

Linear Investbau GmbH
Hohe Bleiche 9
99310 Arnstadt

Vermarktung/Verkauf

Hausverwaltung Schellhorn GmbH
Rankestr. 3, 99310 Arnstadt
Tel.: 03628 - 41 648
Mobil: 0173 - 86 59 600
Email: info@immobilien-schellhorn.de

.....

Inhaltsverzeichnis

- 01 Kurzbaubeschreibung
- 02 Makrolage
- 03 Mikrolage
- 04 Lageplan
- 05 PKW-Stellplätze
- 06 Geschossgrundrisse
- 07 Grundrisse Wohneinheiten
- 08 Kellerabteile
- 09 Ansichten
- 10 Schnitte
- 11 Kaufpreisliste

.....

01 Kurzbaubeschreibung

In der Friedensallee von Ichtershausen entsteht ein nachhaltiges Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Im Gebäude befinden sich auf fünf Geschossen fünfzehn Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 66 bis ca. 147 m² Wohnfläche in Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. Kellerabteile, die Technikzentrale und Fahrradabstellraum befinden sich im Erdgeschoss. Über ein großzügiges Treppenhaus und den geräumigen Aufzug gelangt man schwellenlos in jede Wohneinheit mit Eckbalkon. Im Dachgeschoss runden attraktive Drei- und Vier-Zimmerwohnungen - mit großzügiger Dachterrasse - das Wohnungsangebot ab.

Das Treppenhaus wird mit Feinsteinzeug belegt, die Wände verputzt. Der Personenaufzug bietet mit seinen bequemen Kabineninnenmaßen von 1,1m x 2,1m genügend Platz für große und kleine Familien zur Fahrt vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss.

Das Gebäude an der Geraaue wird nicht unterkellert und in massiver Bauweise aus Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk mit verputzter, mineralischer Außenwanddämmung errichtet. Die Gestaltung der Fassadenoberflächen erfolgt mit individuellen Putzbändern an den wärmeschutzverglasten Fenstern mit elektrischem Sonnenschutz mit Behang aus Aluminium-Rolladenpanzern. Der Zugang zu den Balkonen und Dachterrassen erfolgt über Hebe-Schiebe-Türanlagen aus den Lebensbereichen „Kochen - Essen - Wohnen“ mit Ausblick in die Umgebung.

Die Wohnungen werden mit Parkettboden mit Eiche-Nutzschicht belegt, die Bäder und Abstellräume werden mit zeitlos-eleganten Feinsteinzeugplatten ausgestattet. Duschen werden mit komfortablen Rainshower und Echtglas-Dusch-Abtrennungen hergestellt. Drei- und Vier-Zimmerwohnungen erhalten zusätzlich eine Badewanne und eine Gästetoilette. In den 4-Raumwohnungen wird eine zweite Dusche im Gästebad hergestellt.

Die Wände werden verputzt, mit Glasvlies tapeziert und mit neutraler, weißer Farbe gestrichen. Die Innentüren mit Weißlack wurden passend - zurückhaltend zur Oberflächenausstattung - gewählt. Die Wohnungseingangstüren sorgen mit Obentürschließen und Bodendichtung für ein hohes Maß an Sicherheit (WK2), Schallschutz (SK3), Klima- und Wärmeschutz (KK3).

Alle Räume in den Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung im Raumlufthverbund. Diese sorgen für Behaglichkeit und frische Luft. Die Heizungsanlage funktioniert mit Unterstützung der Sonne über Photovoltaikanlagen auf dem Dach, welche die Luftwärmepumpen versorgen. Die Spitzenlastabdeckung übernimmt die Brennwerttherme in der Technikzentrale im Erdgeschoss. Alle Wohnungen erhalten einen Glasfaser-Internetanschluss.

Die großzügig begrünten Außenanlagen bieten Platz für PKW-Stellplätze und differenziert gestaltete Grünflächen für Gäste und Bewohner der Wohnanlage.

02 Makrolage - Infrastruktur der Verkehrsanbindungen

Das Objekt ist hervorragend an die Infrastruktur des Ballungsraums Erfurt - Arnstadt - Ilmenau - Gotha - Weimar, im Herzen von Thüringen, angeschlossen. Sowohl mit dem ÖPNV, als auch mit dem Individualverkehr ist Arnstadt (5-10 Fahrminuten) oder Erfurt (10 bis 15 Minuten) in kürzester Zeit zu erreichen.

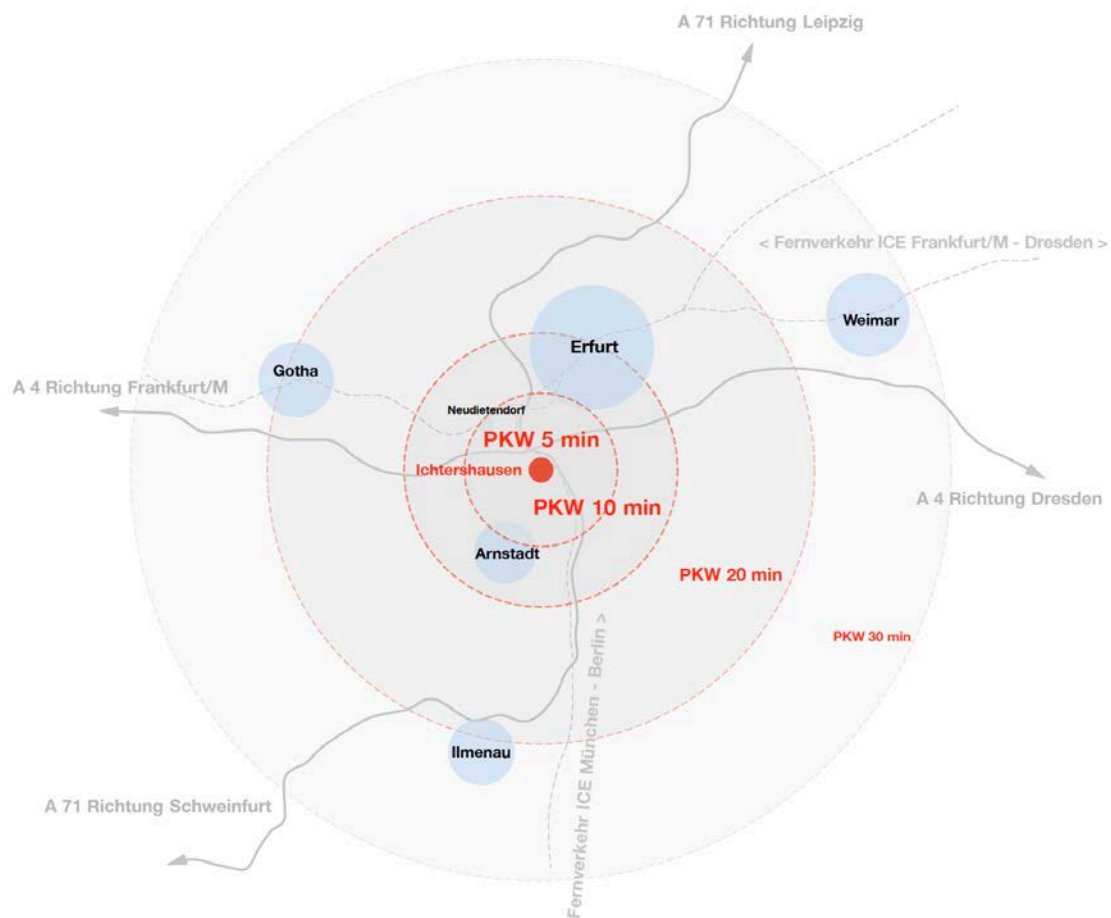


Abb. oben: Piktogramm zur Verkehrsanbindung des Standortes

03 Mikrolage - Infrastruktur für Dinge des täglichen Bedarfs

Der Wohnhaus bietet alle erdenklichen Vorzüge für seine zukünftigen Bewohner: Bushaltestelle des ÖPNV vor der Haustür - in der Friedensallee; Bäcker, Fleischer, Einkaufsmarkt, Apotheke, Arzt, Schule, Kindergarten, Spielplatz, Schwimmbad, Gastronomie, sowie die direkte Anbindung an Fuß-, Rad- und Wanderwege und eine attraktiv begrünte und ruhige Wohnungsumgebung.

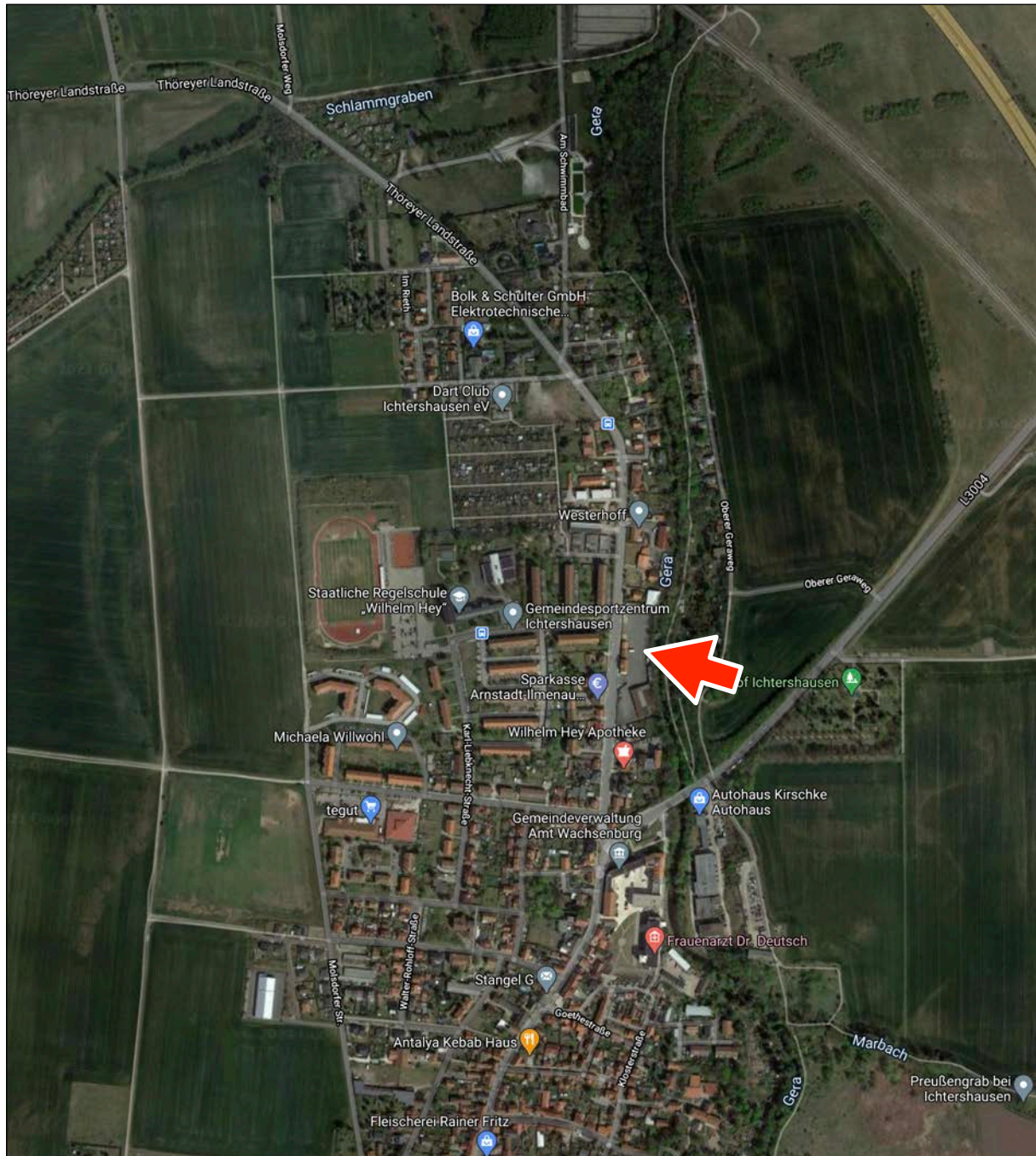
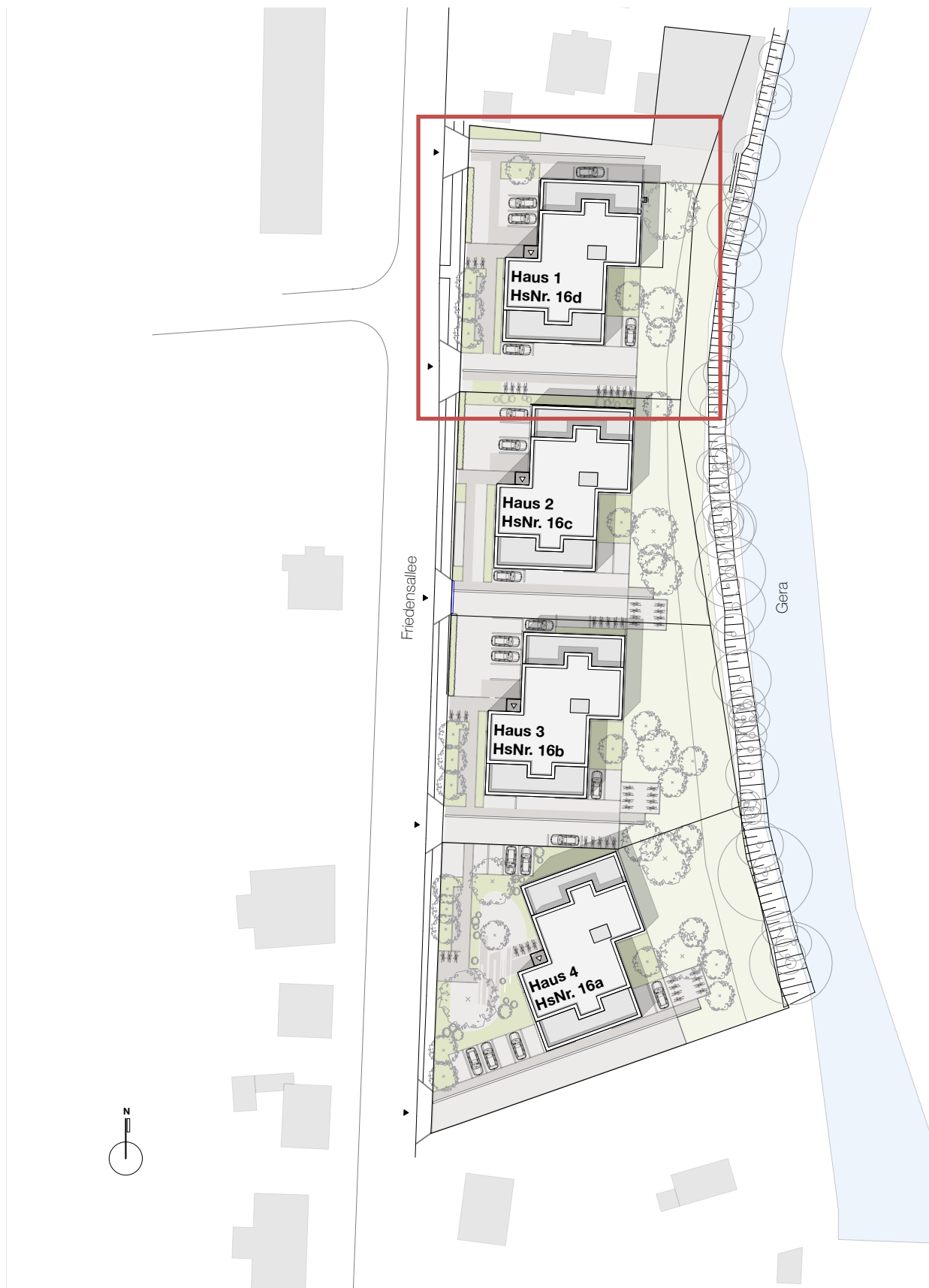


Abb. oben: Luftbild des Standortes mit Einbindung in die Umgebung
(Quelle: google.maps.com)

04 Lageplan



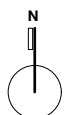
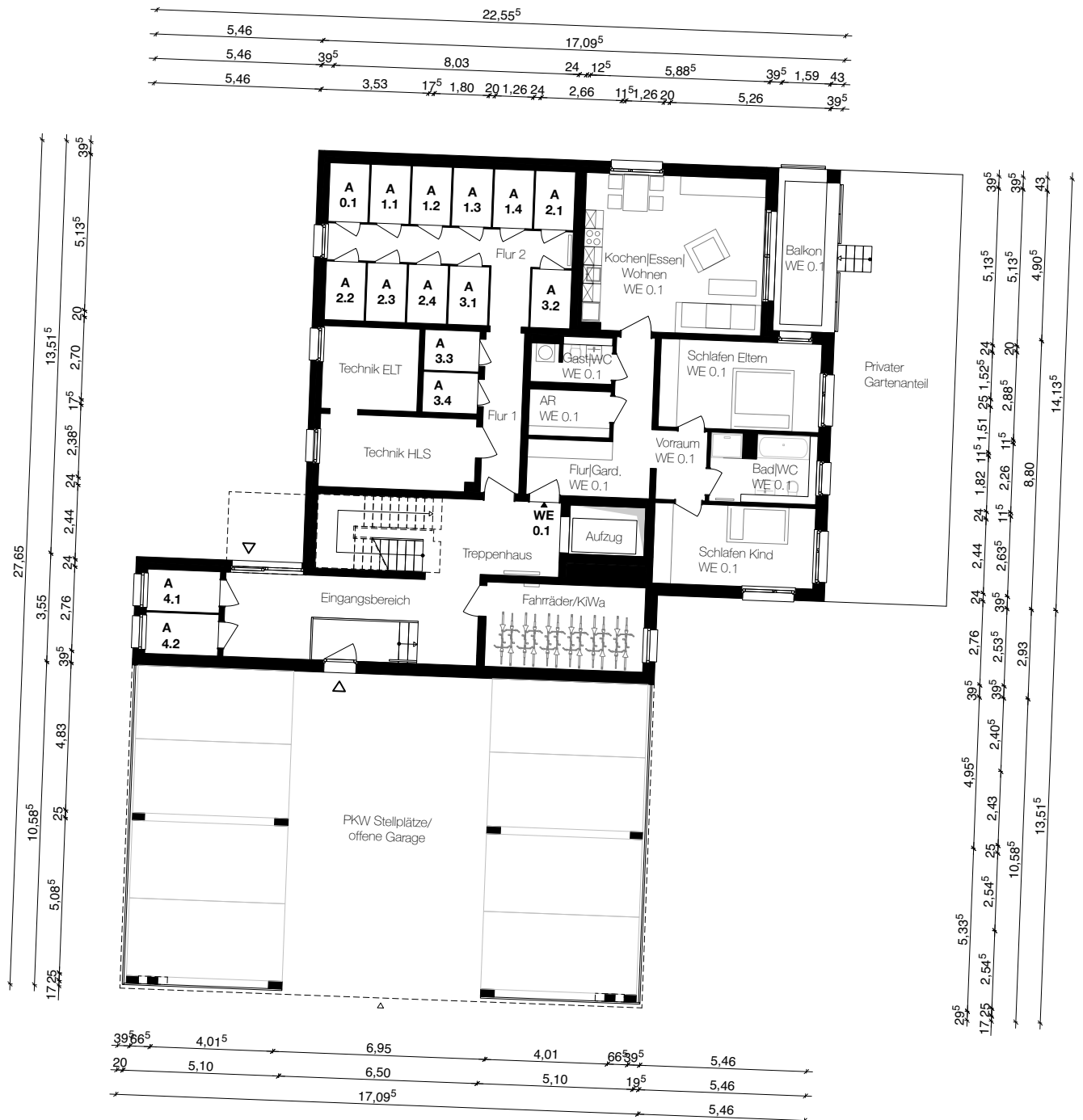
05 PKW-Stellplätze

P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 und P16, P17, P18 = nicht überdacht

P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14 und P15 = überdacht

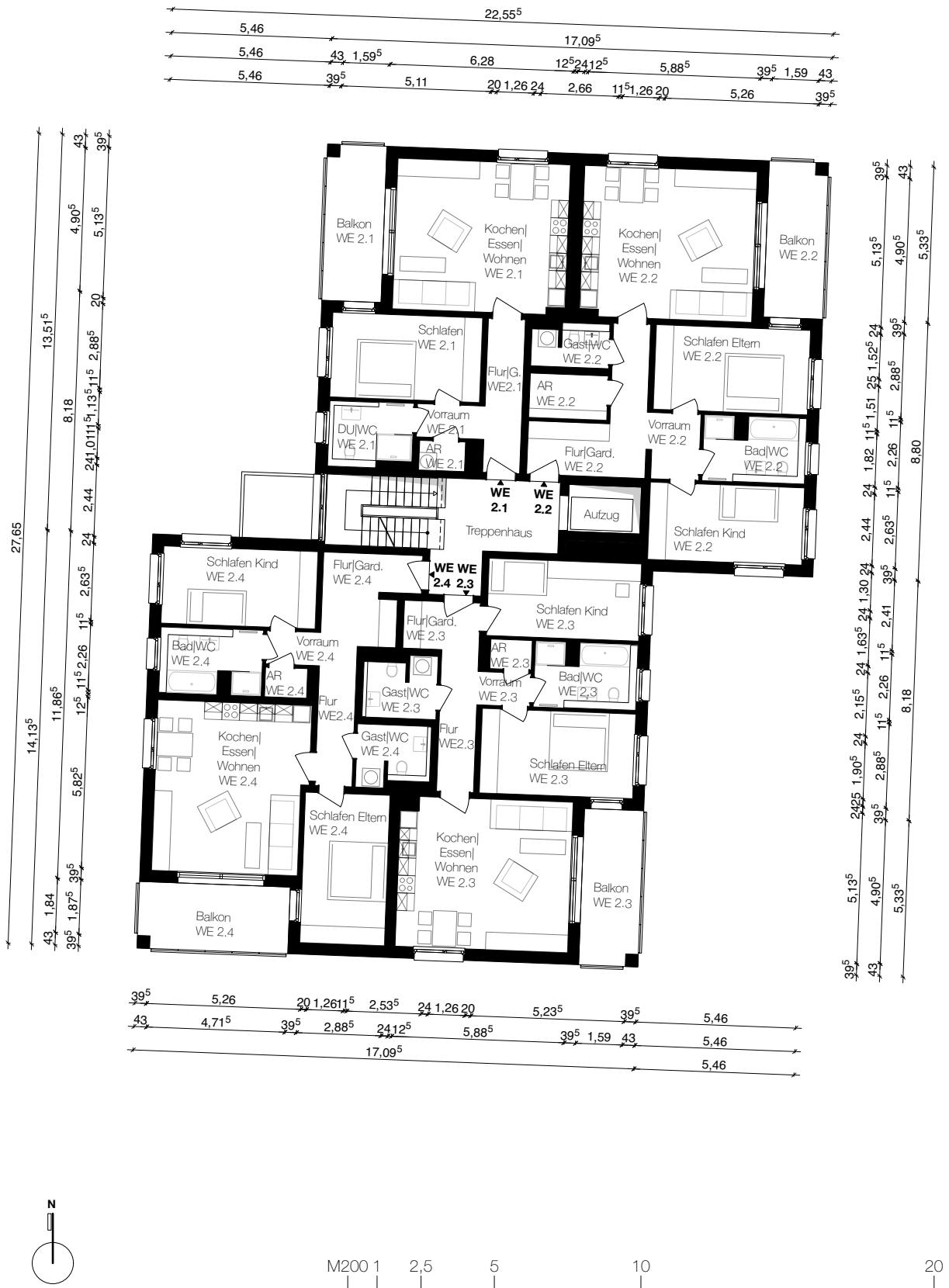


06 Geschossgrundriss | Erdgeschoss

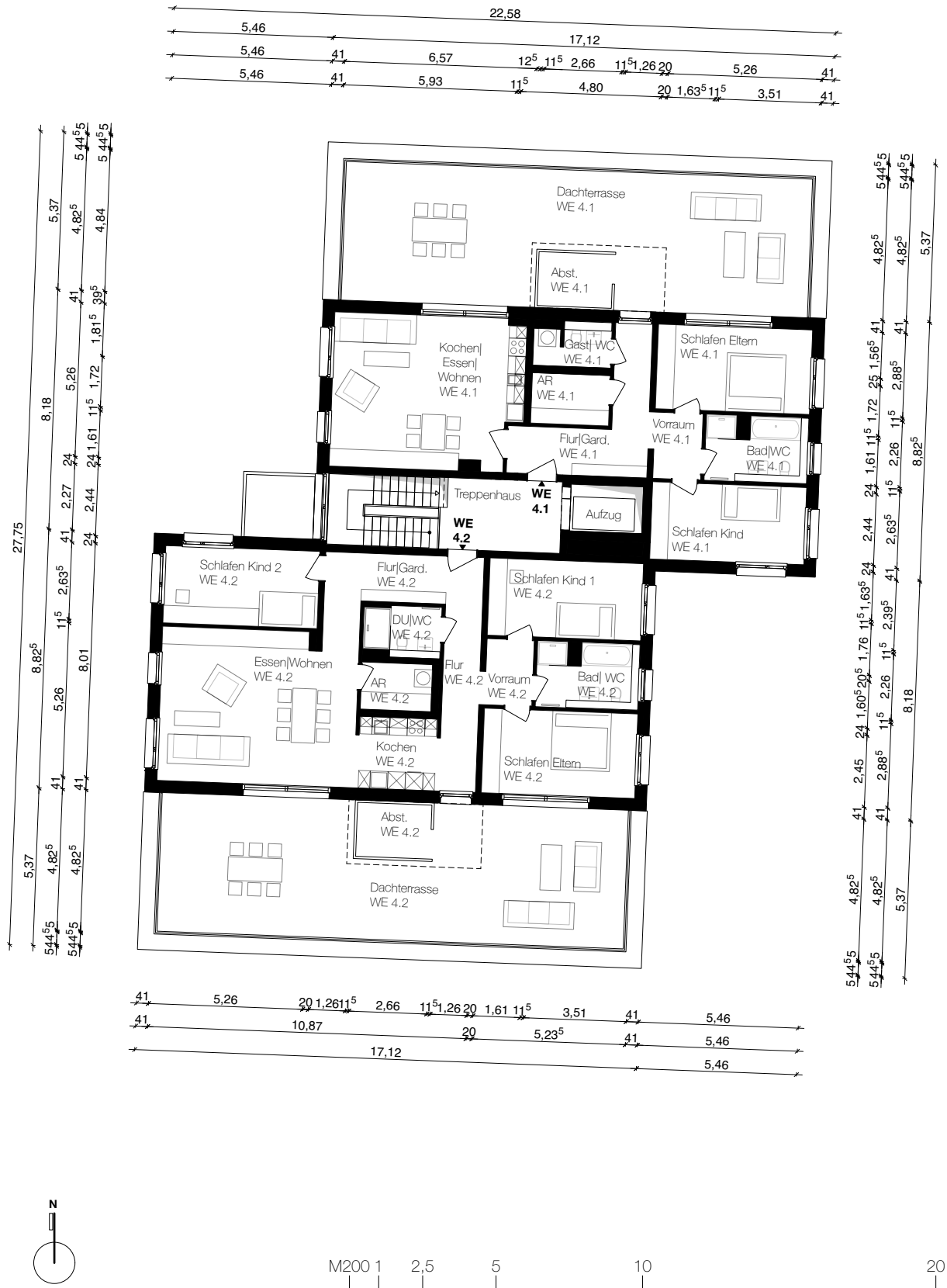


M200 1 2,5 5 10 20

Geschossgrundriss | 2. Obergeschoss



Geschossgrundriss | Dachgeschoss



07 Grundriss Wohneinheit | WE 0.1

Wohneinheit Erdgeschoss

Kellerabteil A 0.1

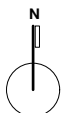
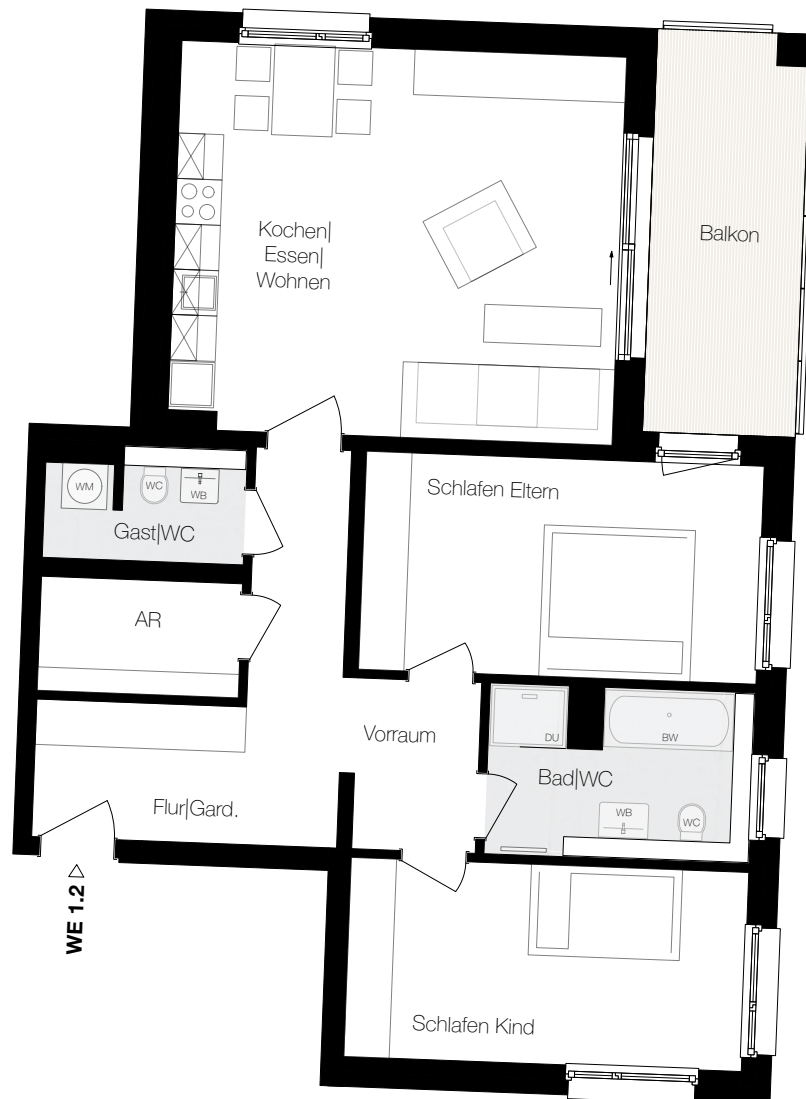
3-Zimmer-Wohnung= 93,79 m²



M100 1 2,5 5

Grundriss Wohneinheit | WE 1.2

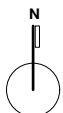
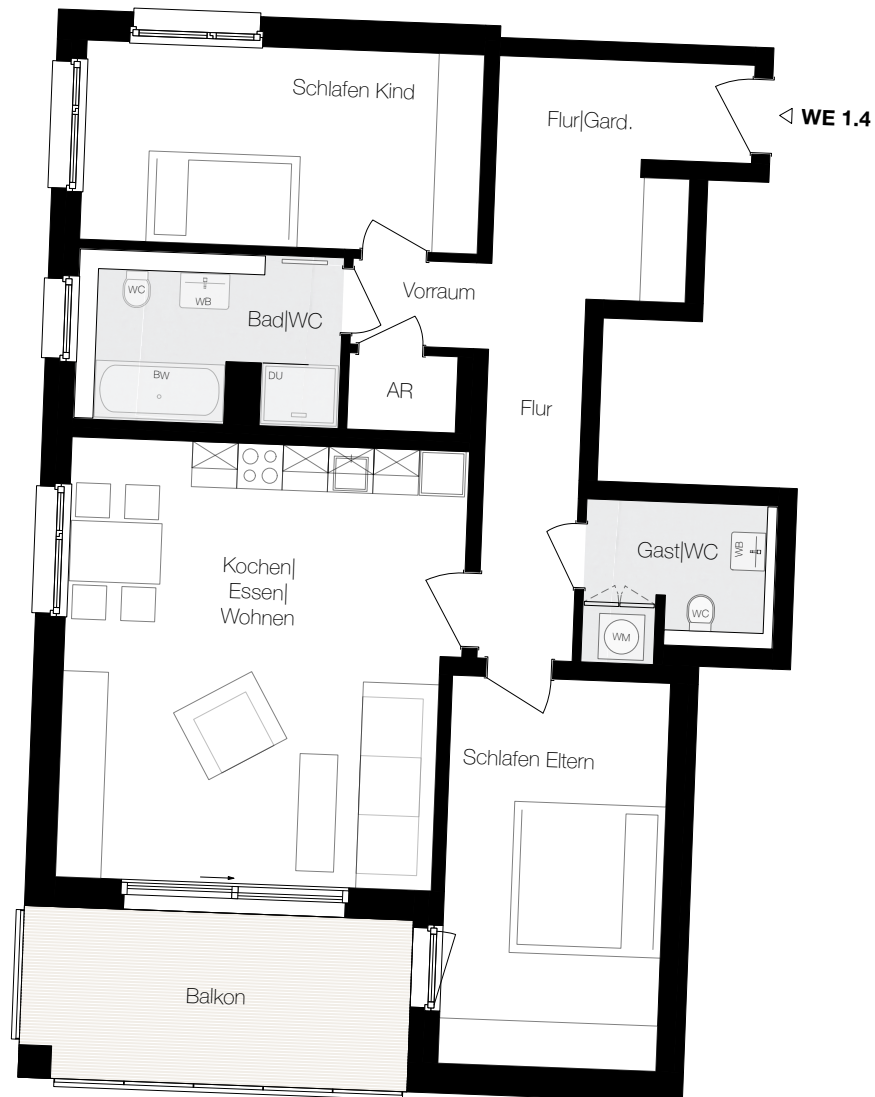
Wohneinheit 1. Obergeschoss
Kellerabteil A 1.2
3-Zimmer-Wohnung= 93,79 m²



M100 1 2,5 5

Grundriss Wohneinheit | WE 1.4

Wohneinheit 1. Obergeschoss
Kellerabteil A 1.4
3-Zimmer-Wohnung= 93,73 m²



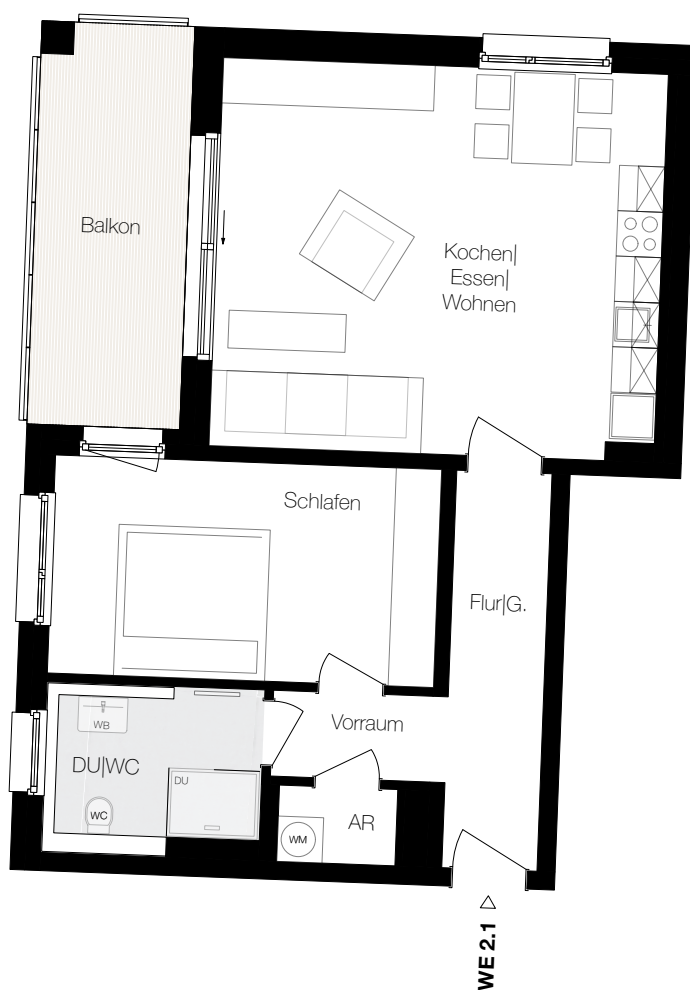
M100 1 2,5 5

Grundriss Wohneinheit | WE 2.1

Wohneinheit 2. Obergeschoss

Kellerabteil A 2.1

2-Zimmer-Wohnung= 66,06 m²



M100 1 2,5 5

Grundriss Wohneinheit | WE 3.1

Wohneinheit 3. Obergeschoss

Kellerabteil A 3.1

2-Zimmer-Wohnung= 66,06 m²



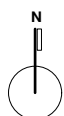
M100 1 2,5 5

Grundriss Wohneinheit | WE 3.4

Wohneinheit 3. Obergeschoss

Kellerabteil A 3.4

2-Zimmer-Wohnung= 74,32 m²



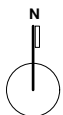
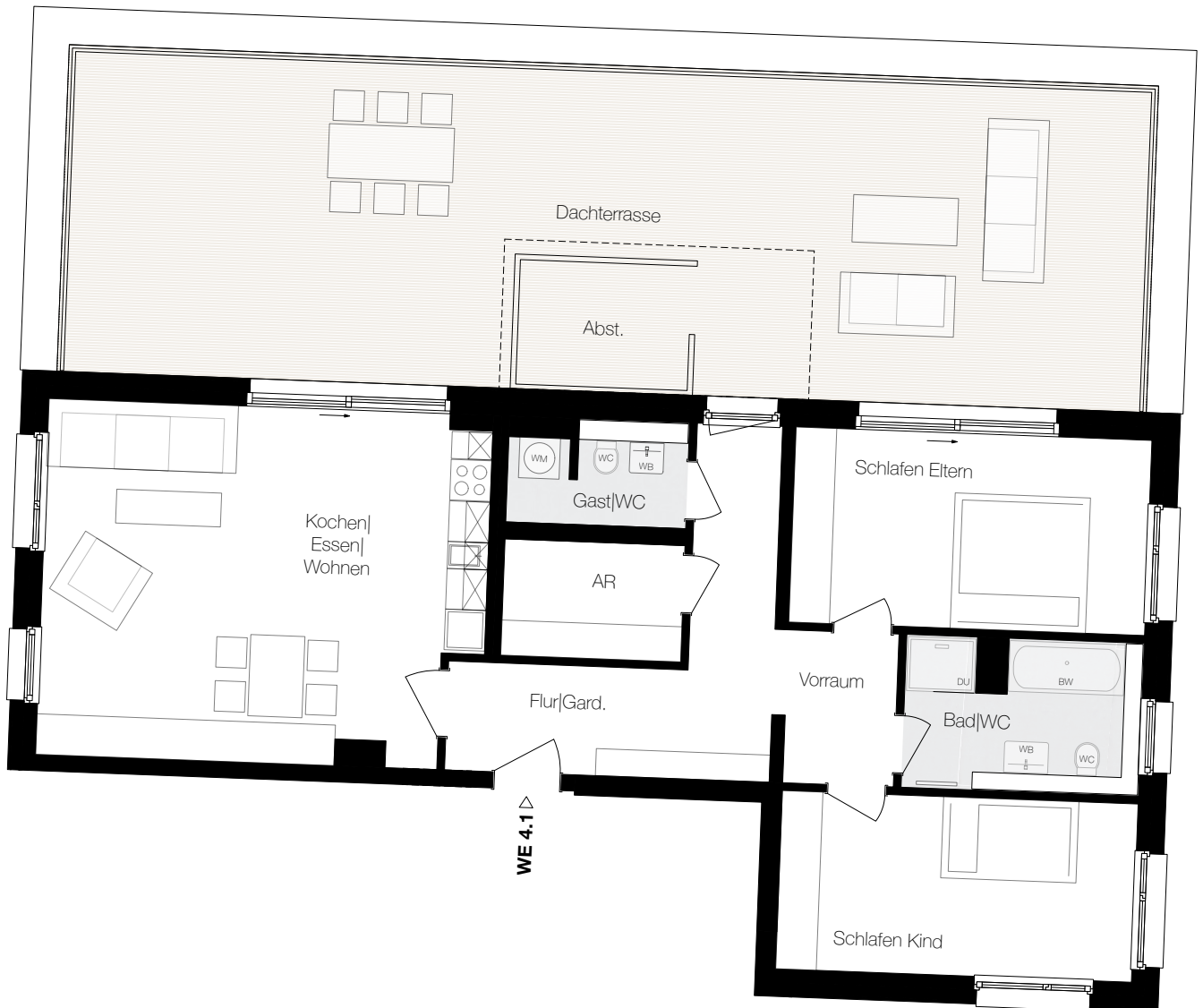
M100 1 2.5 5

Grundriss Wohneinheit | WE 4.1

Wohneinheit Dachgeschoss

Kellerabteil A 4.1

3-Zimmer-Wohnung= 119,23 m²



M100 1 2,5 5

08 Kellerabteile Erdgeschoss

A 0.1 = 2,4m²

A 1.1 = 2,4m²

A 1.2 = 2,4m²

A 1.3 = 2,4m²

A 1.4 = 2,4m²

A 2.1 = 2,4m²

A 2.2 = 2,4m²

A 2.3 = 2,4m²

A 2.4 = 2,4m²

A 3.1 = 2,4m²

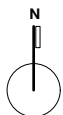
A 3.2 = 2,4m²

A 3.3 = 2,3m²

A 3.4 = 2,3m²

A 4.1 = 3,1m²

A 4.2 = 3,1m²



M100 1 2,5 5

09 Ansichten | Ost-West



Ansicht von Osten

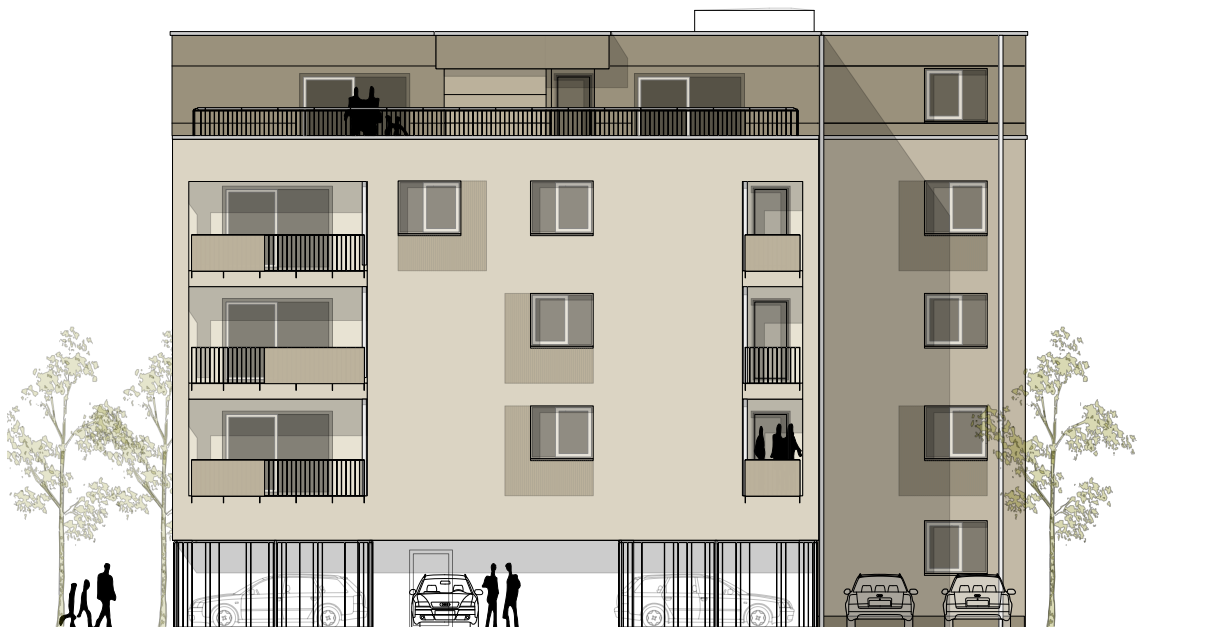


Ansicht von Westen

Ansichten | Nord-Süd

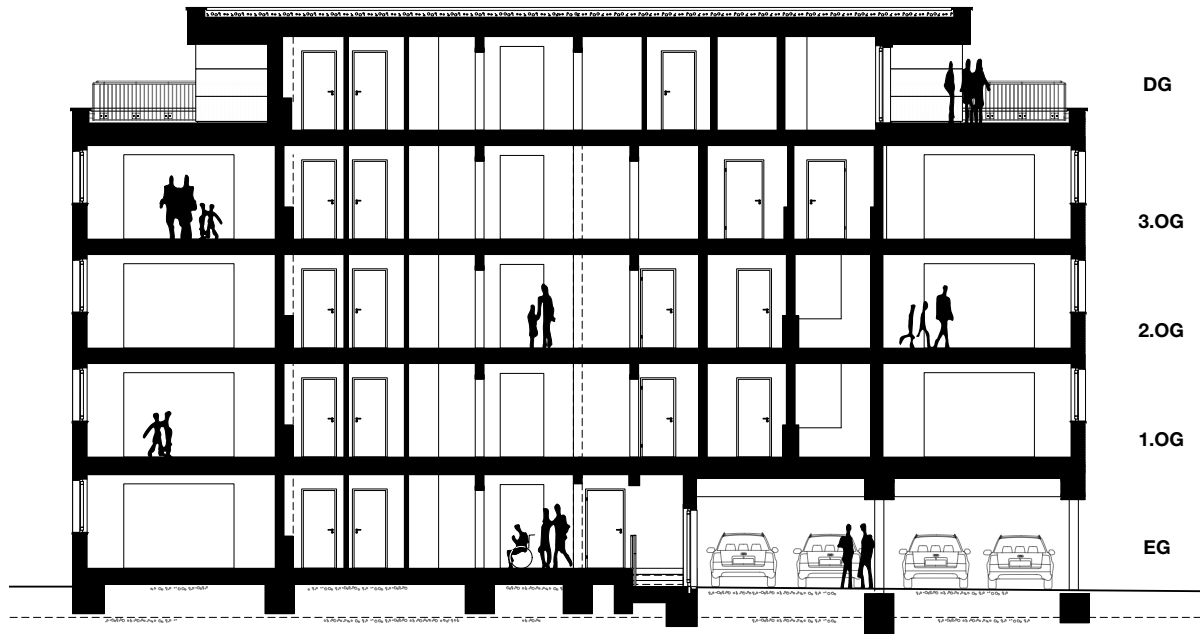


Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

10 Gebäudeschnitte



Regellängsschnitt



Regelquerschnitt

Verkaufsexposé

11 Kaufpreisliste

Wohnungen

WE-Nummer	Zimmer	Wohnfläche (m ²)	Kellerabteil	Preis
WE 0.1	3	93,79	A 0.1	290.800,- €
WE 1.2	3	93,79	A 1.2	323.600,- €
WE 1.4	3	93,73	A 1.4	323.400,- €
WE 2.1	2	66,06	A 2.1	247.800,- €
WE 3.1	2	66,06	A 3.1	254.400,- €
WE 3.4	2	74,32	A 3.4	286.200,- €
WE 4.1	3	119,23	A 4.1	429.300,- €

PKW-Stellplätze

Nicht überdachte PKW-Stellplätze

P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P16, P17 und P18

6.500,- €

Überdachte PKW-Stellplätze

P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14 und P15

7.500,- €