

## **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 m <sup>2</sup>
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:**

Rendite = (Jahresnettomiete ÷ Kaufpreis) × 100

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

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 Zusagen 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

## **Verkaufsexposé**

---

### **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 m<sup>2</sup> 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 Obentürschließern 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 Raumluftverbund. 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.

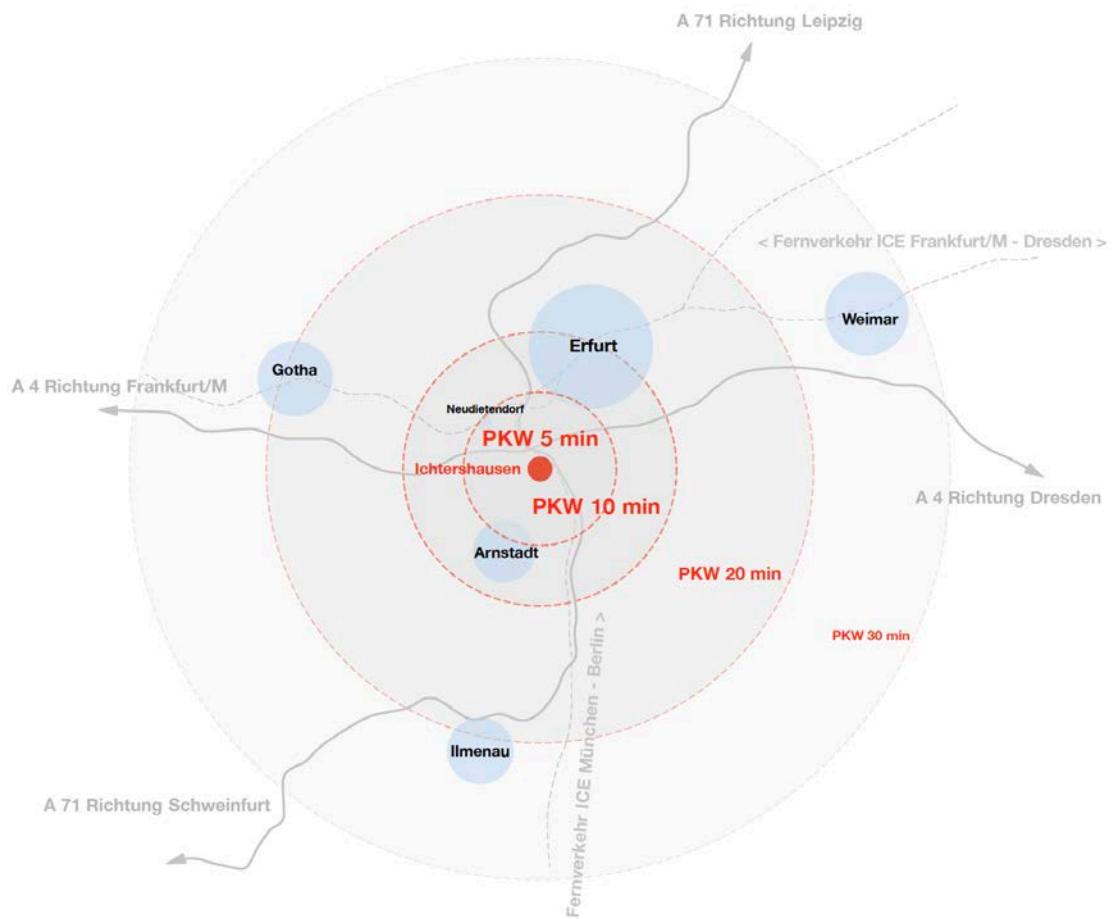


Abb. oben: Piktogramm zur Verkehrsanbindung des Standortes

## Verkaufsexposé

### 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.

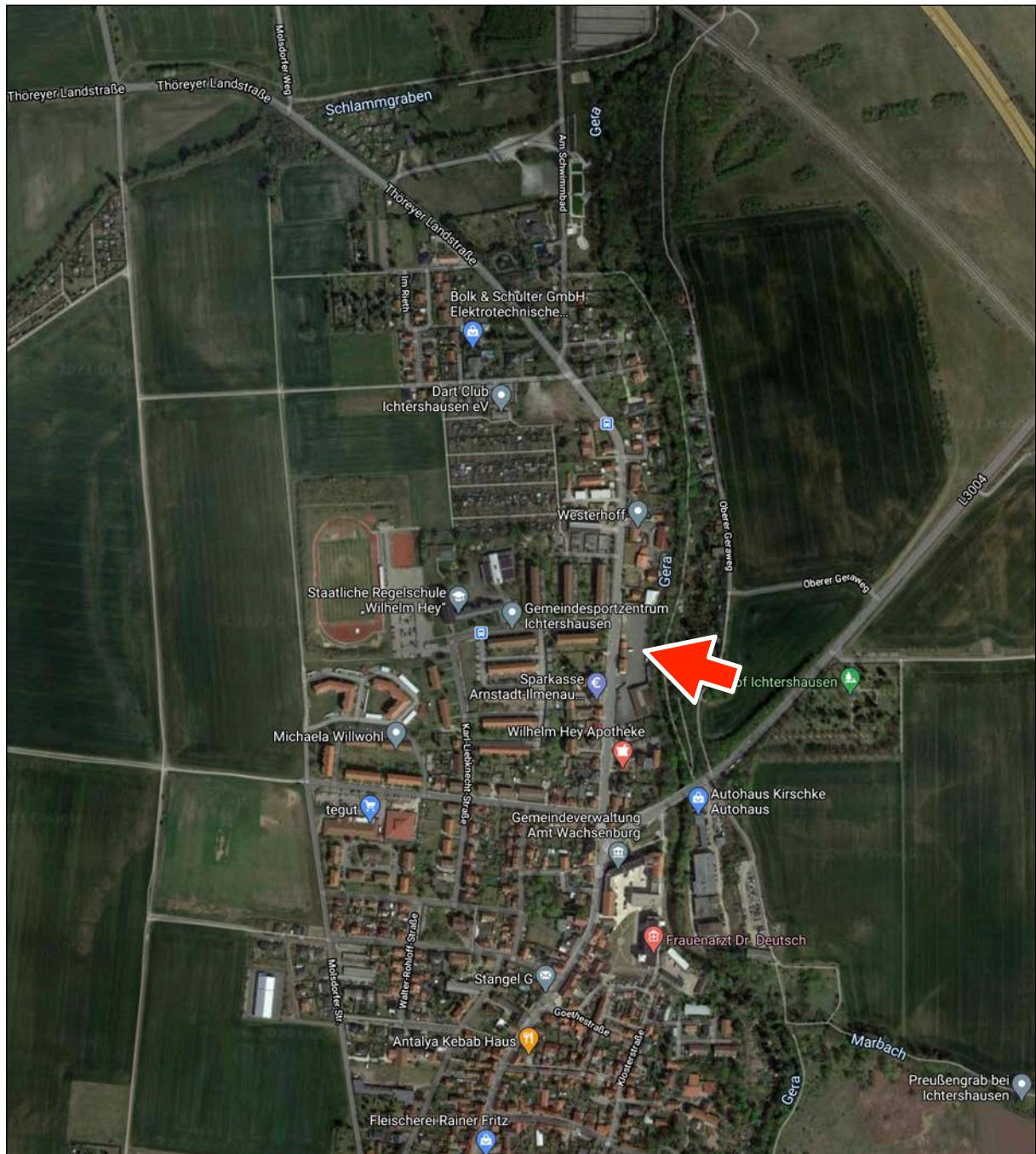
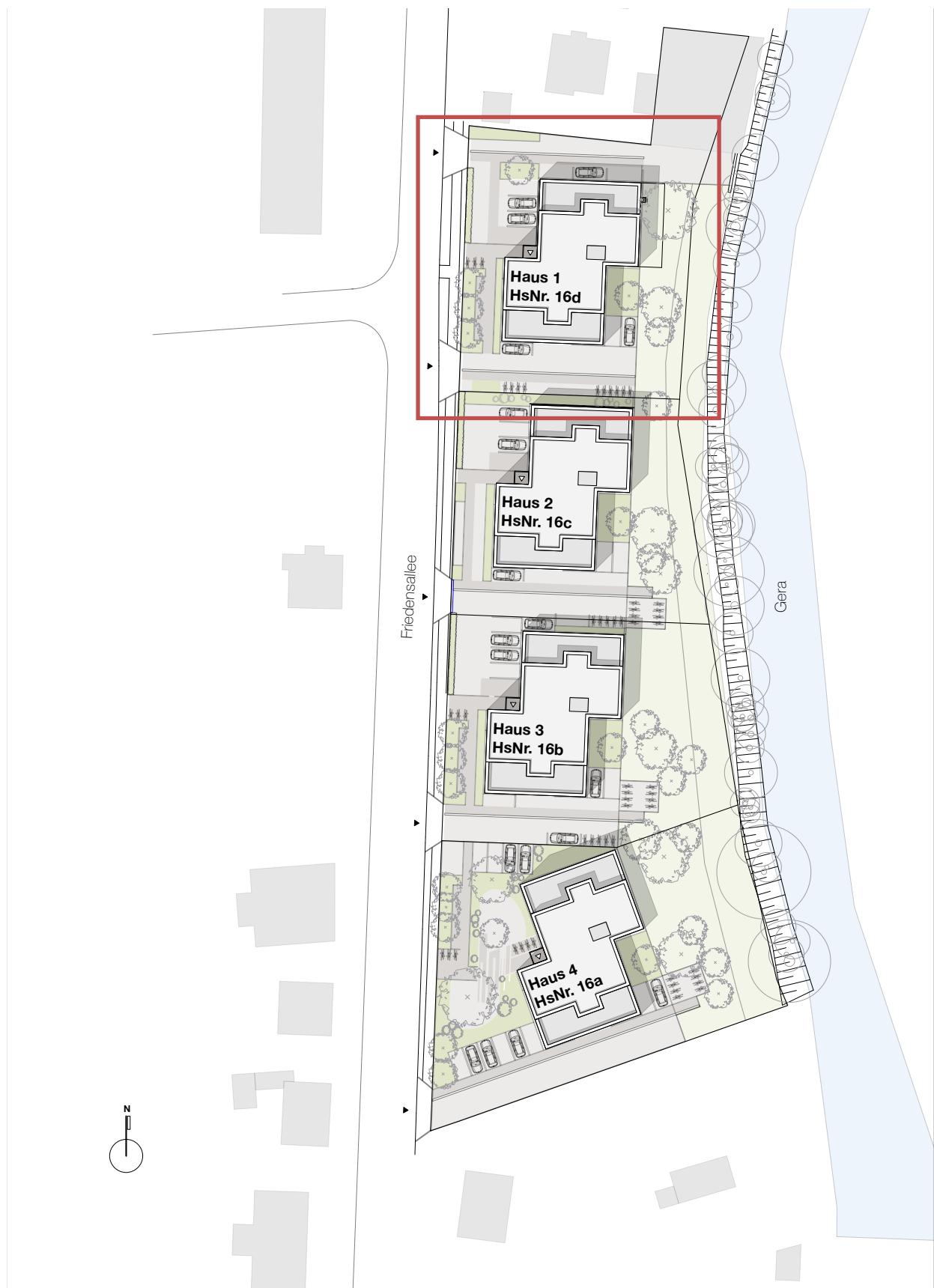


Abb. oben: Luftbild des Standortes mit Einbindung in die Umgebung  
(Quelle: [google.maps.com](https://www.google.maps.com))

## Verkaufsexposé

---

### 04 Lageplan



## Verkaufsexposé

### 05 PKW-Stellplätze

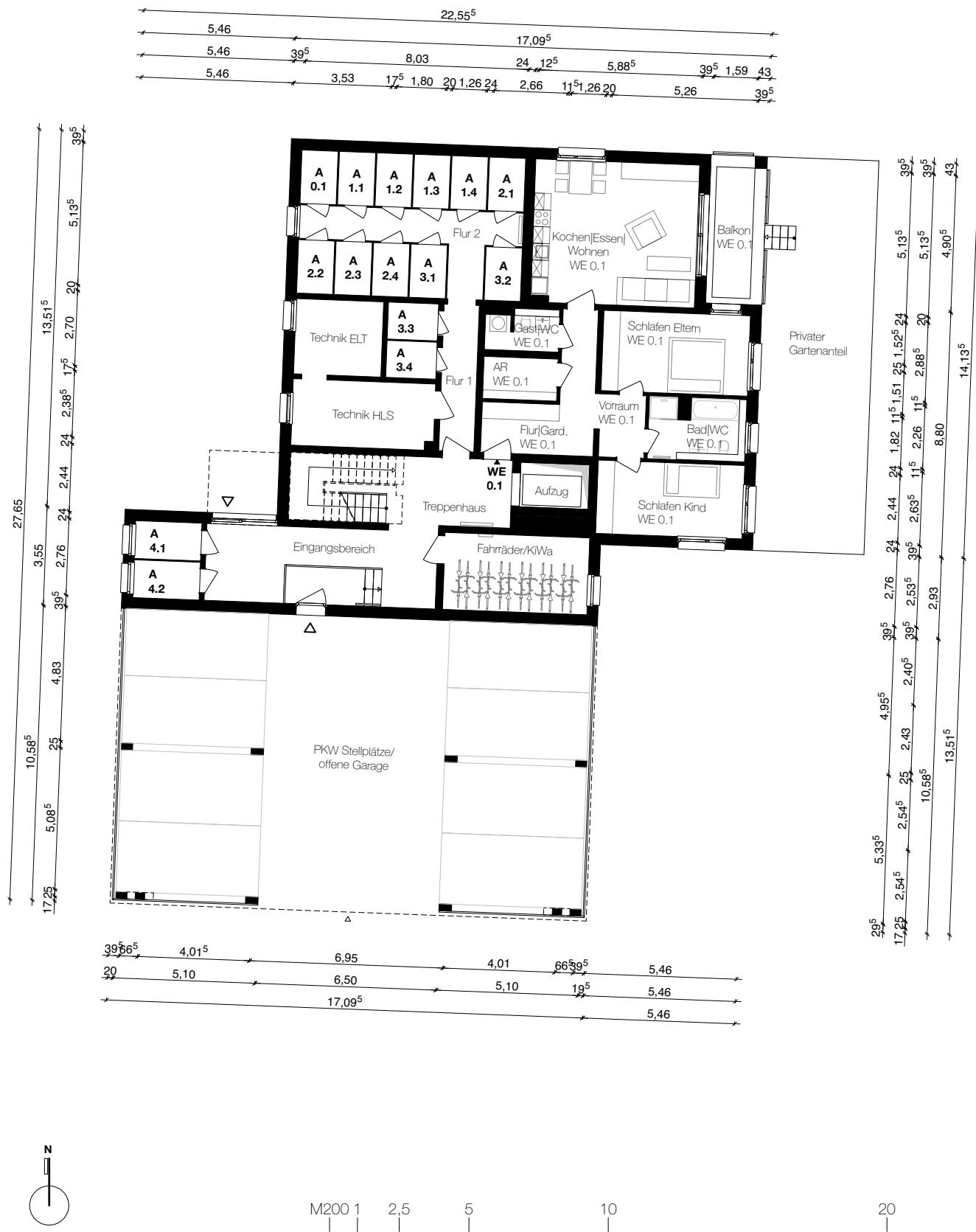
P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 und P16, P17, P18 = nicht überdacht  
P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14 und P15 = überdacht



M200 1 2,5 5 10 20

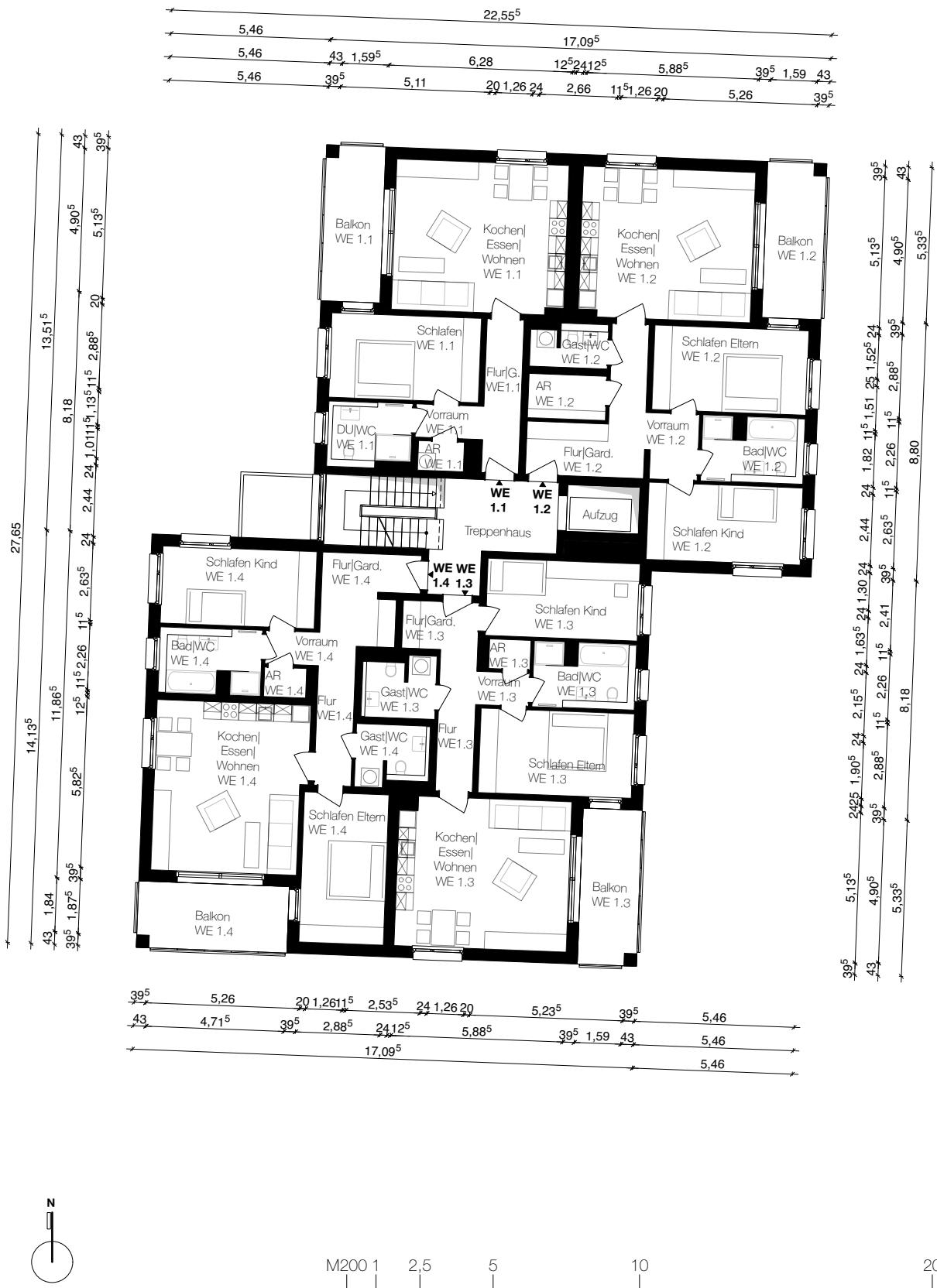
# Verkaufsexposé

## 06 Geschossgrundriss | Erdgeschoss



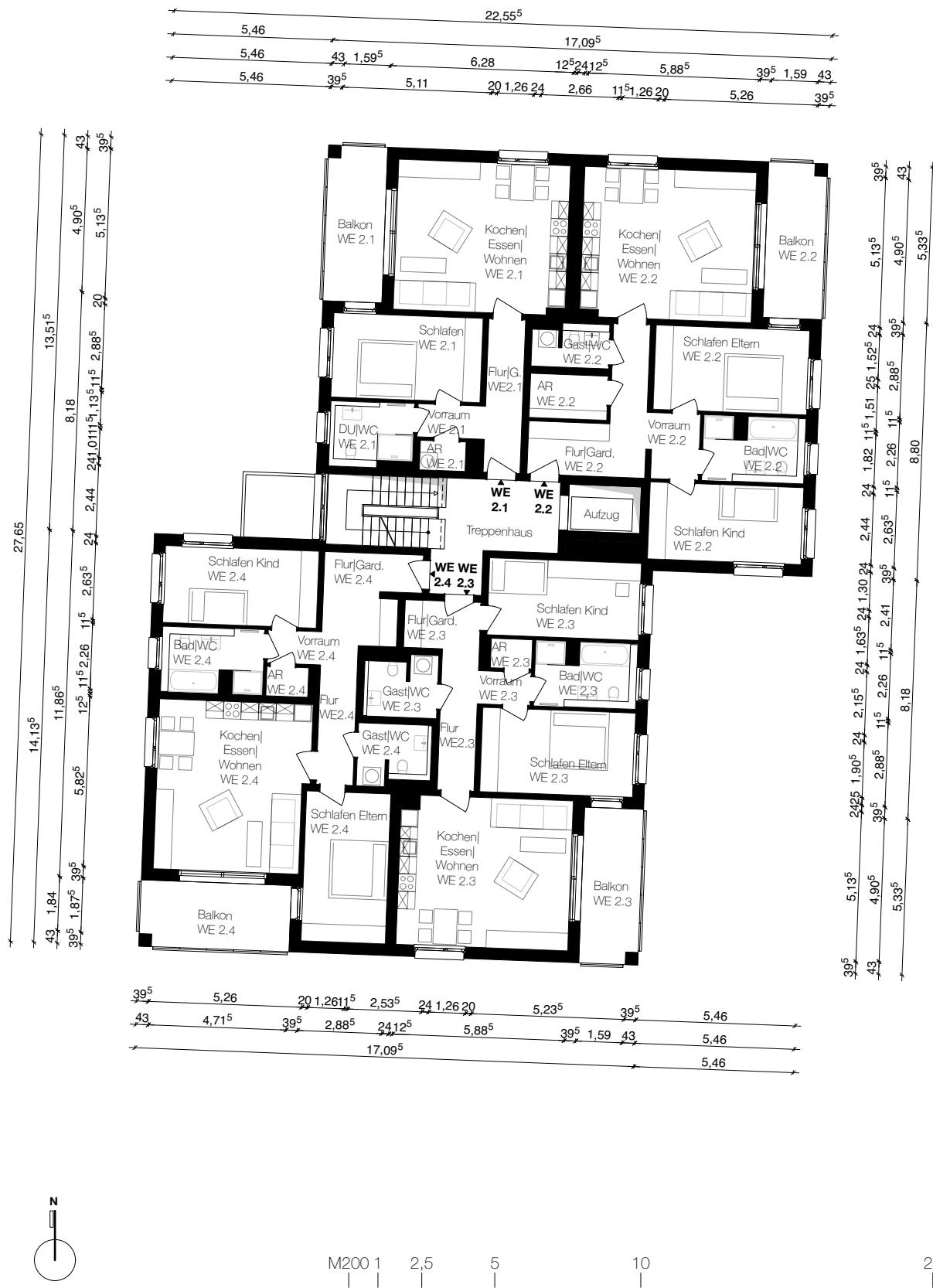
## Verkaufsexposé

## Geschossgrundriss | 1. Obergeschoss



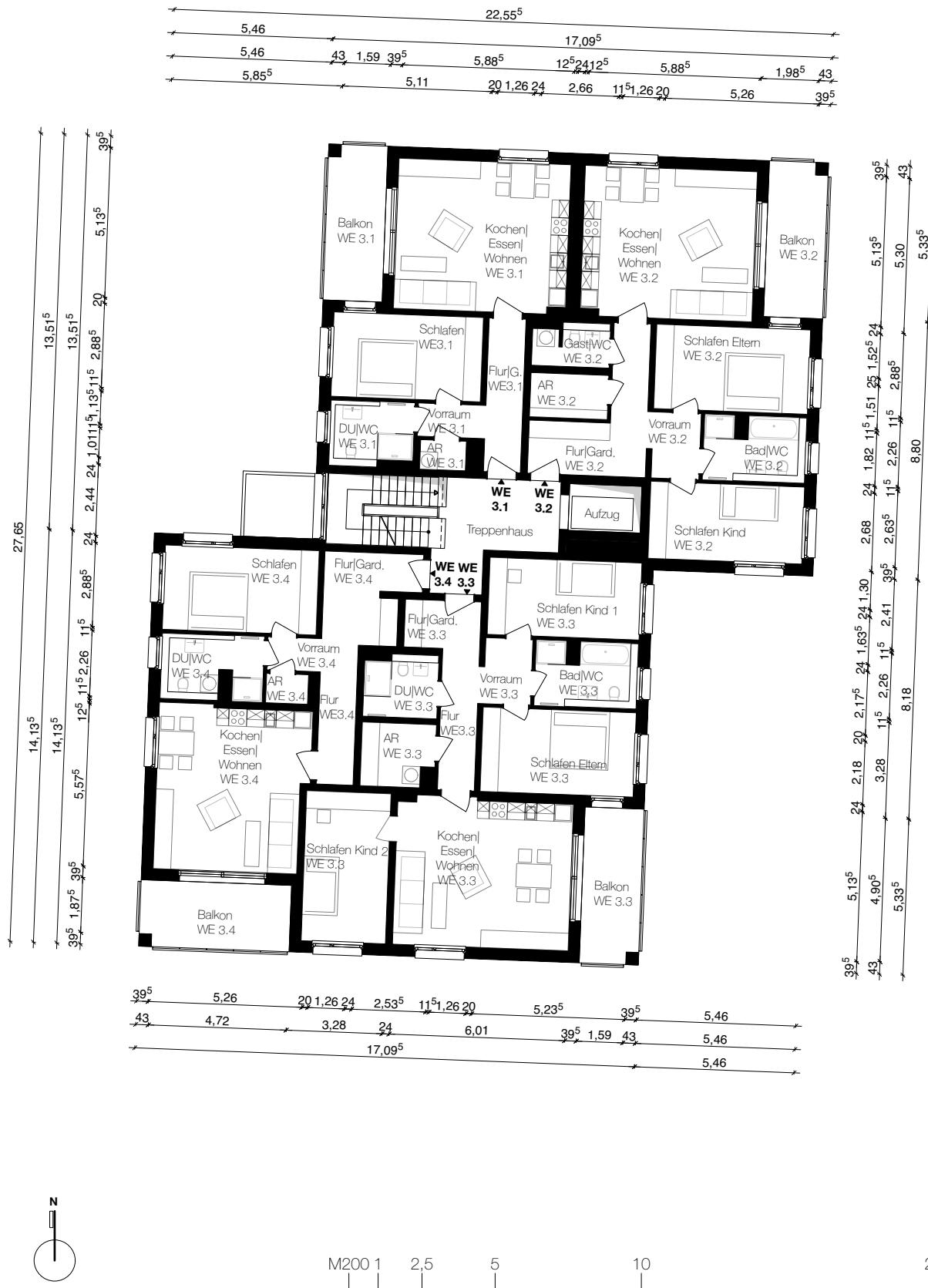
## Verkaufsexposé

## Geschossgrundriss | 2. Obergeschoss



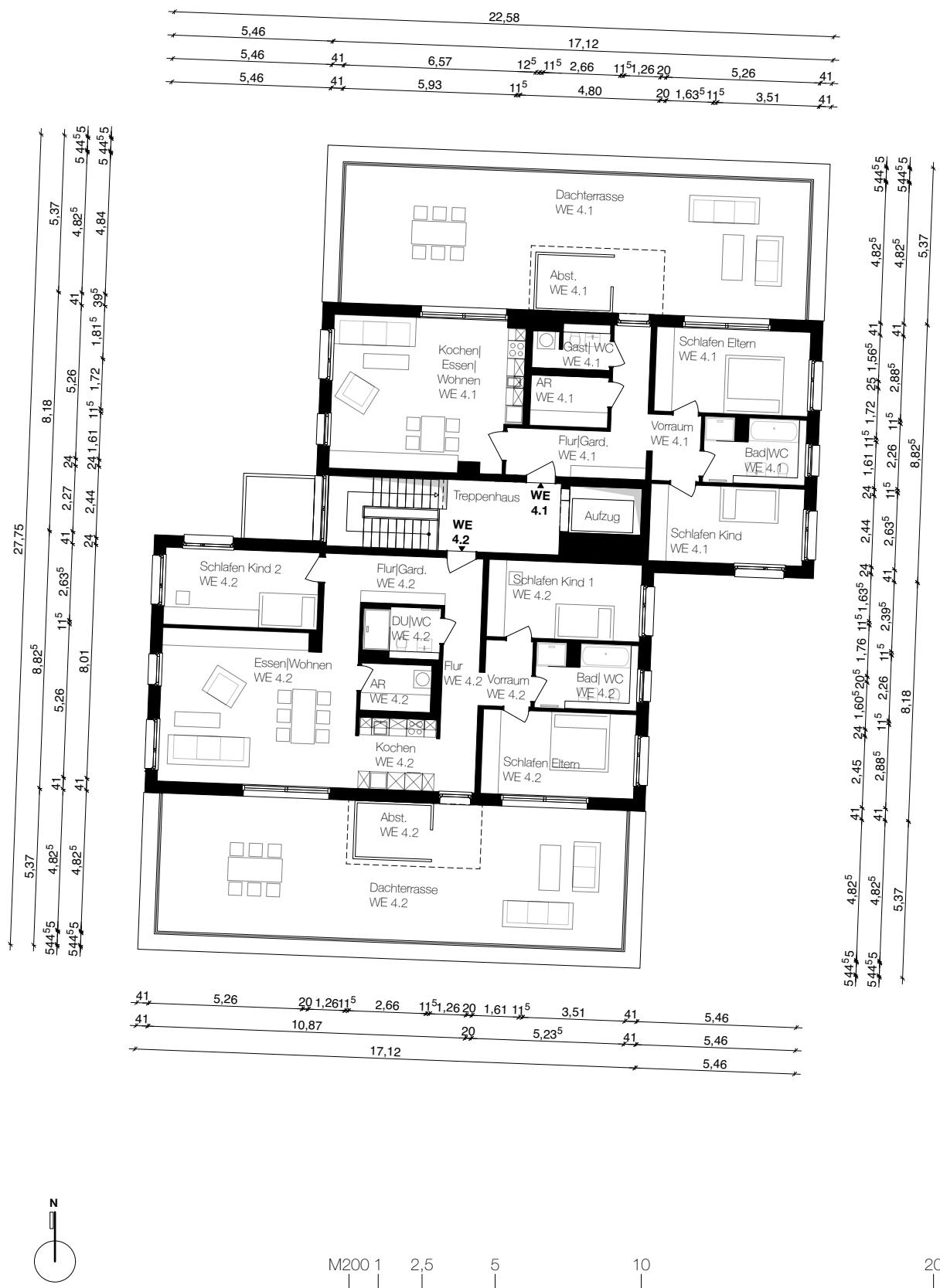
# Verkaufsexposé

## Geschossgrundriss | 3. Obergeschoss



## Verkaufsexposé

## Geschossgrundriss | Dachgeschoss



## Verkaufsexposé

### 07 Grundriss Wohneinheit | WE 0.1

Wohneinheit Erdgeschoss  
Kellerabteil A 0.1  
3-Zimmer-Wohnung = 93,79 m<sup>2</sup>



M100 1 2,5 5

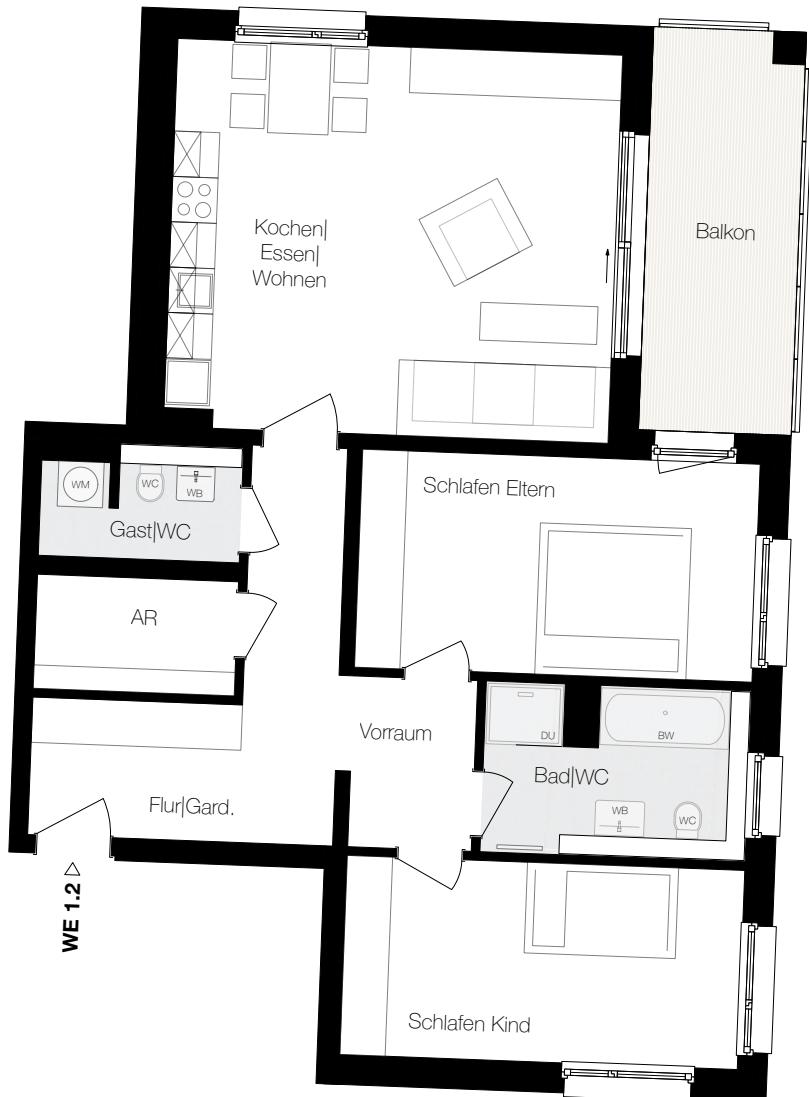
# Verkaufsexposé

## Grundriss Wohneinheit | WE 1.2

Wohneinheit 1. Obergeschoss

Kellerabteil A 1.2

3-Zimmer-Wohnung = 93,79 m<sup>2</sup>



M100 1 2,5 5

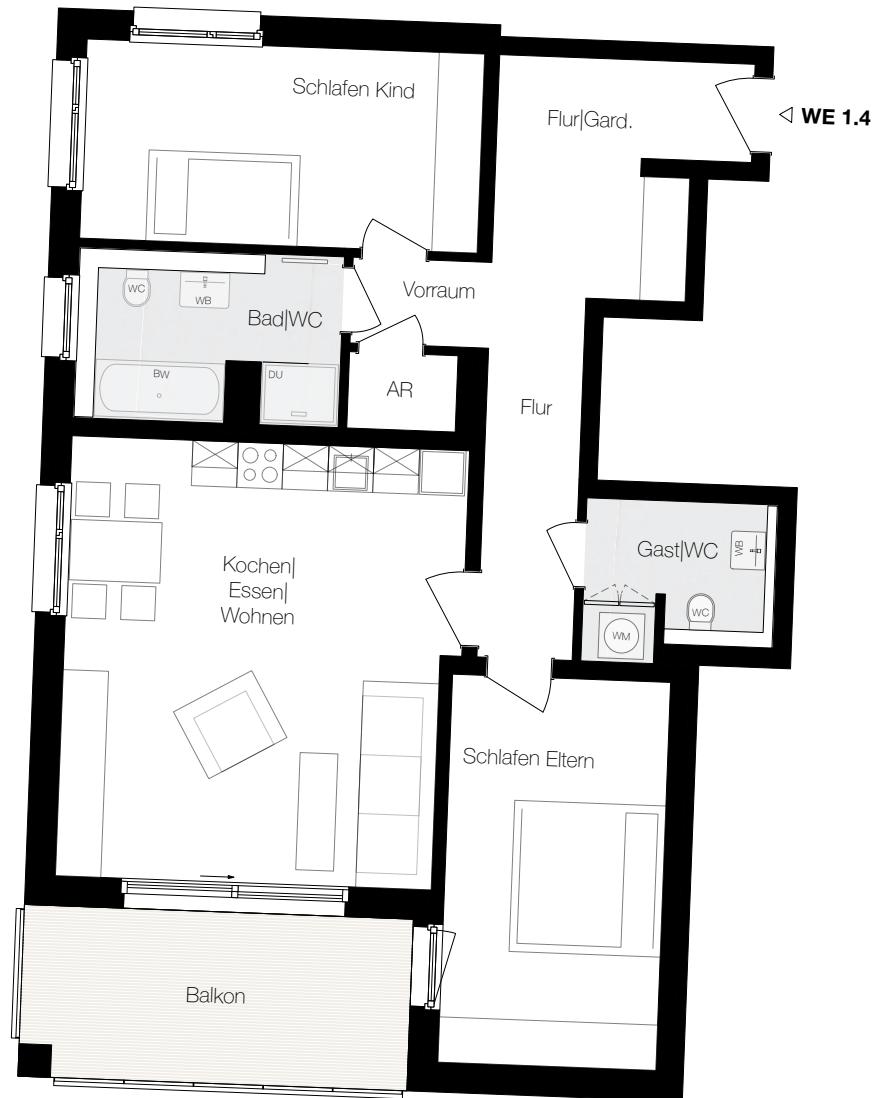
# Verkaufsexposé

## Grundriss Wohneinheit | WE 1.4

Wohneinheit 1. Obergeschoss

Kellerabteil A 1.4

3-Zimmer-Wohnung= 93,73 m<sup>2</sup>



# Verkaufsexposé

---

## Grundriss Wohneinheit | WE 2.1

Wohneinheit 2. Obergeschoss

Kellerabteil A 2.1

2-Zimmer-Wohnung= 66,06 m<sup>2</sup>



M100 1 2,5 5

## Verkaufsexposé

### Grundriss Wohneinheit | WE 3.1

Wohneinheit 3. Obergeschoss

Kellerabteil A 3.1

2-Zimmer-Wohnung= 66,06 m<sup>2</sup>



M100

1

2,5

5

# Verkaufsexposé

## Grundriss Wohneinheit | WE 3.4

Wohneinheit 3. Obergeschoss

Kellerabteil A 3.4

2-Zimmer-Wohnung= 74,32 m<sup>2</sup>

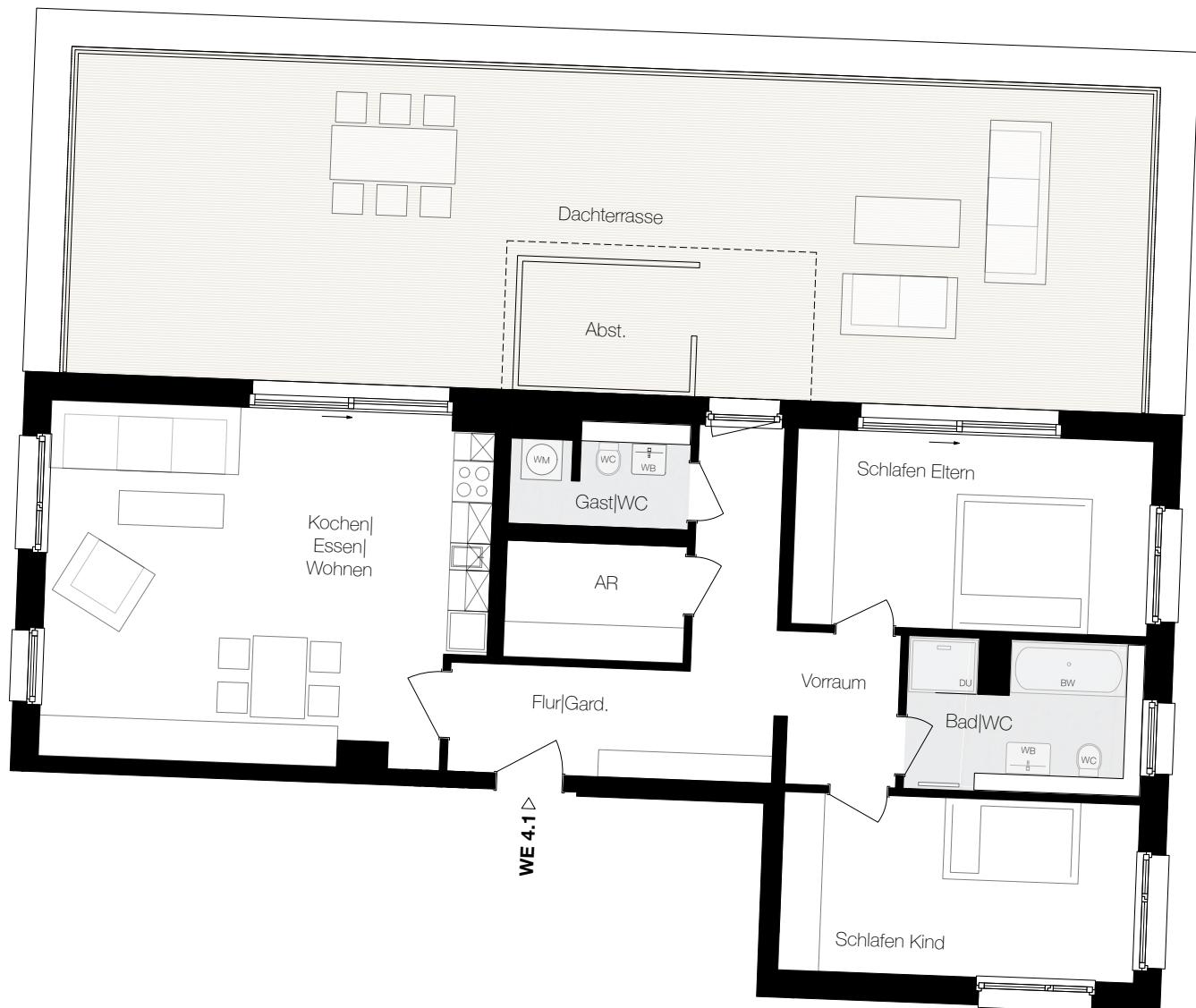


M100 1 2,5 5

# Verkaufsexposé

## Grundriss Wohneinheit | WE 4.1

Wohneinheit Dachgeschoss  
Kellerabteil A 4.1  
3-Zimmer-Wohnung = 119,23 m<sup>2</sup>



M100 1 2,5 5

## Verkaufsexposé

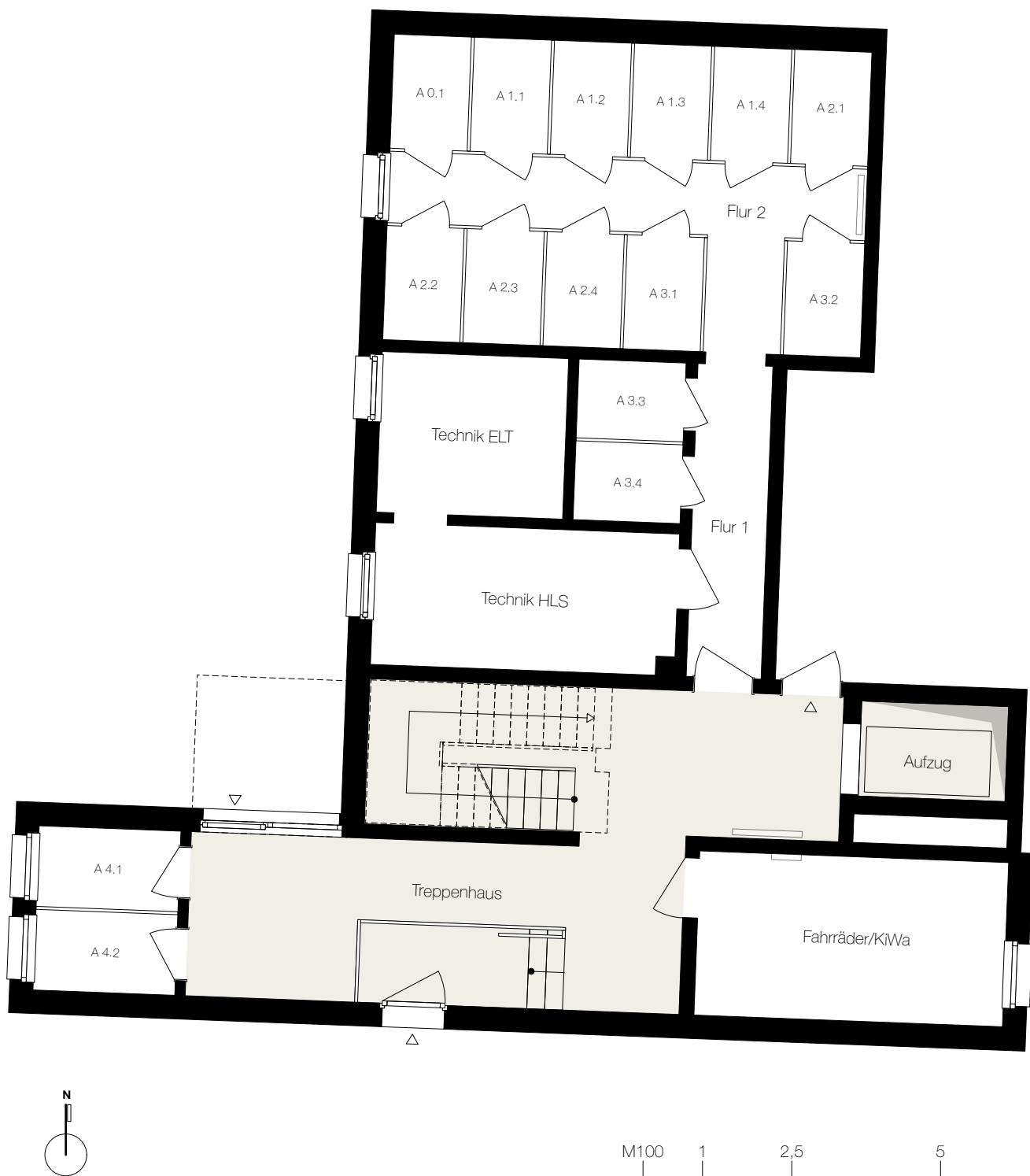
### 08 Kellerabteile

Erdgeschoss

A 0.1 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 1.1 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 1.2 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 1.3 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 1.4 = 2,4m<sup>2</sup>

A 2.1 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 2.2 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 2.3 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 2.4 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 3.1 = 2,4m<sup>2</sup>

A 3.2 = 2,4m<sup>2</sup>  
A 3.3 = 2,3m<sup>2</sup>  
A 3.4 = 2,3m<sup>2</sup>  
A 4.1 = 3,1m<sup>2</sup>  
A 4.2 = 3,1m<sup>2</sup>



## Verkaufsexposé

---

09 Ansichten | Ost-West



Ansicht von Osten

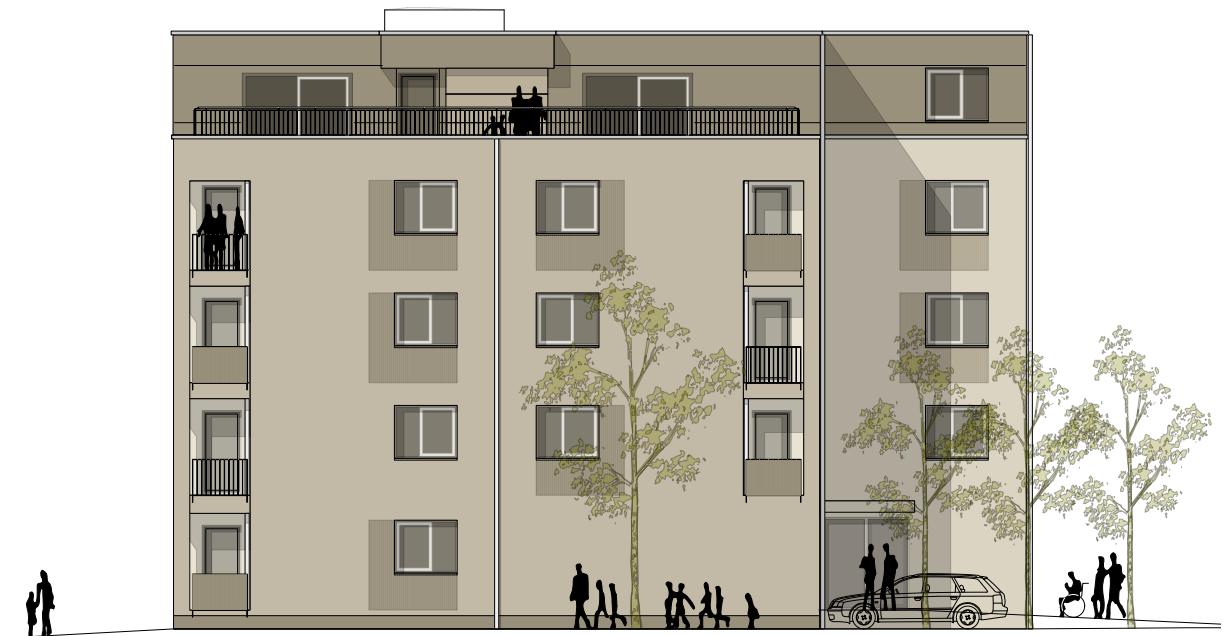


Ansicht von Westen

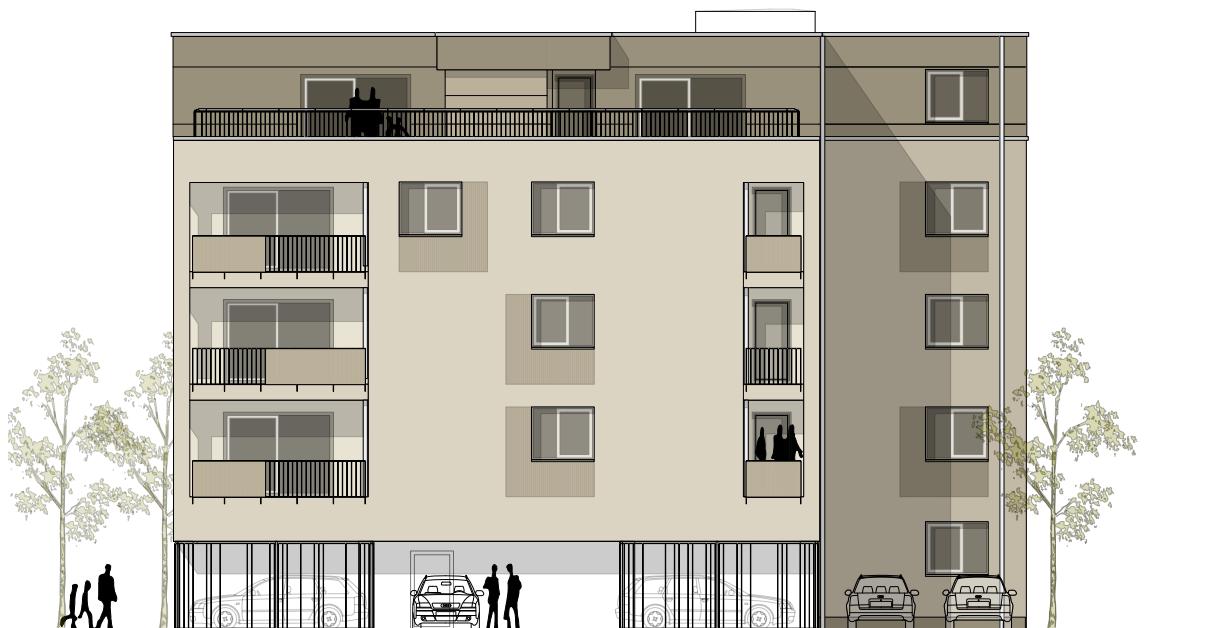
## Verkaufsexposé

---

### Ansichten | Nord-Süd



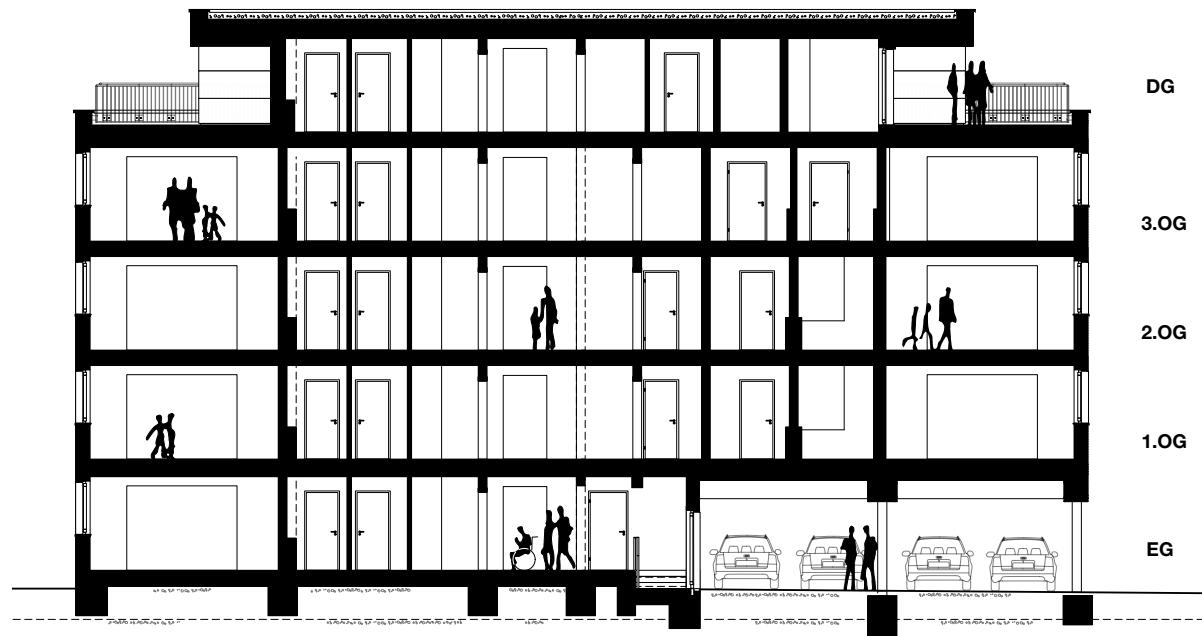
Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

# Verkaufsexposé

## 10 Gebäudeschnitte



# **Verkaufsexposé**

---

## **11 Kaufpreisliste**

### **Wohnungen**

WE-Nummer	Zimmer	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	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,- €