

99947 BAD LANGENSALZA | THAMSBRÜCKER STRASSE 49 - 50 - 52

BAD LANGEN SALZA

INHALTSVERZEICHNIS

PROJEKT BAD LANGENSALZA - KASTANIENPARK

04	— — — —	PHILOSOPHIE <i>„LEBEN ... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN“</i>
08	— — — —	RENTE MIT 55
14	— — — —	FINANZIERUNGSMODELLE
22	— — — —	BEISPIELRECHNUNGEN
26	— — — —	SERVICE
32	— — — —	BUNDESLAND THÜRINGEN
34	— — — —	BAD LANGENSALZA
38	— — — —	OBJEKTVORSTELLUNG: KASTANIENPARK
46	— — — —	UPGRADE BADSANIERUNG
50	— — — —	GRUNDRISSE HAUS 49
70	— — — —	GRUNDRISSE HAUS 50
88	— — — —	GRUNDRISSE HAUS 52
104	— — — —	CHANCEN & RISIKEN



**PHILO
SOPHIE**

PHILOSOPHIE

LEBEN ... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

Das Ziel ist es, rentabel in Immobilien zu investieren; nicht nur in eine vermietete Wohnungseinheit, sondern in genauso viele Wohneinheiten wie notwendig sind, damit man später aus der Summe der Mieteinnahmen bequem leben kann!

Statt immer nur für Geld zu arbeiten, erreicht man über vermietete Immobilien regelmäßig passive Einnahmen – ohne dauerhaft dafür arbeiten zu müssen. Zu Beginn dienen diese Einnahmen für die Rückzahlung der Darlehensverpflichtungen. Später dienen diese Mieteinnahmen zur Sicherung Ihres Lebensstandards und ermöglichen im Idealfall ein „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“ oder eine Ergänzung zur gesetzlichen/privaten Altersversorgung.

Dabei wird auf dem folgenden Grundsatz aufgebaut: Jede Wohnungsinvestition soll durch die Mieteinnahmen getragen werden; sprich, mit der Mieteinnahme werden die Zinsen, Tilgung und sonstige Betriebskosten bedient. Das Ergebnis einer jeden Investition ist sodann NULL EURO monatlicher Aufwand bzw. ein kleiner Aufwand; je nach Höhe der Tilgung. Dieser Vorgang lässt sich demnach skalieren/wiederholen und ermöglicht den Aufbau von mehreren vermieteten Wohneinheiten.

Wenn eine vermietete Wohnung durch die Mieteinnahmen mathematisch vollständig getragen wird und NULL EURO monatlich kostet; was kosten dann zwei/drei/vier oder sechs Wohnungen? Richtig – auch NULL EURO. Mit dem Unterschied, dass man später aus mehreren Wohnungen höhere laufende passive Erträge generiert.

Desto mehr vermietete Immobilien im Vermögen sind, desto mehr Einnahmen werden generiert.

Desto mehr vermietbare Fläche im Bestand ist, desto stärker wirkt sich dies bei einer späteren Mietsteigerung aus. Auf einmal sind Mehreinnahmen vorhanden, wodurch die Rückzahlung vereinfacht wird und/oder Überschüsse erwirtschaftet werden können, obwohl die Immobilien sich noch in der Rückzahlung befinden.

Desto mehr Einheiten im Vermögen sind, desto schneller wird die finanzielle Unabhängigkeit erreicht. Unabhängigkeit durch Risikoverteilung = Stabilität und Sicherheit sind gewährleistet!

Desto früher und mehr rentable Immobilien im Vermögen sind, desto früher ist das Ziel „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“ erreicht!

Desto mehr Einheiten im Vermögen existieren, desto mehr Flexibilität entsteht. Sie entscheiden, ob Sie Bruchstücke von ihrem Bestand rentabel verkaufen und mit dem Profit andere Bedürfnisse erfüllen; so zum Beispiel mit dem Verkaufsgewinn Restschulden für andere Immobilien auf einmal zurück bezahlen oder größere Anschaffungen bar bezahlen.

Leben ... und das aus Mieteinnahmen

bietet Freiheit durch laufende, passive Einnahmen und ein Immobilienvermögen mit Wertsteigerung, welches an die nächste Generation übertragen werden kann. Sie erschaffen dadurch nicht nur Freiheit für sich, sondern auch für die nächsten Generationen.

Ein vollkommen anderes Leben, geprägt durch Aufbau von finanzieller Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit in Bezug auf Ihren Rentenbeginn; unabhängig von der Gesetzeslage.

DAS HAMSTERRAD

DAS HAMSTERRAD DER VERPFLICHTUNGEN

Die Masse der Bevölkerung steckt in einem Hamsterrad der Verpflichtungen fest. Sie generieren einmal pro Monat eine Einnahme auf dem Konto, genannt „Gehalt“. Dieses Nettogehalt ist versteuert und mit Sozialabgaben verbeitragt. Von diesem Nettogehalt werden üblicherweise gleich am Ersten eines Monats die laufenden Verpflichtungen bedient, wie Miete – Strom – Telefon/Internet – Darlehensraten – Auto – Versicherungsbeiträge usw.

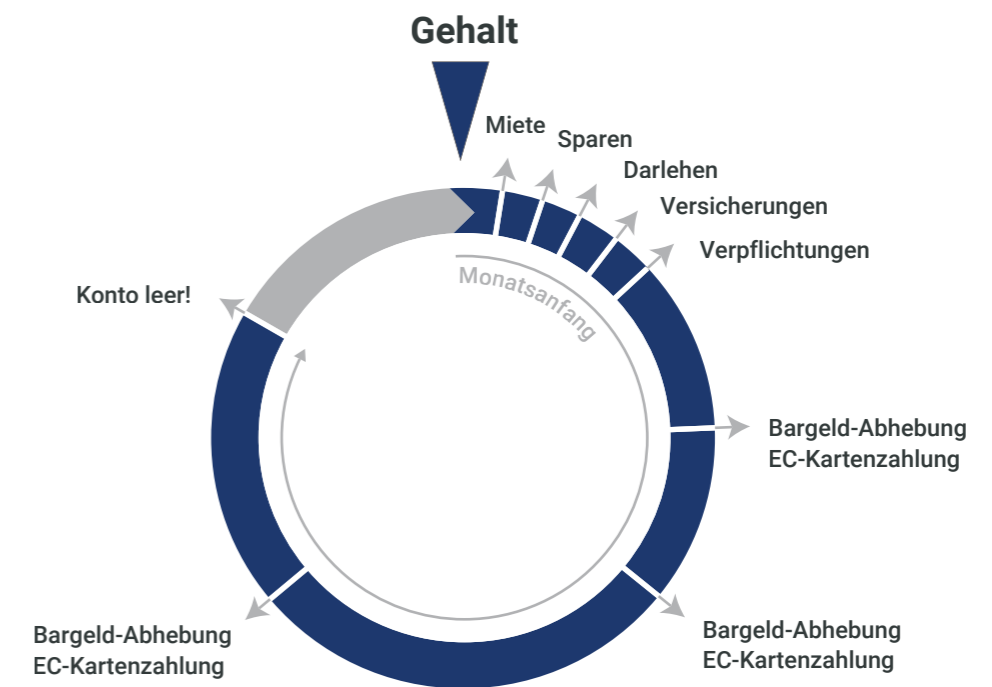
Anschließend ist nur noch ein gewisser Restbetrag auf dem Konto übrig. Außerdem werden im Laufe des Monats weitere Einkäufe, Lebenshaltungskosten usw. mit EC-Karten bezahlt. Schlussendlich ist am Ende des Monats entweder Variante 1 noch ein bisschen übrig oder Variante 2 nichts mehr übrig oder Variante 3 das Konto im Minus, sodass die Ausgaben höher als die Einnahmen waren.

Letztendlich ist es egal, welche Variante sich ergeben hat, man freut sich auf die nächste Gehaltszahlung oder man

ist dringend auf die nächste Lohnüberweisung angewiesen und das Hamsterrad der Verpflichtungen beginnt von Neuem im nächsten Monat. Und so vergehen Jahre oder gar Jahrzehnte. Während dieser Zeit sparen viele Menschen Sparverträge, Lebensversicherungen, Fondssparpläne oder sonstige (teilweise) renditenarme Anlageformen an, in der stillen Erwartung, dass sie von der gesetzlichen Rente und dem angesparten Vermögen am Ende der Berufszeit leben können. Die Ernüchterung trifft meist zu spät ein und dann ist wenig Zeit für nachhaltige Veränderungen übrig.

Darum sprechen Sie mit Ihrem Fachberater über den Weg zu einem „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“ oder über „Rente mit 55“.

(* Diese Zahl steht nur beispielhaft für Ihr gewünschtes Rentenalter).



IHR MASSGESCHNEIDERTER IMMOBILIEN-ANZUG

RENTE MIT 55*

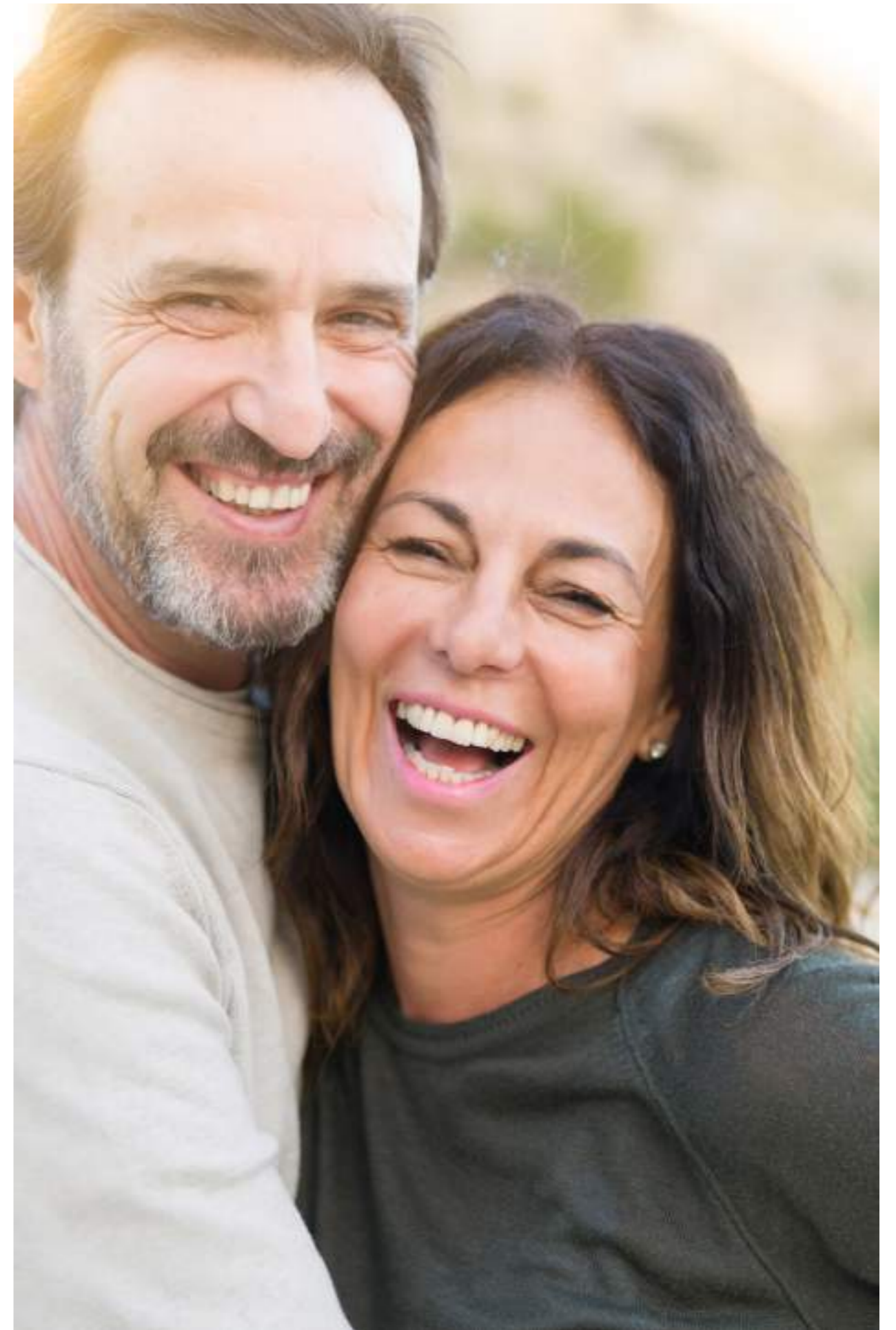
Die Masse der Bevölkerung lebt in dem beschriebenen Hamsterrad und beginnt die Rente gemäß der gesetzlichen Bestimmungen. Der Grund liegt häufig in der Tatsache, dass die gesetzliche Rente als Basis zwingend notwendig ist, um die Unkosten im Leben tragen zu können; selbst wenn das eigene Heim abbezahlt ist.

Eine 25- bis 35-jährige Person hat es mit einem Aufbau von Immobilienvermögen recht leicht. Hier ist das junge Alter und die verbleibende, lange Zeit ein Faktor für den Erfolg zu einer Rente mit 55. Das Immobilieninvestment kann über die lange Zeit allein durch die Mieteinnahmen bedient werden. Sobald die Wohneinheiten bezahlt sind, ist die Miete ein frei verfügbares Einkommen.

Eine 35- bis 45-jährige Person bringt in der Regel mehr Einkommen, Kreditwürdigkeit und Startkapital mit. Diese Komponenten wirken sich positiv auf den Erwerb von einem größeren Immobilienpaket aus. Dies ermöglicht es, mehr Wohnungen zu erwerben und ggf. auch eine höhere monatliche Investitionsbereitschaft aufzubringen. Um ebenfalls früher lastenfrei zu werden, kann die Strategie „kaufe die doppelte Menge und verkaufe später wieder einen Teil“ umgesetzt werden.

Sprechen Sie mit Ihrem Fachberater über Ihre Möglichkeiten und die unterschiedlichen Strategien.

Lassen Sie sich einen maßgeschneiderten Immobilien-Anzug anfertigen.



(*Diese Zahl steht nur beispielhaft für Ihr gewünschtes Rentenalter).

”

WER NICHT DAFÜR SORGT,
DASS ER GELD VERDIENT
WÄHREND ER SCHLÄFT,
MUSS HART ARBEITEN
WÄHREND ER WACH IST!

WARREN BUFFETT
ERFOLGREICHSTER INVESTOR DER WELT

WIE VIEL GELD IST FÜR DEN START NOTWENDIG?

Banken erwarten, dass man die Kaufnebenkosten (meist bestehend aus: Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision und Notarkosten) als Eigenkapital einbringt. In diesem Fall spricht man von einer 100 %-igen Kaufpreisfinanzierung; das sind in der Regel 10 % bis 12 % aus dem Kaufpreis – je nach Höhe der Grunderwerbsteuer, die vom jeweiligen Bundesland abhängig ist. Häufig ist dieses Geld auch schon in bestehenden Lebensversicherungen, Bausparverträgen oder sonstigen Sparverträgen vorhanden.

Diese Verträge können auch als Ersatzsicherheit abgetreten werden. Somit lassen sich Investitionen auch ohne Eigenkapital erstellen. Weitere Möglichkeit: Sie besitzen schon Eigentum und haben sogenannte „freie Grundschulden“, die ebenfalls als Ersatzsicherheit heran gezogen werden können. Oder aber: Ihre Eltern haben freie Grundschulden und erklären sich bereit, Ihnen für Ihre Investition diese freien Grundschulden abzutreten.

Die Höhe von Ihrem Eigenkapital und/oder Ersatzsicherheiten sind maßgebend für die Höhe der möglichen Gesamtinvestition.

Einfache Daumenregel:

Eigenmittel x 10 = möglicher Kaufpreis (Bonität vorausgesetzt).

Der monatliche Aufwand ist häufig sehr gering; nicht zu letzt durch die historisch niedrigen Zinsen derzeit. Definieren Sie doch einfach Ihre monatliche Investitionsbereitschaft und rechnen Sie rückwärts; also wieviel Eigentum kann ich mir leisten und wie lange dauert die Rückzahlung? Experimentieren Sie doch einfach mit dem Onlinerechner auf www.immobilienschneiderei.de

WARUM HABEN ES NUR SO WENIGE, WENN ES DOCH SO EINFACH IST?

Die Gründe sind vielschichtig. Zum einen liegt es darin, dass man sich zu wenig damit auseinandersetzt und zum anderen liegt es in der Prägung / Erziehung, d.h. „was man tut bzw. was man nicht tut, was die Normen sind innerhalb deren man sich aufhalten soll.“

Häufig ist das Gelernte aus der Erziehung, dass man keine Schulden machen sollte und wenn, dann ganz schnell wieder los werden soll. Mit einer solchen Prägung wird es schwer fallen, viele vermietete Immobilien zu erwerben und diese über eine lange Zeitachse bequem über die Mieteinnahmen zu bezahlen.

Ein anderer Glaubenssatz ist häufig, dass man lieber Risiko meidet und stattdessen bekannte Wege geht. Die Empfehlung an dieser Stelle ist es, nicht das Risiko zu meiden und sich selbst um die Chancen einer Immobilieninvestition zu berauben; sondern zu lernen, mit Risiken umzugehen.

Gleichzeitig wirken emotionale Kräfte wie Ängste, Sorgen und Bedenken auf eine Person ein. Diese entstehen häufig aufgrund von Meinungen Dritter, Vorurteile, unzutreffende Schlussfolgerungen über mögliche Risikoszenarien, negative Interpretationen und/oder falsche Annahmen. Vieles davon steht im Gegensatz zu dem Gedanken, sich für viele vermietete Immobilien zu entscheiden.

Mit der Immobilien-Schneiderei haben Sie einen Partner, der in der Lage ist, mit den typischen Risiken einer Immobilieninvestition umzugehen.

Rein aus mathematischer Sicht ist eine Investition ohne oder mit wenig monatlichen Kosten in vermietete Immobilien sehr ratsam. Zusätzlich wird empfohlen, mentale Stärke, Überzeugung und Fähigkeiten im Umgang mit Immobilien aufzubauen, um so den einschränkenden, emotionalen Kräften entgegen zu wirken. Damit ermöglichen Sie sich selbst einen Weg zu vielen Immobilien und einem **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**.

ANDERE ENTSCHEIDUNGEN TREFFEN

Der unerfahrene Investor trifft in der Regel seine Kaufentscheidung zu 95 % mit dem Auge. Sprich, er betrachtet die Immobilie, die Anmutung, die Schönheit des Objektes, die Beschaffenheit und trifft aufgrund diesen Faktoren die Entscheidung zum Immobilienkauf. Es verbleiben 5 % der Kaufentscheidung für den Verstand – und das ist zu wenig!

Eine einfache Formel lautet: Alles was schön ist, ist entsprechend teuer. Und genau deshalb ist häufig eine Immobilieninvestition wenig lukrativ und kontraproduktiv für die Zielerreichung **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**.

Daher ist die Empfehlung, die Entscheidung zu 95 % mit dem Verstand zu fällen und 5 % für die Augen zu überlassen.

Stellen Sie Ihrem Berater folgende Fragen:

- nach der Lage
- der Nachfrage innerhalb der Umgebung
- welche Zielgruppe als Mieter erreicht werden können
- welche Größe an Wohnraum diese Zielgruppe hat
- ob der Grundriss die häufigen Anforderungen erfüllt
- welches Management vorhanden ist

- welche Qualität das Management mit sich bringt
- welche Aufgaben das Management übernimmt
- welche Erfahrung vorhanden ist
- wie der Pflegezustand der Wohnanlage ist
- wer sich um den Pflegezustand kümmert
- welche Aufgaben die Hausverwaltung übernimmt
- welche Aufgaben die Mietverwaltung übernimmt
- wie eine mögliche Neuvermietung verläuft
- welche Risiken vorhanden sind in der Bausubstanz
- welche Kosten möglicherweise entstehen können und wie diese getragen werden
- welche Risiken in der Vermietung vorhanden sind und wie man damit umgeht
- wie sichergestellt wird, dass Ihr Investment ruhig und sicher verläuft

Die Antworten zu diesen Fragen sind von großer Bedeutung für Ihr Vorhaben. Die Immobilie muss keinen Schönheitswettbewerb gewinnen; die Immobilie muss einen Zweck erfüllen und dieser heißt: **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**.



**FINANZIERUNGS
MODELLE**

DIE DREI MODELLE

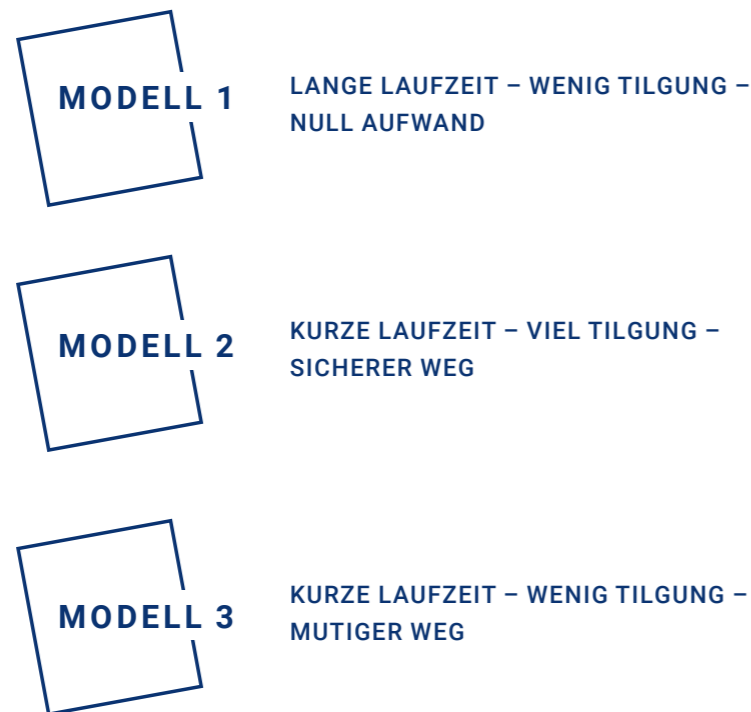
FINANZIERUNGSMODELLE

Das Ziel der meisten Menschen ist es, fremdes Geld so schnell wie möglich wieder zurück zu bezahlen und so kommt es, dass die Masse der Bevölkerung mit einem Immobiliendarlehen emotionalen Druck empfindet. Mit einer schnellen Rückzahlung wird häufig ein Verzicht in anderen Lebensbereichen verbunden, was die Qualität im Leben deutlich einschränkt.

Doch warum soll man fremdes Geld schnell zurück bezahlen, vor allem wenn es derzeit so günstig ist?

Es ist empfehlenswert, die Rückzahlungsgeschwindigkeit eher an einen persönlichen Lebensplan anzupassen und sich genau die Zeit zu lassen, die sowohl ein hohes Maß an Lebensqualität zulässt, als auch das Ziel „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“ ermöglicht.

Folgend werden drei Finanzierungsmodelle vorgestellt. Planen Sie mit Ihrem Berater einen maßgeschneiderten Weg, der zu Ihren Vorstellungen, Bedingungen und Kriterien sowie finanziellen Mitteln passt!

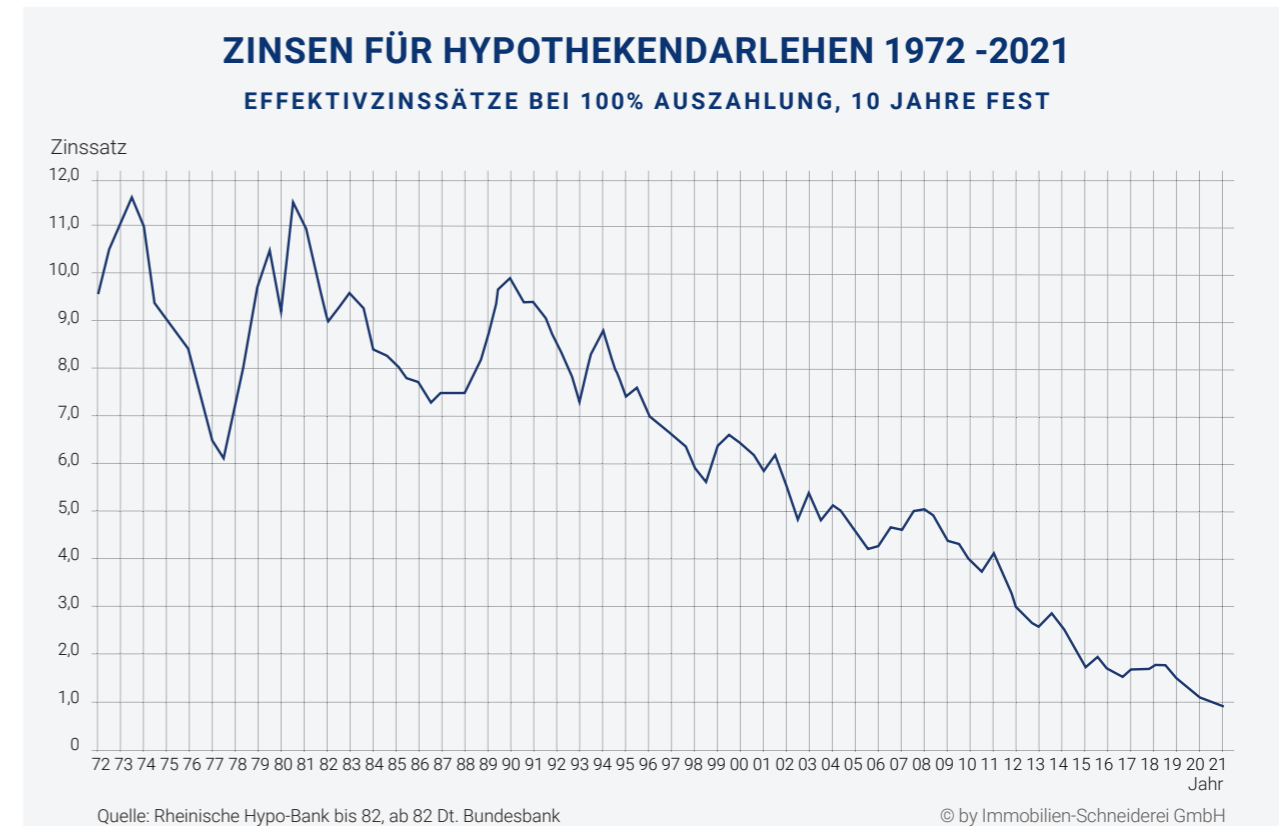


LEBEN... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

HISTORISCH GÜNSTIGES ZINSNIVEAU

Der Zeitpunkt für einen Immobilienkauf ist aus Sicht des Zinsniveaus ausgesprochen günstig. Noch nie waren die Zinsen so niedrig. Derzeit werden Käufern Zinsen unterhalb von 1,00 % angeboten; stellenweise und in Abhängigkeit von der Bonität, Bankinstitut und Zinsfestschreibungsdauer sogar 0,60 % oder noch günstiger. Dies ist einer der Gründe, warum es attraktiv ist Wohneigentum zu kaufen statt ein Leben lang Miete zu bezahlen; also auch über die Rentenzeit hinweg.

Nicht immer war es so einfach. Rechnen Sie sich an die 80er und 90er Jahre. Hier herrschte ein Zinsniveau von über 8,00 %, stellenweise sogar über 10,00 %. Bei solchen Zinskosten war es nur wenigen Menschen möglich, einen Immobilienkauf in Erwägung zu ziehen.

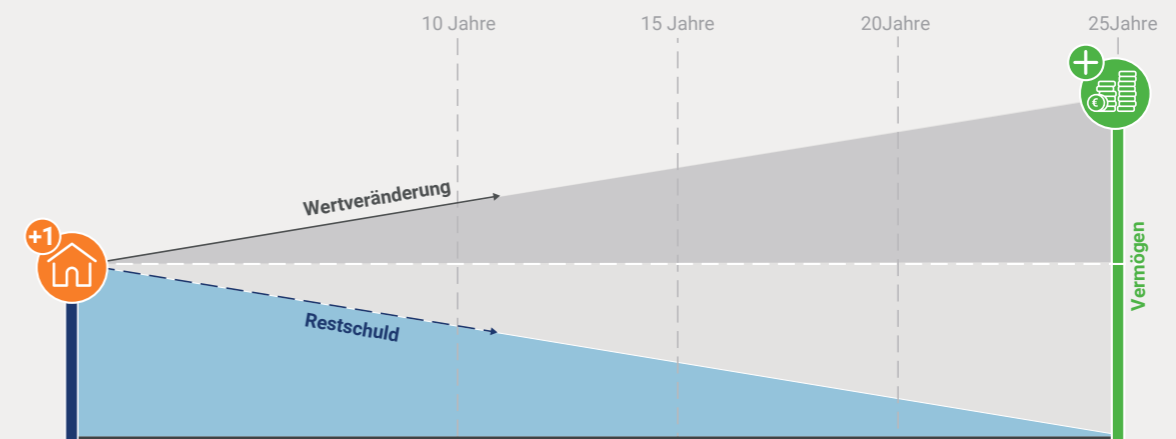


MODELL 1

Lange Laufzeit – wenig Tilgung – null Aufwand

Eine 25- bis 35-jährige Person hat es mit einem Aufbau von Immobilienvermögen recht leicht. Hier ist das junge Alter und die verbleibende, lange Zeit ein Faktor für den Erfolg zu einer Rente mit 55. Das Immobilieninvestment kann über die lange Zeit allein durch die Mieteinnahmen bedient werden. Sobald die Wohneinheiten bezahlt sind, ist die Miete ein frei verfügbares Einkommen.

Eine 35- bis 45-jährige Person bringt in der Regel mehr Einkommen, Kreditwürdigkeit und Startkapital mit. Diese Komponenten wirken sich positiv auf ein größeres Immobilienpaket aus. Dies ermöglicht es, größere Pakete zu erwerben und ggf. auch eine höhere monatliche Investitionsbereitschaft aufzubringen. Um ebenfalls früher lastenfrei zu werden, kann die Strategie „kaufe die doppelte Menge und verkaufe später wieder einen Teil“ umgesetzt werden.

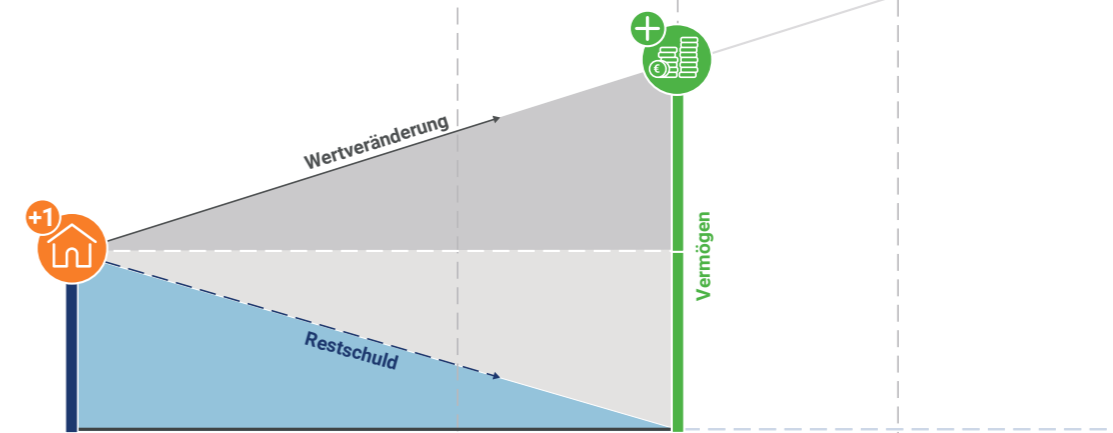


MODELL 2

Kurze Laufzeit – viel Tilgung – sicherer Weg

Wenn die verbleibende Restarbeitszeit kurz ist (10 bis 15 Jahre) und Sie einen sicheren Weg bestreiten wollen, dann empfiehlt es sich die Tilgung zu erhöhen und zwar so hoch, dass Sie a) innerhalb der gewünschten Laufzeit die Menge an Wohneinheiten lastenfrei bekommen und b) Sie es sich durch die höhere Tilgung monatlich leisten können!

Monatliche Aufwendungen von 300€/500€/700€ oder gar mehr werden dafür häufig eingesetzt. Ermitteln Sie über den Onlinerechner der Immobilien-Schneiderei GmbH diese Zahlen und/oder sprechen Sie hierzu mit Ihrem Fachberater. Dieser wird ein maßgeschneidertes Konzept für Sie erstellen.

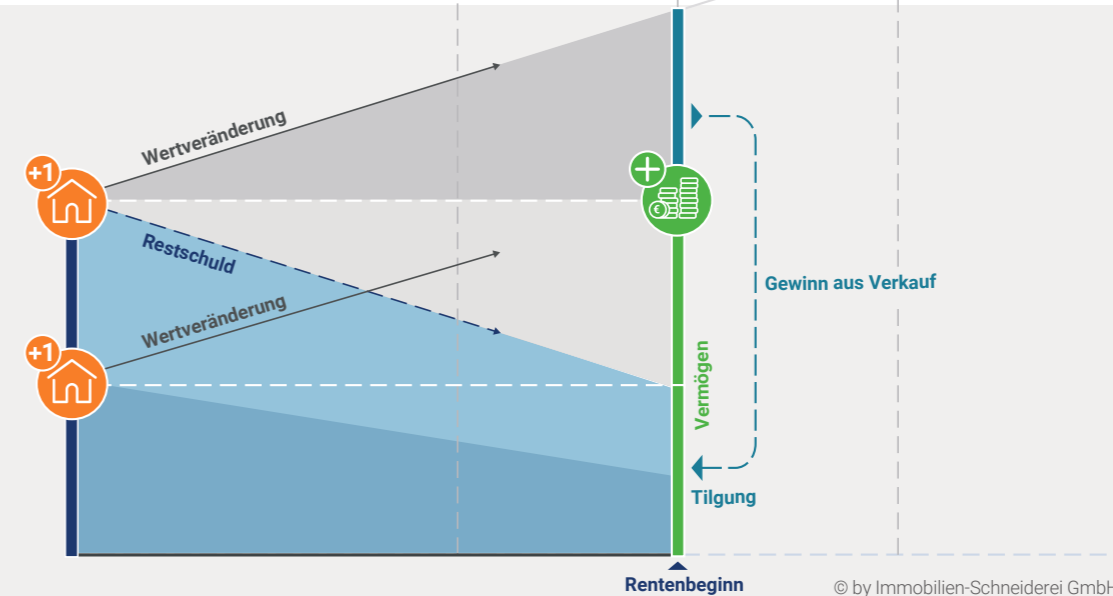


MODELL 3

Kurze Laufzeit – wenig Tilgung – mutiger Weg

Zugegeben: Dieser Weg benötigt Mut, Risikobereitschaft und etwas mehr Kreditwürdigkeit! Wenn Sie diese Eigenschaften mitbringen, dann ist die Empfehlung die doppelte Menge an Wohnungen heute einzukaufen, als Sie später in der Rente benötigen, mit der Absicht, 50% zum Rentenbeginn profitabel wieder zu verkaufen und die andere Hälfte langfristig zu behalten für ein „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“.

Ein Teil des Immobilienvermögens verkaufen Sie zum geplanten Rentenbeginn und genießen die zwischenzeitlich entstandene Wertsteigerung und Tilgung. Mit diesem so entstandenen Vermögen aus dem Verkauf bezahlen Sie die Restdarlehen zurück für den Anteil, den Sie langfristig behalten.



AUSWIRKUNGEN INFLATION

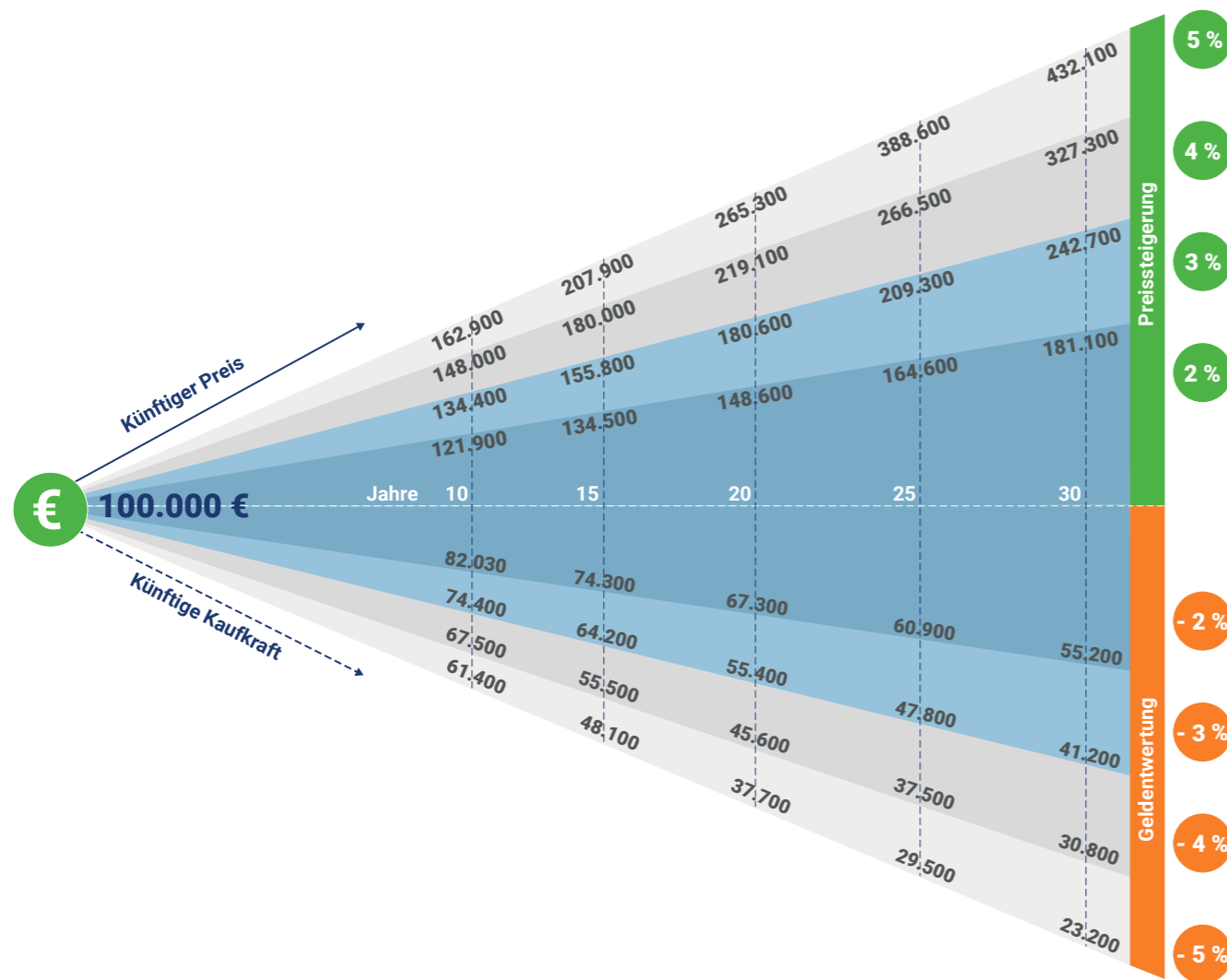
Inflation kann schleichend, trabend oder auch galoppierend sein. Landläufig wird ausgesagt, dass „alles teurer wird“ bzw. „das Geld weniger wert ist“. Das folgende Schaubild stellt dar wie sich der Preis verteuert und gleichzeitig der Wert des Geldes abnimmt.

Immobilienpreise steigen in der Regel, wohingegen Geldwerte im Wert abnehmen. Da Kredite immer nominell zurück bezahlt werden, reduziert sich somit auch der Wert des Darlehens und das bereits vor einer Tilgung. Schulden haben nicht mehr den selben Wert wie zum Zeitpunkt der Aufnahme.

Fremd finanzierte Immobilien gewinnen somit doppelt!

Die Corona-Krise stellt wirtschaftlich alle Staaten in eine prekäre Situation. Hilfsfonds, Rettungspakete, Unterstützungen an die Wirtschaft erhöhen die Ausgaben. Gleichzeitig zeichnet sich aufgrund der Situation ab, dass die Steuereinnahmen in 2020 deutlich niedriger ausfallen werden. Das führt zu einer massiven Erhöhung der Staatsschulden. Die Geldmenge M3 wird in solchen Zeiten deutlich „aufgebläht“ und hat unmittelbar Einfluss auf die Höhe der zukünftigen Inflation und somit auf den Restwert von jedem Geldschein.

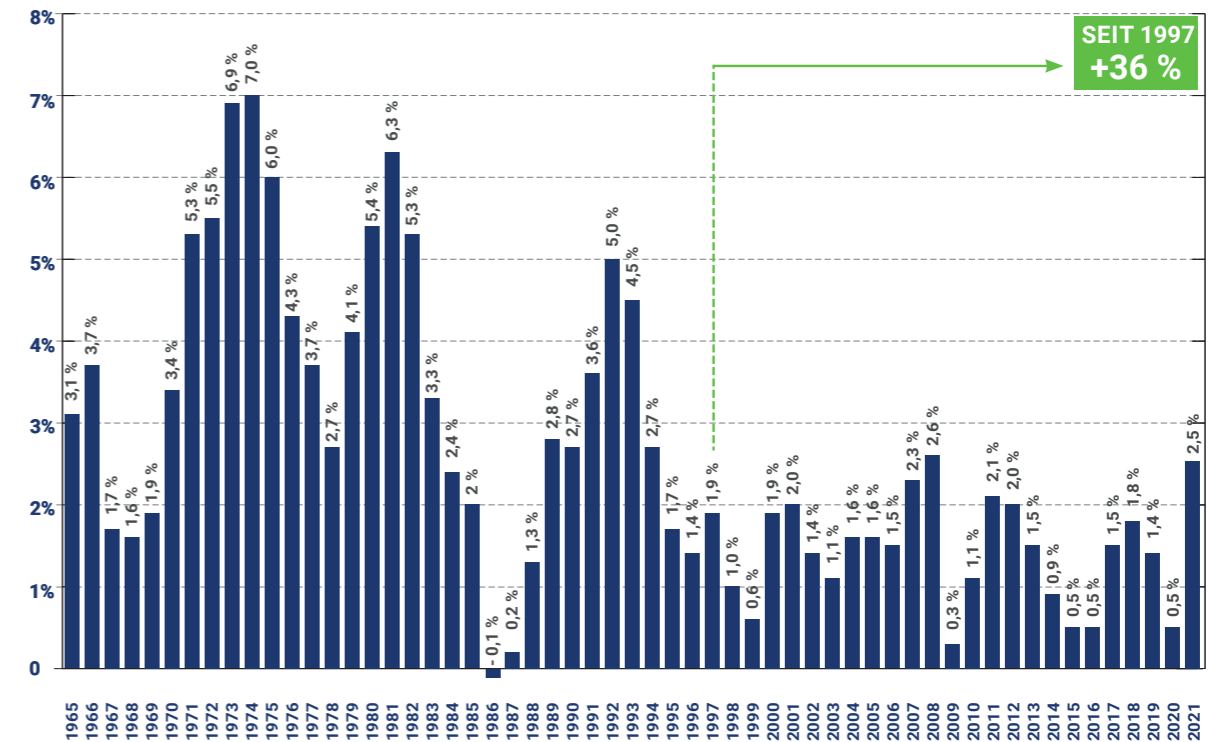
Ferner ist festzustellen, dass seit 1997 die durchschnittliche Inflationsrate nur bei ca. 1,44 % lag, wohingegen im gleichen Zeitraum die Geldmenge in Europa mit ca. 5,3 % wuchs. Die Auswirkungen hiervon erfragen Sie bitte bei Ihrem Fachberater.



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

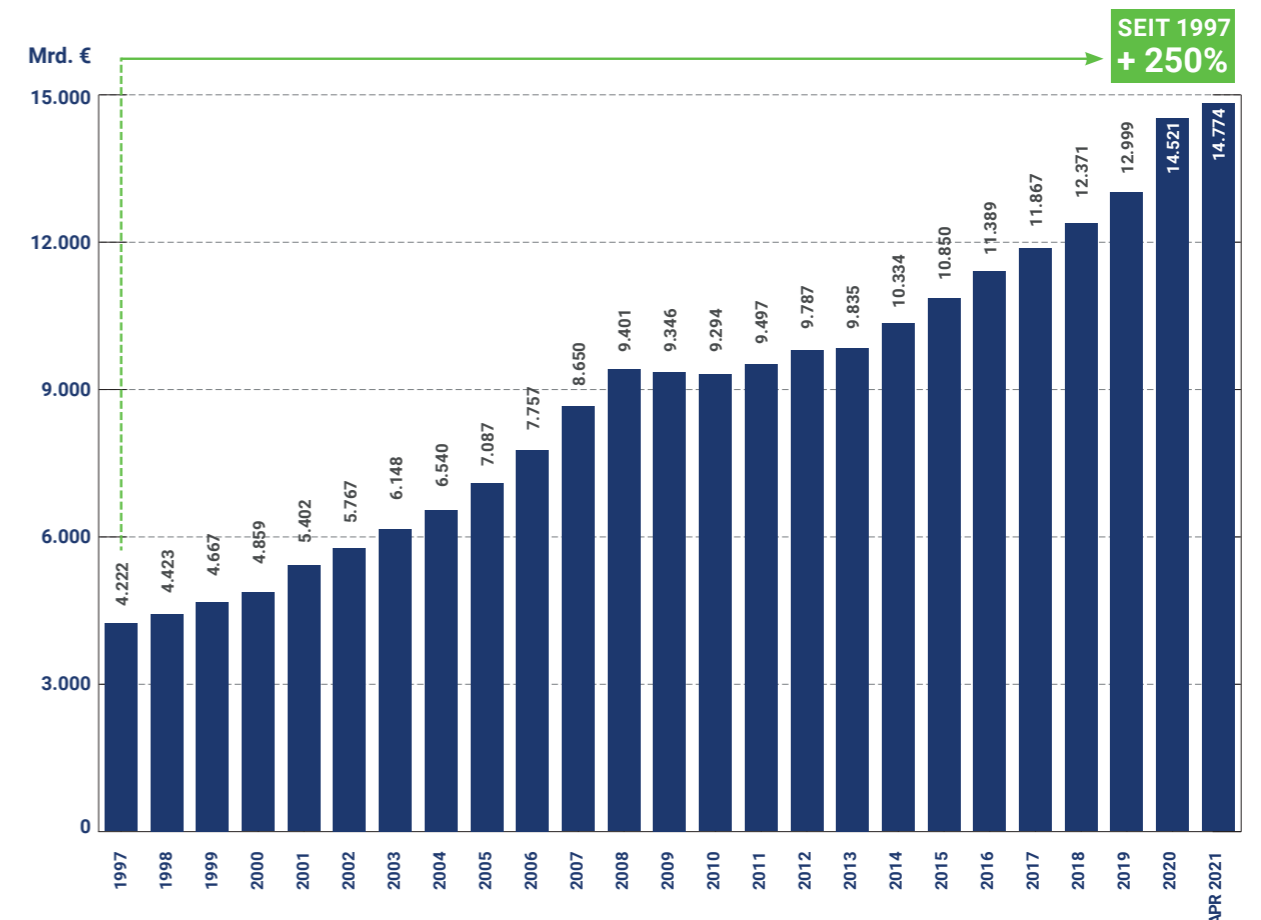
* Werte wurden jeweils auf 100 € ab- oder aufgerundet

HISTORISCHE INFLATIONSRATE DEUTSCHLAND 1965 - 2021



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

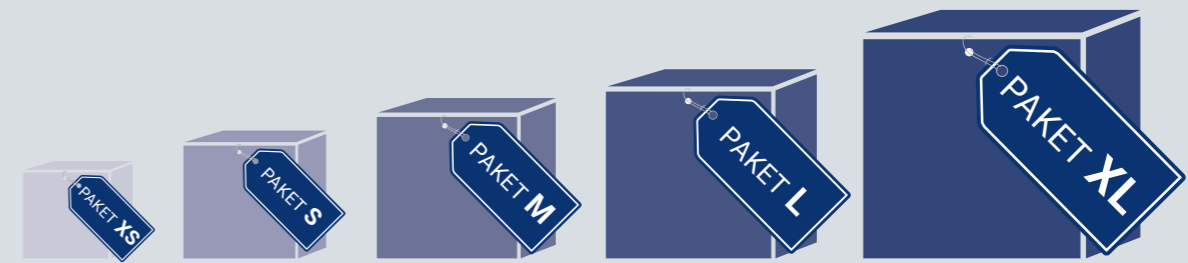
GELDMENGENWACHSTUM M3 (Euroraum)



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

BEI DER IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI
ERHALTEN SIE MASSGESCHNEIDERTE
PAKETE FÜR IHREN WEG ZU EINEM

LEBEN...
UND DAS AUS MIETEINNAHMEN



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

FINANZMATHEMATIK

BEISPIELRECHNUNGEN

	1 ZIMMER	2 ZIMMER	2 ZIMMER	3 ZIMMER	3 ZIMMER	4 ZIMMER
Wohnung-Nr.	52-07	49-09	50-19	52-12	52-09	52-10
Wohnfläche ca.	38 m ²	46 m ²	55 m ²	63 m ²	80 m ²	89 m ²
Kaufpreis	75.000 €	90.000 €	106.000 €	122.000 €	157.000 €	172.000 €
2,00% Notar/Grundbuch*	1.500 €	1.800 €	2.120 €	2.440 €	3.140 €	3.440 €
3,00% Vermittlung zzgl. Mwst.	2.678 €	3.213 €	3.784 €	4.355 €	5.605 €	6.140 €
6,50% Grunderwerbsteuer*	4.875 €	5.850 €	6.890 €	7.930 €	10.205 €	11.180 €
Eigenkapital (= Summe Nebenkosten)	9.053 €	10.863 €	12.794 €	14.725 €	18.950 €	20.760 €
Finanzierungsbetrag	75.000 €	90.000 €	106.000 €	122.000 €	157.000 €	172.000 €
1,25% Zinsen*	78 €	94 €	110 €	127 €	164 €	179 €
2,00% Tilgung*	125 €	150 €	177 €	203 €	262 €	287 €
Betriebskosten*	40 €	45 €	50 €	55 €	60 €	65 €
Steuerzahlung	7 €	11 €	16 €	22 €	38 €	42 €
Mietgarantie	250 €	300 €	353 €	407 €	523 €	573 €
Aufwand monatlich	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

PAKET XS 2 Wohnungen	165.000 €				PAKETE IM DETAIL
PAKET S 3 Wohnungen		271.000 €			
PAKET M 4 Wohnungen			393.000 €		
PAKET L 5 Wohnungen				550.000 €	
PAKET XL 6 Wohnungen					

* angenommene und unverbindliche Werte. Die Verbindlichkeit bei den Zinsen / Tilgung entsteht durch die Beträge im Darlehensvertrag. Die Steuerzahlung wurde gerundet und sind beispielhaft zu verstehen. Ferner ist die Steuerzahlung abhängig vom persönlichen Steuersatz. Die Betriebskosten wurden gerundet, beinhalten die Hausverwaltung / Rücklagen und die üblichen nicht auf den Mieter umgelbaren Kosten.

MASSGESCHNEIDERTE

IMMOBILIEN-PAKETE IM DETAIL

	PAKET XS 2 WOHNUNGEN	PAKET S 3 WOHNUNGEN	PAKET M 4 WOHNUNGEN	PAKET L 5 WOHNUNGEN	PAKET XL 6 WOHNUNGEN
Wohnfläche ca.	84 m ²	139 m ²	202 m ²	282 m ²	371 m ²
Kaufpreis	165.000 €	271.000 €	393.000 €	550.000 €	722.000 €
2,00% Notar/Grundbuch*	3.300 €	5.420 €	7.860 €	11.000 €	14.440 €
3,00% Vermittlung zzgl. Mwst.	5.891 €	9.675 €	14.030 €	19.635 €	25.775 €
6,50% Grunderwerbsteuer*	10.725 €	17.615 €	25.545 €	35.750 €	46.930 €
Eigenkapital (= Summe Nebenkosten)	19.916 €	32.710 €	47.435 €	66.385 €	87.145 €
Finanzierungsbetrag	165.000 €	271.000 €	393.000 €	550.000 €	722.000 €
1,25% Zinsen*	172 €	282 €	409 €	573 €	752 €
2,00% Tilgung*	275 €	452 €	655 €	917 €	1.203 €
Betriebskosten*	85 €	135 €	190 €	250 €	315 €
Steuerzahlung	18 €	34 €	56 €	93 €	136 €
Mietgarantie	550 €	903 €	1.310 €	1.833 €	2.406 €
Aufwand monatlich	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €



SERVICE

ALLROUND-SERVICE RUND UM IHRE IMMOBILIE

SERVICE

Bei der Immobilien-Schneiderei erhalten Sie einen Allround-Service rund um Ihre Immobilie und Ihre Mieter. Sämtliche Aufgaben im Zusammenhang mit Ihrem Investment werden übernommen.

**MIETGARANTIE**

Sie erhalten eine Mietgarantie für die ersten 36 Monate – KOSTENFREI!

Die Immobilien-Schneiderei GmbH übernimmt das Vermietungsrisiko für Sie in den ersten 36 Monaten kostenfrei und sichert Ihnen eine feste Mieteinnahme zu. Gerne erhalten Sie gegen eine Gebühr eine weitere Mietgarantie für die Anschlusszeit, wodurch Sie absolute Planungssicherheit gewinnen.

**INTERNE MIETVERWALTUNG**

Sie erhalten eine Mietverwaltung für die ersten 36 Monate – KOSTENFREI!

Die Immobilien-Schneiderei GmbH übernimmt alle Aufgaben der Mietverwaltung in den ersten 36 Monaten kostenfrei und danach gerne gegen eine Gebühr für die Anschlusszeit. Die Mietverwaltung nimmt die Mieten ein, kontrolliert die Eingänge auf Richtigkeit, leitet die Nebenkosten an die Hausverwaltung und die Kaltmiete an Sie als Eigentümer weiter. Sollte der Mieter säumig werden, so übernimmt die Mietverwaltung die Aufgaben Mietmahnungen, Androhung von Kündigung bei Nichterfüllung, Räumung und wenn notwendig werden in Zusammenarbeit mit einem Rechtsanwalt rechtliche Schritte eingeleitet. Die Kosten für alle eventuellen Mietstreitigkeiten werden ebenfalls von der Mietverwaltung getragen.

Selbstverständlich übernimmt die Mietverwaltung auch die Aufgaben einer Neuvermietung, Besichtigungen, Auswahl von potenziellen Mietinteressenten, Erstellung von einem neuen Mietvertrag, Wohnungsübergabe, Dokumentation und viele weitere Aufgaben.

**INTERNE HAUSVERWALTUNG**

Sie erhalten eine Hausverwaltung

Die Immobilien-Schneiderei GmbH übernimmt alle Aufgaben einer Hausverwaltung gegen eine Gebühr von 20 Euro (16,81 Euro zzgl. MwSt.) pro Einheit und Monat. Alle Zahlungsströme von Versorgern werden koordiniert und abgerechnet. Einmal pro Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt, in der alle entstandenen Kosten, samt Einzelabrechnungen für die einzelnen Wohnungen, dargelegt werden. Und das auf einem angenehmen Weg via Videokonferenz. Damit ersparen sich alle Miteigentümer lange Anfahrtsstrecken. Wenn Sie an diesem Termin verhindert sind – Kein Problem durch die Videoaufzeichnung, die Sie auch zum späteren Zeitpunkt anschauen können.

**ERFAHRENER PARTNER**

Sie erhalten das Know-How von über 30 Jahren – KOSTENFREI!

Die Immobilien-Schneiderei GmbH wird vertreten durch Edgar Kellermann und seinem Team. Herr Kellermann ist seit 1990 in der Welt der Immobilien tätig. Anfänglich als Berater für Kapitalanleger und später als Investor mit einem eigenen Immobilienvermögen. Er selbst lebt die Philosophie „**Leben ... und das aus Mieteinnahmen**“ und verfügt über einen privaten Immobilienbestand von über 250 vermieteten Wohneinheiten; Tendenz stark steigend! Sie als Investor profitieren von all den gemachten Erfahrungen.

**KOORDINATION VON ALLEN AUFGABEN**

Sie erhalten die Koordination von allen Reparaturmaßnahmen

Im Rahmen der Haus- und Mietverwaltung werden alle anfallenden Aufgaben für Sie übernommen. Sie genießen die Vorteile Ihrer Investition und übergeben die Arbeit zur Erledigung! Lästige Aufgaben mit Handwerkern, Mietern, Lieferanten oder sonstigen Dienstleistern entfallen damit!

**ALLROUND-SERVICE**

Sie erhalten einen ALLROUND-SERVICE rund um Ihr Investment

Das Leistungsversprechen der Immobilien-Schneiderei GmbH umfasst alle notwendigen Aspekte von einer gut geführten Wohnanlage; samt den Aufgaben bezüglich des Gemeinschafts- und Sondereigentum. Das Bestreben ist es, Ihnen einen hochwertigen und nachhaltigen Allround-Service zu bieten, mit dem Ziel, dass Sie ihre nächste Immobilieninvestition erneut nur mit der Immobilien-Schneiderei GmbH umsetzen wollen und auch Ihre Bekannten/Freunde/Arbeitskollegen den Weg zu uns finden.

» **Ganz nach dem Motto: Empfehlenswerte Leistung empfehlen!**

REGION

DIE LAGE

BUNDESLAND THÜRINGEN

Der Freistaat Thüringen genießt weit über die Grenzen Deutschlands hinaus einen hervorragenden Ruf als **Heimat von Luther, Bach, Goethe und Schiller, sowie von bedeutenden Kulturstädten**. Die UNESCO in Paris zählt das klassische Weimar, das Bauhaus in Weimar, sowie die Wartburg in Eisenach, welche König Ludwig II zum Bau von Schloss Neuschwanstein inspirierte, zum Welterbe.

Historisch gesehen war Thüringen mit der Via Regia schon vor über 2.000 Jahren ein Knotenpunkt im kontinentalen Warenverkehr. Auch heute ist das Bundesland im Herzen Europas ein Standort mit perfekter Verkehrsanbindung, denn im Umkreis einer LKW Tagesdistanz von 800 km sind 280 Millionen Konsumenten erreichbar. Der Freistaat erweist sich als **Schnittstelle zwischen etablierten Märkten und der aufstrebenden Wirtschaftslandschaft** in Osteuropa. Dies hat zur Folge, dass sich moderne und leistungsstarke Logistikunternehmen wie DHL, Dachser, Schenker, Rhenus und Fiege hier niederließen.

Jedoch ist Thüringen mit einem Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 62 Mrd. Euro weit mehr als ein Warenumsschlagplatz, denn es ist auch ein Zentrum für industrielle Höchstleistungen und Innovationen. Das Bundesland genießt einen **guten Ruf als Wohn- und Arbeitsort**, weshalb seit Jahren ein positives Wanderungssaldo vorzuweisen ist.

Den Arbeitgebern stehen hochqualifizierte Mitarbeiter zur Verfügung, wofür unter anderem

14 Universitäten und Hochschulen verantwortlich sind. Hervorzuheben ist, dass **40% der Studenten ein begehrtes MINT-Studienfach belegen (vgl. USA 15%)**, wodurch die Wettbewerbsfähigkeit des Landes in Zukunft weiter verbessert wird. Unter MINT wird eine zusammenfassende Bezeichnung von Studienfächern aus den Bereichen Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik verstanden.

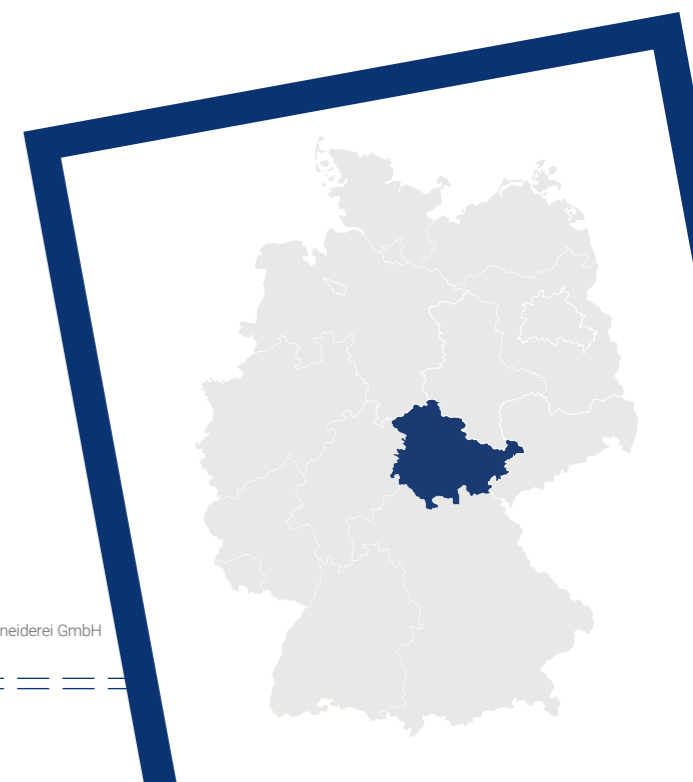
Größte Stadt des Bundeslandes ist die Hauptstadt Erfurt mit seinen ca. 215.000 Einwohnern, wobei hier seit 2003 eine erfreuliche demographische Entwicklung **mit steigender Bevölkerungszahl** festzustellen ist. Durch die älteste Universität Deutschlands, sowie die im Umkreis der Stadt Erfurt befindlichen Hochschulen, wird ein bemerkenswerter Bevölkerungsmix gewährleistet. Überregional ist die Stadt auch als Medienzentrum, als Sitz des Bundesarbeitsgerichts und als Messestadt bekannt. Seit der Fertigstellung des ICE-Knoten Erfurt ist die Stadt ein **Drehkreuz für Hochgeschwindigkeitsverkehr**. So ist die Bundeshauptstadt **Berlin in 1:40 h** und die bayerische Metropole **München in 2:15 h** zu erreichen.

Daneben profitiert die Bevölkerung Erfurts von vielen weichen Faktoren, welche das Wohlbefinden erhöhen. Hierbei sind insbesondere das Flair der Innenstadt, Kultur, Gastronomie, Sport, Kinderfreundlichkeit, der **mehrfach prämierte öffentliche Nahverkehr** sowie die traumhafte Umgebung mit **zahllosen Seen und Wäldern** zu nennen.



DATEN & FAKTEN		
	DEUTSCHLAND	THÜRINGEN
Fläche (in km²)	357.121	16.202
Einwohner (in Mio)	81,843	2,133
BIP (in Mrd)	2.737	61,91

© by Immobilien-Schneiderei GmbH





KURSTADT

BAD LANGENSALZA

Umgebung

Die nur 36 km von der Landeshauptstadt Erfurt entfernte Kurstadt Bad Langensalza mit ca. 18.000 Einwohnern bietet **für Immobilieninvestoren weitreichende Möglichkeiten**. Die verkehrstechnische Infrastruktur besticht durch die Nähe zur europäischen Verkehrsachse Bundesautobahn A4, sowie dem Bahnhof, von welchem man über das nahe Erfurt alle deutschen Städte erreicht. Der Flughafen Erfurt überzeugt durch ein weitreichendes Streckennetz in Europa.

Wirtschaft

Über Jahrhunderte war Bad Langensalza eine **erfolgreiche Handelsstadt**. Anknüpfend an diese Tradition sind heute neben mittelständischen Unternehmen die renommierte Klinik an der Salza, sowie das Landesamt für Verbraucherschutz begehrte Arbeitgeber. Im Moment entsteht hier das innovative Energie-Projekt „Power to X“, bei welchem mit Sonnenenergie Wasserstoff hergestellt wird.

Aufgrund der starken Nachfrage der heimischen Wirtschaft ist eine **Erweiterung des Gewerbegebiets** um 21 Hektar geplant. Dies unterstreicht die robuste Wirtschaftskraft des Unstrut-Hainich-Kreis, welche für Ostdeutschland überdurchschnittlich ist. Als Bildungsstandort überzeugt der Ort durch eine breit gefächerte Schulauswahl.

Im Umkreis von 35 km von Bad Langensalza befinden sich eine Reihe von attraktiven Unternehmen. Im nahe gelegenen Mühlhausen befindet sich die größte psychiatrische Klinik Thüringens mit 1.000 Mitarbeitern, wohingegen sich Eisen-

nach einen Namen als Automobilstandort gemacht hat. Die Adam Opel AG und die Robert Bosch GmbH betreiben hier Produktionsstätten, wobei letztere erst kürzlich 75 Millionen Euro in die Erneuerung seines Leitwerks für Batterie-technik in dieser Stadt investiert hat.

Der bekannteste Wirtschaftsstandort in der Umgebung ist die 35 Minuten Fahrtzeit entfernte Landeshauptstadt Erfurt, **die 14.000 Unternehmen und 140.000 Menschen einen Arbeitsplatz bietet**. Das Land Thüringen und die Stadt Erfurt sind mit über 15.500 öffentlichen Stellen der größte Arbeitgeber und garantieren Mitarbeitern zukunftsichere Arbeitsbedingungen. Ein Schwerpunkt ist außerdem im stark wachsenden Onlinehandel und bei IT Unternehmen festzustellen, da Zalando, Redcoon und IBM hier zusammen über 4.350 Menschen beschäftigen.

Positiv für eine Investitionsentscheidung ist anzumerken, **dass ca. 43% aller Arbeitnehmer Erfurts Einpendler sind**, wodurch die Attraktivität des Umlands als Wohnort unterstrichen wird.

Historie

Bad Langensalza ist eine sehr liebenswerte Stadt und blickt auf eine beeindruckende Historie zurück. Als eine von nur fünf Thüringer Waidstädten war es dem Ort im Mittelalter erlaubt, mit der sehr teuren Pflanze Färberwaid zu handeln, welche einen Blaustoff zum Färben liefert, was in der Vergangenheit von hoher Bedeutung war. Dies führte zu einem enormen Wohlstand, wovon die **sehr gut erhaltene und drittgrößte Altstadt Thüringens** noch heute zeugt.



BAD LANGENSALZA

SEHENSWÜRDIGKEITEN

Blühendste Stadt Thüringens

Daneben wird die Lebensqualität der blühendsten Stadt Thüringens durch eine **Vielzahl von Gärten** erhöht, unter anderem dem Rosengarten und dem Botanischen Garten, welche sich in **weniger als 1km Entfernung vom Objekt** befinden. Resultierend aus diesem Angebot wird Bad Langensalza eine Außenstelle der Bundesgartenschau 2021 in Erfurt sein.

Japanischer Garten

Ein Japanurlaub während der Kirschblüte ist der Traum vieler Reisender. Falls Sie einmal ein Hanami, also ein Fest mit einem Meer aus rosa Blüten, genießen möchten, bietet sich der **wenige Gehminuten von der Wohnanlage entfernte Japanische Garten der Glückseligkeit** an. Wahrscheinlich gibt es keinen Ort in Deutschland, bei dem man näher an Japan ist. Besucher werden durch **plätschernde Wasserfälle, heilige Bäume und in Kies geharkte Wellen** beeindruckt. In dem mit Seerosen und Wasserlilien gesäumten Teich können die seltenen, majestätisch dahin schwimmenden Kois beobachtet werden. Bei jedem Wetter bietet sich der imposante Pflanzenpavillon an, in welchem man regelmäßig einer japanischen Teezeremonie beiwohnen kann.

Rosengarten

Als Wirkungsstädte von Deutschlands einziger Rosenzüchterin, Anni Berger, verfügt der Ort gemäß Kennern über einen **der schönsten Rosengärten Deutschlands**. Hier können fast 450 verschiedene Rosenarten bestaunt werden, weshalb Bad Langensalza im Jahr 2002 das Prädikat **„Rosenstadt“** verliehen wurde.

Friederikenschlösschen

Das 1750 errichtete, barocke Sommerschlösschen dient Besuchern und Bevölkerung mit dem **idyllischen Park** nicht nur zur Ruhe und Entspannung, sondern ist auch als **beeindruckender Veranstaltungsort** bekannt. Im hinteren Teil des Schlösschenpark befindet sich der historische Gartenpavillon, in welchem aus einem Bronzebecken das in der Kurstadt seit 1812 als Heilwasser verwendete Schwefelwasser sprudelt.

Nationalpark Hainich

Die Bezeichnung **„Grüne Stadt“** ist auch durch den nahe gelegenen, **7.500 Hektar großen Naturpark Hainich** gerechtfertigt, welcher von der UNESCO als Weltnaturerbe klassifiziert wurde. Mit rund 50 km² verfügt der Park über die größte nutzungsfreie Laubwaldfläche Deutschlands, bei welcher die Natur glücklicherweise sich selbst überlassen wird. Eine Besonderheit stellt der **540 m lange Baumkronenpfad** dar, bei welchem man dem Urwald sprichwörtlich aufs Dach steigen und dessen Geheimnisse lüften kann.

Therme Friederike

Bei jedem Wetter dient die 600 m vom Objekt entfernte Friederiken Therme den Mietern, sowie den Touristen und Bewohnern aus der Umgebung als idealer Ort der Entspannung und knüpft an die **200-jährige Kurtradition von Bad Langensalza** an. Die weitläufige Badelandschaft mit Innen- und Außenbecken lädt bei 34 Grad warmen Solewasser zum Entspannen und schwerelosen Baden ein. Ergänzt wird dies durch eine Saunalandschaft, sowie ein umfangreiches Wellness- und Kosmetikangebot.



Japanischer Garten



Bundesgartenschau 2021



Schlösschenpark



Friederiketherme



Rosengarten



Nationalpark



Kulturhaus

OBJEKT

PROJEKTVORSTELLUNG

KASTANIENPARK

Das Projekt im Kastanienpark bietet die Möglichkeit, eine Investition in eine geschichtsträchtige Immobilie an diesem überzeugenden Standort zu tätigen. Es handelt sich dabei um eine **ehemalige preußische Kaserne**, welche 1999 eine umfangreiche und detailgenaue Kernsanierung erfahren hat. Die Architektur und die Erscheinung des Gebäudes setzen sich deutlich von anderen Angeboten in der Stadt ab und ziehen Mietinteressenten an.

Bei dem Kastanienpark Areal handelt es sich um eine **bevorzugte und gepflegte Wohnlage**. Dies zeigt sich an dem ansprechendes Neubaugebiet in direkter Nachbarschaft, welches mit Einfamilienhäusern bebaut wurde. Für Familien stellt der Spielplatz am Haus ein wichtiges Entscheidungskriterium dar, wohingegen ältere Mitbürger die Nähe zur Stadtmitte und zu den Geschäften des täglichen Bedarfs als Vorteil zu schätzen wissen.

Es handelt sich bei diesem Angebot um drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils eigener Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Jedes Haus verfügt über zwei Eingänge und Treppenhäuser, sodass eine kleine Hausgemeinschaft gegeben ist.

Die imposante Backsteinfassade zeugt vom aufwendigen Baustil im Baujahr 1910 und rechtfertigt die

Klassifizierung als Denkmal. Ein weiteres Indiz für den hohen Anspruch der Erbauer ist die herrschaftliche Deckenhöhe von ca. 3,20 Metern. Zur damaligen Zeit war es üblich, dass das einfache Volk sich mit niedrigen Decken begnügen musste, während die oberen Schichten ihren Wohlstand durch stattliche Deckenhöhen zur Schau stellten. Außerdem glänzen alle drei Häuser mit ausladend breiten Fluren, welche mit hochwertigen Steinbelag veredelt wurden. Sie werden feststellen, dass diese Pracht auch heute noch eine starke Wirkung hat und die Attraktivität steigert.

Nachdem die Anlage während der DDR leider zunehmend verfiel und schlussendlich nicht mehr bewohnbar war, wurde um um die Jahrtausendwende mit viel Aufwand, Mühe und Geldmitteln der vergangene Glanz wiederhergestellt. **Die Kernsanierung im Jahr 1999** sorgte dafür, dass das Objekt auf damaligen Neubauzustand gebracht wurde. Zu einer Kernsanierung gehörte die Erneuerung von Dach, Dachstuhl, Fenster, Türen, Elektrik, Innenwände, Heizung, Wasserzu- und Ableitung, Sanierung und Erneuerung aller Bäder, Anbringung von großen Balkonen und vieles mehr.



Thamsbrückerstrasse 52



Thamsbrückerstrasse 49, 50 & 52



Thamsbrückerstrasse 52



Thamsbrückerstrasse 49 & 50



Thamsbrückerstrasse 52



Thamsbrückerstrasse 50



Haus 52 Treppenaufgang



Haus 52 Flur



Haus 52 Treppenaufgang



Haus 52 Flur



Badezimmer aus 1999

Große Balkone

UPGRADE



UPGRADE

BADSANIERUNG

Um Ihre Freude an der Investition weiter zu erhöhen, wird Ihnen **optional eine umfangreiche Badsanierung** angeboten. Dank der Renovierung im Jahr 1999 befinden sich alle Bäder in einem technisch und optisch guten Zustand. Um die Attraktivität der Wohnungen und die Sicherheit des langfristigen Vermietungserfolgs zusätzlich zu steigern, wird Ihnen **zum Selbstkostenpreis von 6.000 Euro pro Badezimmer als Kaufpreiszuschlag** eine komplette Sanierung offeriert. Die Bilder visualisieren ein renoviertes Badezimmer.

Folgende Maßnahmen beschreiben den Umfang der Renovierungsmaßnahme:

- Entkernung altes Badezimmer
- Installation neue Badewanne mit neuer Dusch- und Wasserarmatur
- Installation neuer WC-Sitz mit innenliegendem Wassertank
- Installation neues Steinwaschbecken mit Armatur
- Verlegung neuer Boden- und Wandfliesen / türhoch
- Zubehör: Papierhalter, Toilettenbürste, Zahnputzbecher, Seifenspender fest an Wand montiert in Edelstahloptik

Durch diese Maßnahme wird ein neuer, moderner Look erzielt, der die Wohnqualität für Mieter erhöht.

Die Badsanierung wird sich nicht unmittelbar in der Miete auswirken, da aufgrund des Voreigentümers und der zurückhaltenden Mietanpassungen zunächst die Mieten auf ein übliches Niveau erhöht werden müssen und die gleichzeitige Mieterhöhung aufgrund der Badsanierung eine Überbelastung darstellt. Dennoch ist eine Badsanierung eine überlegenswerte Option, um langfristige Attraktivität der Mieterträge zu sichern, vor allem da die Kosten für die Badsanierung im Rahme des Kaufvertrages zu einem niedrigen Selbstkostenpreis abgebildet werden können und dies den Sachwert steigert.

Die Immobilien-Schneiderei bewerkstelligt die Renovierung unter Berücksichtigung der laufenden Mietverhältnisse. Die gesamte Maßnahme wird unter Abstimmung mit den Mietern bis Sommer 2022 realisiert. Sie profitieren von einem Netzwerk aus erfahrenen und zuverlässigen Handwerkern, über welches die Immobilien-Schneiderei verfügt.

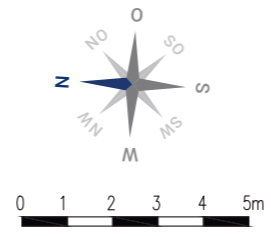
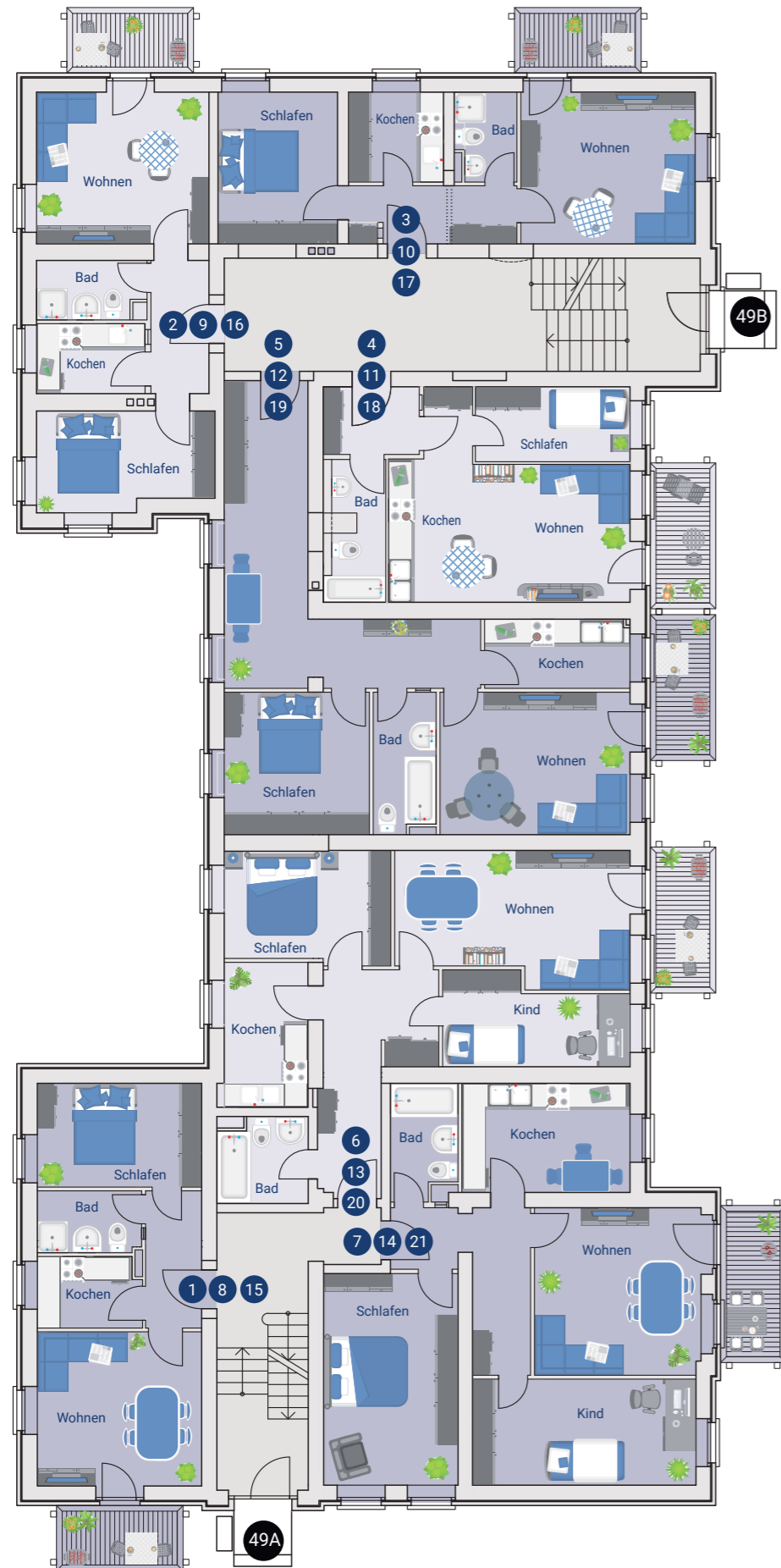
Sie bezahlen den Wohnungskaufpreis gemäß Notarvertrag, wobei der Kaufpreiszuschlag für die Badsanierung erst bei Fertigstellung fällig ist.



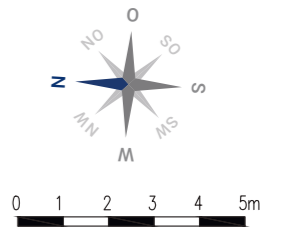
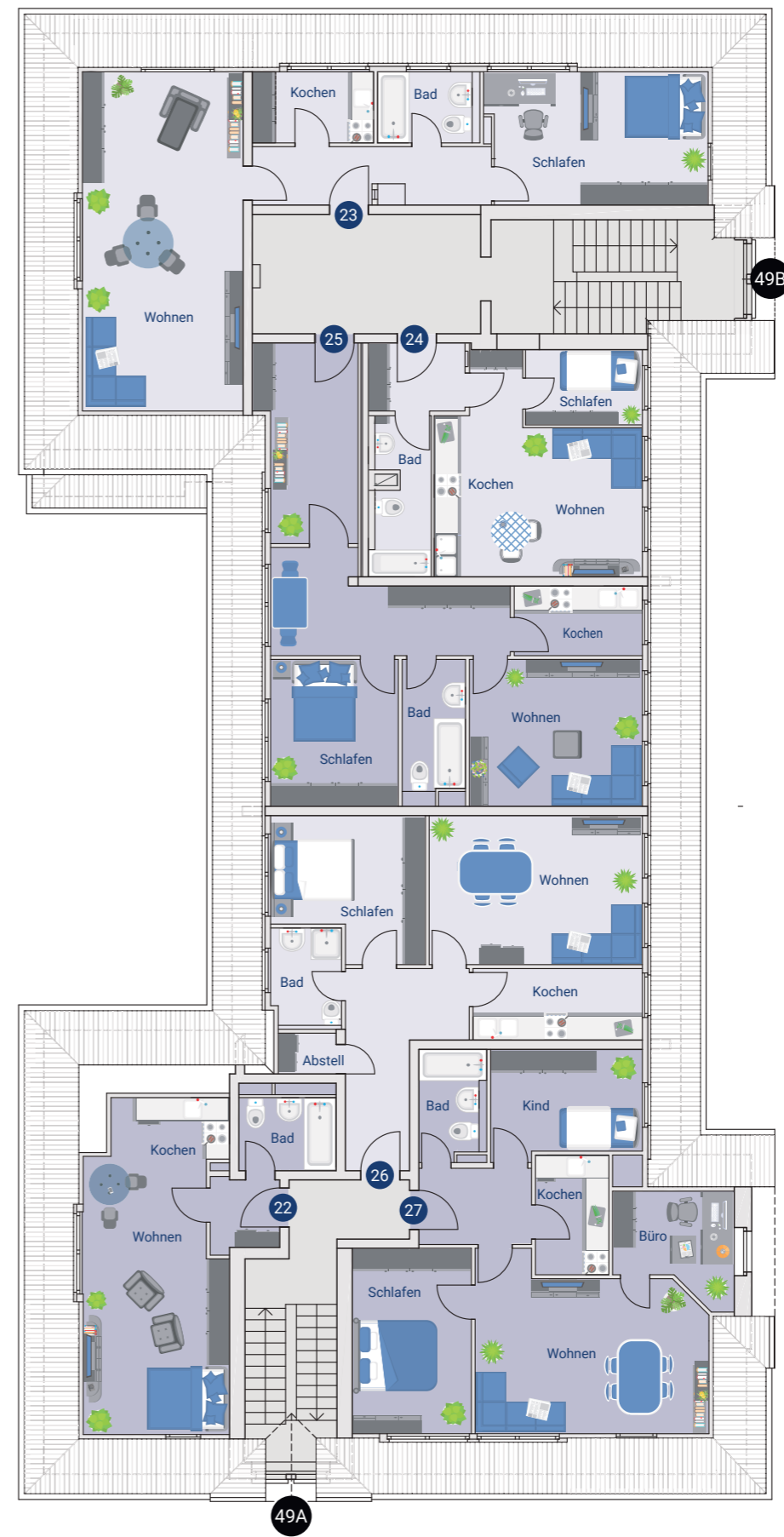


**GRUNDRISSSE
HAUS 49**


 2. OBERGESCHOSS
 1. OBERGESCHOSS
 ERDGESCHOSS

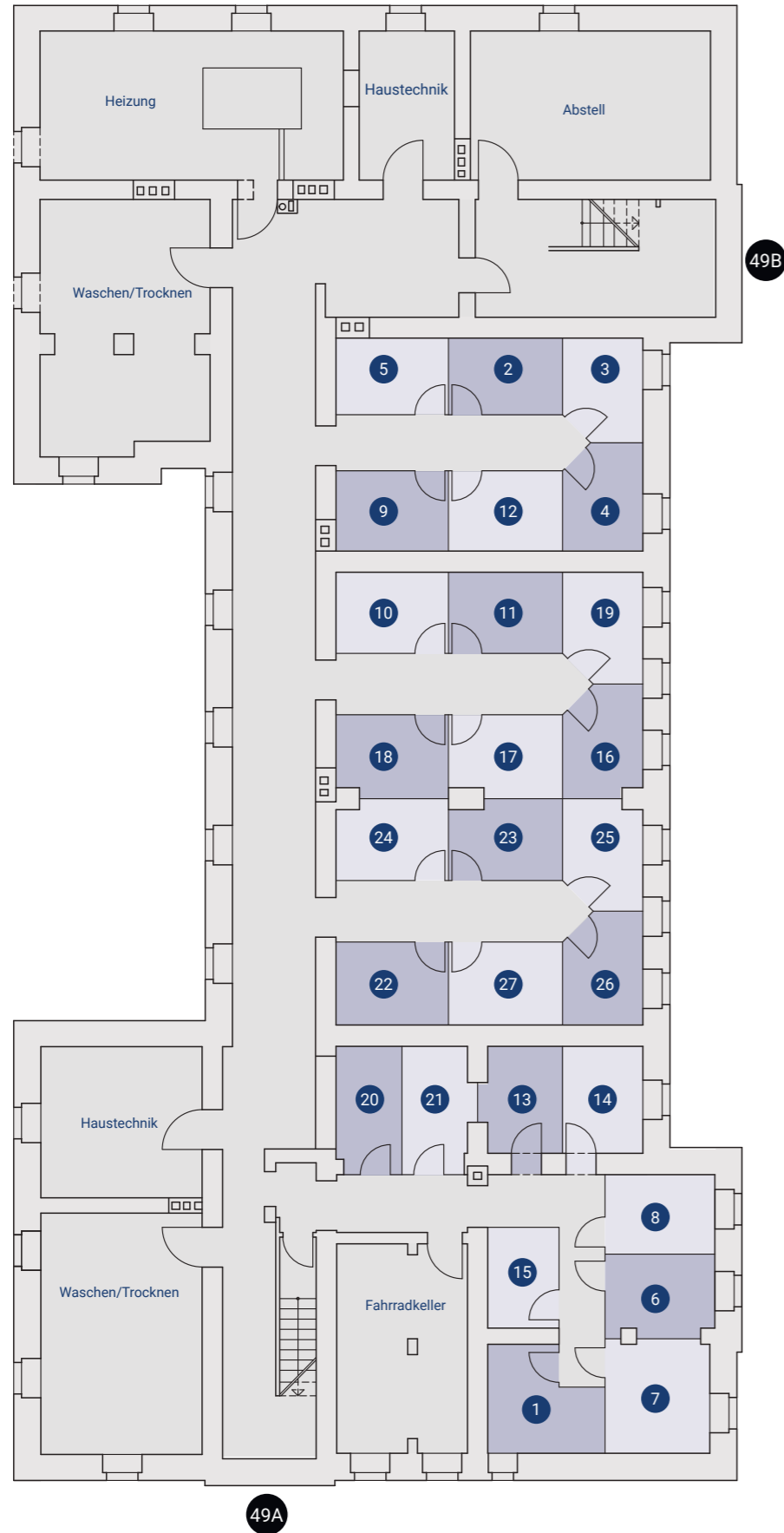



 DACHGESCHOSS





KELLER



OBJEKTINFORMATIONEN

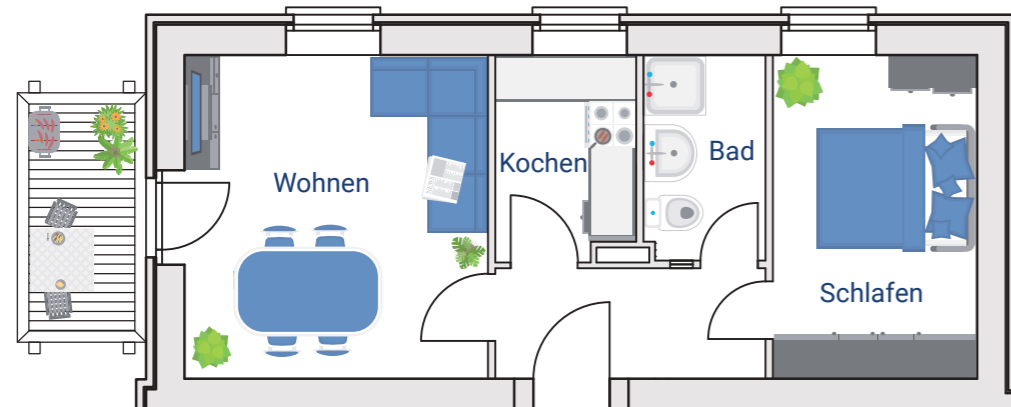
HAUS 49

OBJEKTINFORMATIONEN HAUS 49					
Wohnung Nr.	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Mietgarantie 4%*	Kaufpreis
1	EG	2	46,01 m ²	293 €	88.000 €
2	EG	2	46,71 m ²	300 €	90.000 €
3	EG	2	48,52 m ²	310 €	93.000 €
4	EG	2	46,56 m ²	300 €	90.000 €
5	EG	2	73,71 m ²	417 €	125.000 €
6	EG	3	72,78 m ²	467 €	140.000 €
7	EG	3	85,40 m ²	550 €	165.000 €
8	1. OG	2	46,01 m ²	293 €	88.000 €
9	1. OG	2	46,71 m ²	300 €	90.000 €
10	1. OG	2	48,52 m ²	310 €	93.000 €
11	1. OG	2	46,56 m ²	300 €	90.000 €
12	1. OG	2	73,71 m ²	417 €	125.000 €
13	1. OG	3	72,78 m ²	467 €	140.000 €
14	1. OG	3	85,40 m ²	550 €	165.000 €
15	2. OG	2	46,01 m ²	293 €	88.000 €
16	2. OG	2	46,71 m ²	300 €	90.000 €
17	2. OG	2	48,53 m ²	310 €	93.000 €
18	2. OG	2	46,56 m ²	300 €	90.000 €
19	2. OG	2	73,71 m ²	417 €	125.000 €
20	2. OG	3	72,78 m ²	467 €	140.000 €
21	2. OG	3	85,52 m ²	550 €	165.000 €
22	DG	1	31,03 m ²	200 €	60.000 €
23	DG	2	61,46 m ²	400 €	120.000 €
24	DG	2	40,73 m ²	267 €	80.000 €
25	DG	2	64,70 m ²	380 €	114.000 €
26	DG	2	59,73 m ²	380 €	114.000 €
27	DG	3	64,64 m ²	420 €	126.000 €

* Die Mietgarantie in Höhe von 4,00% wird von der Immobilien Schneiderei GmbH für die ersten 36 Monate entrichtet. Die tatsächliche Miete ist aktuell geringer, da der Voreigentümer die Mieten in der Vergangenheit versäumt hat anzupassen. Diese Mietvertragsanpassungen werden von der Immobilien Schneiderei GmbH vorgenommen, mit der Absicht, dass nach Ablauf der Mietgarantiezeit die tatsächliche Miete der Garantiemiete entspricht oder im Idealfall übersteigt. Stellenweise gibt es jedoch Mietverhältnisse, die trotz einer maximal möglichen Mietanpassung nicht das Zielniveau erreichen werden. Es wird empfohlen diesen Sachverhalt im Mietvertrag vor Kauf genau zu untersuchen.



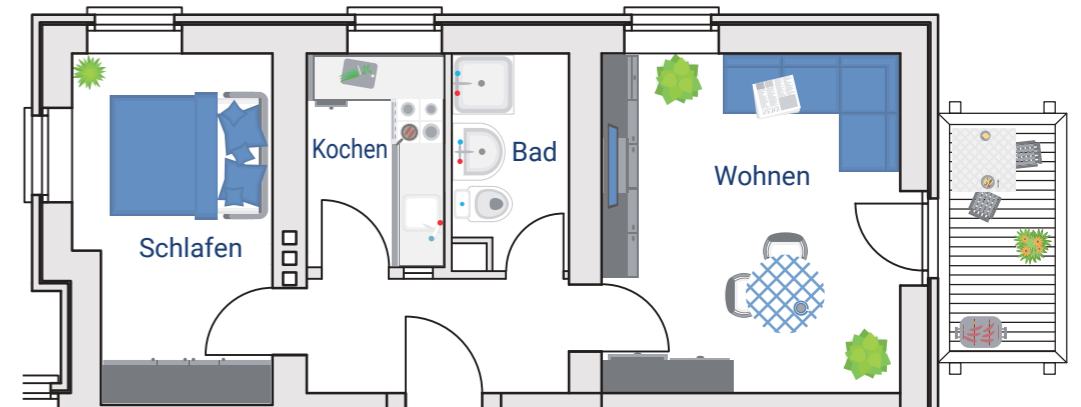
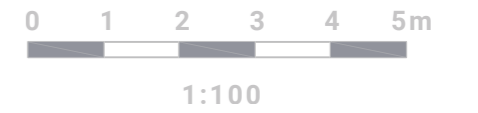
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 1	EG	WHG 8	1. OG	WHG 15	2. OG
Wohnen	17,16 m ²	Wohnen	17,16 m ²	Wohnen	17,16 m ²
Schlafen	11,56 m ²	Schlafen	11,56 m ²	Schlafen	11,56 m ²
Flur	5,21 m ²	Flur	5,21 m ²	Flur	5,21 m ²
Kochen	4,94 m ²	Kochen	4,94 m ²	Kochen	4,94 m ²
Bad	4,34 m ²	Bad	4,34 m ²	Bad	4,34 m ²
Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,80 m²)</small>	Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,80 m²)</small>	Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,80 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV)		46,01 m²		Wohnfläche (nach WoFLV)	
		46,01 m²		46,01 m²	



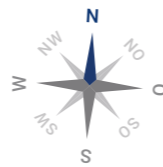
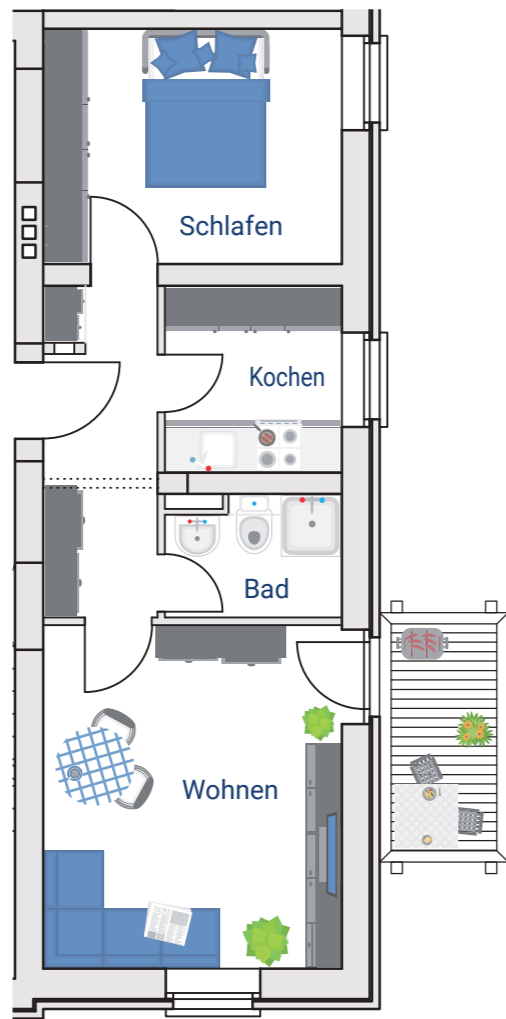
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 2	EG	WHG 9	1. OG	WHG 16	2. OG
Wohnen	17,74 m ²	Wohnen	17,74 m ²	Wohnen	17,74 m ²
Schlafen	11,55 m ²	Schlafen	11,55 m ²	Schlafen	11,55 m ²
Flur	5,24 m ²	Flur	5,24 m ²	Flur	5,24 m ²
Kochen	5,15 m ²	Kochen	5,15 m ²	Kochen	5,15 m ²
Bad	4,23 m ²	Bad	4,23 m ²	Bad	4,23 m ²
Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,80 m²)</small>	Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,80 m²)</small>	Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,80 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV)		46,71 m²		Wohnfläche (nach WoFLV)	
		46,71 m²		46,71 m²	



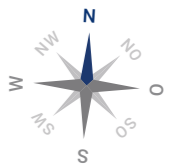
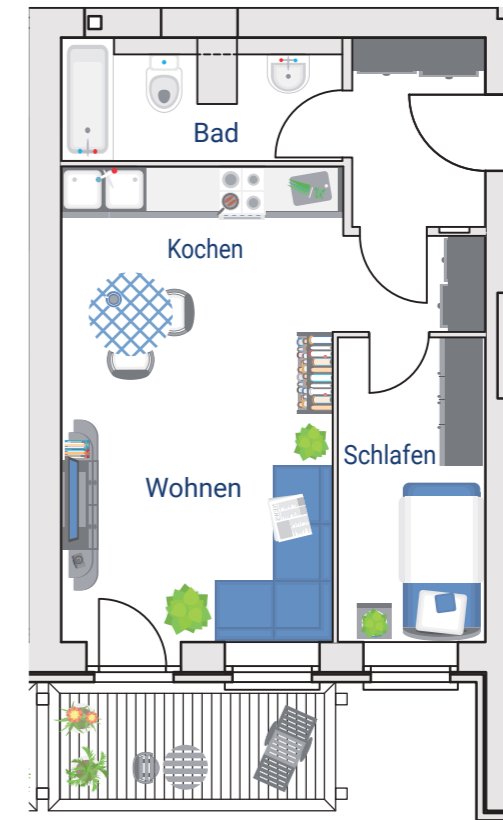
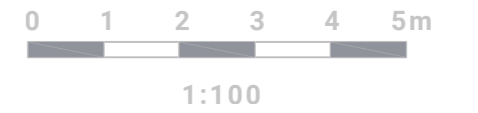
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG	EG	WHG	1. OG	WHG	2. OG
3		10		17	
Wohnen	17,95 m ²	Wohnen	17,95 m ²	Wohnen	17,95 m ²
Schlafen	12,28 m ²	Schlafen	12,28 m ²	Schlafen	12,28 m ²
Flur	6,12 m ²	Flur	6,12 m ²	Flur	6,12 m ²
Kochen	5,78 m ²	Kochen	5,78 m ²	Kochen	5,78 m ²
Bad	3,59 m ²	Bad	3,59 m ²	Bad	3,59 m ²
Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,80 m²)</small>	Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,80 m²)</small>	Balkon	5,61 m ² <small>(nach WoFLV 2,81 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV) 48,52 m²		Wohnfläche (nach WoFLV) 48,52 m²		Wohnfläche (nach WoFLV) 48,53 m²	



2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG	EG	WHG	1. OG	WHG	2. OG
4		11		18	
Wohnen/Kochen	25,28 m ²	Wohnen/Kochen	25,28 m ²	Wohnen/Kochen	25,30 m ²
Schlafen	7,86 m ²	Schlafen	7,86 m ²	Schlafen	7,84 m ²
Flur	4,40 m ²	Flur	4,40 m ²	Flur	4,40 m ²
Bad	5,60 m ²	Bad	5,60 m ²	Bad	5,60 m ²
Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV) 46,37 m²		Wohnfläche (nach WoFLV) 46,37 m²		Wohnfläche (nach WoFLV) 46,37 m²	



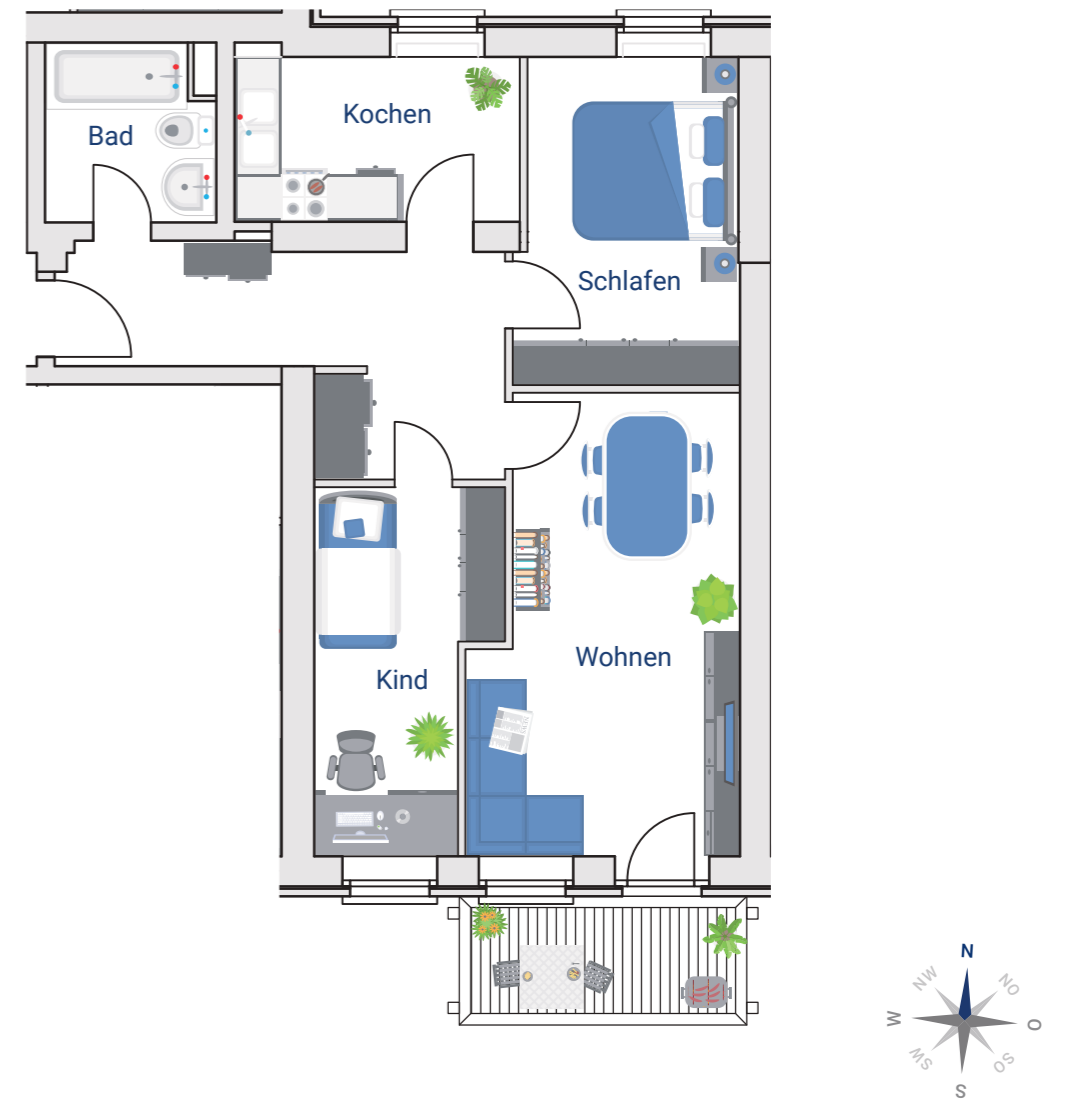
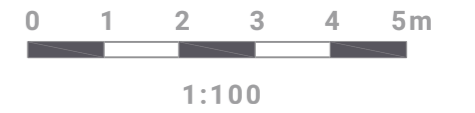
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 5	EG	WHG 12	1. OG	WHG 19	2. OG
Wohnen	18,36 m ²	Wohnen	18,36 m ²	Wohnen	18,36 m ²
Schlafen	14,02 m ²	Schlafen	14,02 m ²	Schlafen	14,02 m ²
Flur	25,45 m ²	Flur	25,45 m ²	Flur	25,45 m ²
Kochen	6,78 m ²	Kochen	6,78 m ²	Kochen	6,78 m ²
Bad	5,87 m ²	Bad	5,87 m ²	Bad	5,87 m ²
Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV)	73,71 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	73,71 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	73,71 m²



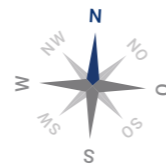
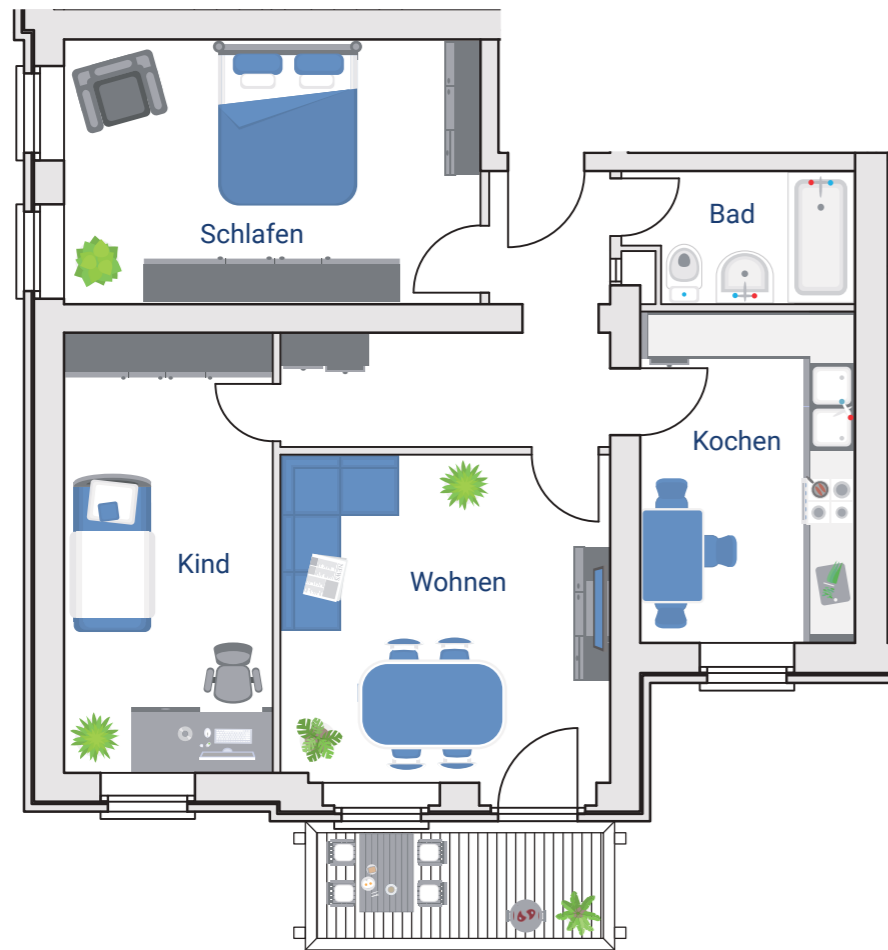
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



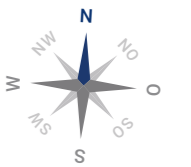
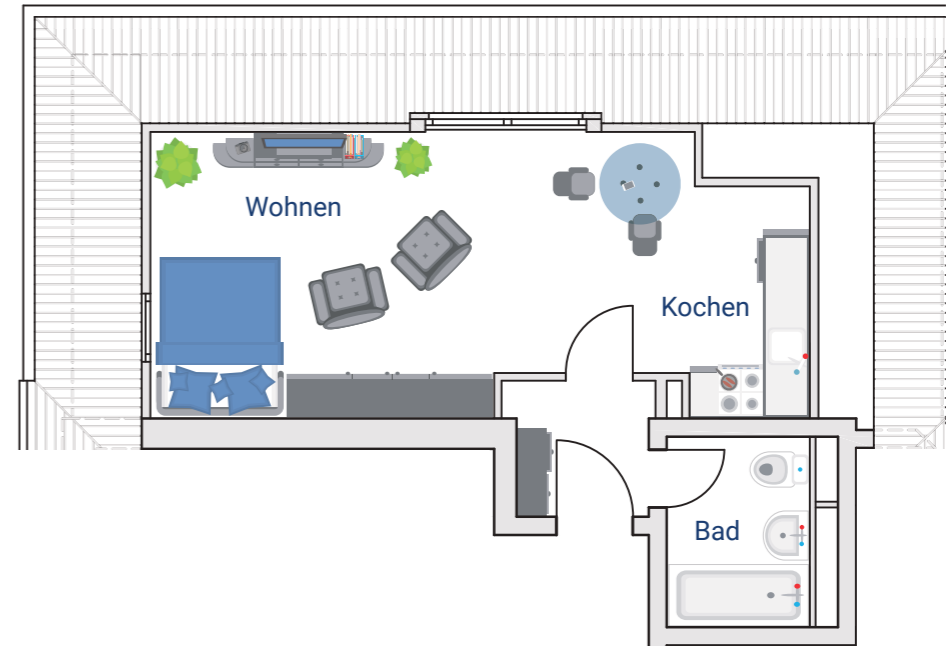
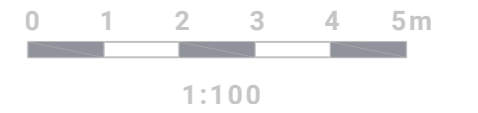
WHG 6	EG	WHG 13	1. OG	WHG 20	2. OG
Wohnen	20,13 m ²	Wohnen	20,13 m ²	Wohnen	20,13 m ²
Schlafen	12,48 m ²	Schlafen	12,48 m ²	Schlafen	12,48 m ²
Kind	10,55 m ²	Kind	10,55 m ²	Kind	10,55 m ²
Flur	13,06 m ²	Flur	13,06 m ²	Flur	13,06 m ²
Kochen	8,23 m ²	Kochen	8,23 m ²	Kochen	8,23 m ²
Bad	5,10 m ²	Bad	5,10 m ²	Bad	5,10 m ²
Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV)	72,78 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	72,78 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	72,78 m²



2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

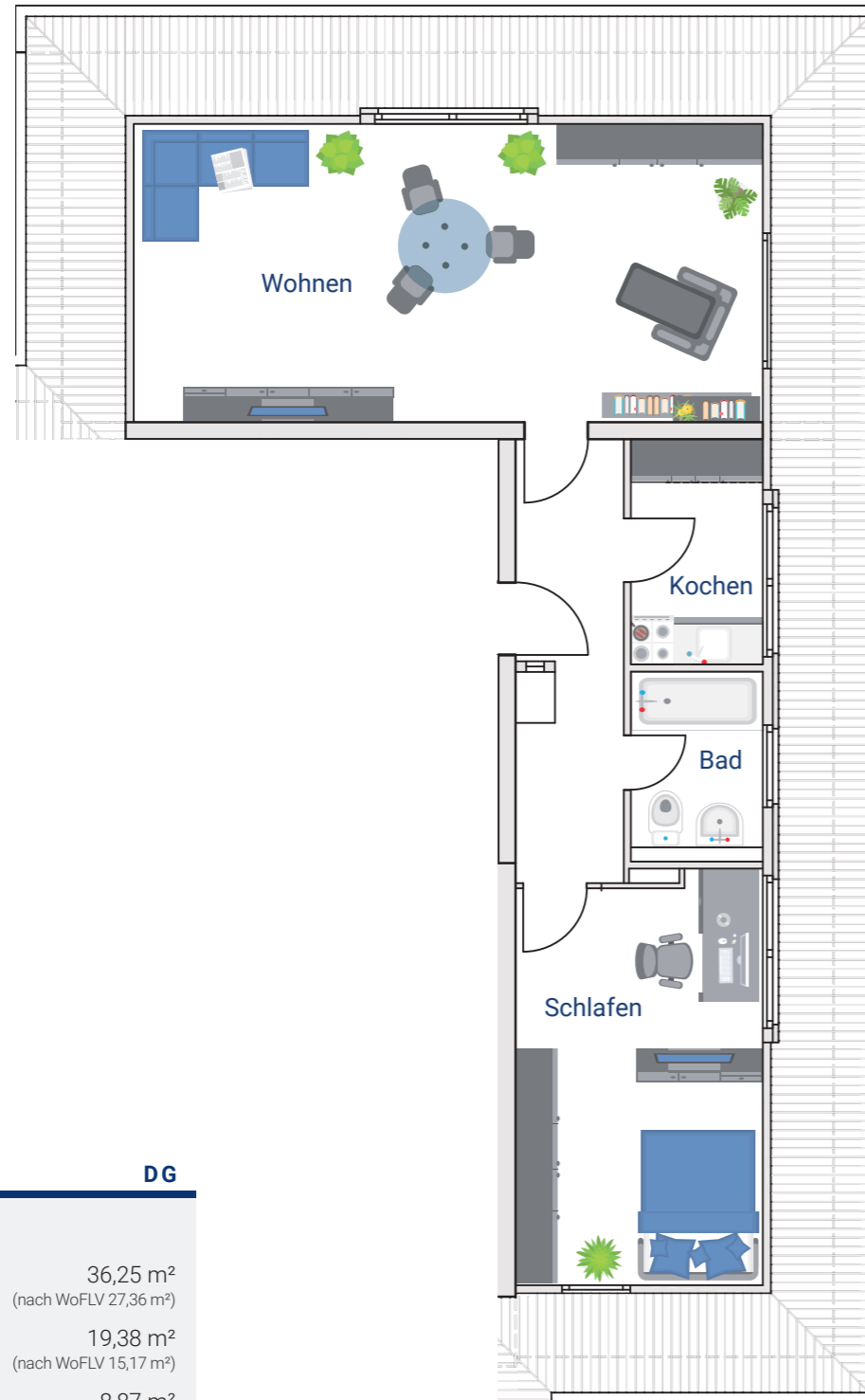


WHG 7	EG	WHG 14	1. OG	WHG 21	2. OG
Wohnen	19,34 m ²	Wohnen	19,34 m ²	Wohnen	19,34 m ²
Schlafen	19,27 m ²	Schlafen	19,27 m ²	Schlafen	19,27 m ²
Kind	16,06 m ²	Kind	16,06 m ²	Kind	16,06 m ²
Flur	9,78 m ²	Flur	9,78 m ²	Flur	9,90 m ²
Kochen	12,44 m ²	Kochen	12,44 m ²	Kochen	12,44 m ²
Bad	5,03 m ²	Bad	5,03 m ²	Bad	5,03 m ²
Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>	Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>	Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV) 85,40 m²		Wohnfläche (nach WoFLV) 85,40 m²		Wohnfläche (nach WoFLV) 85,52 m²	

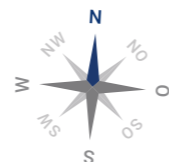
WHG 22	DG
Wohnen	21,12 m ² <small>(nach WoFLV 16,55 m²)</small>
Flur	3,29 m ² <small>(nach WoFLV 3,29 m²)</small>
Kochen	9,28 m ² <small>(nach WoFLV 6,97 m²)</small>
Bad	4,77 m ² <small>(nach WoFLV 4,22 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV) 31,03 m²	



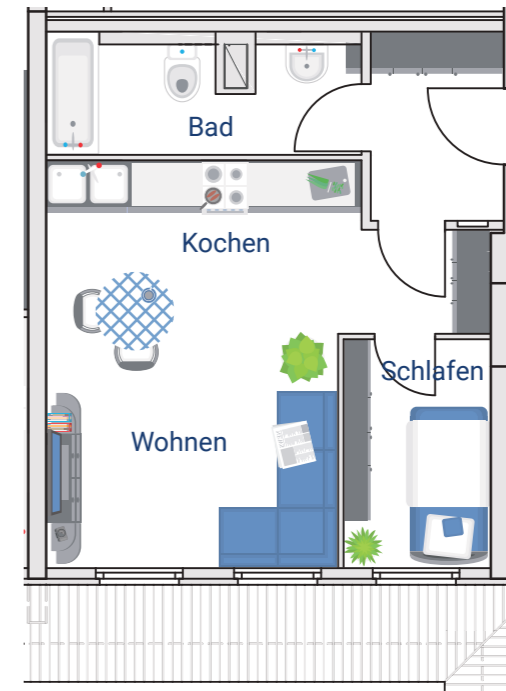
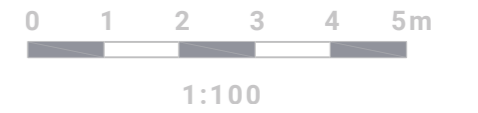
DACHGESCHOSS



WHG 23	DG
Wohnen	36,25 m ² <small>(nach WoFLV 27,36 m²)</small>
Schlafen	19,38 m ² <small>(nach WoFLV 15,17 m²)</small>
Flur	8,87 m ²
Kochen	5,78 m ² <small>(nach WoFLV 5,18 m²)</small>
Bad	4,88 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	61,46 m²



DACHGESCHOSS



WHG 24	DG
Wohnen/Kochen	23,89 m ²
Flur	4,40 m ²
Schlafen	5,91 m ²
Bad	6,36 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	40,56 m²





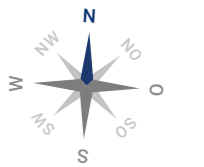
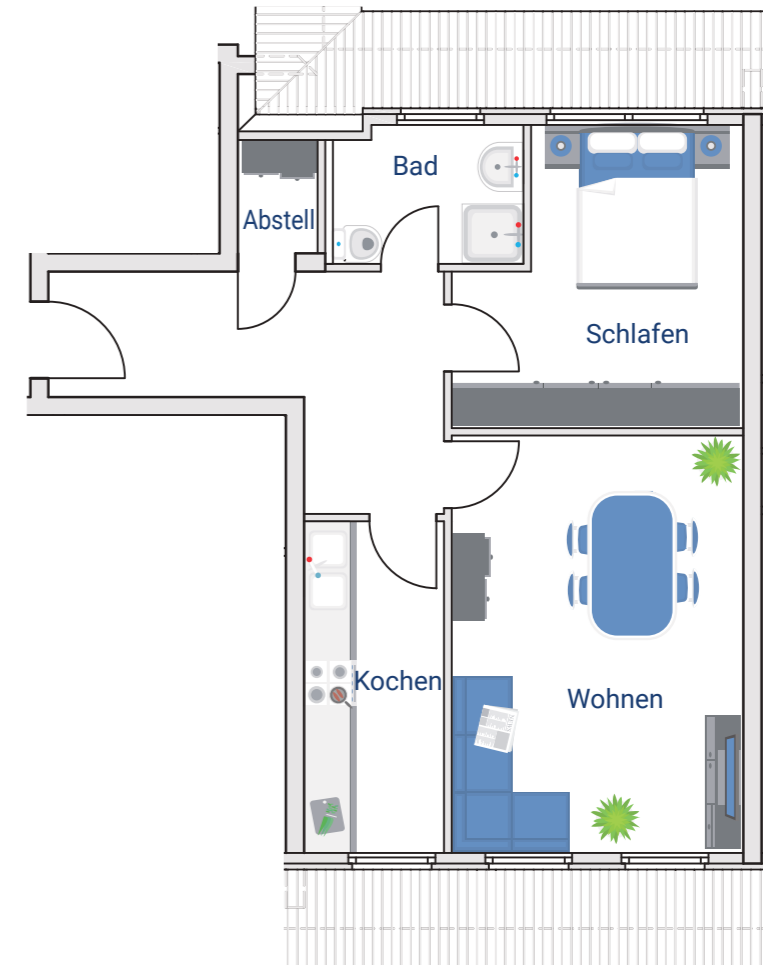
DACHGESCHOSS



WHG	DG
25	
Wohnen	17,02 m ²
Schlafen	12,58 m ²
Flur 1	13,38 m ²
Flur 2	12,58 m ² <small>(nach WoFLV 9,86 m²)</small>
Kochen	5,98 m ²
Bad	5,88 m ²
<hr/>	
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	64,70 m²



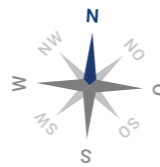
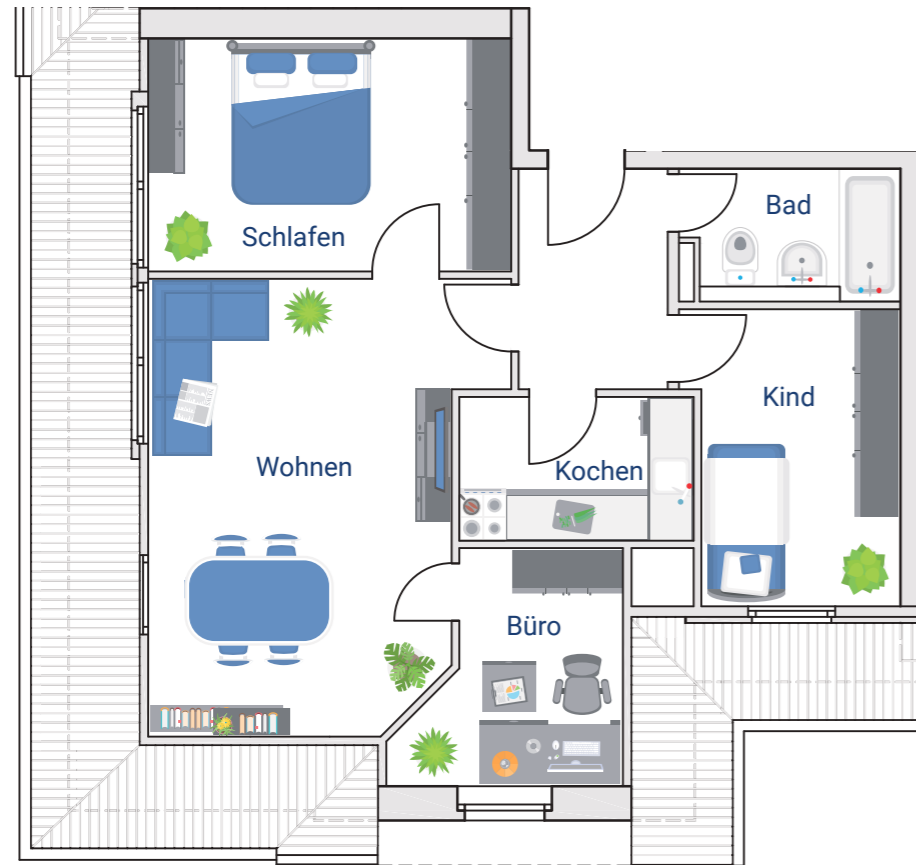
DACHGESCHOSS



WHG	DG
26	
Wohnen	21,31 m ²
Schlafen	13,44 m ²
Flur	11,54 m ²
Kochen	8,11 m ²
Bad	4,70 m ² <small>(nach WoFLV 4,35 m²)</small>
Abstell	1,58 m ² <small>(nach WoFLV 0,98 m²)</small>
<hr/>	
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	59,73 m²



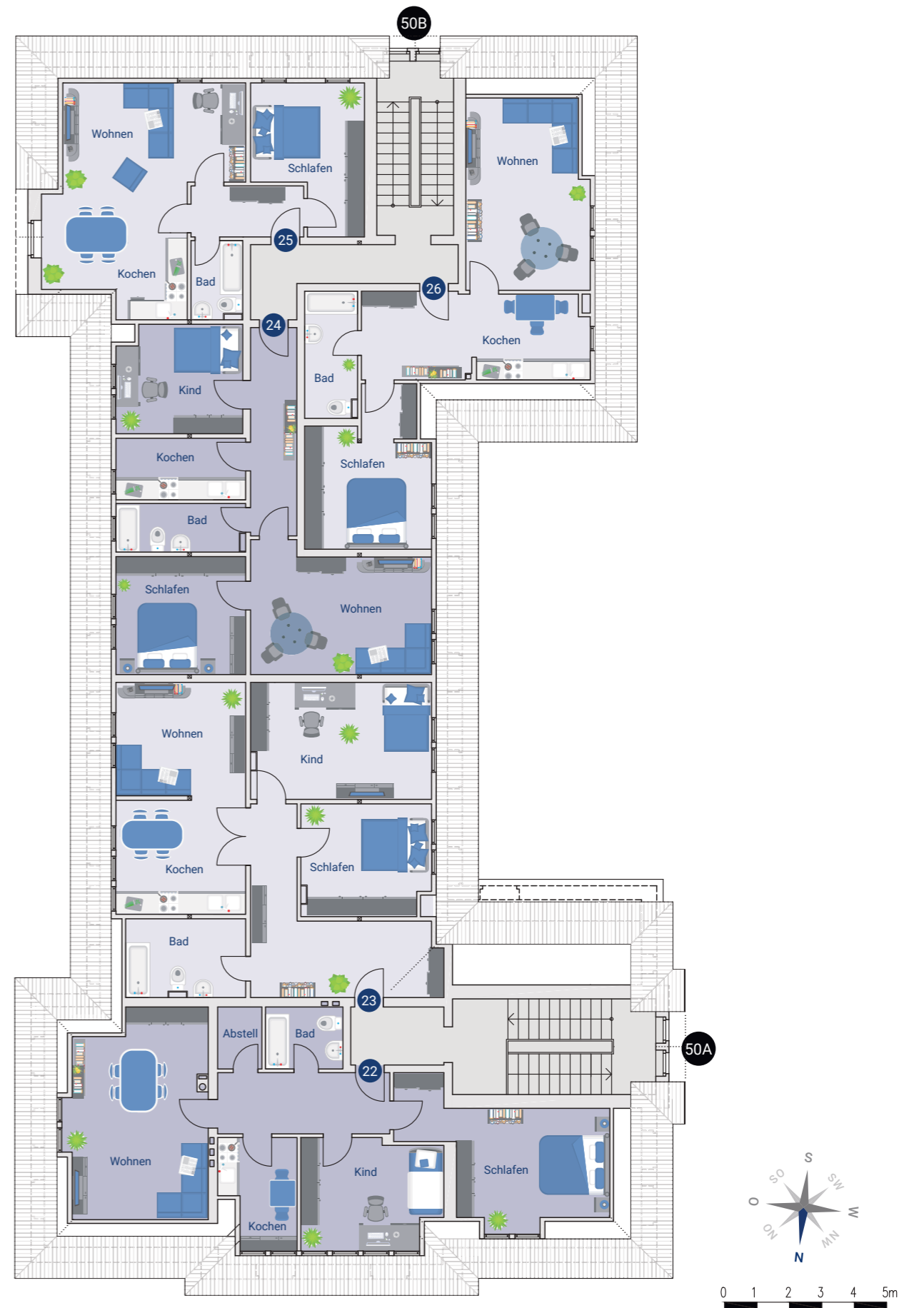
DACHGESCHOSS

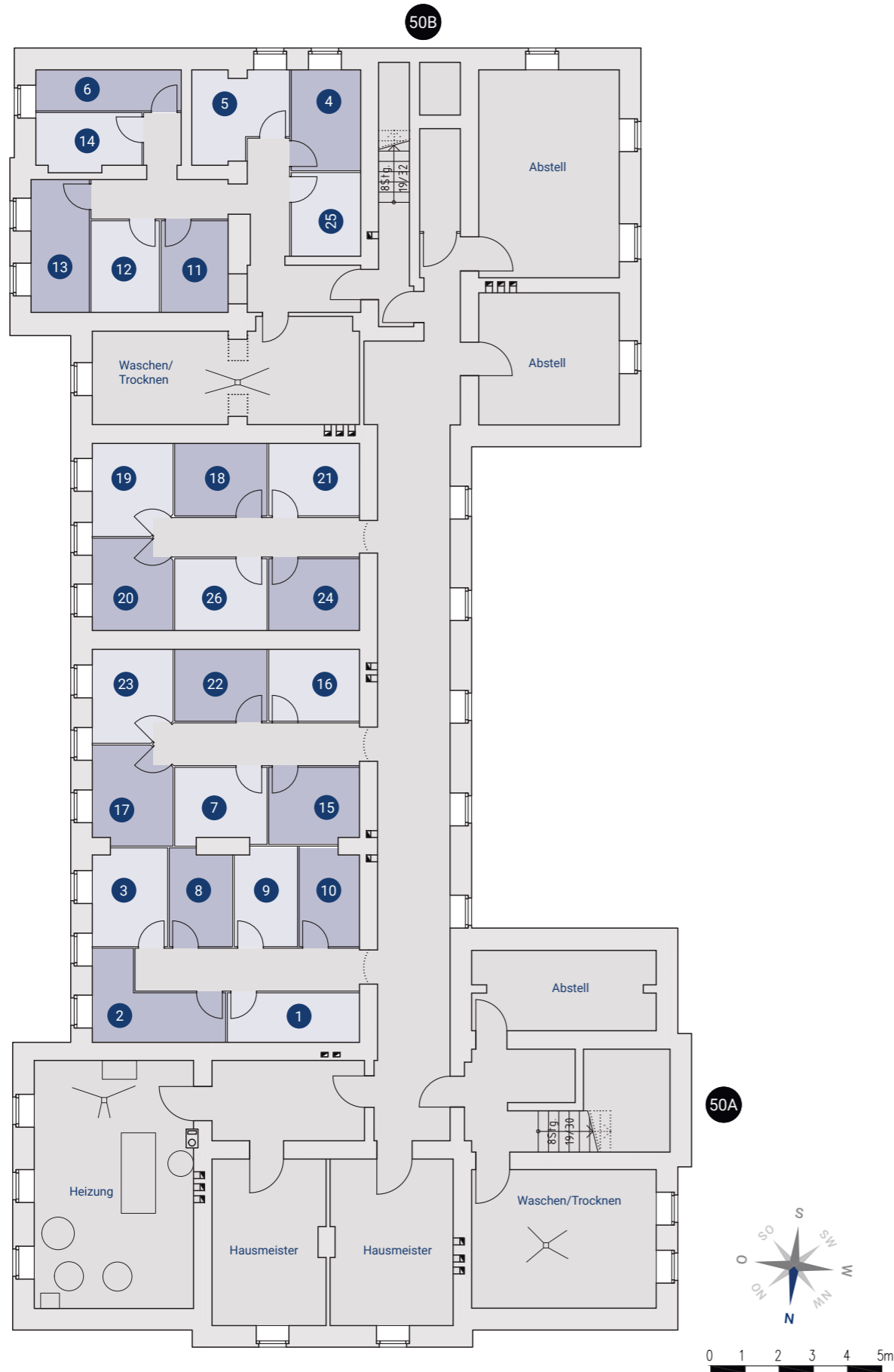


WHG	DG
27	
Wohnen	25,00 m ² (nach WoFLV 19,69 m ²)
Schlafen	14,79 m ² (nach WoFLV 14,04 m ²)
Kind	10,67 m ²
Büro	7,86 m ² (nach WoFLV 4,21 m ²)
Flur	5,75 m ²
Kochen	5,89 m ² (nach WoFLV 5,36 m ²)
Bad	4,92 m ²
Wohnfläche	64,64 m² (nach WoFLV)



**GRUNDRISSSE
HAUS 50**





OBJEKTINFORMATIONEN

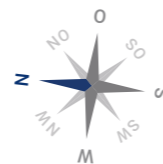
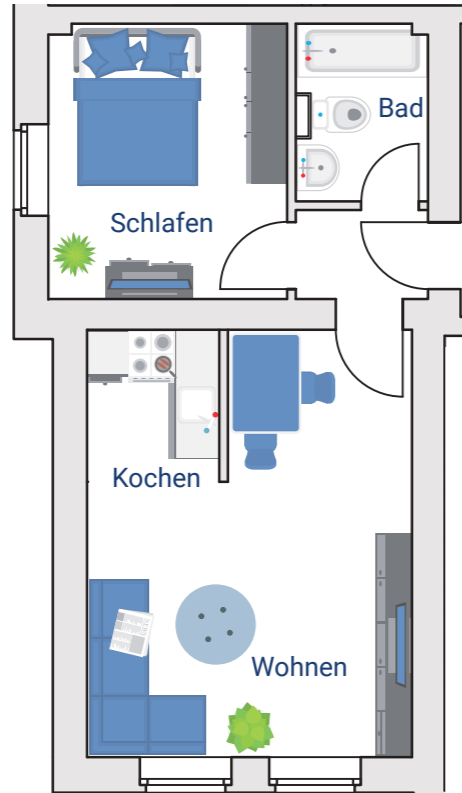
HAUS 50

OBJEKTINFORMATIONEN HAUS 50					
Wohnung Nr.	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Mietgarantie 4%*	Kaufpreis
1	EG	2	40,68 m ²	263 €	79.000 €
2	EG	2	59,04 m ²	377 €	113.000 €
3	EG	3	73,69 m ²	467 €	140.000 €
4	EG	3	82,34 m ²	523 €	157.000 €
5	EG	2	54,62 m ²	350 €	105.000 €
6	EG	3	69,61 m ²	447 €	134.000 €
7	EG	2	45,47 m ²	290 €	87.000 €
8	1. OG	2	41,53 m ²	267 €	80.000 €
9	1. OG	2	60,08 m ²	383 €	115.000 €
10	1. OG	3	75,31 m ²	483 €	145.000 €
11	1. OG	3	83,86 m ²	533 €	160.000 €
12	1. OG	2	55,42 m ²	353 €	106.000 €
13	1. OG	3	69,82 m ²	447 €	134.000 €
14	1. OG	2	47,08 m ²	300 €	90.000 €
15	2. OG	2	41,53 m ²	267 €	80.000 €
16	2. OG	2	60,08 m ²	383 €	115.000 €
17	2. OG	3	75,31 m ²	483 €	145.000 €
18	2. OG	3	83,86 m ²	533 €	160.000 €
19	2. OG	2	55,42 m ²	353 €	106.000 €
20	2. OG	3	69,82 m ²	450 €	135.000 €
21	2. OG	2	47,08 m ²	300 €	90.000 €
22	DG	3	84,40 m ²	533 €	160.000 €
23	DG	3	89,79 m ²	567 €	170.000 €
24	DG	3	71,06 m ²	450 €	135.000 €
25	DG	2	54,97 m ²	350 €	105.000 €
26	DG	2	62,64 m ²	400 €	120.000 €

* Die Mietgarantie in Höhe von 4,00% wird von der Immobilien Schneiderei GmbH für die ersten 36 Monate entrichtet. Die tatsächliche Miete ist aktuell geringer, da der Voreigentümer die Mieten in der Vergangenheit versäumt hat anzupassen. Diese Mietvertragsanpassungen werden von der Immobilien Schneiderei GmbH vorgenommen, mit der Absicht, dass nach Ablauf der Mietgarantiezeit die tatsächliche Miete der Garantiemiete entspricht oder im Idealfall übersteigt. Stellenweise gibt es jedoch Mietverhältnisse, die trotz einer maximal möglichen Mietanpassung nicht das Zielniveau erreichen werden. Es wird empfohlen diesen Sachverhalt im Mietvertrag vor Kauf genau zu untersuchen.



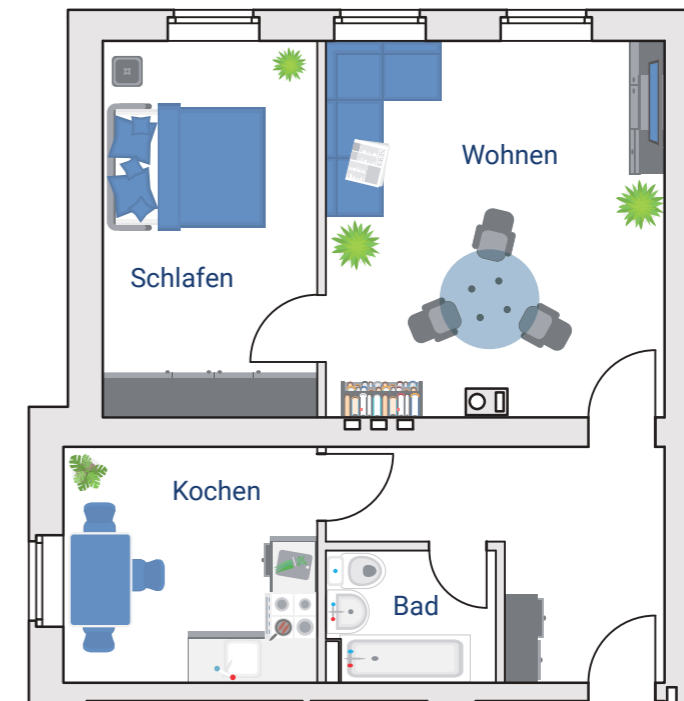
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



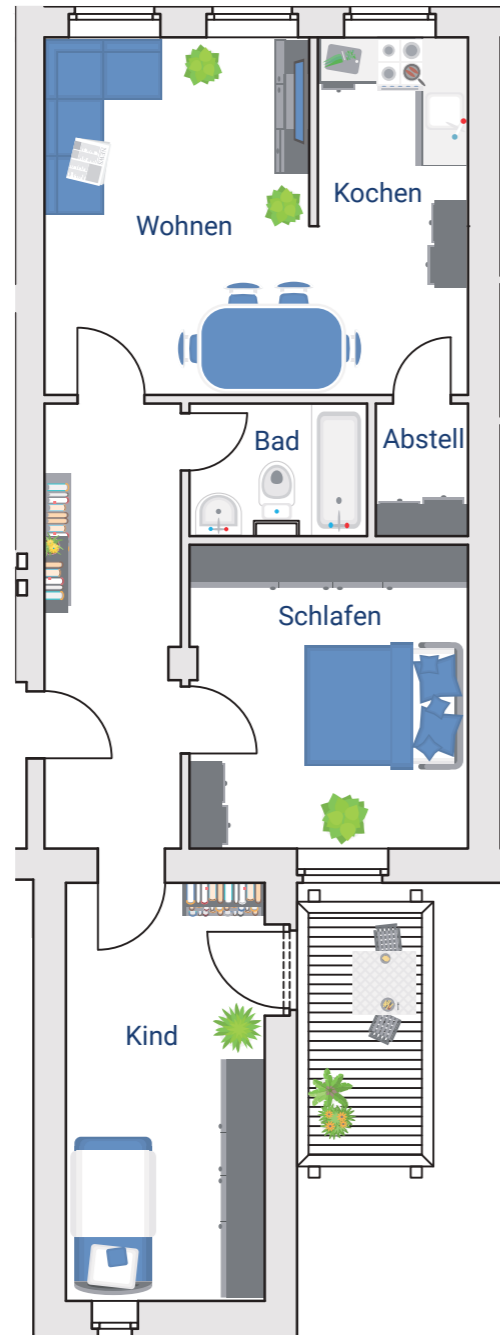
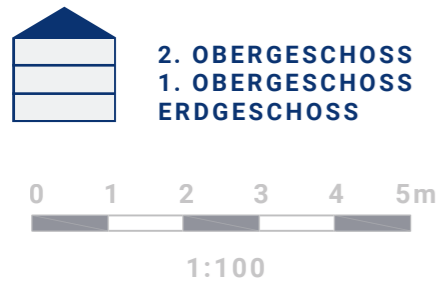
WHG 1	EG	WHG 8	1. OG	WHG 15	2. OG
Wohnen	20,12 m ²	Wohnen	20,55 m ²	Wohnen	20,55 m ²
Schlafen	11,17 m ²	Schlafen	11,44 m ²	Schlafen	11,44 m ²
Flur	2,04 m ²	Flur	2,06 m ²	Flur	2,06 m ²
Kochen	3,38 m ²	Kochen	3,52 m ²	Kochen	3,52 m ²
Bad	3,97 m ²	Bad	3,96 m ²	Bad	3,96 m ²
Wohnfläche (nach WoFLV)		Wohnfläche (nach WoFLV)		Wohnfläche (nach WoFLV)	
40,68 m²		41,53 m²		41,53 m²	



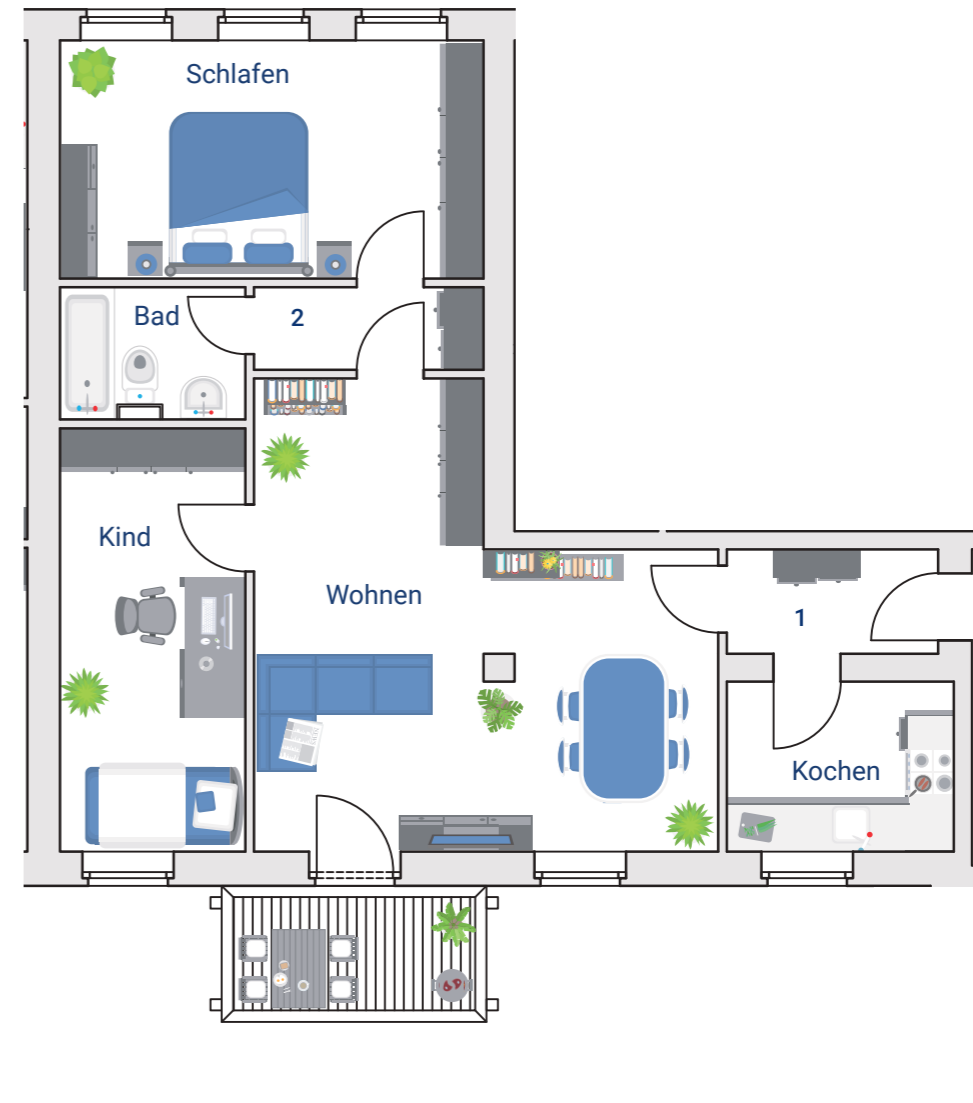
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 2	EG	WHG 9	1. OG	WHG 16	2. OG
Wohnen	21,35 m ²	Wohnen	22,10 m ²	Wohnen	22,10 m ²
Schlafen	13,72 m ²	Schlafen	14,12 m ²	Schlafen	14,12 m ²
Flur	9,70 m ²	Flur	9,57 m ²	Flur	9,57 m ²
Kochen	10,45 m ²	Kochen	10,47 m ²	Kochen	10,47 m ²
Bad	3,82 m ²	Bad	3,82 m ²	Bad	3,82 m ²
Wohnfläche (nach WoFLV)		Wohnfläche (nach WoFLV)		Wohnfläche (nach WoFLV)	
59,04 m²		60,08 m²		60,08 m²	



WHG	EG	WHG	1. OG	WHG	2. OG
3		10		17	
Wohnen	20,62 m ²	Wohnen	21,24 m ²	Wohnen	21,24 m ²
Schlafen	14,69 m ²	Schlafen	14,77 m ²	Schlafen	14,77 m ²
Kind	13,92 m ²	Kind	14,54 m ²	Kind	14,54 m ²
Flur	10,13 m ²	Flur	10,52 m ²	Flur	10,52 m ²
Kochen	4,96 m ²	Kochen	4,96 m ²	Kochen	4,96 m ²
Bad	4,08 m ²	Bad	3,99 m ²	Bad	3,99 m ²
Balkon	6,30 m ² <small>(nach WoFLV 3,15 m²)</small>	Balkon	6,30 m ² <small>(nach WoFLV 3,15 m²)</small>	Balkon	6,30 m ² <small>(nach WoFLV 3,15 m²)</small>
Abstell	2,14 m ²	Abstell	2,14 m ²	Abstell	2,14 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	73,69 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	75,31 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	75,31 m²



WHG	EG	WHG	1. OG	WHG	2. OG
4		11		18	
Wohnen	30,63 m ²	Wohnen	31,27 m ²	Wohnen	31,27 m ²
Schlafen	17,02 m ²	Schlafen	17,64 m ²	Schlafen	17,64 m ²
Kind	13,55 m ²	Kind	13,72 m ²	Kind	13,72 m ²
Flur 1	3,87 m ²	Flur 1	3,85 m ²	Flur 1	3,85 m ²
Flur 2	3,31 m ²	Flur 2	3,31 m ²	Flur 2	3,31 m ²
Kochen	6,64 m ²	Kochen	6,75 m ²	Kochen	6,75 m ²
Bad	4,17 m ²	Bad	4,17 m ²	Bad	4,17 m ²
Balkon	6,30 m ² <small>(nach WoFLV 3,15 m²)</small>	Balkon	6,30 m ² <small>(nach WoFLV 3,15 m²)</small>	Balkon	6,30 m ² <small>(nach WoFLV 3,15 m²)</small>
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	82,34 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	83,86 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	83,86 m²



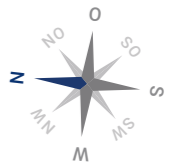
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 5	EG	WHG 12	1. OG	WHG 19	2. OG
Wohnen	18,37 m ²	Wohnen	18,52 m ²	Wohnen	18,52 m ²
Schlafen	14,41 m ²	Schlafen	14,72 m ²	Schlafen	14,72 m ²
Flur	6,71 m ²	Flur	6,73 m ²	Flur	6,73 m ²
Kochen	7,44 m ²	Kochen	7,65 m ²	Kochen	7,65 m ²
Bad	4,33 m ²	Bad	4,35 m ²	Bad	4,35 m ²
Abstell	3,36 m ²	Abstell	3,45 m ²	Abstell	3,45 m ²
Wohnfläche (nach WoFLV)	54,62 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	55,42 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	55,42 m²



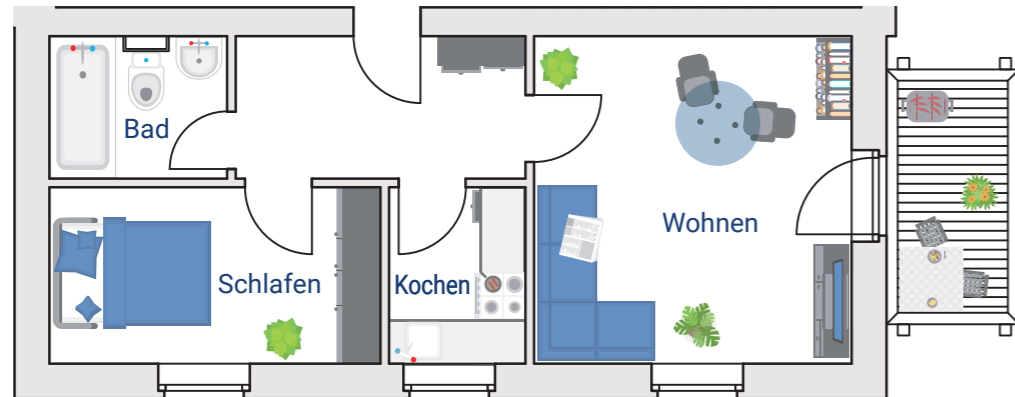
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 6	EG	WHG 13	1. OG	WHG 20	2. OG
Wohnen	20,56 m ²	Wohnen	19,77 m ²	Wohnen	19,77 m ²
Schlafen	11,39 m ²	Schlafen	12,25 m ²	Schlafen	12,25 m ²
Kind	15,03 m ²	Kind	15,14 m ²	Kind	15,14 m ²
Flur 1	5,51 m ²	Flur 1	5,40 m ²	Flur 1	5,40 m ²
Flur 2	5,14 m ²	Flur 2	5,18 m ²	Flur 2	5,18 m ²
Kochen	5,32 m ²	Kochen	5,58 m ²	Kochen	5,58 m ²
Bad	3,70 m ²	Bad	3,54 m ²	Bad	3,54 m ²
Balkon	5,91 m ² <small>(nach WoFLV 2,96 m²)</small>	Balkon	5,91 m ² <small>(nach WoFLV 2,96 m²)</small>	Balkon	5,91 m ² <small>(nach WoFLV 2,96 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV)	69,61 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	69,82 m²	Wohnfläche (nach WoFLV)	69,82 m²



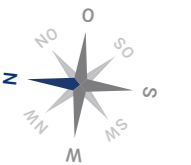
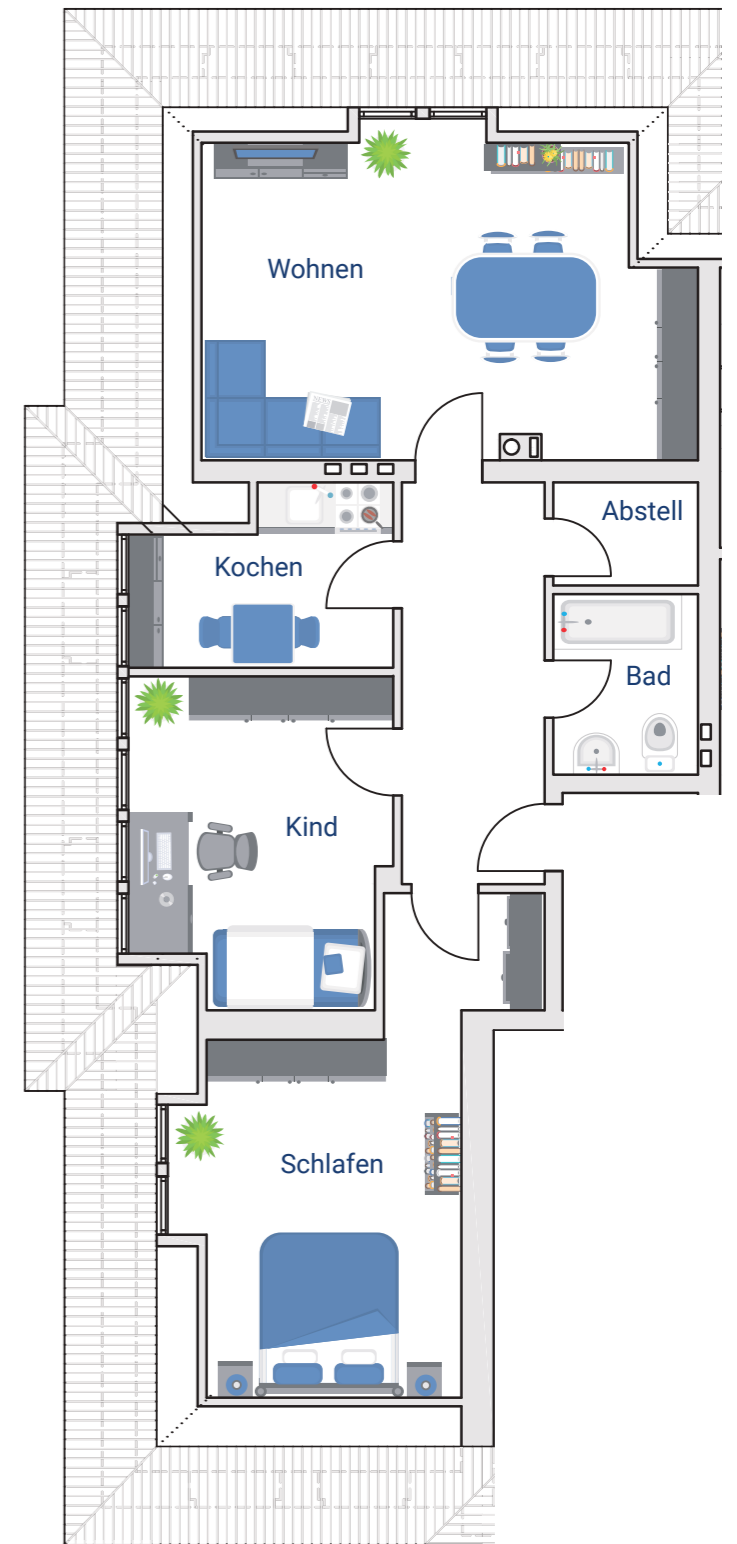
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 7	EG	WHG 14	1. OG	WHG 21	2. OG
Wohnen	17,47 m ²	Wohnen	18,19 m ²	Wohnen	18,19 m ²
Schlafen	9,72 m ²	Schlafen	10,21 m ²	Schlafen	10,21 m ²
Flur	7,14 m ²	Flur	7,22 m ²	Flur	7,22 m ²
Kochen	4,07 m ²	Kochen	4,19 m ²	Kochen	4,19 m ²
Bad	4,11 m ²	Bad	4,31 m ²	Bad	4,31 m ²
Balkon	5,91 m ² <small>(nach WoFLV 2,96 m²)</small>	Balkon	5,91 m ² <small>(nach WoFLV 2,96 m²)</small>	Balkon	5,91 m ² <small>(nach WoFLV 2,96 m²)</small>
Wohnfläche (nach WoFLV) 45,47 m²		Wohnfläche (nach WoFLV) 47,08 m²		Wohnfläche (nach WoFLV) 47,08 m²	



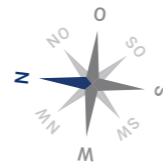
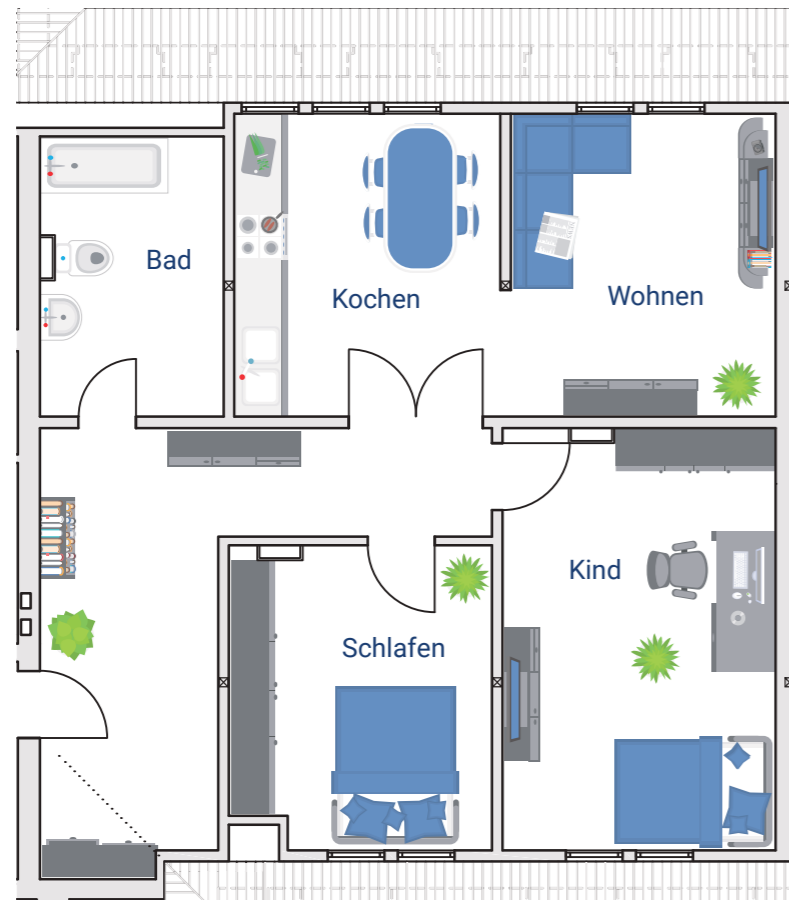
DACHGESCHOSS



WHG 22	DG
Wohnen	26,40 m ² <small>(nach WoFLV 25,58 m²)</small>
Schlafen	20,53 m ² <small>(nach WoFLV 20,22 m²)</small>
Kind	14,00 m ²
Flur	10,02 m ²
Kochen	7,40 m ²
Bad	4,57 m ²
Abstell	2,61 m ²
Wohnfläche (nach WoFLV) 84,40 m²	



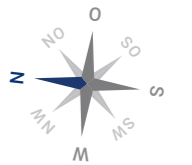
DACHGESCHOSS



WHG 23	DG
Wohnen	14,13 m ²
Schlafen	13,57 m ²
Kind	20,04 m ²
Flur	18,96 m ²
Kochen	14,21 m ²
Bad	8,88 m ²
Wohnfläche (nach WoFLV)	89,79 m²



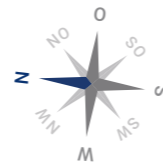
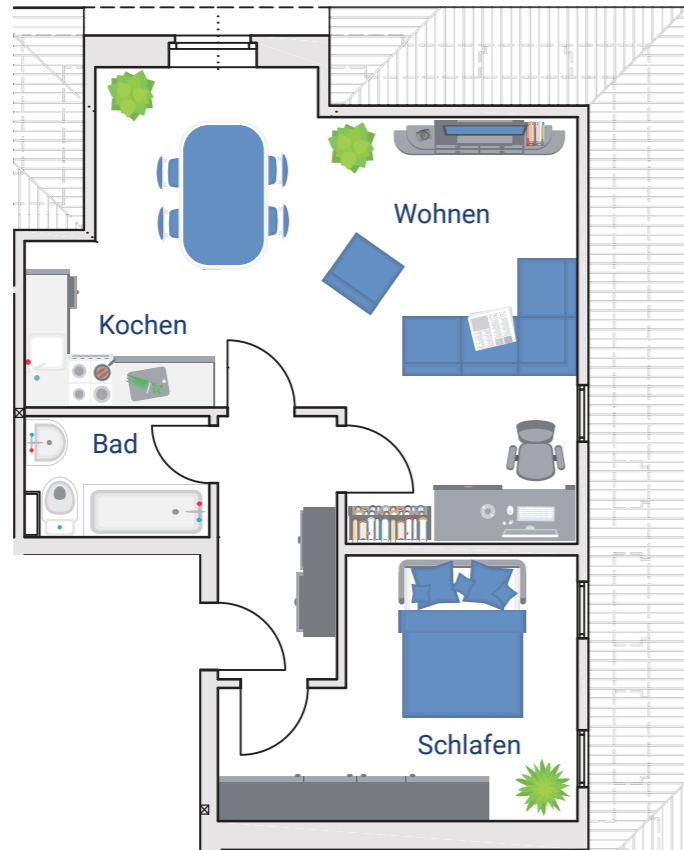
DACHGESCHOSS



WHG 24	DG
Wohnen	21,04 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Kind	12,75 m ²
Flur	9,19 m ²
Kochen	7,61 m ²
Bad	5,89 m ²
Wohnfläche (nach WoFLV)	71,06 m²



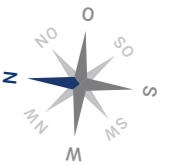
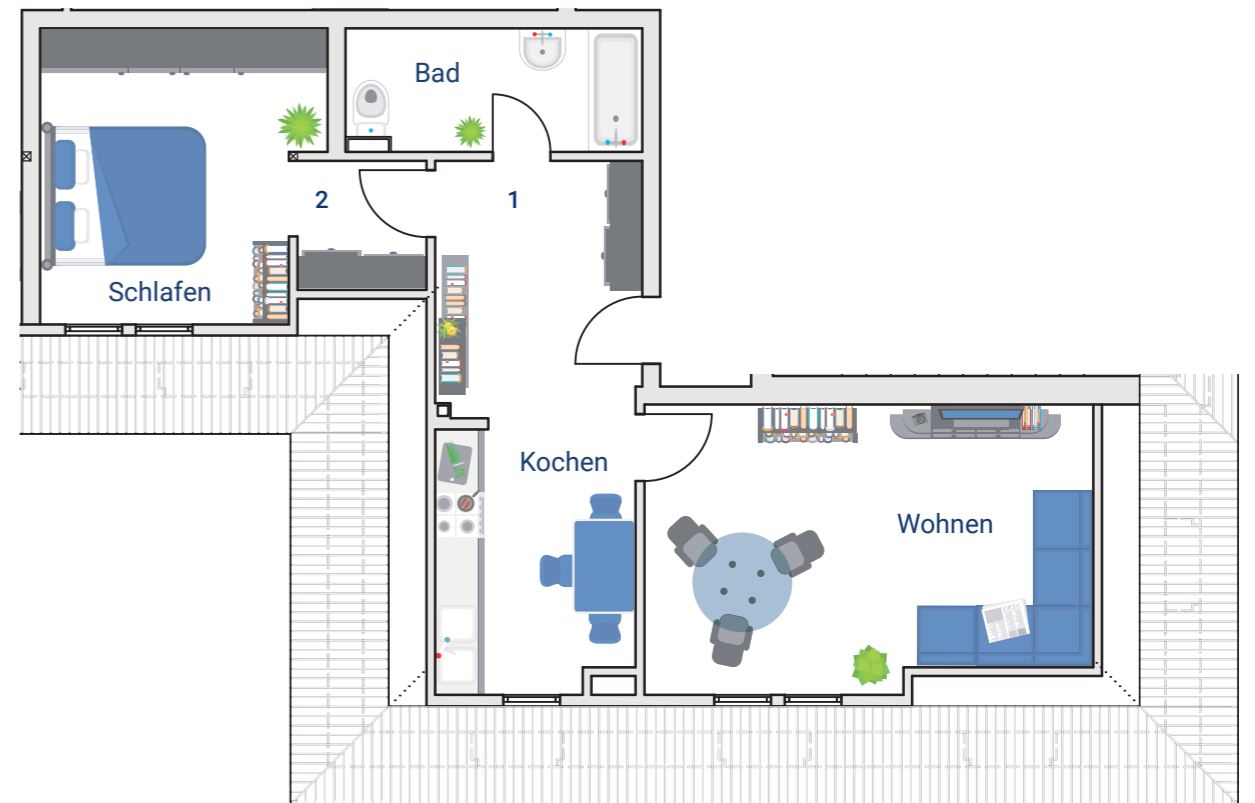
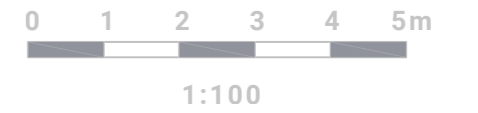
DACHGESCHOSS



WHG 25	DG
Wohnen/Kochen <small>(nach WoFLV 31,97 m²)</small>	34,01 m ²
Schlafen	13,73 m ²
Flur	5,48 m ²
Bad	3,79 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	54,97 m²



DACHGESCHOSS



WHG 26	DG
Wohnen <small>(nach WoFLV 21,53 m²)</small>	21,87 m ²
Schlafen	13,77 m ²
Flur 1	9,38 m ²
Flur 2	2,97 m ²
Kochen <small>(nach WoFLV 8,70 m²)</small>	9,19 m ²
Bad	6,29 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	62,64 m²

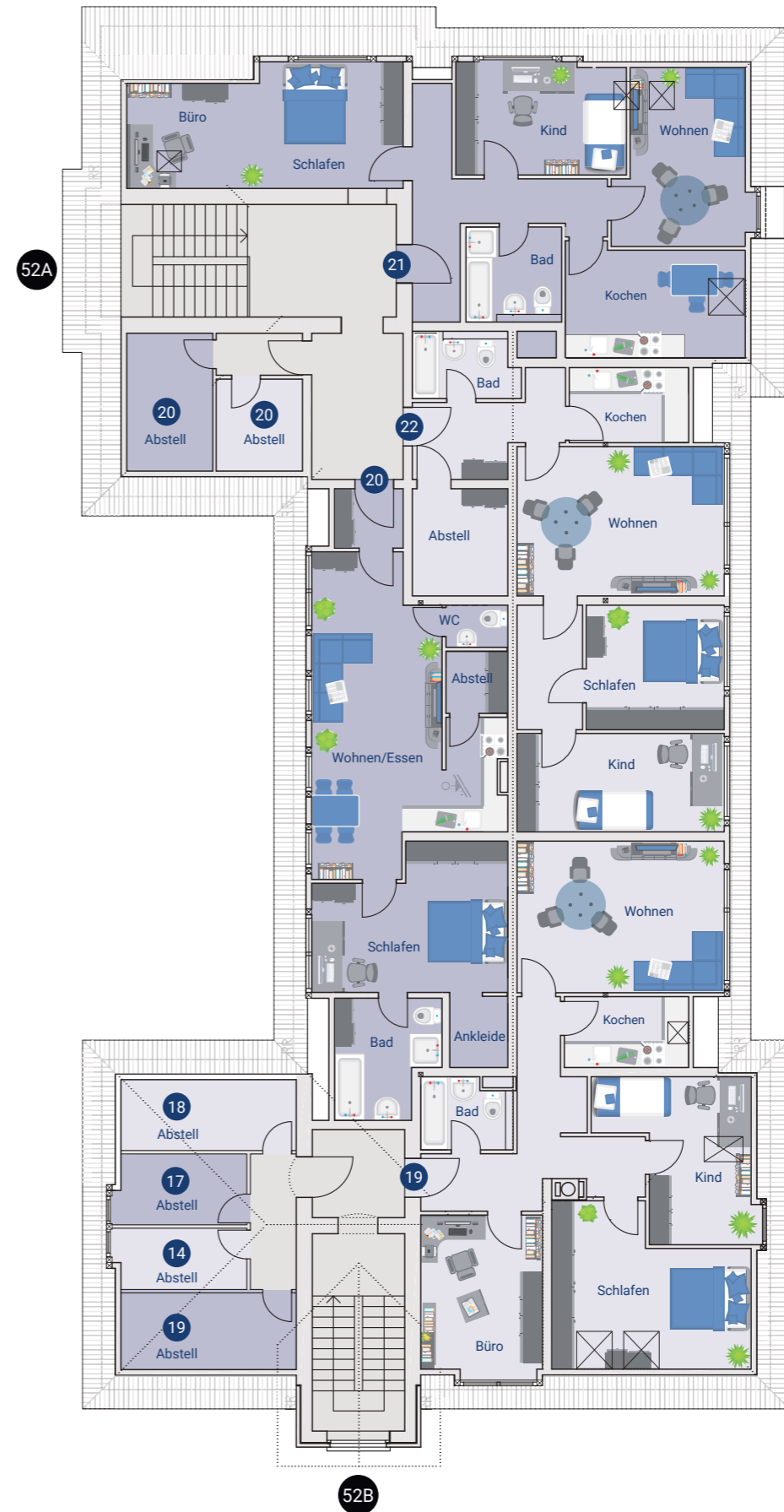
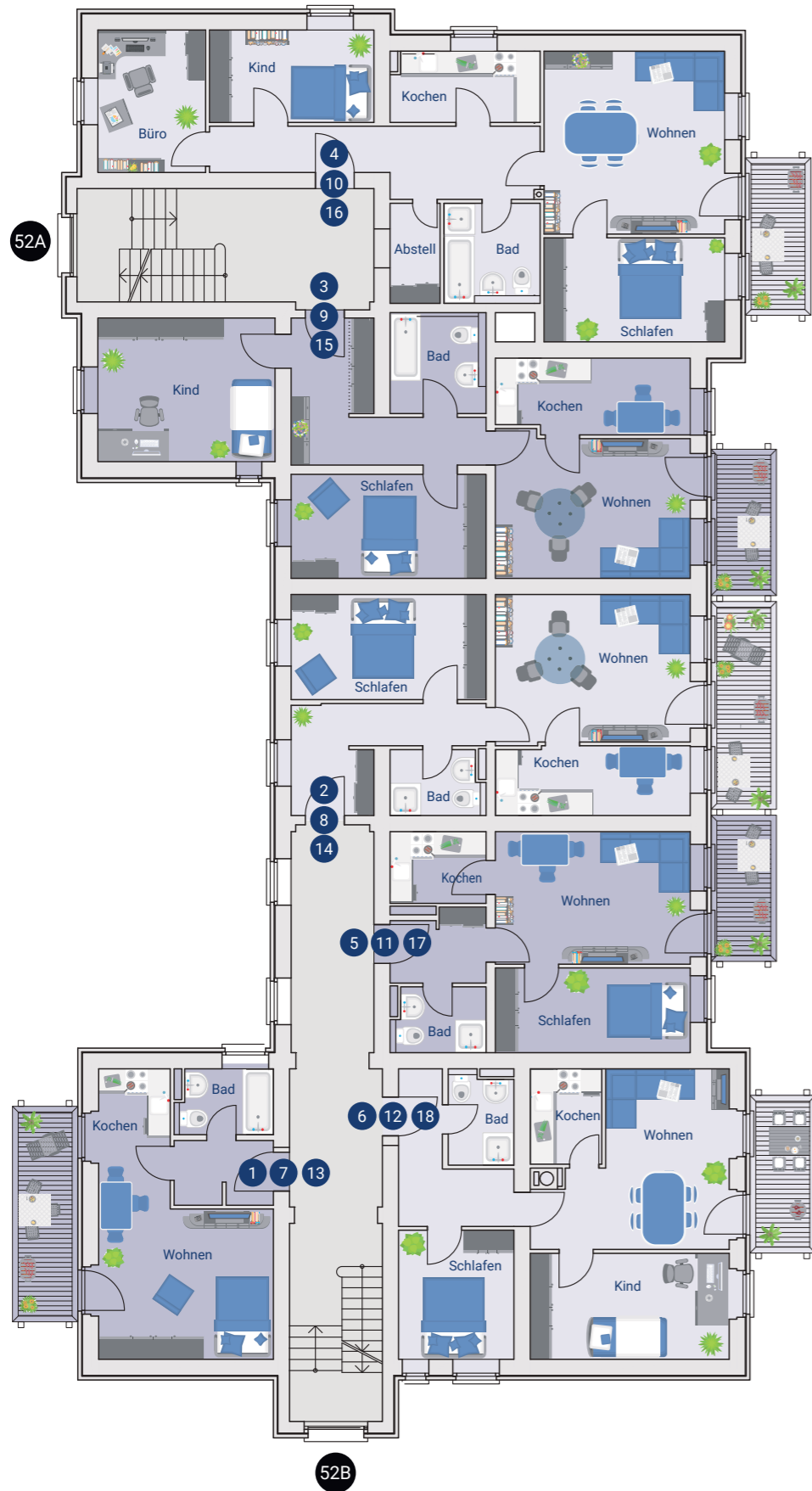
**GRUNDRISSSE
HAUS 52**

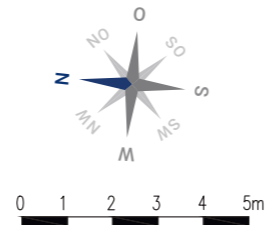
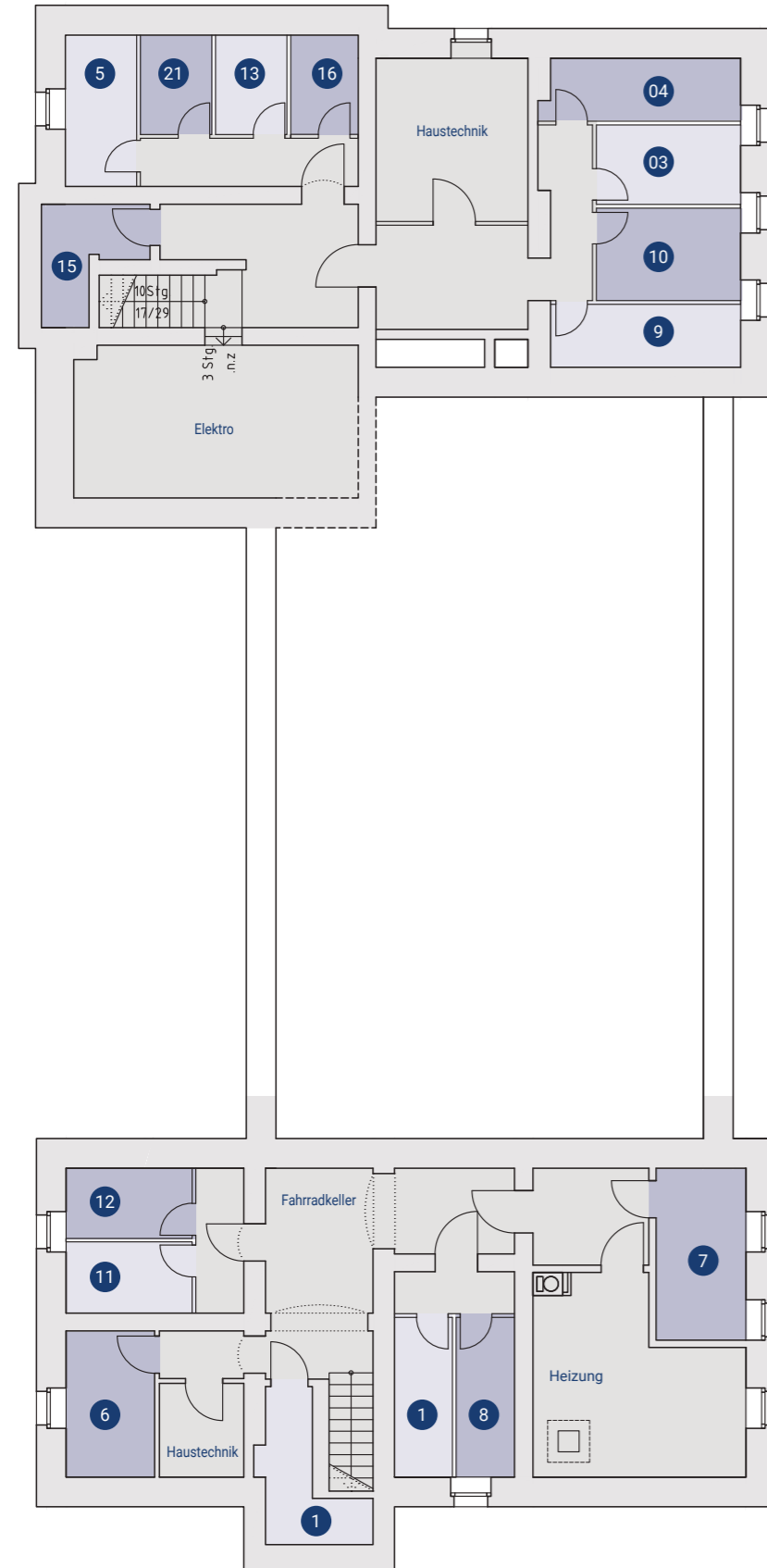


2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS





OBJEKTINFORMATIONEN

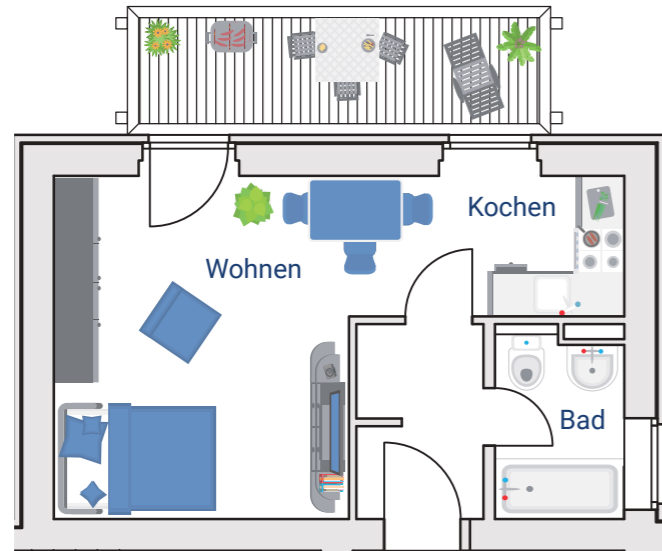
HAUS 52

OBJEKTINFORMATIONEN HAUS 52					
Wohnung Nr.	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Mietgarantie 4%*	Kaufpreis
1	EG	1	37,95 m ²	250 €	75.000 €
2	EG	2	60,42 m ²	390 €	117.000 €
3	EG	3	80,81 m ²	523 €	157.000 €
4	EG	4	88,96 m ²	573 €	172.000 €
5	EG	2	44,91 m ²	290 €	87.000 €
6	EG	3	63,01 m ²	407 €	122.000 €
7	1. OG	1	37,95 m ²	250 €	75.000 €
8	1. OG	2	60,37 m ²	390 €	117.000 €
9	1. OG	3	80,81 m ²	523 €	157.000 €
10	1. OG	4	88,96 m ²	573 €	172.000 €
11	1. OG	2	44,91 m ²	290 €	87.000 €
12	1. OG	3	63,01 m ²	407 €	122.000 €
13	2. OG	1	37,95 m ²	250 €	75.000 €
14	2. OG	2	60,37 m ²	390 €	117.000 €
15	2. OG	3	80,81 m ²	523 €	157.000 €
16	2. OG	4	88,96 m ²	573 €	172.000 €
17	2. OG	2	44,91 m ²	290 €	87.000 €
18	2. OG	3	63,01 m ²	407 €	122.000 €
19	DG	4	85,79 m ²	550 €	165.000 €
20	DG	2	64,94 m ²	-	-
21	DG	3	76,68 m ²	487 €	146.000 €
22	DG	3	77,22 m ²	493 €	148.000 €

* Die Mietgarantie in Höhe von 4,00% wird von der Immobilien Schneiderei GmbH für die ersten 36 Monate entrichtet. Die tatsächliche Miete ist aktuell geringer, da der Voreigentümer die Mieten in der Vergangenheit versäumt hat anzupassen. Diese Mietvertragsanpassungen werden von der Immobilien Schneiderei GmbH vorgenommen, mit der Absicht, dass nach Ablauf der Mietgaranzzeit die tatsächliche Miete der Garantiemiete entspricht oder im Idealfall übersteigt. Stellenweise gibt es jedoch Mietverhältnisse, die trotz einer maximal möglichen Mietanpassung nicht das Zielniveau erreichen werden. Es wird empfohlen diesen Sachverhalt im Mietvertrag vor Kauf genau zu untersuchen.



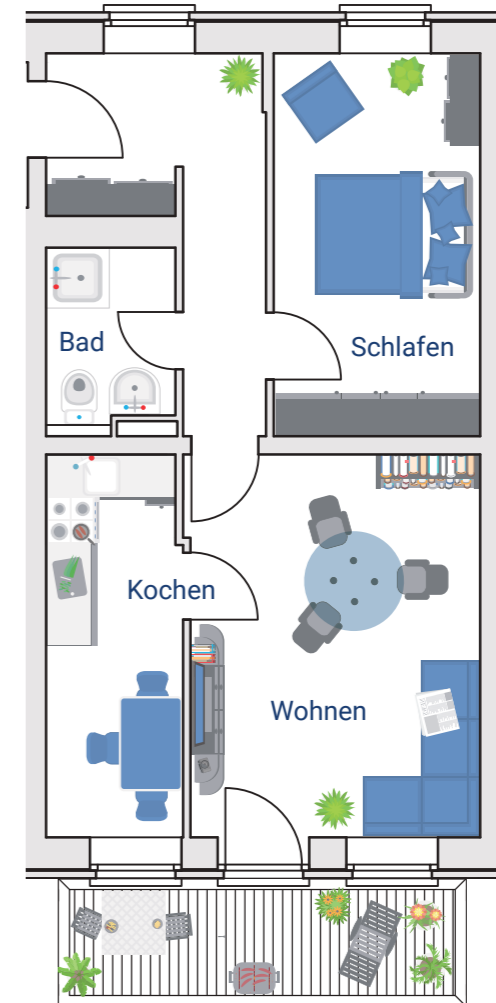
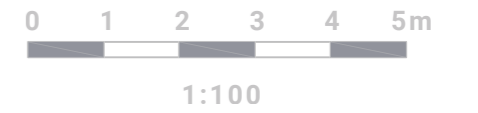
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



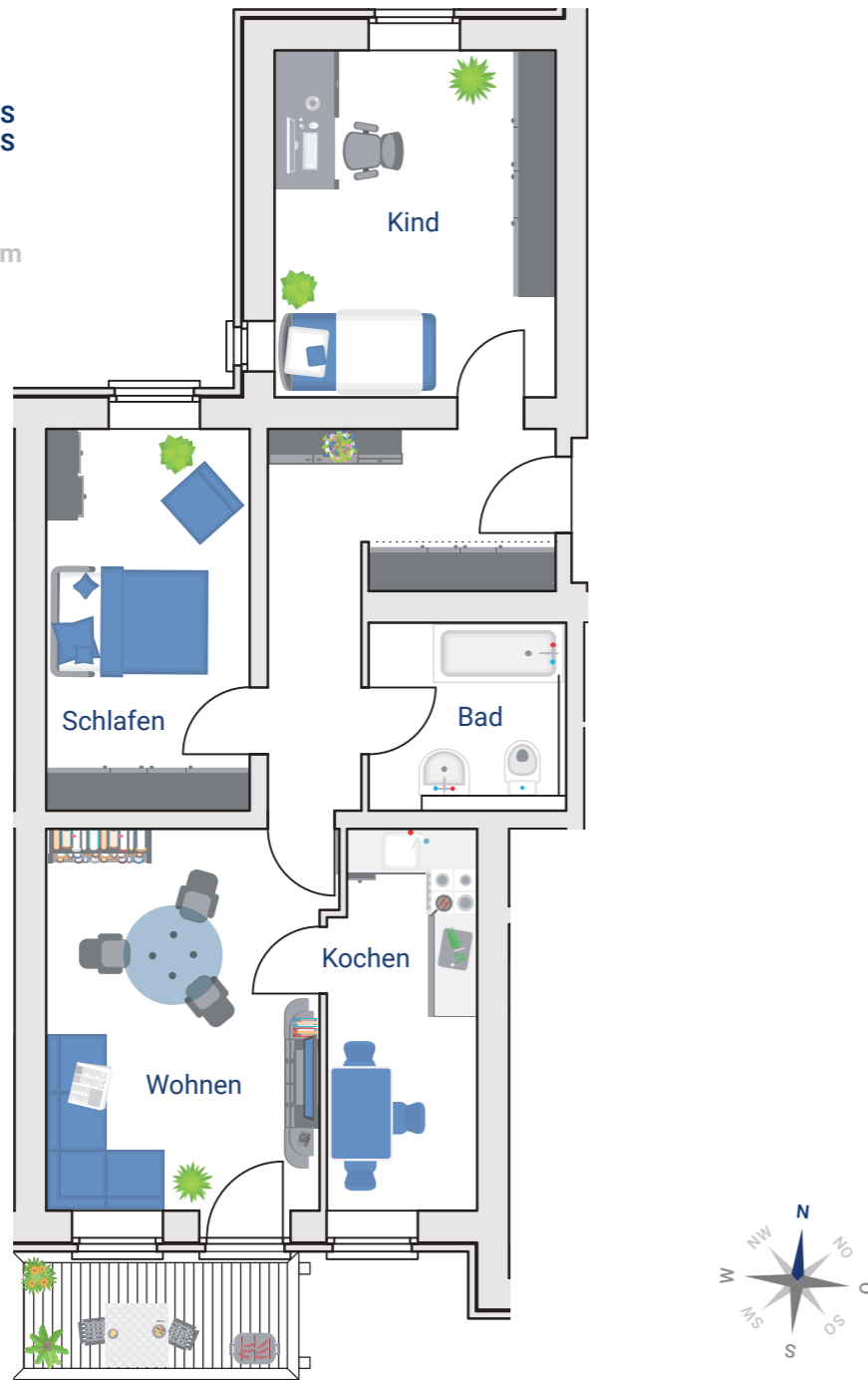
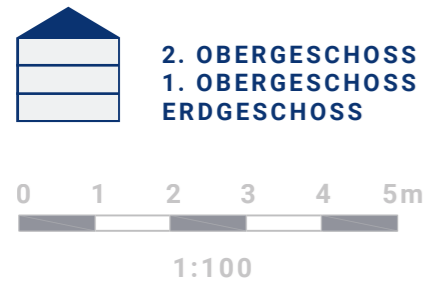
WHG 1	EG	WHG 7	1. OG	WHG 13	2. OG
Wohnen	17,71 m ²	Wohnen	17,71 m ²	Wohnen	17,71 m ²
Flur	4,27 m ²	Flur	4,27 m ²	Flur	4,27 m ²
Kochen	7,04 m ²	Kochen	7,04 m ²	Kochen	7,04 m ²
Bad	4,17 m ²	Bad	4,17 m ²	Bad	4,17 m ²
Balkon	9,52 m ² <small>(nach WoFLV 4,76 m²)</small>	Balkon	9,52 m ² <small>(nach WoFLV 4,76 m²)</small>	Balkon	9,52 m ² <small>(nach WoFLV 4,76 m²)</small>
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	37,95 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	37,95 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	37,95 m²



2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 2	EG	WHG 8	1. OG	WHG 14	2. OG
Wohnen	19,51 m ²	Wohnen	19,51 m ²	Wohnen	19,51 m ²
Schlafen	13,83 m ²	Schlafen	13,83 m ²	Schlafen	13,83 m ²
Flur	9,36 m ²	Flur	9,36 m ²	Flur	9,36 m ²
Kochen	9,05 m ²	Kochen	9,05 m ²	Kochen	9,05 m ²
Bad	4,03 m ²	Bad	4,03 m ²	Bad	4,03 m ²
Balkon	9,28 m ² <small>(nach WoFLV 4,64 m²)</small>	Balkon	9,18 m ² <small>(nach WoFLV 4,59 m²)</small>	Balkon	9,18 m ² <small>(nach WoFLV 4,59 m²)</small>
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	60,42 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	60,37 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	60,37 m²



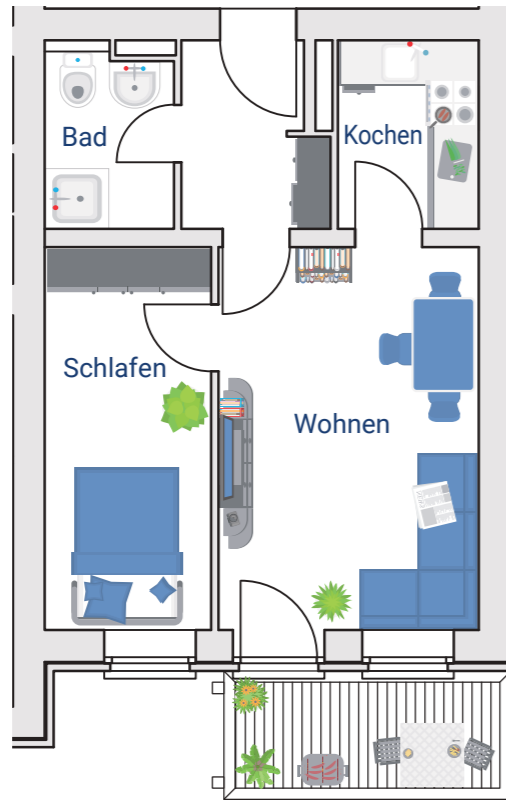
WHG 3	EG	WHG 9	1. OG	WHG 15	2. OG
Wohnen	18,65 m ²	Wohnen	18,65 m ²	Wohnen	18,65 m ²
Schlafen	13,68 m ²	Schlafen	13,68 m ²	Schlafen	13,68 m ²
Kind	17,16 m ²	Kind	17,16 m ²	Kind	17,16 m ²
Flur	11,76 m ²	Flur	11,76 m ²	Flur	11,76 m ²
Kochen	9,79 m ²	Kochen	9,79 m ²	Kochen	9,79 m ²
Bad	6,54 m ²	Bad	6,54 m ²	Bad	6,54 m ²
Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	80,81 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	80,81 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	80,81 m²



WHG 4	EG	WHG 10	1. OG	WHG 16	2. OG
Wohnen	22,28 m ²	Wohnen	22,28 m ²	Wohnen	22,28 m ²
Schlafen	12,66 m ²	Schlafen	12,66 m ²	Schlafen	12,66 m ²
Kind	10,25 m ²	Kind	10,25 m ²	Kind	10,25 m ²
Büro	10,36 m ²	Büro	10,36 m ²	Büro	10,36 m ²
Flur	13,00 m ²	Flur	13,00 m ²	Flur	13,00 m ²
Kochen	7,05 m ²	Kochen	7,05 m ²	Kochen	7,05 m ²
Bad	6,50 m ²	Bad	6,50 m ²	Bad	6,50 m ²
Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>	Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>	Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>
Abstell	3,38 m ²	Abstell	3,38 m ²	Abstell	3,38 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	88,96 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	88,96 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	88,96 m²



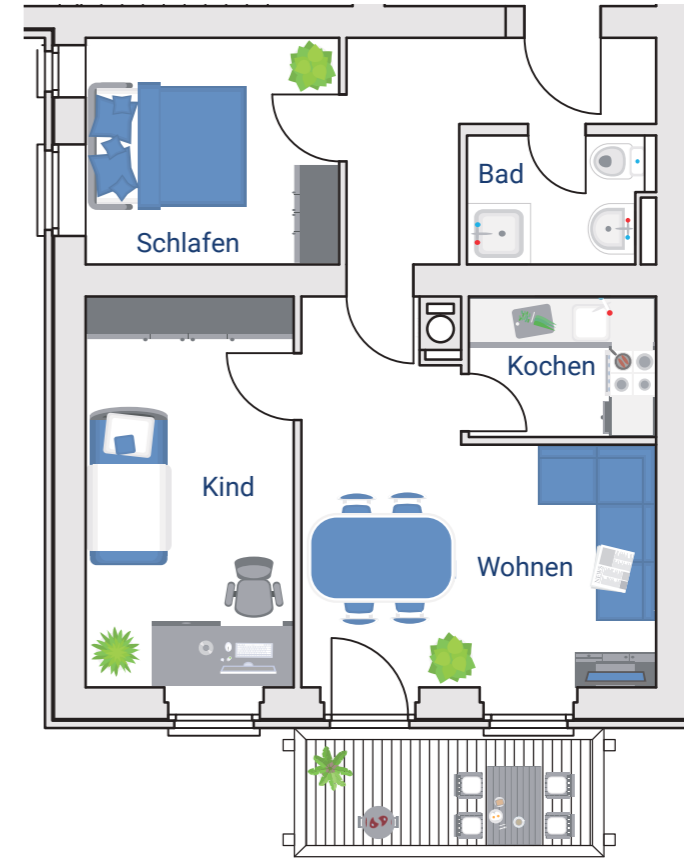
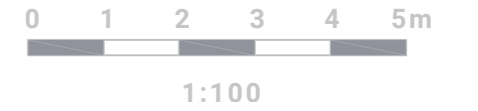
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 5	EG	WHG 11	1. OG	WHG 17	2. OG
Wohnen	17,42 m ²	Wohnen	17,42 m ²	Wohnen	17,42 m ²
Schlafen	11,14 m ²	Schlafen	11,14 m ²	Schlafen	11,14 m ²
Flur	4,45 m ²	Flur	4,45 m ²	Flur	4,45 m ²
Kochen	4,64 m ²	Kochen	4,64 m ²	Kochen	4,64 m ²
Bad	4,03 m ²	Bad	4,03 m ²	Bad	4,03 m ²
Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>	Balkon	6,46 m ² <small>(nach WoFLV 3,23 m²)</small>
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	44,91 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	44,91 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	44,91 m²



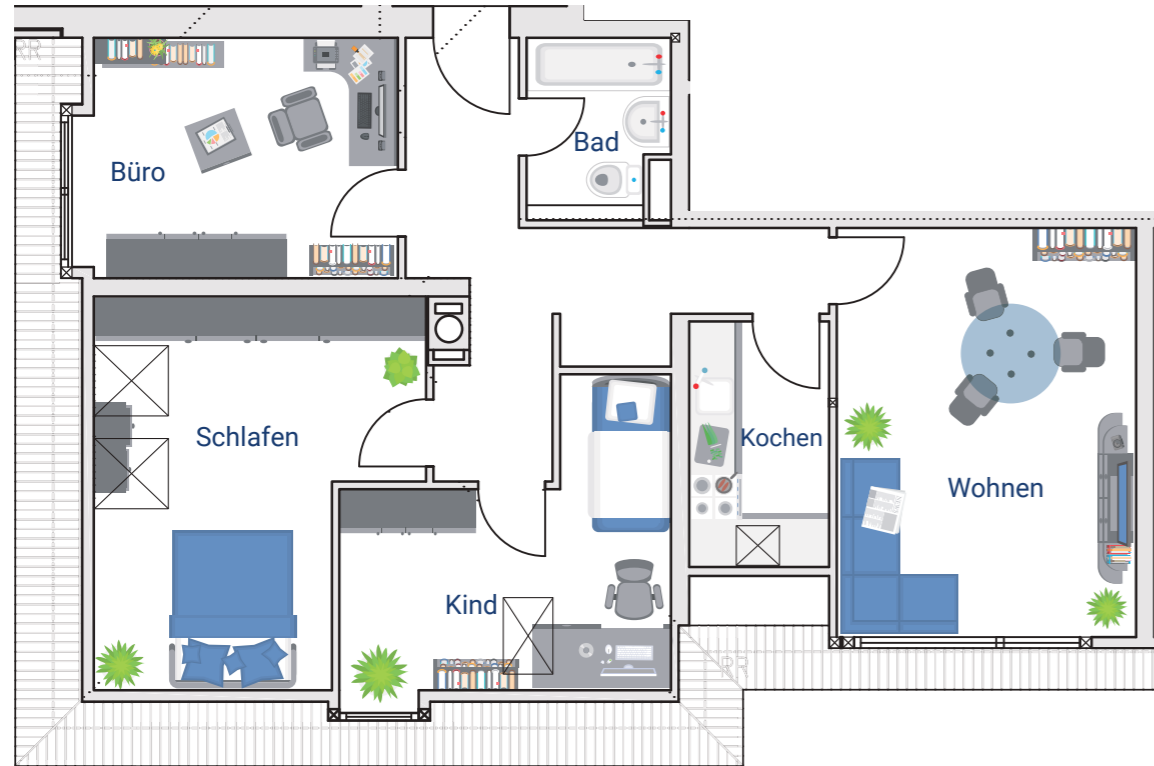
2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



WHG 6	EG	WHG 12	1. OG	WHG 18	2. OG
Wohnen	18,96 m ²	Wohnen	18,96 m ²	Wohnen	18,96 m ²
Schlafen	10,05 m ²	Schlafen	10,05 m ²	Schlafen	10,05 m ²
Kind	14,48 m ²	Kind	14,48 m ²	Kind	14,48 m ²
Flur	7,43 m ²	Flur	7,43 m ²	Flur	7,43 m ²
Kochen	4,60 m ²	Kochen	4,60 m ²	Kochen	4,60 m ²
Bad	4,01 m ²	Bad	4,01 m ²	Bad	4,01 m ²
Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>	Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>	Balkon	6,95 m ² <small>(nach WoFLV 3,48 m²)</small>
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	63,01 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	63,01 m²	Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	63,01 m²



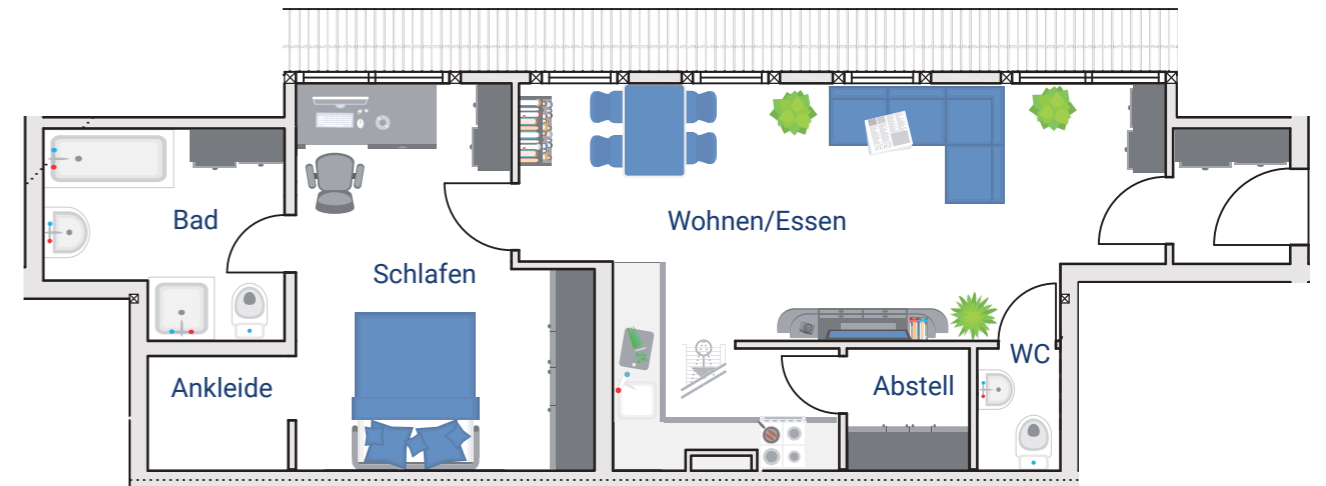
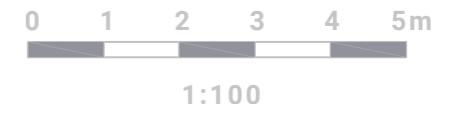
DACHGESCHOSS



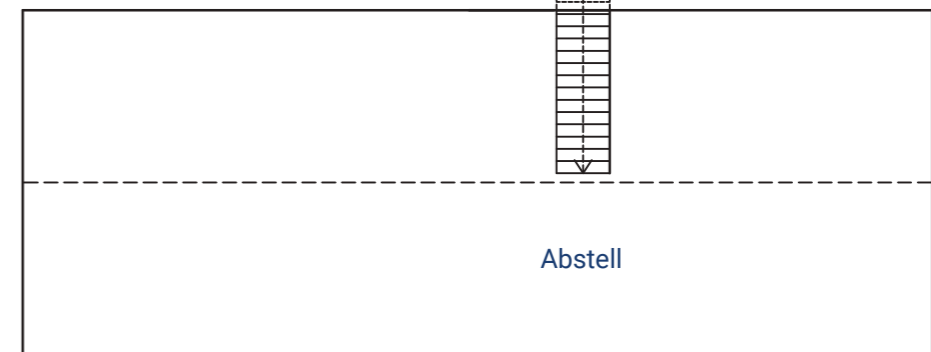
WHG 19	DG
Wohnen	21,42 m ²
Schlafen	19,46 m ² <small>(nach WoFLV 15,79 m²)</small>
Kind	14,21 m ² <small>(nach WoFLV 11,90 m²)</small>
Büro	13,36 m ² <small>(nach WoFLV 12,80 m²)</small>
Flur	13,93 m ²
Kochen	6,01 m ² <small>(nach WoFLV 5,66 m²)</small>
Bad	4,29 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	85,79 m²



DACHGESCHOSS

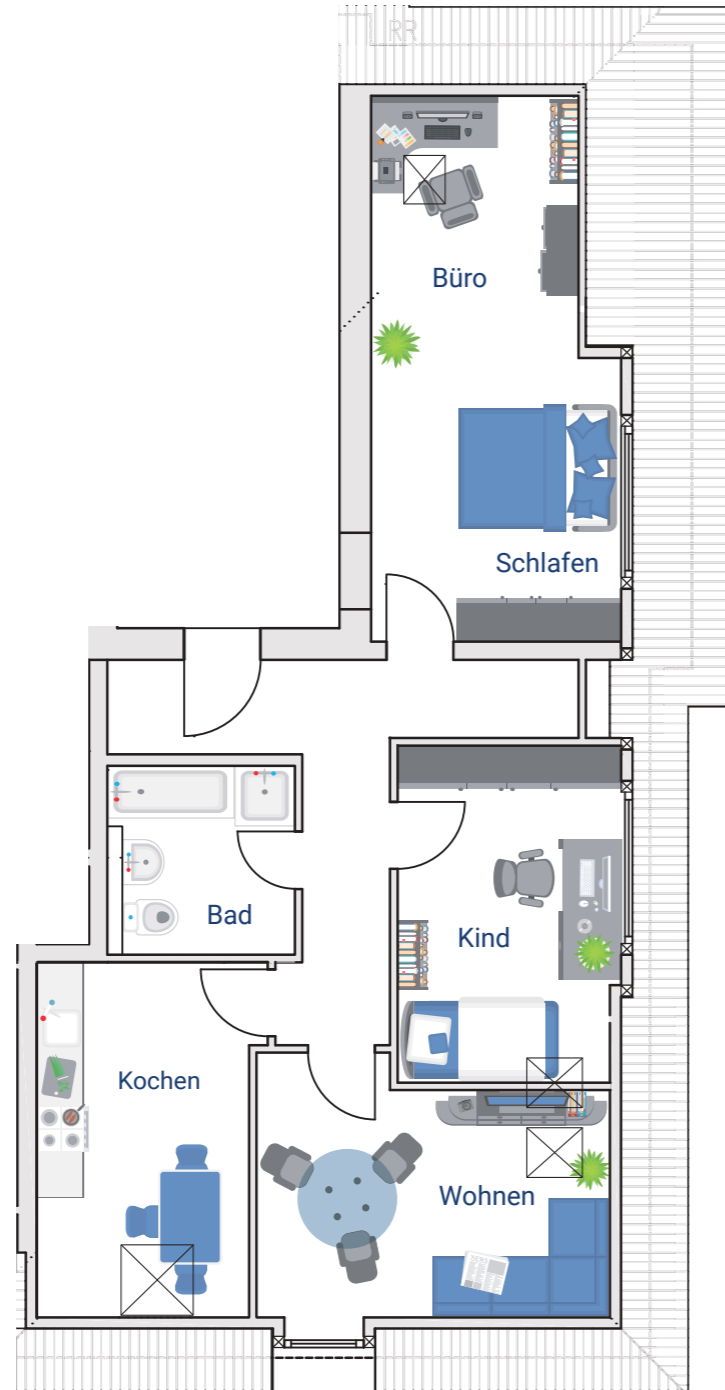


Dachspitz



WHG 20	DG
Wohnen/Essen/Kochen	31,05 m ²
Schlafen	17,52 m ²
Flur	2,77 m ² <small>(nach WoFLV 2,25 m²)</small>
Abstell	2,60 m ²
Ankleide	2,79 m ²
Bad	7,89 m ² <small>(nach WoFLV 6,77 m²)</small>
WC	1,51 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	64,94 m²

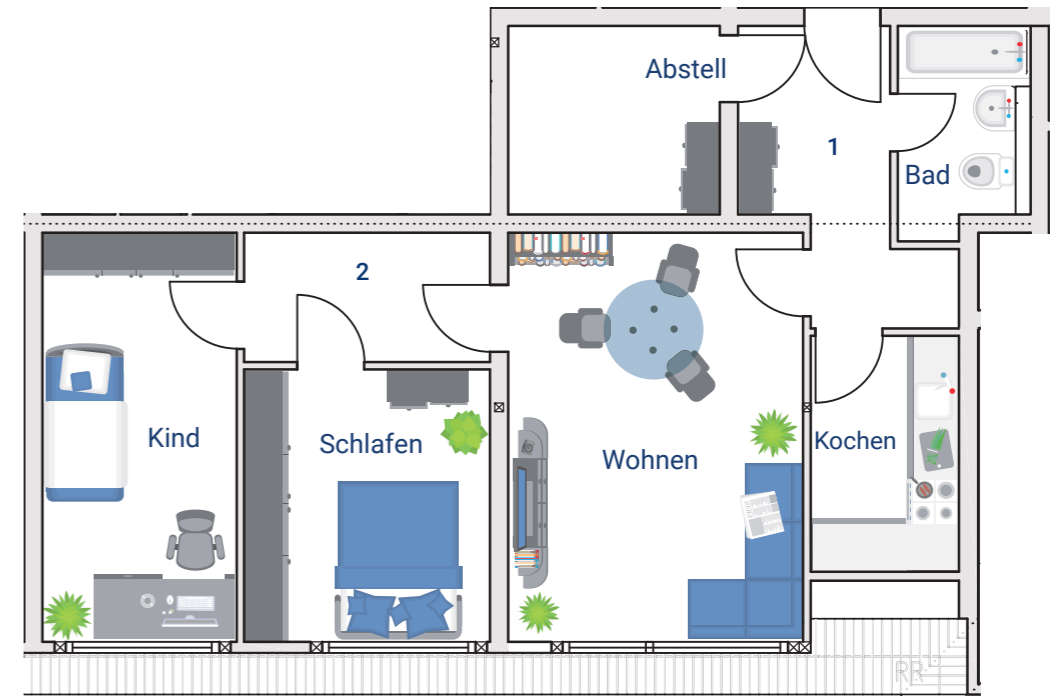
DACHGESCHOSS



WHG 21	DG
Wohnen	15,22 m ² <small>(nach WoFLV 12,49 m²)</small>
Schlafen/Büro	21,90 m ²
Kind	13,03 m ² <small>(nach WoFLV 12,40 m²)</small>
Flur	12,08 m ²
Kochen	13,40 m ² <small>(nach WoFLV 11,61 m²)</small>
Bad	6,20 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	76,68 m²



DACHGESCHOSS



WHG 22	DG
Wohnen	21,10 m ²
Schlafen	11,70 m ²
Kind	13,90 m ²
Flur 1	7,55 m ²
Flur 2	5,56 m ²
Kochen	6,11 m ² <small>(nach WoFLV 5,74 m²)</small>
Bad	4,68 m ²
Abstell	6,99 m ²
Wohnfläche <small>(nach WoFLV)</small>	77,22 m²



CHANCEN & RISIKEN

Eine Investition in eine Immobilie ist eine substantiell gesicherte Anlageform und bietet grundsätzlich Chancen zur Vermögenssicherung und zum langfristigen Vermögensaufbau. Beflügelt werden die Chancen durch die inflationäre Tendenz, die zunehmende Investitionsbereitschaft der Bevölkerung in Sachwerte / Immobilien und die damit verbundenen Preissteigerungen. Die wachsende Nachfrage an Wohnraum sorgt auch für steigende Mietpreise und somit steigende Erträge für den Investor.

Gründe für die Preissteigerungen liegen in den Herausforderungen innerhalb der Eurozone, der Befürchtung einer möglichen Eurokrise, der zunehmenden Sorge von einem schleichenden, oder gar schlagartigen Währungsverfall, der vorherrschenden Geldmarktpolitik durch die EZB und den aktuell anhaltenden Geldzuflüssen durch die EZB in den europäischen Markt, verbunden mit historisch günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten / Zinsen.

Die niedrigen Zinsen bieten dabei eine außergewöhnliche Chance Immobilien zu erwerben, wobei die Zinskosten niedrig sind und durch die Mieteinnahmen getragen werden. Dies ermöglicht aktuell einen gehebelten / fremdfinanzierten Vermögensaufbau bei niedrigem Eigenaufwand.

Auch wenn die aktuellen Chancen derzeit sehr hoch sind und Immobilien gut finanzierbar sind, so bestehen in jeder Phase einer Haltedauer auch Risiken. Insofern birgt eine Investition in das hier vorliegende Angebot nicht nur Chancen, sondern – wie bei jeder andere Kapitalanlage – auch Risiken. In den folgenden Kapiteln werden daher unterschiedliche Risiken dargestellt; stellenweise auch sehr unwahrscheinliche Szenarien, jedoch potenziell denkbare Aneinanderreihungen von mehreren Risiken gleichzeitig. So können im ungünstigen Fall mehrere Risiken kumuliert auftreten mit der Folge von einem Vermögensverfall, indem beispielsweise ein Investor bei einer Fremdfinanzierung mit hohen Bankkosten und Betriebskosten – bestehend aus Zinsen, Tilgung, Tilgungersatzleistungen wie Ansparung von einem Bausparvertrag oder ähnlichem, sowie den Hausgeldzahlungen – und bei gleichzeitigem Mietausfall und/ oder Renovierungskosten nicht in der Lage ist, die Ausgaben durch die fehlenden Einnahmen zu tragen und die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, gegebenenfalls sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Das vorliegende Konzept richtet sich sowohl an Käufer, die das Eigentum selbst bewohnen wollen, als auch an Käufer, die das Eigentum dauerhaft vermieten oder zunächst vermieten und später selbst benutzen wollen.

Der Anbieter hat die Absicht, den Investor umfangreich aufzuklären. Insofern sind folgend die gängigen Risiken genannt. Es kann jedoch keine Gewähr übernommen werden, dass alle vorherrschenden Risiken, vor allem selten auftretende und/oder sehr unwahrscheinliche Szenarien erwähnt wurden.

VERTRAGSPARTNER

Bei einer Immobilieninvestition sind diverse Vertragspartner notwendig, die zum Gelingen von einem guten Ablauf beitragen. Folgend werden die unterschiedlichen Vertragspartner, mit den nicht auszuschließenden Risiken, aufgeführt.

Verkäufer

Wenn der Verkäufer aus wirtschaftlichen Gründen, beispielsweise einer Insolvenz, seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht nachkommt und das Eigentum trotz Eigentumsvormerkung nicht übertragen wird, so trägt der Käufer das Risiko von Unkosten im Falle einer Rückabwicklung. Die Eigentumsvormerkung ist ein Bestand-

teil des Kaufvertrages und einer Eigentumsübertragung. Die Eigentumsübertragung kann jedoch aufgrund von offenen Wohngeldern, offenen öffentlichen Abgaben oder sonstigen nicht entrichteten Beiträgen, verweigert werden. Sodann wird trotz Auflassungsvormerkung das Eigentum nicht übertragen. Die entstandenen Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstige Kosten sind sodann vom Käufer zu tragen, ohne dass er das Eigentum lastenfrei erhält. Das Risiko der Unkosten trägt im Falle einer Rückabwicklung der Käufer.

Die Immobilien-Schneiderei GmbH, mit der Büroanschrift 88069 Tettang, Lindauerstrasse 25, vertreten durch Edgar Kellermann, ist im vorliegenden Fall die Verkäuferin und übernimmt den Auftrag zur Vermarktung, Haus- und Mietverwaltung, sowie ggf. eine zeitweise Mietgarantieverpflichtung.

Haus- und Mietverwaltung

Ein Wohneigentum innerhalb einer Eigentümergemeinschaft muss zwingend durch einen bestellten Hausverwalter koordiniert / verwaltet werden. Ein Hausverwalter hat beispielhaft folgende Aufgabe:

- Koordination und Abrechnung mit Versorgern, Behörden und sonstigen Dienstleistern
- Ordentliche Buchführung von allen Rechnungen
- Verwaltung von Instandhaltungsrücklagen
- Koordination von notwendigen Reparaturmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit den Eigentümern
- Jährliche Eigentümerversammlung mit Rechenschaft für alle
- Ein- und Ausgaben (=Vergangenheitsbetrachtung) und einem Kostenplan für das nächste Wirtschaftsjahr (=Zukunftsbetrachtung).

Ein Mietverwalter vertritt das Interesse von einem Eigentümer gegenüber einem Mieter und ist Mittelsmann zwischen beiden Parteien. Die beispielhaften Aufgaben von einem Mietverwalter sind:

- Überwachung der Mieteingänge (Kaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen)
- Einforderung rückständiger Mieten
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung und Abrechnung mit Mieter
- Neuvermietung (ggf. kostenpflichtig)
- Auswahl und Prüfung von Mietinteressenten
- Wohnungs- und Schlüsselübergabe mit Protokollierung
- Ansprechperson für Mieter in allen Belangen

Die Absicht der beiden verwaltenden Aufgaben ist es, dem Eigentümer einen großen Anteil an sonst typischen Aufgaben zu übernehmen; vor allem unangenehme Aufgaben, Probleme, Beschwerden, Lärmbelästigungen, Unzufriedenheiten, Mietstreitigkeiten und sonstige unliebsame Herausforderungen im Hintergrund zu erfüllen; wenn notwendig in Vollmacht des Eigentümers und mit Unterstützung von einem Juristen.

Die Mietverwaltung übernimmt die Immobilien-Schneiderei GmbH mit großer Sorgfalt, zunächst als kostenfreien Service für eine festgeschriebene Zeit und anschließend gegen eine Gebühr in typischer Höhe für vergleichbare Leistungen. Die Hausverwaltung wird durch die Immobilien-Schneiderei GmbH gegen Gebühr erbracht. Die Kosten und der gesamte Leistungskatalog für die Haus- und optional auch für die Mietverwaltung sind aus dem entsprechenden Vertrag zu ersehen. Ungeachtet dem Leistungsversprechen der Immobilien-Schneiderei GmbH liegen die Risiken in den folgenden Bereichen:

Die Qualität des Haus- und/oder Mietverwalters hat direkten Einfluss auf den Wert der Immobilie. Der Gesamtzustand der Immobilie, als auch die Mieterstruktur, sind maßgeblich für positive / negative Wertentwicklung. Der Verwalter entscheidet in der Regel über abzuschließende Mietverträge, über die Auswahl der Mieter und trägt somit unmittelbar zu einer gewissen Mieterstruktur bei. Die Fähigkeiten und Qualität der Entscheidungen eines Haus- und/oder Mietverwalters sind gleichermaßen entscheidend für eine wertstabile Wohnanlage. Trotz aller Sorgfalt kann der Mietverwalter keine Garantie für die Bonität des aktuellen oder nächsten Mieters übernehmen. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig werden, weshalb es trotz aller Sorgfalt zu einer Reduktion oder gar Ausfall der Mieteinnahmen kommen kann. Es wird angeraten, einen gewissen Zahlungsausfall durch Leerstand oder Mietausfall in der persönlichen Finanzplanung einzukalkulieren.

Die Immobilien-Schneiderei GmbH, mit der Büroanschrift 88069 Tettang, Lindauerstrasse 25, vertreten durch Edgar Kellermann, bietet die Serviceleistungen Hausverwaltung und/ oder Mietverwaltung an. Einzelheiten zu den Leistungen von einer Haus- und/oder Mietverwaltung sind aus dem jeweiligen Servicevertrag zu entnehmen.

Mietgarantiegeber

Eine Mietgarantie dient grundsätzlich für eine Planungssicherheit des Käufers durch zugesicherte Mietzahlungen. Dabei kann die tatsächlich bezahlte Miete kleiner oder höher ausfallen als die zu entrichtende Miethöhe durch den Mietgarantiegeber an den Käufer. In dem Fall haftet der Mietgarantiegeber für die gleichmäßige Mietzahlung an den Käufer und trägt das Risiko von Mietausfällen, Leerständen, Mietminderungen, niedrigeren Mieteingängen oder Mietstreitigkeiten.

Für den Fall, dass der Mietgarantiegeber aus wirtschaftlichen Gründen, beispielsweise mangelnder Liquidität oder einer Insolvenz für die zugesicherte Miethöhe nicht aufkommen kann, so trägt der Käufer dennoch die Pflicht der Zahlung gegenüber seinem Kreditinstitut. Dabei verliert die angedachte Mietgarantie ihren Sicherheitsumfang.

Die Immobilien-Schneiderei GmbH, mit der Büroanschrift 88069 Tettang, Lindauerstrasse 25, vertreten durch Edgar Kellermann, bietet in dem vorliegenden Angebot eine Mietgarantie über einen begrenzten Zeitraum an. Die tatsächlich bezahlten Mieten sind anfänglich kleiner als die zugesicherten Garantiemieten; spricht die Mieten werden durch den Mietgarantiegeber aufgefüllt. Genaue Miethöhen und die tatsächlichen Mieterträge sind aus den jeweiligen Mietverträgen zu ersehen. Wesentlicher Bestandteil für das Zustandekommen der Mietgarantie ist eine separate schriftliche Vereinbarung in Form eines Mietgarantievertrages mit festgesetzten Beträgen und Zeitspannen.

DAS PROJEKT

Der Wert einer Immobilie ist abhängig von dem Zustand, der Bauqualität, der Nutzbarkeit des Zuschnittes, den Ausstattungsmerkmalen, dem Standort und der Attraktivität der Umgebung. All die genannten Faktoren können sich im Laufe der Haltedauer verändern und haben sowohl positiven, als auch negativen Einfluss auf den Wert und die nachhaltige Vermietbarkeit einer Immobilie.

Standort / Attraktivität

So kann, beispielsweise durch den Wegfall von einem für die Region entscheidenden Arbeitgeber, sich negativ auf die Mietnachfrage von Mietinteressenten, die Miethöhe und die laufende Vermiet-

barkeit auswirken. Auch durch politische Gründe kann sich die Attraktivität eines Standortes positiv und negativ verändern. Zunehmend hat auch das Klima und die Umwelt Einfluss auf einen Standort. So kann beispielhaft ein Standort nach mehreren Naturkatastrophen eine Bevölkerungsabwanderung erfahren, wohingegen ein anderer Standort einen Bevölkerungszustrom erfährt. In der Region mit einem Zustrom steigt die Nachfrage und somit die Miete, wohingegen in der Region mit einer Abwanderung die Nachfrage sinkt und somit das Risiko von sinkenden oder gar ausbleibenden Mieten sich vergrößert.

Zustand / Renovierungskostenrisiko

Die Qualität des aktuellen und zukünftigen Zustandes ist ebenfalls bedeutend für die Erzielung der vorgesehenen Erträge. Es ist davon auszugehen, dass im Laufe der Jahre ein Projekt Außen und Innen renoviert werden muss, um den Zustand und die damit verbundene Attraktivität zu gewährleisten. Bei einer Eigentümergemeinschaft dienen Rücklagen für die Bildung von Kapital für Reparatur- und Renovierungsmaßnahmen. Diese Instandhaltungskosten sind innerhalb einer Investition zwingend zu berücksichtigen und dienen beispielhaft für einen Außenanstrich der Fassade, die Erneuerung bzw. Reparatur einer Heizungsanlage, Erneuerung von Außentüren, Fenstern, Dach, Aufzug, Gartenanlage, Garagen oder weitere Gemeinschaftsflächen. Für den Fall, dass die gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklagen für eine Maßnahme nicht ausreichend sein sollten, so wird auf die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage umgelegt. Hierbei muss jeder Miteigentümer einen Kostenanteil tragen. Dieser wird entsprechend der Wohnungsgröße im Verhältnis zu der gesamten Fläche aller Wohnungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft ermittelt.

Im Falle einer Neuvermietung oder nach einer langen Mietzeit ist davon auszugehen, dass Kosten für eine Renovierung innerhalb des Sondereigentums notwendig werden. So sind über die gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklagen hinaus noch weitere Rücklagen für die Erneuerung von Bodenbelägen, Malerarbeiten, Austausch von Badfliesen, Erneuerung von Keramik in den Nasszellen, Innentüren, Steckdosenblenden und/oder ähnliches zu bilden. Dieses Renovierungskostenrisiko sollte jeder Immobilieneigentümer kennen und damit sowohl finanziell, als auch mental umgehen können. Bei dem hier vorliegende Angebot befinden sich alle Wohnungen in einem gebrauchten und unterschiedlichem Zustand. Eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, Zustand und/oder Abnutzung kann nicht übernommen werden. Auch kann keine Gewähr übernommen werden, wann Instandsetzungsmaßnahmen anfallen werden. Diese können noch lange in der Zukunft liegen oder auch zeitnah nach einem Kauf anfallen.

Grundriss passend für Zielgruppe

Der Grundriss und die Wohnungsgröße sollte entsprechend dem regionalen Bedarf gewählt werden. Grundsätzlich gibt es in jeder Region einen Bedarf an kleinen, mittleren und großen Wohneinheiten für Singles, kinderlose junge / ältere Paare und Familien mit mehreren Kindern. Jedoch kann es vorkommen, dass die Zielgruppe durch Abwanderung sich verkleinert und somit die gewählte Wohnungsgröße nur noch seltener angefragt wird. Auch sollte auf einen üblich praktisch nutzbaren Grundriss geachtet werden, der für viele bewohnbar ist. Grundrisse mit Hindernissen, schwer erreichbaren Zugängen zu Räumen, großen Fluranteilen im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche, zu kleinen oder zu großen Räumen, können zu Erschwernissen in der Vermietbarkeit führen. All das wiederum hat Auswirkungen auf die Stärke der Nachfrage und erzielbare Miethöhe. Grundsätzlich gilt: Desto attraktiver und

schöner eine Wohneinheit ist, desto leichter und hochpreisiger lässt sich eine Vermietung realisieren. Selbstverständlich gilt es auch umgekehrt; sprich desto abgenutzter und unattraktiver die Wohneinheit ist, desto schwieriger lässt sich eine Vermietung umsetzen und ggf. müssen Abstriche in der Qualität der Mieter vorgenommen werden.

Marktgerechter Preis

Ein Immobilienpreis ist abhängig von vielen Faktoren; so beispielhaft vom Baujahr, Standort, Ausstattungsqualität, Zustand, Nachfrage innerhalb der Region, Nutzbarkeit der Grundrisse, politische und wirtschaftliche Zukunftsaussichten in der Region. So kann beispielhaft ein guter Grundriss mit guter Aussicht, bei gleichzeitig hochwertiger Ausstattung ein Grund für einen höheren Preis sein. Ein unpraktischer Grundriss und eine renovierungsbedürftige Immobilie hingegen sollte einen günstigeren Preis vorweisen.

Von daher ist der Preis nur schwer zu vergleichen und in ein Verhältnis zu anderen Immobilien in der gleichen Region zu setzen. Auch haben Nebenleistungen, wie kostenfreier Service für Haus- und Mietverwaltung, ausgesprochene Mietgarantien oder interne Vermittlungskosten Einfluss auf einen Verkaufspreis.

Es wird jedem Käufer angeraten, sich über den marktüblichen Preis zu erkundigen und das angebotene Objekt zu begutachten. Der marktübliche Preis kann von dem hier vorliegenden Angebot nach unten oder oben abweichen.

Vermietungsrisiko

Grundsätzlich trägt der Eigentümer das Risiko einer Vermietung bzw. Mietausfall durch einen Leerstand, Mietminderung oder Nichtzahlung durch den Mieter. Ein Ausfall bzw. Änderung der Miethöhe sollte in einer Finanzplanung berücksichtigt werden. Eine zugesicherte Mietgarantie kann das Vermietungsrisiko verkleinern, jedoch nicht über eine lange Haltedauer hinweg vollständig übernehmen. Bei einer Fremdfinanzierung ist im unglücklichen Fall die gesamte vereinbarte Bankbelastung zzgl. anfallenden Betriebskosten zu tragen ohne dass Mieteinnahmen dagegen gerechnet werden können. Daher kann ein längerer Mietausfall zu einem Vermögensverlust, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Auch ist es denkbar, dass in einem schnellen Zwangsverkauf der Verkaufspreis kleiner ausfällt als die Restverbindlichkeiten, was zu einem negativen Endkapital führen kann.

Das Vermietungsrisiko enthält auch das Risiko von Mietminderungen, Mietstreitigkeiten, Lärmbelästigungen und die damit verbundene Arbeit für den Vermieter. Eigentum verpflichtet den Vermieter dahingehend bei einer Beschwerde Maßnahmen zu ergreifen und alles notwendige in die Wege zu leiten, dass die vermietete Fläche ungehindert und ohne Störungen benutzt werden kann. Wenn ein Mieter (gerechtfertigt oder ungerechtfertigt) seine Miete kürzt oder gar aussetzt, dann reduziert das zunächst die laufenden Einnahmen für den Investor. Der Investor trägt somit das Risiko von Mindereinnahmen über eine vorübergehende oder dauerhafte Zeit und muss dennoch gegenüber der Bank seine Verpflichtung erfüllen.

Mietpreisbremsen, maximal erzielbare Mieten bzw. Mietdeckelungen, die im ungünstigen Fall auch eine Reduktion der geplanten Mieten zur Folge haben können, gilt es ebenfalls als Vermietungsrisiko zu berücksichtigen. Mietpreisbremsen reduzieren nur die Erhöhungen, wohingegen Mietdeckelungen einen Preis definieren, der maximal bei einer Neuvermietung angesetzt werden darf. Im unglücklichen Fall kann es somit bei einer Neuvermietung zu einer kleineren Miete kommen als in der Vergangenheit erzielt wurde.

Veränderungen von Rahmenbedingungen

Eine Investition in Immobilien gilt nach wie vor als relativ krisensicher. Auch ist Grund und Boden begrenzt vorhanden und führte historisch zu positiven Preisveränderungen. Insbesondere genießt Eigentum rechtlichen Schutz und ist nicht entziehbar. Auch wird vermietetes Wohneigentum in Deutschland steuerlich gefördert. All diese Rahmenbedingungen können vom Gesetzgeber bzw. der europäischen Union geändert werden, mit der Folge, dass sich positive oder negative Veränderungen auf eine Immobilieninvestition ergeben können.

Der wirtschaftliche Markt unterliegt Schwankungen. So gibt es wirtschaftlich starke und schwache Jahre. In wirtschaftlich starken Jahren ist die Nachfrage nach Immobilien stärker, was wiederum zu steigenden Preisen führt. In wirtschaftlich schwachen Jahren ist die Nachfrage und Investitionsbereitschaft zurückhaltender, so dass aufgrund der abnehmenden Nachfrage auch Auswirkungen auf den Preis vorstellbar ist.

Der Anbieter übernimmt keine Gewähr für Preissteigerungen / Mietsteigerungen und haftet somit nicht für das Gelingen oder Erreichen von Konzepten; vor allem da die Marktentwicklung und/oder Veränderungen innerhalb von gesetzlichen Bestimmungen nicht vorhersehbar sind.

FINANZIERUNG

Die Zinssituation ist historisch niedrig. Die EZB hat am 10.03.2016 die Marke von 0,00% Zins erreicht und ist seither zeitweise im Negativzinsbereich. Stand Juni 2021 beträgt der Negativzins ca. Minus 0,50%. Für private Endkunden ergibt sich die Möglichkeit einer günstigen Immobilienfinanzierung im Bereich zwischen 0,50% bis 2,00% je nach Laufzeit, Betrag, Absicherung, Beleihungsauslauf, Eigenmitteleinsatz, Kreditwürdigkeit und Bankinstitut abzuschließen.

Grundsätzlich ist eine kürzere Zinsbindung günstiger als eine längere Zinsbindungsdauer, jedoch bietet die längere Zinsbindungsdauer mehr Planungssicherheit. Von daher ist die Empfehlung eine lange Zinslaufzeit zu wählen und somit das Zinsschwankungsrisiko für eine Anschlussfinanzierung zu reduzieren. So werden heute Laufzeiten von Bankinstituten bis zu 30 Jahren angeboten. Auch gibt es Kombinationsangebote von Banken in Verbindung mit Bausparkassen, die nach Ablauf einer ersten kürzeren Vorfinanzierungsdauer über eine Bank, eine Anschlussfinanzierung über eine Bausparkasse mit festen Konditionen anbieten und dabei eine Totalentschuldung, mit fest vereinbarten Werten / Zinssätzen / Beträgen angeboten wird.

Beide Varianten (nur Bank oder Kombination mit Bausparkassen) bieten Planungssicherheit für eine lange Zeit und reduzieren das Risiko einer Zinserhöhung nach Ablauf einer ersten Zinsfestschreibung. Wählt man hingegen eine kurze Zinsbindungsdauer, so kann beispielsweise nach Ablauf der kurzen Festschreibungsdauer von 5 Jahren das Zinsniveau sich dahingehend verändern, dass man im Anschluss einen deutlich höheren Zins akzeptieren muss und im schlimmsten Fall sich die Gesamtbelastung zukünftig nicht mehr leisten kann. Im Falle von einer Neubewertung mit reduziertem Verkaufspreis und / oder einem höheren Zinssatz ist es vorstellbar, dass ein schneller Zwangsverkauf notwendig wird, mit der Folge, dass im ungünstigen Fall zu einem Verkaufspreis führt, der unterhalb den Restschulden liegt und somit zu einem Vermögensabbau oder gar Totalverlust kommt.

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALT

Mit diesem Exposé werden nur Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Immobilien-Schneiderei GmbH erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung. Aufgrund von einer Vielzahl an unbekannter bzw. veränderlicher Parameter kann eine Haftung für Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen nicht übernommen werden. Gleiches gilt für die Entwicklung von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für die Beispielberechnungen. Sämtliche Berechnungsgrundlagen und sonstige Sachverhalte stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs und Finanzverwaltungspraxis, sowie die Rechtssprechung kann sich ändern. Alle im Exposé dargestellten Abbildungen, Fotos und Grundrisse sind als Muster zu verstehen. Insbesondere die Grundrisse können sich im Maßstab / Verhältnis anders darstellen.

Sämtliche abweichende Angaben darf und kann nur die Immobilien-Schneiderei GmbH vornehmen. Dritte Personen, insbesondere beauftragte Vermittler sind hierzu nicht legitimiert. Alle hier vorgestellten Verträge, Service oder Dienstleistungen bedürfen einer weiteren schriftlichen Vereinbarung.

Sowohl weiter sinkende, als auch steigende Zinsen haben Auswirkungen auf die Immobilienentwicklung, auf die Nachfrage und den Preis. Diese Veränderungen sind Bestandteil des Gesamtrisikos einer Immobilienanlage – mit oder ohne Fremdmiteinsatz. Eine Vorhersage über die Entwicklung, weder im Fall von weiter sinkenden Zinsen, als auch im Fall von steigenden Zinsen, kann durch den Anbieter nicht gegeben werden. So können beispielsweise weiter sinkende Zinsen die Immobilienpreise zunächst weiter steigen lassen und zu einer Immobilienblase führen, mit der Folge, dass zunehmend weniger Menschen sich eine Immobilie kaufen können und der Investor einen kleineren Markt im Falle einer Verkaufsabsicht vorfindet.

Bankinstitute können auch eine neue Einwertung der finanzierten Immobilie verlangen. Üblicherweise wird eine Einwertung bei Abschluss einer neuen Zinsfestschreibung vorgenommen, so auch nach Ablauf von einer Zinsfestschreibung und vor einer neuen

Darlehensvereinbarung/ Verlängerung. Es ist jedoch auch denkbar, dass eine Neueinwertung während einer laufenden Kreditvereinbarung vorgenommen wird. Auch wenn es unüblich ist, so ist es vorstellbar, dass ein Bankinstitut bei geänderten gesetzlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder bei sinkenden Immobilienpreisen eine Neueinwertung vornimmt und dabei auf einen kleineren neuen Wert kommt, der sodann durch weiteres Eigenkapital oder neue Ersatzsicherheiten geschlossen werden soll. Diese Vorgehensweise ist eher üblich bei Geschäftsdarlehen und Finanzierungen von Unternehmen, Maschinenpark, Fuhrpark oder ähnliches. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass Banken durch eine Novellierung / Neuregelung auch bei Immobiliendarlehensverträgen eine Neubewertung vornehmen und in Zeiten nachlassender Nachfrage und gleichzeitig fallender Immobilienpreise eine Verpflichtung zum Nachschuss entsteht. Auch hier kann der Anbieter nicht haften für unvorhersehbare Veränderungen, verursacht durch Dritte; im vorliegenden Fall durch Bankinstitute. Somit können die Planzahlen in den Einnahmen und Ausgaben sich positiv oder negativ verändern.

Die im Exposé gemachten Angaben und Angebote sind demnach nur unverbindlich zu betrachten. Maßgebend ist somit das Zustandekommen von einem notariellen Kaufvertrag, sowie den privatschriftlichen Vereinbarungen zum Haus- und/oder Mietverwaltungsvertrag und ggf. einer weiteren Mietgarantievereinbarung.

Alle Daten, Fakten und Zahlen des Projektes wurden zu einem frühen Prospektherstellungszeitpunktes zusammen gefasst. Informationen können sich demnach verändert haben, worüber sich der Erwerber informieren kann. Ansprüche aus diesem Exposé verjähren binnen sechs Monate ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum; es sei denn, dass der Prospektgeber vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben weiter geleitet hat. Die Immobilien-Schneiderei GmbH versichert, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen zusammen getragen wurden. Trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Zusammenstellung aller relevanten Informationen können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

Prospektherstellungsdatum Juli 2021

Copyright 2021 by Immobilien-Schneiderei GmbH - Urheberrechtshinweise

Alle Inhalte in diesem Exposé und/oder auf der Homepage und/oder in Präsentationen von der Immobilien-Schneiderei GmbH, insbesondere Texte, Grafiken, Wort-Bild-Aussagen sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Immobilien-Schneiderei GmbH. Bitte erfragen Sie, falls Sie die Inhalte verwenden möchten. Wer gegen das Urheberrecht verstößt (z. B. Bilder / Texte / Grafiken kopiert), macht sich gem. §106 ff UrhG strafbar, wird zudem kostenpflichtig abgemahnt und muss Schadensersatz leisten gemäß § 97 UrhG.



LEBEN...

UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

EDGAR KELLERMANN

GESCHÄFTSFÜHRER
IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI GMBH

IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI GMBH

Lindauer Straße 25, 88069 Tett nang

Tel.: 07542 / 407 477-0

info@immobilienschneiderei.de

www.immobilienschneiderei.de