EXKLUSIVES NEUBAUPROJEKT

Modern wohnen.
Nachhaltig investieren.

Hartmannshain

Exklusive KfW-40 Reihenhäuser & Doppelhaushälften — ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

WILLKOMMEN IN HARTMANNSHAIN

Ein Zuhause mit Zukunft

In ruhiger und naturnaher Lage im Herzen des Vogelsbergs entstehen acht hochwertige Wohnhäuser in energieeffizienter KfW-40-Bauweise. Zeitlose Architektur trifft auf nachhaltige Bauqualität und moderne Haustechnik.
Ob Eigennutzung oder langfristige Kapitalanlage — diese Immobilien überzeugen durch niedrige Energiekosten, attraktive Lage und hervorragende Zukunftsperspektiven.



4 Reihenhäuser
ca. 109 m² Wohnfläche

4 Doppelhaushälften
ca. 106 m² Wohnfläche

Grundstücke
ab ca. 300 m²

Baujahr
2027

Bauzeit
ca. 6-8 Monate

Photovoltaikanlage
inklusive

KfW-40
Effizienzhaus-Standard

QUALITÄT, DIE ÜBERZEUGT

Hochwertige Ausstattung

Besonderer Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort — für ein angenehmes Wohnklima und dauerhaft niedrige Energiekosten.

- Effizienzhaus KfW 40
- Massive Bauweise
- Energieeffizienzklasse A+
- 36 cm Außenwand
- Dreifachverglasung
- Hochwertige 6-Kammer-Fenster
- Smarthome-System
- Photovoltaikanlage ca. 8 kWp
- Eigene Terrasse
- Eigener Garten
- PKW-Stellplatz
- Hochwertiges Badezimmer
- Einbauküche auf Wunsch







Grundrisse Reihenhaus

ca. 109 m² Wohnfläche — Etagengrundrisse



Grundriss: Erdgeschoss

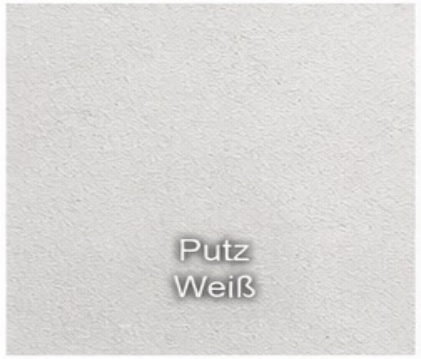


Grundriss: Obergeschoss

DOPPELHAUS IM DETAIL















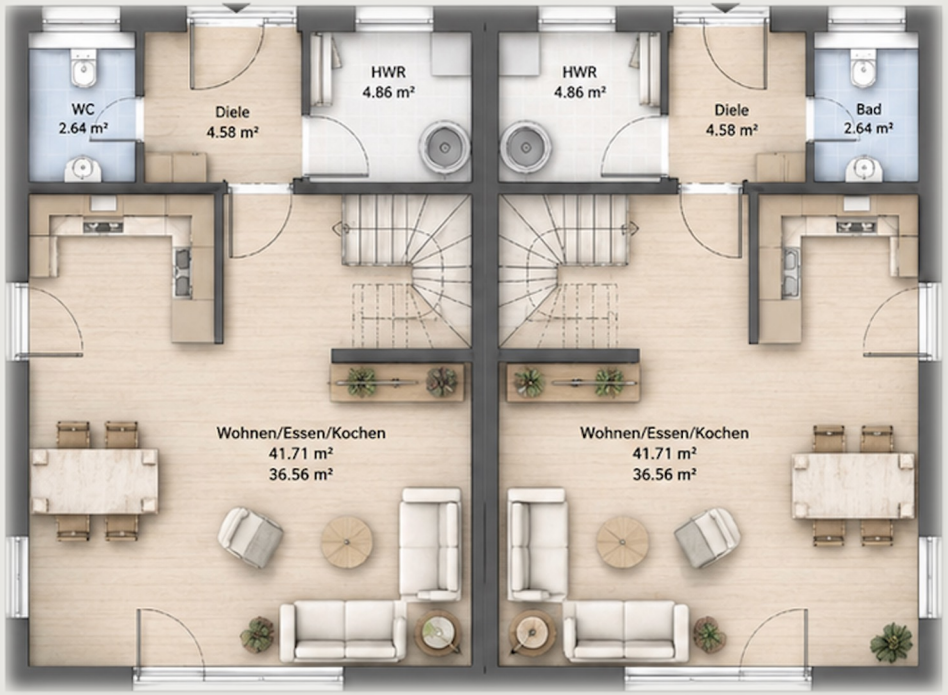


DOPPELHAUS IM DETAIL

Grundrisse Doppelhaus

ca. 106 m² Wohnfläche — Grundrisse aller Etagen

Grundriss: Erdgeschoss



Grundriss: Obergeschoss



Grundriss: Dachgeschoss



HEUTE BAUEN – MORGEN SPAREN

Nachhaltigkeit & Energie

Moderne Bauweise, intelligente Gebäudetechnik und Photovoltaikanlage sorgen für dauerhaft geringe Betriebskosten und machen die Immobilie besonders zukunftssicher.

- Energieeffizienzhaus KfW 40
- Photovoltaikanlage ca. 8 kWp
- Niedrige Heizkosten
- Geringer Stromverbrauch
- Nachhaltige Bauweise
- Langfristige Wertstabilität

EIN ATTRAKTIVER WIEDERVERKAUFSWERT

Eine Investition, die sich finanziell und ökologisch auszahlt.



LAGE & INFRASTRUKTUR

Wohnen zwischen Natur und perfekter Infrastruktur

Hartmannshain bietet die ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Nur wenige Minuten entfernt liegt Gedern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie einem vielseitigen Freizeitangebot.

Frankfurt	ca. 60 km
Fulda	ca. 37 km
Gießen	ca. 50 km
A45	ca. 22 km
A66	ca. 25 km



FREIZEIT & LEBENSQUALITÄT

Leben, wo andere Urlaub machen

Die Region rund um Hartmannshain bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit — zu jeder Jahreszeit.

Gederner See

Hoherodskopf

Vulkanradweg

Premiumwanderwege

Golfclub Schotten

Hallen- & Freibad

Vulkantherme

Wintersport








NACHHALTIG INVESTIEREN. LANGFRISTIG PROFITIEREN.

Ihre Vorteile als Kapitalanleger

Die Kombination aus energieeffizientem Neubau, attraktiver Lage und moderner Ausstattung macht dieses Objekt zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage.

- Neubau ohne Sanierungsrisiko
- Hohe Vermietbarkeit
- Geringe Betriebskosten
- Nachhaltige Bauweise
- Moderne Energietechnik
- Langfristige Wertentwicklung
- Attraktive steuerliche Abschreibung
- Professionelle Hausverwaltung auf Wunsch
- Vermietungsservice vor Ort

Eine Immobilie, die Sicherheit und Vermögensaufbau miteinander verbindet.

KAPITALANLAGE IM DETAIL

Beispielrechnung

Kaufpreis 294.500 € · Grundstück 331 m² · Baujahr 2027

Finanzierung

Kaufpreis	**294.500 €**
Misch/Sollzins	**3,50 %**
Tilgung	**1,80 %**
Gesamtbelastung	**5,30 % p.a.**

Monatliche Darlehensrate
(100 % Finanzierung) **≈ 1.300 €**

Beispiel Vermietung

Kaltmiete: 1.350 € / Monat

16.200 € Mieteinnahmen / Jahr

Warum lohnt sich diese Kapitalanlage?

- Neubau · KfW-40
- Geringe Energiekosten
- Hohe Vermietbarkeit
- Attraktive steuerliche Vorteile

KAPITALANLAGE IM DETAIL

Steuerliche Abschreibung (AfA)

JAHRE 1–4

5 % AfA

294.500 € × 70% × 5 %

= 10.307 € jährlich

AB JAHR 5

3 % AfA

294.500 € × 70% × 3 %

= 6.184 € jährlich



Zusätzlich können unter anderem Schuldzinsen, Verwaltungskosten sowie weitere Werbungskosten steuerlich berücksichtigt werden.

Hinweis: Die dargestellte Abschreibung ist vereinfacht. Steuerlich wird die AfA in der Praxis grundsätzlich auf den Gebäudeanteil des Kaufpreises angewendet, nicht auf den gesamten Kaufpreis inkl. Grundstück. Für individuelle Steuerberechnungen empfehlen wir Ihren Steuerberater.

LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE

Ihre Kapitalanlage nach 10 Jahren

Angenommen: Wertsteigerung 3 % p.a. · unveränderter Zins 3,5 % · Annuitätendarlehen · persönlicher Steuersatz 35 %

Immobilienwert nach 10 Jahren

≈ 395.800 €

Kaufpreis 294.500 € · Wertsteigerung 3 % p.a. über 10 Jahre

Restschuld nach 10 Jahren

≈ 237.000 €

Getilgt in 10 Jahren: ≈ 63.612 € vom Darlehen (294.500 €)

Ihr Vermögenszuwachs

≈ 158.800 €

Immobilienwert – Restschuld · ohne Eigenkapitaleinsatz (100 % Finanzierung)

Monatliche Belastung nach Steuer

Kreditrate	**1.300 €**
Mieteinnahmen	**+ 1.350 €**
Steuererstattung (Zinsen + AfA)	**+ 128 €**
Monatlicher Überschuss (Jahr 1-4 danach +58 Euro/Monat nach Steuern)	**≈ 178 €**

Beispielrechnung, unverbindlich. Basis: Kaufpreis 294.500 €, KfW + Annuitätendarlehen 3,50 % Mischzins, 100 % Finanzierung, konstante Jahresrate 15.608 €. Berechnung des Steuervorteils exemplarisch für Jahr 1 (5 % AfA + Zinsanteil Jahr 1) bei angenommenem persönlichem Steuersatz von 35 %. Tatsächliche Werte hängen von individueller Steuersituation, Zinsentwicklung und Marktentwicklung ab — für eine verbindliche Berechnung empfehlen wir Ihren Steuerberater.

ALLES AUS EINER HAND

Finanzierung & Rundum-Service

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihrer Immobilie und begleiten Sie bis zur Schlüsselübergabe.

- Individuelle Finanzierungskonzepte
- Vollfinanzierungen
- Vermietungsservice
- Hausverwaltung
- Mietersuche
- Komplette Verwaltungsleistungen

So investieren Sie komfortabel und sorgenfrei.



INTERESSE GEWECKT?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Gerne stellen wir Ihnen dieses attraktive Neubauprojekt persönlich vor und beraten Sie umfassend zu den Möglichkeiten der Eigennutzung oder Kapitalanlage.

Telefon:

E-Mail:

Webseite:

