VERKAUFSEXPOSÉ

GEDERN
HESSEN

Neubauprojekt Gedern

Am Wildfrauhaus 2 · 63688 Gedern

Modern wohnen. Energieeffizient investieren.

4	8	ca. 60 m²	KfW-40
Doppelhaushälften	Eigentumswohnungen	Wohnfläche je Einheit	Effizienzstandard

Eigennutzung & Kapitalanlage

Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.



Zukunft
hat ein Zuhause.

DAS PROJEKT

Modernes Wohnen. Nachhaltige Perspektive.

Vier Doppelhaushälften. Acht separate Eigentumswohnungen. Modern geplant, energieeffizient gebaut.

4
Doppelhaushälften

8
Eigentums-wohnungen

ca. 60 m²
Wohnfläche je Einheit

2–3
Zimmer
1 oder 2 Schlafzimmer

8
PKW-Stellplätze
(je 1 pro Wohnung)

Fahrradstellplätze vorhanden

KfW-40
Effizienzstandard

Ende 2027
geplante Fertigstellung



GEDERN
HESSEN

Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.

Ein Zuhause mit Perspektive.
Für heute und morgen.

WOHNEN & INVESTIEREN

Ein Zuhause. Zwei Perspektiven.

Ob für Sie selbst oder als Kapitalanlage – unsere Neubauwohnungen bieten nachhaltige Qualität und langfristige Werte.



GEDERN
HESSEN

Eigennutzung

MODERN WOHNEN

- Neubau & Erstbezug
- 2 – 3 Zimmer
- Terrasse oder Balkon
- Eigener PKW-Stellplatz
- Energieeffizienter KfW-40-Standard

Kapitalanlage

NACHHALTIG INVESTIEREN

- Attraktive Vermietbarkeit
- Wertbeständige Immobilie
- Energieeffiziente Bauweise
- 3 % lineare Gebäude-AfA*
- KfW-Förderung grundsätzlich möglich*

UNSER ZIEL

Werte schaffen. Heute und morgen.

Ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept – ideal zum Selbstnutzen oder als sichere Investition in eine lebenswerte Region.

Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.

MAKROLAGE

Gedern – ideal gelegen.

Natur. Lebensqualität. Beste Anbindung.
Gedern verbindet die Ruhe des Vogelsbergs
mit der Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten.

Frankfurt am Main
ca. 60 km
(ca. 60 Min.)

Fulda
ca. 50 km
(ca. 50 Min.)

Gießen
ca. 40 km
(ca. 40 Min.)

Beste Anbindung

A45
ca. 15 km
(ca. 15 Min.)

A66
ca. 30 km
(ca. 30 Min.)




Frankfurt am Main
Wirtschaft. Kultur. Lebensqualität.


Gedener See
Natur. Erholung. Freizeit.


Hoherodskopf
Atemberaubende Ausblicke.

Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.

Starke Region.
Beste Perspektiven.



ALLES WICHTIGE
IN DER NÄHE

MIKROLAGE

Zentral. Gut angebunden. Lebenswert.

Am Wildfrauhaus 2 in Gedern – in einem gewachsenen Wohnumfeld mit kompletter Infrastruktur.

Einkaufen
Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandel

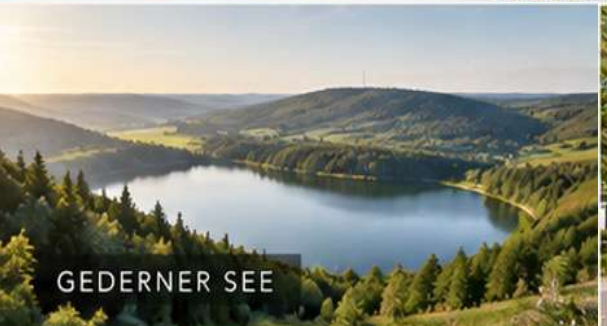
Bildung
Schulen und weiterführende Schulen

Kinderbetreuung
Kindergärten und Betreuungsangebote

Medizin
Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken

Freizeit & Natur
Gederner See, Vulkanradweg, Hoherodskopf und zahlreiche Wanderwege

NATURNAH.
FAMILIENFREUNDLICH.
GUT VERNETZT.

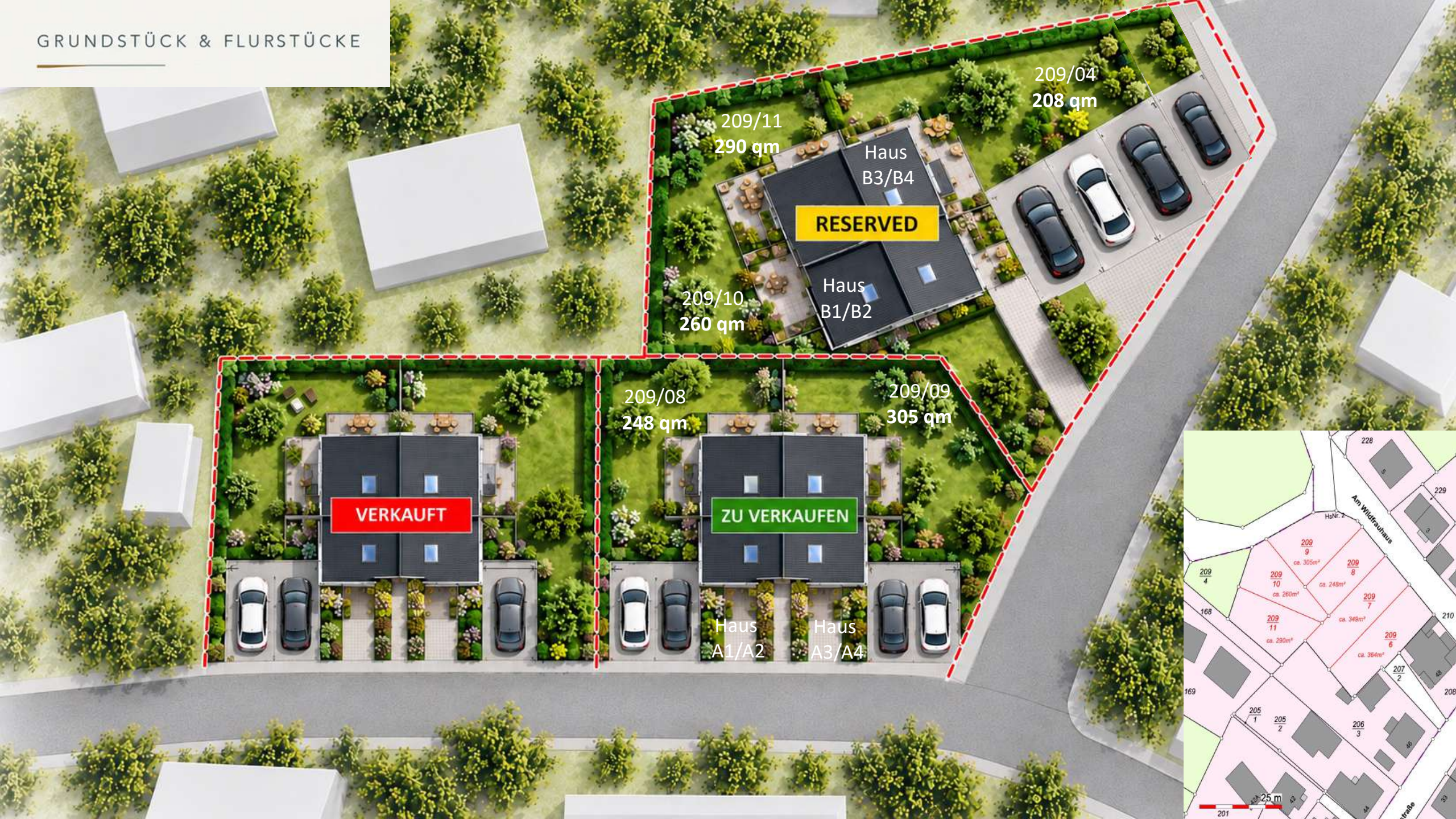








GRUNDSTÜCK & FLURSTÜCKE



PROJEKTÜBERSICHT

Zwei Doppelhaushälften. Ein durchdachtes Konzept.

Moderne Architektur, großzügige Grundrisse und private Außenbereiche.

2
Doppelhaushälften

4
Wohneinheiten

4
PKW-Stellplätze

Gärten & Terrassen
für mehr Lebensqualität



VOGELSBERG

NATUR.
LEBENSQUALITÄT.
ZUKUNFT.

N

Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

DIE DOPPELHAUSHÄLFTEN

Modern. Hochwertig. Zeitlos.

Zwei stilvolle Doppelhaushälften mit klarer Architektur, lichtdurchfluteten Räumen und großzügigen Außenbereichen.





PROJEKTÜBERSICHT

Zwei Doppelhaushälften. Ein durchdachtes Konzept.

Moderne Architektur, großzügige Grundrisse und private Außenbereiche.

2
Doppelhaushälften

4
Wohneinheiten

4
PKW-Stellplätze

Gärten & Terrassen
für mehr Lebensqualität



DIE DOPPELHAUSHÄLFTEN

Modern. Hochwertig. Zeitlos.

Zwei stilvolle Doppelhaushälften mit klarer Architektur, lichtdurchfluteten Räumen und großzügigen Außenbereichen.







GRUNDRISSE

Kompakt geplant. Großzügig gedacht.

Zwei Grundriss-Varianten auf ca. 60 m² – optimal genutzt, modern und komfortabel.

Durchdachte Raumaufteilung
Für modernes Wohnen

Helle, offene Wohnbereiche
Mit direktem Außenbezug

Effiziente Grundrisse
Ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice

Zeitlose Architektur
Komfortabel. Modern. Wertbeständig.

VARIANTE 1

2 Zimmer · 1 Schlafzimmer

Großzügiger offener Wohn-, Ess- und Kochbereich.

VARIANTE 2

3 Zimmer · 2 Schlafzimmer

Effizienter Grundriss für Paare, kleine Familien oder Homeoffice.



GEDERN
HESSEN

ca. 60 m² Wohnfläche

ca. 54 m² Innenwohnfläche
zzgl. anteilig angerechneter Terrassen-/Balkonflälche

EG
Terrasse & Garten

OG
Balkon / Terrasse



Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.

Gut geplant.
Besser wohnen.

BAUQUALITÄT

Wertbeständig. Modern. Durchdacht.

Hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung für ein zuhause mit Zukunft.

Massive Holzständerbauweise KfW 40
Nachhaltig, energieeffizient und zukunftssicher.

Moderne Haustechnik
Wärme, Kühlung, saubere Luft – für ein gesundes Wohnklima.

Hochwertige Ausstattung
Edle Materialien namhafter Hersteller.

Energieeffizient
Nach aktuellen Standards für niedrige Betriebskosten.

QUALITÄT SCHAFFT ZUHAUSE.



„Heute bauen. Morgen ankommen."

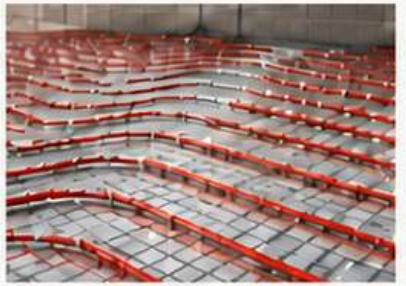
DETAILS,
DIE DEN UNTERSCHIED MACHEN.



3-fach verglaste Fenster
für besten Wärme – und Schallschutz.



Hochwertige Badausstattung
mit bodengleicher Dusche von renommierten Marken.



Fußbodenheizung
in allen Wohnräumen.



Dreier-Splitgerät von Bosch
Wärme, Kühlung, saubere Luft – – für ein perfektes Raumklima.



Photovoltaik
für geringe Nebenkosten.



Wallbox für Auto und Fahrrad
komfortabel und zukunftssicher.

LEBENSQUALITÄT

Mehr als ein Zuhause. Ein Lebensgefühl.

Moderne Architektur, naturnahe Lage und ein sicheres Umfeld – perfekt für Familien, Paare und alle, die mehr vom Leben erwarten.

Familienfreundlich
Ruhige Lage, viel Grün und Platz zum Aufwachsen.

Naturnah
Wohnen im Grünen – mit hoher Lebensqualität.

Wertbeständig
Eine Investition in Ihre Zukunft.

Wohlfühlen
Ein Zuhause, das zu Ihrem Leben passt.

MENSCHEN.
NATUR.
ZUHAUSE.



„Hier entsteht Raum für das, was wirklich zählt."



NATUR IN DER NÄHE

Erholung direkt vor der Haustür.



PLATZ FÜR KINDER

Sicher. Frei. Glücklich.



ANKOMMEN

Heute. Morgen. Für immer.

VOGELSBERG

NATUR.
LEBENSQUALITÄT.
ZUKUNFT.

Optimale Lage
Ruhig und dennoch gut angebunden.

Bildung in der Nähe
Kindergärten und Schulen gut erreichbar.

Alles für den Alltag
Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung.

Starke Gemeinschaft
Wohnen in einem lebenswerten Umfeld.

Ein Ort, an dem das Leben gut tut.

FERTIGSTELLUNG

GEDERN
HESSEN

Von der Planung bis zum Einzug.

Ein klarer Zeitplan für ein sicheres Projekt und Ihr neues Zuhause.

HEUTE
Aktueller Projektstand

ANFANG 2027
Geplanter Baubeginn

2027
Bauphase & Innenausbau

ENDE 2027
Geplante Fertigstellung

ANSCHLIESSEND
Übergabe & Einzug

MODERN
NACHHALTIG
ZUKUNFTSSICHER



PLANUNG


BAUBEGINN


ROHBAU & INNENAUSBAU


FERTIGSTELLUNG


ÜBERGABE & EINZUG

Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.

Heute entscheiden.
Ende 2027 ankommen.

WOHNUNGEN & PREISE

Acht Wohnungen. Zwei Doppelhäuser.

Moderne, effizient geschnittene Wohnungen in zwei Doppelhäusern – ideal zum Selbstnutzen oder als wertbeständige Kapitalanlage.

8 Eigentumswohnungen
in zwei Doppelhäusern

ca. 60 m² Wohnfläche
je Einheit

2 – 3 Zimmer
Flexibel nutzbar

1 PKW-Stellplatz
je Wohnung

Effizient & nachhaltig
KfW-40-Standard

Einheit	Lage	Etage	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis
A1	Haus A	EG	ca. 60 m²	2–3	197.500 €
A2	Haus A	OG	ca. 60 m²	2–3	196.500 €
A3	Haus A	EG	ca. 60 m²	2–3	198.500 €
A4	Haus A	OG	ca. 60 m²	2–3	196.500 €
B1	Haus B	EG	ca. 60 m²	2–3	209.500 €
B2	Haus B	OG	ca. 60 m²	2–3	207.500 €
B3	Haus B	EG	ca. 60 m²	2–3	214.500 €
B4	Haus B	OG	ca. 60 m²	2–3	209.500 €

Jede Wohnung inklusive 1 PKW-Stellplatz.
Kaufpreise vorbehaltlich finaler Zuordnung und Ausstattung.







Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.

Wertbeständig investieren.
Zuhause ankommen.

KAPITALANLAGE

Kapitalanlage. Einfach gerechnet.

Stabile Mieteinnahmen, attraktive Steuervorteile und langfristige Wertperspektiven – eine solide Basis für Ihre Zukunft.

Attraktive Renditechancen
Solide Mieteinnahmen

Wertbeständige Immobilie
In gefragter Lage

Steuerliche Vorteile
Durch AfA

Ideal zur Vermietung
Für langfristige Sicherheit

BEISPIEL: WOHNUNG A1

Kaufpreis	196.500 €
Mieteinnahme	900 € / Monat

BEISPIELFINANZIERUNG

100.000 € KfW

Zins	2,60 %
Anfängliche Tilgung	1,80 %
	≈ 367 € / Monat

96.500 € Bank

Zins	5,00 %
Anfängliche Tilgung	1,80 %
	≈ 547 € / Monat

Kapitaldienst gesamt	**≈ 914 € / Monat**
Kaltmiete	+ 900 € / Monat
Differenz vor Steuern & Bewirtschaftung	**– 14 € / Monat**

STEUER-BAUSTEIN: AfA

Grundstücksanteil	ca. 25.000 € je Wohnung (≈ 50.000 € je Doppelhaushälfte)
Gebäudeanteil	ca. 171.500 €
3 % lineare AfA	ca. 5.145 € / Jahr
Bei 38 % Grenzsteuersatz	ca. 1.955 € / Jahr (≈ 163 € / Monat)

Der steuerliche Effekt hängt von Ihrer individuellen Situation ab. Neben der AfA wirken bei Vermietung auch Mieteinnahmen, Schuldzinsen und weitere Werbungskosten auf das Steuerregebnis.

RECHNERISCHE BETRACHTUNG (VEREINFACHT)

– 14 € / Monat	Finanzierungsdifferenz vor Steuern und Bewirtschaftung
+ ca. 163 € / Monat	rechnerischer AfA-Steuereffekt (bei 38 %)
≈ +149 € / Monat	**rechnerische Entlastung** (ohne weitere Kosten)

Diese Berechnung ist ein unverbindliches Beispiel und ersetzt keine steuerliche oder finanzielle Beratung. Es können weitere nicht umlagefähige Kosten (z.B. Hausgeld, Verwaltung, Instandhaltung, Leerstand) anfallen.



Heute investieren. Langfristig profitieren.

- Mieteinnahmen
- Steuervorteile
- Wertsteigerung
- Langfristige Sicherheit

Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.

Eine solide Investition in Ihre Zukunft.

10-JAHRES-PERSPEKTIVE

Heute kaufen. Langfristig Vermögen aufbauen.

Eine solide Investition in Wohnraum – mit stabilen Mieteinnahmen, planbarer Tilgung und langfristigem Wertpotenzial.

Mieteinnahmen
Stabile laufende Erträge

Tilgung
Schritt für Schritt Eigenkapital aufbauen

AfA
Steuerliche Vorteile nutzen

Wertentwicklung
Langfristiges Potenzial

HEUTE

196.500 €
Kaufpreis

196.500 €
Beispiel-Finanzierung

Ihr Investment in die Zukunft.

10 JAHRE

Mieteinnahmen
Kontinuierliche Erträge

Tilgung
Schritt für Schritt weniger Restschuld

AfA
Steuerliche Vorteile über die Jahre

Mögliche Wertentwicklung
Langfristiges Potenzial

Zeit für neue Möglichkeiten.

NACH 10 JAHREN*

ca. 264.000 €
beispielhafter Immobilienwert bei 3 % p.a.

ca. 153.500 €
rechnerische Restschuld

ca. 110.500 €
rechnerische Differenz zwischen Immobilienwert und Restschuld

ca. 43.000 €
Darlehen rechnerisch getilgt

Beispielrechnung bei angenommener Wertentwicklung von 3 % p.a.
Die tatsächliche Wertentwicklung kann davon abweichen und ist nicht garantiert.

GEDERN
HESSEN

Wertentwicklung mit Perspektive.

Beispielhafte Entwicklung des Immobilienwerts bei 3 % p.a.





Stabile Werte.
Starke Aussichten.

Am Wildfrauhaus 2
63688 Gedern

Ruhig. Zentral. Lebenswert.
Im Herzen des Vogelsbergs.

Heute investieren.
Morgen mehr Möglichkeiten.

GEDERN · HESSEN

Modern. Energieeffizient. Zukunftssicher.

Eigentumswohnungen
Am Wildfrauhaus 2 · 63688 Gedern

Nachhaltig wohnen
Wertbeständig in die Zukunft

Attraktive Kapitalanlage
Stabile Mieteinnahmen

Ideal für Familien
Ruhige, naturnahe Lage

Hohe Lebensqualität
Moderne Architektur

Ihr neues Zuhause.
Oder Ihre nächste Kapitalanlage.

GEDERN
HESSEN

AB
196.500 €

Jetzt beraten lassen.

+49 152 01 88 88 20

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.