Die Zukunft des Wohnens beginnt heute

Ihr Einstieg in die neue Generation
der Immobilienanlage





Stellen Sie sich vor:
Sie investieren heute in ein durchdachtes, modernes Immobilienkonzept – kompakt, intelligent und zukunftssicher.
Auf kleinen Grundstücken entstehen hochwertige, voll ausgestattete Smart-Homes, die maximale Effizienz mit minimalem Flächenverbrauch verbinden.

Ein Investment, das den Nerv der Zeit trifft:

- steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
- wachsender Trend zu minimalistischem, intelligentem Wohnen
- nachhaltige Bauweise & digitale Steuerung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

✓ Einstieg ohne Eigenkapital möglich
✓ Planbare, stabile Einnahmen
✓ Skalierbares Investmentmodell
✓ Zukunftssichere Smart-Home-Technologie
✓ Nachhaltige Bauweise & hohe Nachfrage



Technologie & Bauweise

Intelligent gebaut – für die Anforderungen von morgen

Unsere Häuser stehen für eine neue Generation von Wohnimmobilien: kompakt, energieeffizient und wirtschaftlich durchdacht.
Dabei bedeutet „Smart Home“ in diesem Konzept nicht nur digitale Technik – sondern vor allem eine intelligente Bauweise, die langfristig Kosten spart und den Wert sichert.

Die wichtigsten Merkmale:

✓ **KfW-40-Energiestandard**
→ extrem niedriger Energieverbrauch
→ attraktiv für Förderprogramme und Finanzierung

✓ **Photovoltaik-Anlagen (inklusive)**
→ Reduzierung der Nebenkosten
→ steigende Attraktivität für Mieter
→ zusätzlicher Zukunftswert

✓ **Effiziente Flächennutzung**
→ weniger Baukosten
→ höhere Rendite pro Quadratmeter

✓ **Nachhaltige Bauweise**
→ langfristige Wertstabilität
→ steigende Nachfrage im Mietmarkt

Warum jetzt?

„Jetzt ist clever, nicht riskant“

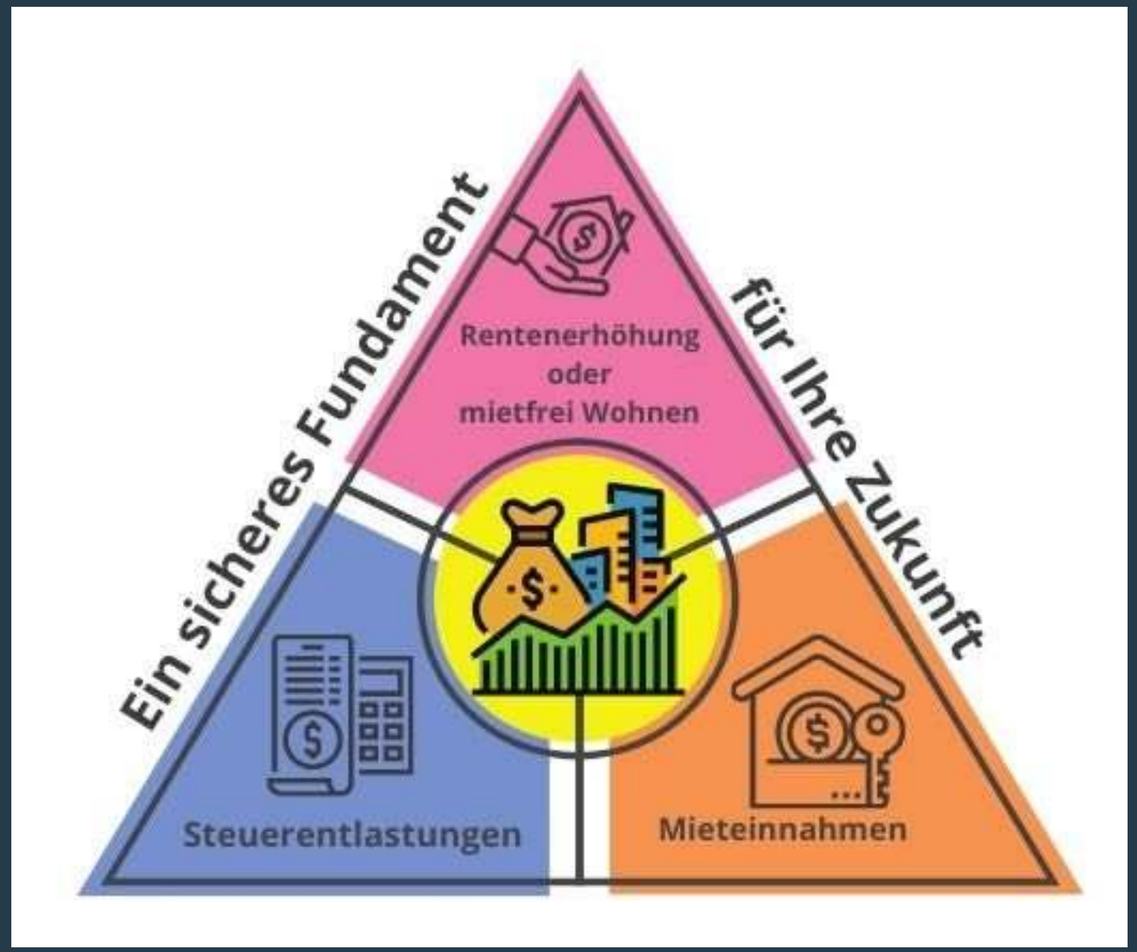
Markt & Förderungen

“Der richtige Zeitpunkt ist kein Zufall”

Warum dieses Konzept genau in die aktuelle Zeit passt

Die Anforderungen an Immobilien haben sich verändert:

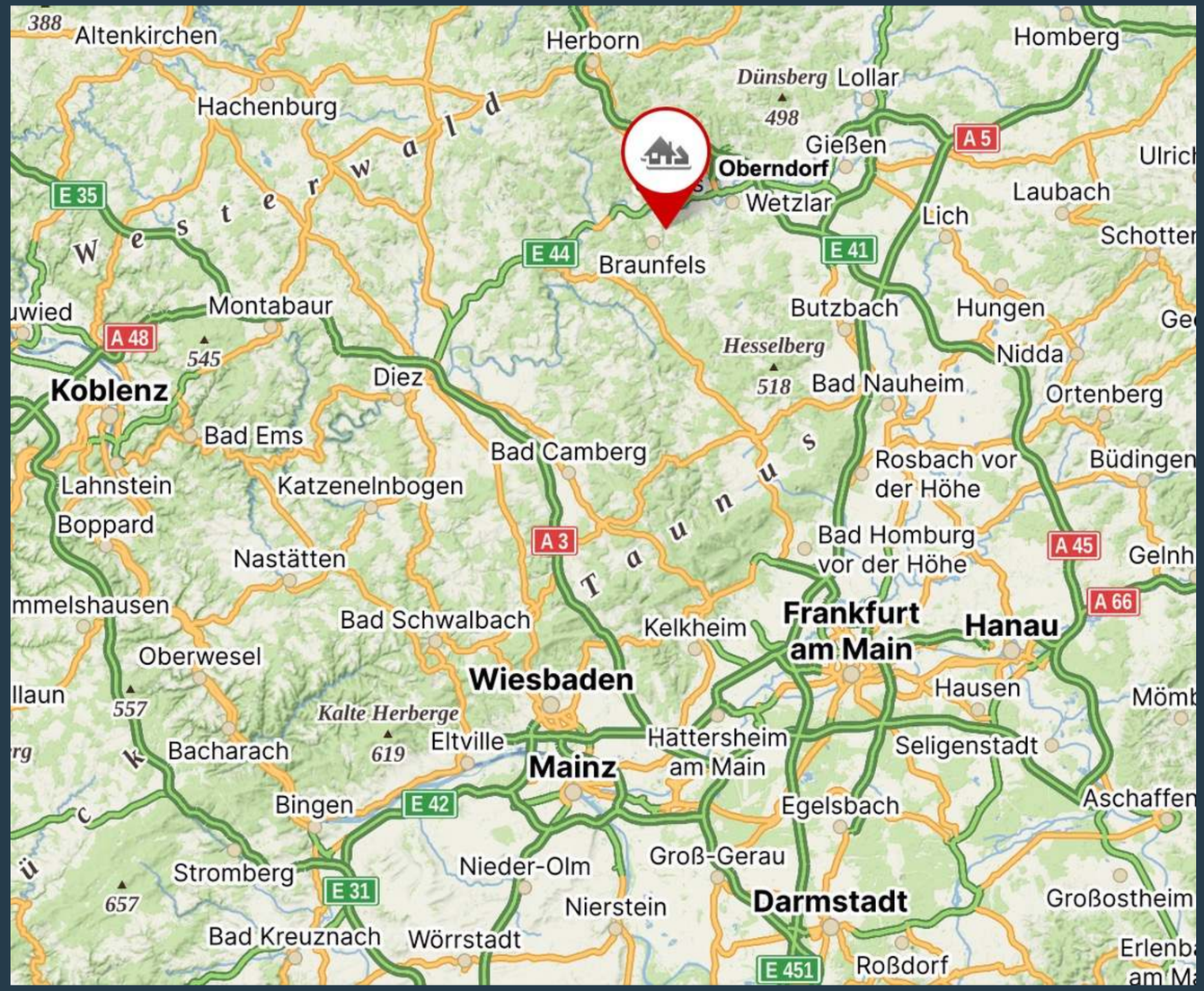
- Energieeffizienz ist kein Bonus mehr – sondern Standard
- Förderprogramme unterstützen nachhaltigen Wohnbau
- Städte und Gemeinden fördern kompaktes, bezahlbares Wohnen
- Mieter achten zunehmend auf Nebenkosten
- Wohnraummangel steigt
- Trend zu kleineren Wohnflächen
- Inflation → Sachwerte gewinnen



Lagebeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in Solms-Oberndorf, 2 km von Braunfels und 5 km von Wetzlar entfernt. In ca. fünf Minuten ist man auf der B49, die eine Anbindung an die A3 nach Limburg sowie an die A5 nach Frankfurt bietet. Die Fahrzeit nach Frankfurt beträgt ca. 40 Minuten.

In fußläufiger Entfernung von ca. 5 Minuten befinden sich ein Pennymarkt und eine Bäckerei. Auch ein Kindergarten und die Astrid-Lindgren-Schule befinden sich in der Nähe von 300 m.



Lagepan des Grundstücks:

„In diesem schönen Neubaugebiet entstehen Einfamilien- und Doppelhäuser, die einen beeindruckenden Blick auf die Burg Braunfels sowie über Tal von Oberndorf bieten.“






Schloss Braunfels
Schlossblick vom
Neubaugebiet


Blick auf Solms
Oberndorf!









Freiflächenplan Solms/Oberndorf Laufdorfer-Ring

Berechnung
GRZ 0.35
GFZ 0.6

Flurstück: 271/4
Grundstücksgröße
1.839 m²
+
Flurstück: 271/3, 271/2, 271/1
Grundstücksgröße
2.321 m²



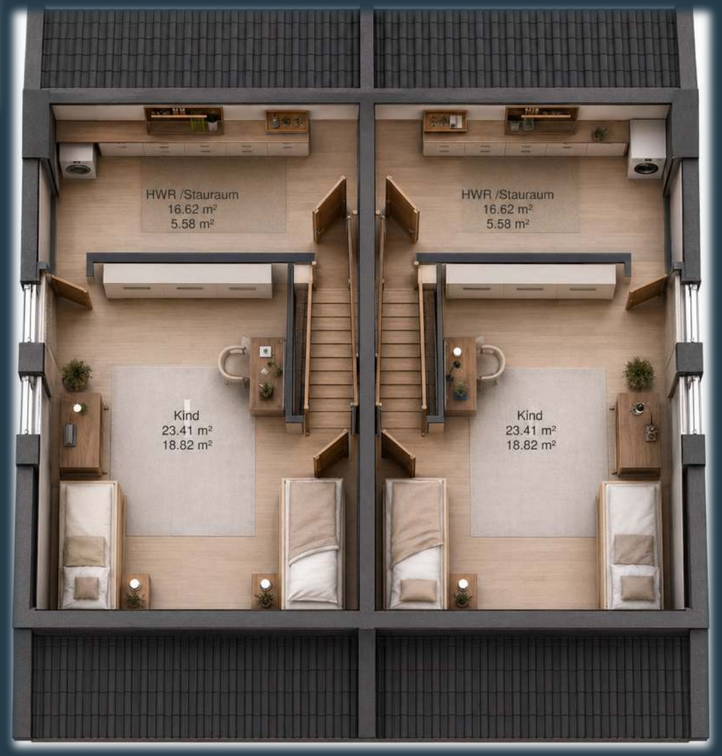


DHH Wohnfläche 76,90 qm

EG



DG



📊 BEISPIEL beim Kauf: Wirtschaftlichkeitsübersicht – Neubau KfW40 Smarthaus

Objektdaten: DHH 76,90 qm
Kaufpreis: 290.000 €
Finanzierung: 100 %
Zinssatz: 3,2 %
Tilgung: 1,8 %
Monatsrate: 1.208 €
Mieteinnahmen: 1.290 € / Monat
Wertsteigerung: 3 % p.a.
Steuertzatz (Familie & Kind) ca. 30%

💰 Cashflow & Steuer (entscheidender Hebel)

Jahr 1–4 (Sonder-AfA 5 %):
Steuerlicher Verlust: –4.675 € / Jahr
Steuerersparnis: +1.403 € / Jahr
Cashflow nach Steuer: +199 € / Monat

Jahr 5–10 (AfA 3 %):
Steuerlicher Gewinn: +405 € / Jahr
Steuerzahlung: +122 € / Jahr
Cashflow nach Steuer: +72 € / Monat

📈 Vermögensaufbau nach 10 Jahren

Immobilienwert: ca. 389.700 €
Restschuld Bank: ca. 233.000 €
Verkaufsgewinn: ca. 156.700 €
(steuerfrei)

🧱 Zusätzlicher Vermögensaufbau

Tilgung: ca. 57.000 €
Positiver Cashflow: ca. 14.736 €

🟢 Gesamtergebnis nach 10 Jahren

👉 **≈ 171.0436 € Vermögenszuwachs**



DHH Wohnfläche 75,00 qm



📊 BEISPIEL beim Kauf: Wirtschaftlichkeitsübersicht – Neubau KfW40 Smarthaus

Objektdaten: DHH Nr: 1 75,00 qm
Kaufpreis: 298.000 €
Finanzierung: 100 %
Zinssatz: 3,2 %
Tilgung: 1,8 %
Monatsrate: 1.241 €
Mieteinnahmen: 1.290 € / Monat
Wertsteigerung: 3 % p.a.
Steuertzatz (Familie & Kind) ca. 30%

💰 Cashflow & Steuer (entscheidender Hebel)

Jahr 1–4 (Sonder-AfA 5 %):
Steuerlicher Verlust: –4.675 € / Jahr
Steuerersparnis: +1.403 € / Jahr
Cashflow nach Steuer: +159 € / Monat
Jahr 5–10 (AfA 3 %):
Steuerlicher Gewinn: +405 € / Jahr
Steuerzahlung: +122 € / Jahr
Cashflow nach Steuer: +42 € / Monat

📈 Vermögensaufbau nach 10 Jahren

Immobilienwert: ca. 399.700 €
Restschuld Bank: ca. 244.000 €
Verkaufsgewinn: ca. 155.700 €
(steuerfrei)

🧱 Zusätzlicher Vermögensaufbau

Tilgung: ca. 53.640 €
Positiver Cashflow: ca. 12.546 €

🟢 Gesamtergebnis nach 10 Jahren

👉 **≈ 168.246 € Vermögenszuwachs**



4 Appartments/ je 3 Zimmer





Wohnfläche 54 qm

📊 BEISPIEL beim Kauf: Wirtschaftlichkeitsübersicht – Neubau KfW40 Smarthaus

Objektdaten: DHH Nr: 2

Kaufpreis: 189.900 € + 10.000 € Aussenanlage
Finanzierung: 100 %
Zinssatz: 3,2 %
Tilgung: 1,8 %
Monatsrate: 790 €
Mieteinnahmen: 950 € / Monat
Wertsteigerung: 3 % p.a.
Steuertzatz (Familie & Kind) ca. 30%

💰 Cashflow & Steuer (entscheidender Hebel)

Jahr 1–4 (Sonder-AfA 5 %):

Steuerlicher Verlust: –2.273 € / Jahr
Steuerersparnis: +682 € / Jahr
Cashflow nach Steuer: +217 € / Monat

Jahr 5–10 (AfA 3 %):

Steuerlicher Gewinn: +1.342 € / Jahr
Steuerzahlung: –403 € / Jahr
Cashflow nach Steuer: +126 € / Monat

📈 Vermögensaufbau nach 10 Jahren

Immobilienwert: ca. 255.000 €
Restschuld Bank: ca. 151.000 €
Verkaufsgewinn: ca. 104.000 € (steuerfrei)

🧱 Zusätzlicher Vermögensaufbau

Tilgung: ca. 38.900 €
Positiver Cashflow: ca. 19.500 €

🟢 Gesamtergebnis nach 10 Jahren

👉 **≈ 162.000 € Vermögenszuwachs**

„ Der Wandaufbau entspricht KFW 40 Standard und Anforderungen an Statik, Brand- und Schallschutz.“

Unsere Wände garantieren auf Dauer ein optimales Wohlfühlklima. Unsere Wand wirkt durch ihren Aufbau raumklimatisch. Die wertbeständige und ca. 36,5 cm starke, massive Außenwand setzt sich wie folgt zusammen: (von innen nach außen)

Gipskartonplatte	12,50 mm
Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
Konstruktionsebene	50,00 m m
KVH Fichte C24	160,00 m m
Mineralische Steinwolle	160,00 mm
Holzwerkstoffplatte	18,00 mm
EPS Neopor 032	120,00 mm

Armierungsspachtel mit Gewebe 2 Schichten





Unsere Innenwände führen wir ebenfalls in einer soliden Stärke aus. Tragende Innenwände werden in ca. 240 mm Stärke ausgeführt. Nichttragende Innenwände sind 140 mm stark.

Der Wandaufbau der nichttragenden Innenwand setzt sich wie folgt zusammen:

Gipswerkstoffplatte	12,50 mm
Holzwerkstoffplatte	18,00 mm
Konstruktionsebene	38,00 mm
KVH Fichte C24	50,00 mm
Mineralische Steinwolle	50,00 mm
Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
Gipswerkstoffplatte	12,50 mm

Die Installationsebene wird für die Verlegung der Leitungen für die unten beschriebene Elektroausstattung verwendet. Weiterhin werden erforderliche Installationswände und Kastenverkleidungen in Trockenbauweise mit einfacher oder doppelter Gipsbauplattenbeplankung, je nach Bedarf, hergestellt.

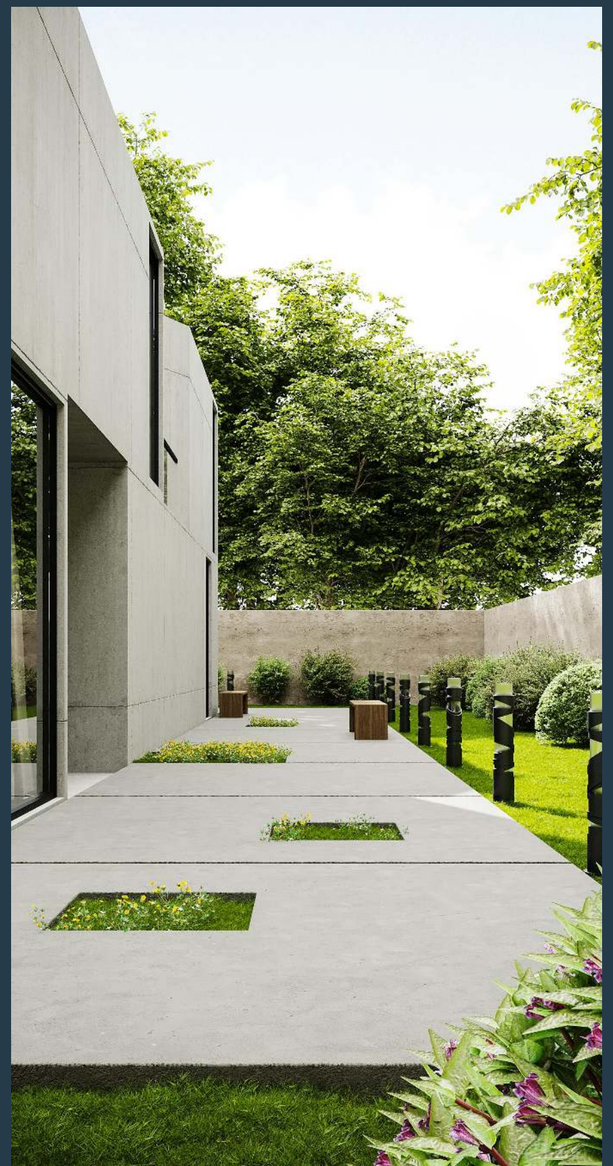
„Montage der werkseitig vorgefertigten Bauteile“



Die Entscheidung liegt bei Ihnen

Starten Sie heute – und lassen Sie Ihr Investment für Ihre Zukunft arbeiten.









Lassen Sie sich von uns beraten

PHONE

+49 152 018888 20

ADDRESS

LUDWIGSTRASSE 9
61231 BAD NAUHEIM

WEBSITE

WWW.WOHNBAUPLAN.COM

EMAIL

PV@WOHNBAUPLAN.COM

