

Exposé

Wohnanlage in Großpösna

Neubau-Investment mit Steuervorteilen & KfW-Förderung - Bungalows für Senioren



Objekt-Nr. OM-477060

Wohnanlage

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Zirn

Christoph-von-Mühlbach-Weg 1
04463 Großpösna
Sachsen
Deutschland

Baujahr	2027	Gesamtfläche	103,75 m²
Etagen	1	Stellplätze	2
Wohnfläche	103,75 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme	Nettomiete Soll	20.925
Preis pro m²	4.482,00 €	Nettomiete Ist	20.925
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	22,22
Zustand	Erstbezug	Anzahl Einheiten	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frühkäufer-Vorteil von 5.000 € bei Abschluss eines Kaufvertrages bis zum 15. August 2026

Highlights:

- Bis zu 75.000 € Steuervorteil in den ersten 4 Jahren dank Sonder-Abschreibung
- Zinsvergünstiger KfW-Kredit aufgrund KfW-40-QNG-Standard
- Senioren als stark wachsende Mietergruppe sowie Erstvermietungsgarantie
- Vollständige Kaufpreiszahlung erst nach Fertigstellung für maximale Sicherheit
- Keine WEG, real geteilte Grundstücke je Bungalowhälfte für volle Eigentumsautonomie

Die Seniorenbungalows in Großpösna bieten Kapitalanlegern eine seltene Kombination aus moderner Neubauqualität, nachhaltigem Wohnkonzept und langfristig gesicherter Nachfrage.

Das Projekt umfasst 42 barrierefreie Wohneinheiten in Form von Doppelbungalows, die speziell auf die Bedürfnisse einer stark wachsenden Zielgruppe – der Generation 60 PLUS – zugeschnitten sind. Die eingeschossige Bauweise, ein eigener Garten sowie die hochwertige Ausstattung schaffen ein attraktives Mietangebot mit hoher Zielgruppenakzeptanz.

Ein entscheidender Standortvorteil ist die direkte Anbindung an den benachbarten Wohnpark mit Pflege- und Serviceleistungen. Dieses Konzept ermöglicht „betreutes Wohnen im eigenen Haus“ und erhöht die Vermietbarkeit nachhaltig.

In Kombination mit einer energieeffizienten Bauweise (KfW-40-QNG) und attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen ergibt sich ein zukunftssicheres Investment mit stabilen Erträgen und Wertentwicklungspotenzial.

Neben einer attraktiven Mietrendite profitieren Sie von umfangreichen Abschreibungsmöglichkeiten (degressive AfA und Sonder-AfA) sowie zinsgünstigen Förderdarlehen durch den KfW-40-QNG-Standard.

Weitere Vorteile:

- Prognostizierte Bruttomietrendite von min. 4,5 % (optional: Erstvermietungsgarantie)
- Hohe steuerliche Abschreibung (bis zu ca. 37 % in den ersten vier Jahren) resultierend in Steuervorteil von bis zu 75.000 € in den ersten vier Jahren (abhängig persönlicher finanziellen Situation und Ausgestaltung)
- Vollständige Kaufpreiszahlung erst nach Fertigstellung und Abnahme
- Provisionsfreier Erwerb direkt vom Bauherr
- Demografisch gesicherte Nachfrage (Vermietung und Wiederverkauf)
- Optionale Erstvermietung (inkl. Garantie) und Verwaltungsservice durch Bauherr
- Keine WEG, real geteilte Grundstücke je Bungalowhälfte (inkl. individuelle Erschließung) für volle Eigentumsautonomie
- Geringes Risiko durch energieeffiziente Neubauqualität

Die Kombination aus sozialem Mehrwert und wirtschaftlicher Attraktivität macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Kapitalanlage.

Weitere Informationen und ein ausführliches Exposé erhalten Sie über unsere Projekthomepage (seniorenbungalows-grosspoesna.de).

Ausstattung

Die Ausstattung der Seniorenbungalows ist gezielt auf eine hohe Vermietbarkeit und langfristige Wirtschaftlichkeit ausgelegt.

Die barrierefreie Bauweise nach DIN 18040 erfüllt die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft und sichert eine breite Zielgruppe. Hochwertige Materialien sowie funktionale Grundrisse sorgen für nachhaltige Attraktivität am Mietmarkt.

Highlights für Investoren:

- KfW-40-QNG-Standard (förderfähig, energieeffizient)
- Fußbodenheizung und moderne Gebäudetechnik
- Dreifachverglasung mit elektrischen Rollläden
- Photovoltaikanlage zur Reduktion der Betriebskosten
- Fernwärmeanschluss (wartungsarm, effizient)
- Glasfaseranschluss

Zusätzlich steigern der eigene Garten und die Stellplätze auf dem Grundstück die Nachfrage und ermöglichen attraktive Mietpreise.

Die Kombination aus Energieeffizienz, geringer Instandhaltungsanfälligkeit und zielgruppengerechter Ausstattung schafft eine solide Grundlage für stabile Renditen.

Optional stattdessen wir Ihren Bungalow zudem gerne mit einer Einbauküche aus.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

VADcare Großpösna GmbH

Gattenhöferweg 32

61440 Oberursel (Taunus)

Germany

Handelsregister:

Eintragung beim Amtsgericht Bad Homburg HRB 15089

Verantwortlicher gem. § 5 TMG: Oliver Zirn (Anschrift wie oben)

Lage

Der Standort Großpösna, direkt angrenzend an Leipzig und nur rund 11 km südöstlich der Leipziger-Innenstadt, überzeugt durch seine Kombination aus naturnahem Wohnen und wachsender wirtschaftlicher Dynamik.

Die Seniorenbungalows entstehen im Generationenpark Großpösna, einem neu entwickelten Wohnquartier innerhalb der Gemeinde. Dieses Neubaugebiet schafft ein modernes Umfeld mit klarer Ausrichtung auf generationengerechtes Wohnen und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Region profitiert von der positiven Entwicklung des Leipziger Umlands, steigenden Einwohnerzahlen sowie einer kontinuierlich wachsenden Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Das nahegelegene Leipziger Neuseenland erhöht zusätzlich die Standortattraktivität.

Der Mikrostandort bietet entscheidende Vorteile für Investoren:

- Neubauquartier mit klarer Zielgruppenansprache
- Direkte Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (Pösna Park)
- Gute Verkehrsanbindung nach Leipzig (Bahn- und Busverbindungen)
- Medizinische Versorgung im Umfeld
- Integriertes Pflege- und Serviceangebot im Quartier

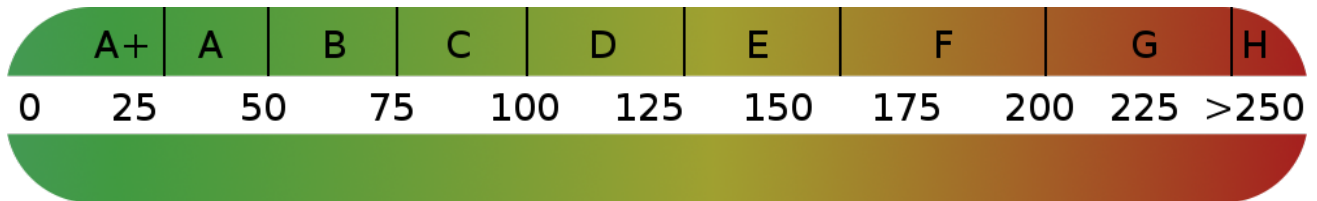
Diese Kombination aus modernem Neubaugebiet, wachsendem Umfeld und zielgruppenspezifischem Konzept sorgt für eine langfristig stabile Nachfrage und attraktive Vermietungsperspektiven.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

