

**Denkmal
AfA**



100% EMPFEHLUNGEN
Mehr Infos

84 Denkmalwohnungen in Donaueschingen

**Quartiers-
entwicklung**

Business Idee:

Hohe Abschreibungen durch das Investieren in ein Denkmal in Baden-Württemberg generieren inkl. zusätzlicher Wertsteigerung durch die frühzeitige Investition zu günstigeren qm-Preisen in die geplante umfangreiche Quartiersentwicklung.

Donaueschingen





immobilienaufbau

Quelle: Adobe Stock

Makrolage Baden-Württemberg



WELTENBUMMLER UND STADTLIEBHABER



KONSTANZ, BODENSEE
CA. 70 KM, CA. 50 MIN.

FREIBURG
CA. 70 KM, CA. 60 MIN.

ZÜRICH
CA. 90 KM, CA. 72 MIN.

LÖRRACH
CA. 99 KM, CA. 90 MIN.

STRASSBURG
CA. 120 KM, CA. 93 MIN.

STUTTGART
CA. 130 KM, CA. 72 MIN.

BADEN-BADEN
CA. 138 KM, CA. 120 MIN.

LANDKINDER UND NATURFREUNDE



NATURPARK OBERE DONAU
DONAUTALBAHN, CA. 60 MIN.

KONSTANZ
BODENSEE, CA. 60 MIN.

TRIBERGER WASSERFÄLLE
SCHWARZWALDBAHN, CA. 60 MIN.

TITISEE-NEUSTADT
HÖLLENTALBAHN, CA. 60 MIN.

SCHLUCHSEE
HÖLLENTALBAHN UND DREISEENBAHN,
CA. 90 MIN.

FELDBERG
HÖLLENTALBAHN, CA. 90 MIN.

WUTACHSCHLUCHT
WUTACHTALBAHN, CA. 105 MIN.

Donaueschingen liegt im Süden des Schwarzwalds und verbindet Tradition, Natur und Innovation. Als eine der beliebtesten Tourismusregionen Deutschlands verfügt der Schwarzwald über idyllische Landschaften, Wander- und Wintersport-möglichkeiten sowie viele kulturelle Angebote.

Der Schwarzwald ist aber nicht nur ein Tourismusmagnet, sondern auch ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort mit starken Branchen wie Maschinenbau, Umwelttechnologien und Medizintechnik.

Donaueschingen profitiert von dieser zentralen Lage inmitten einer Region mit rund 1,7 Millionen Einwohnern und ist ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Erholen.

Standortfaktoren und Arbeitgeber

SCHWARZWALD-HIGHLIGHTS



EINWOHNER

Etwa 1,7 Millionen Einwohner



WIRTSCHAFT

Traditionelle und moderne Branchen wie Forstwirtschaft, Holzverarbeitung, Uhrenindustrie, Umwelt- und Energietechnik, IT und Digitalwirtschaft



BILDUNG

Zahlreiche Hochschulen und Berufsakademien; vielfältige Bildungsangebote in den Bereichen Technik, Wirtschaft und Gesundheit



FORSCHUNG UND TECHNOLOGIE

Forschungseinrichtungen wie das Fraunhofer-Institut; Technologiezentren in Karlsruhe und Freiburg



TOURISMUS

Jährlich etwa 34,8 Millionen Übernachtungen; beliebte Ziele: Titisee, die Triberger Wasserfälle und der Feldberg



NATUR

Nationalpark Schwarzwald und weitere eindrucksvolle Naturparks



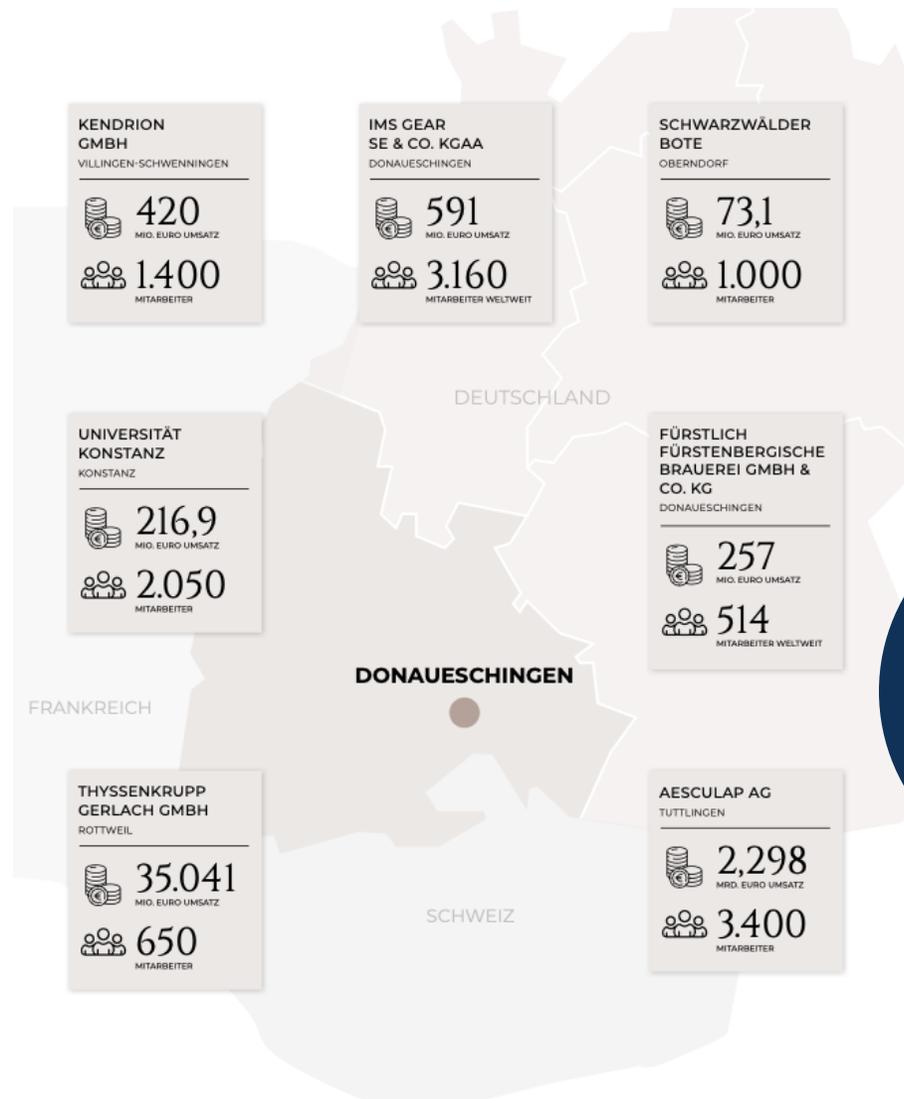
FREIZEIT

Über 23.000 km Wanderwege, zahlreiche Mountainbikestrecken; Freizeitparks, Thermalbäder und kulturelle Veranstaltungen

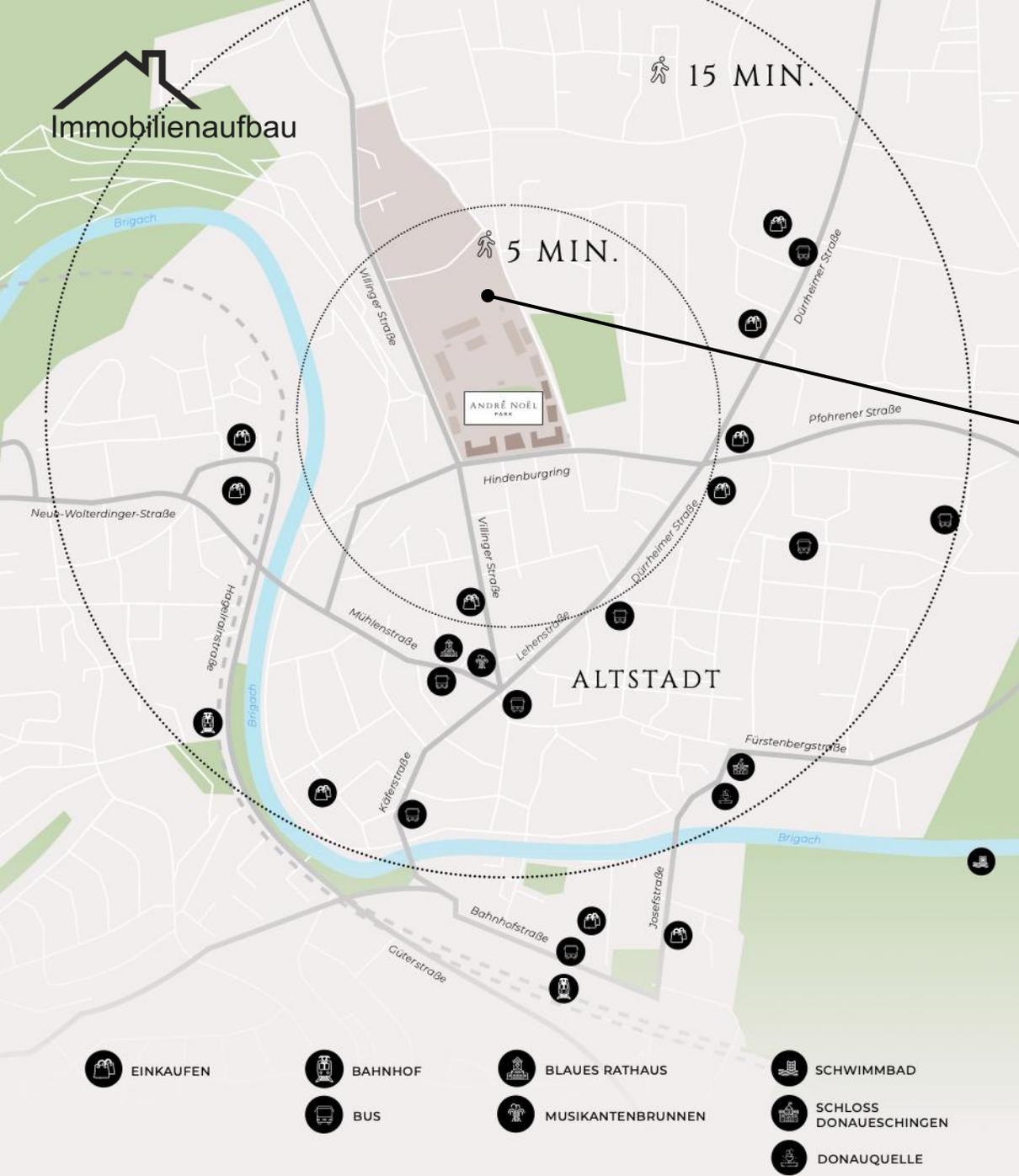


SPORT

Wintersportzentren wie Feldberg und Hinterzarten



**Luxus Golfhotel
Öschberghof
der ALDI-
Brüder in
nur 5 Min
Entfernung!**



EIN NEUES
QUARTIER
für die
Stadt

ANDRÉ NOËL
PARK











Ehemaliges Kasernengelände

ANDRÉ NOËL PARK



PARK-RESIDENZ 1
 Hindenburgring 15/15 a
 Denkmal
 42 Wohneinheiten
 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen
 36 m² bis 88 m²
 63 Stellplätze (22 oberirdisch, 41 in der Quartierstiefgarage)

HAUS 2
 Hindenburgring 17
 Neubau
 31 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
 51 m² bis 90 m²
 67 Stellplätze (17 oberirdisch | 50 in der Quartierstiefgarage)

HAUS 3
 Hindenburgring 19/19 a
 Denkmal
 42 Wohneinheiten
 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen
 29 m² bis 88 m²
 63 Stellplätze (16 oberirdisch | 47 in der Quartierstiefgarage)

HAUS 4
 Friedhofstraße 15 a
 Neubau
 23 Wohneinheiten
 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
 55 m² bis 78 m²
 23 Stellplätze (12 oberirdisch | 11 in der Quartierstiefgarage)

HAUS 5
 Friedhofstraße 15 b
 Denkmal
 10 Wohneinheiten
 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
 50 m² bis 135 m²
 15 Stellplätze (7 oberirdisch, 8 in der Quartierstiefgarage)

Bautenstand Februar 2025

Tiefgarage bereits im Bau



DBA Deutsche
Bauwert

Nahegelegene
Schule ist im
Bau weit
fortgeschritten



Bautenstand April 2025

Tiefgarage fast fertiggestellt

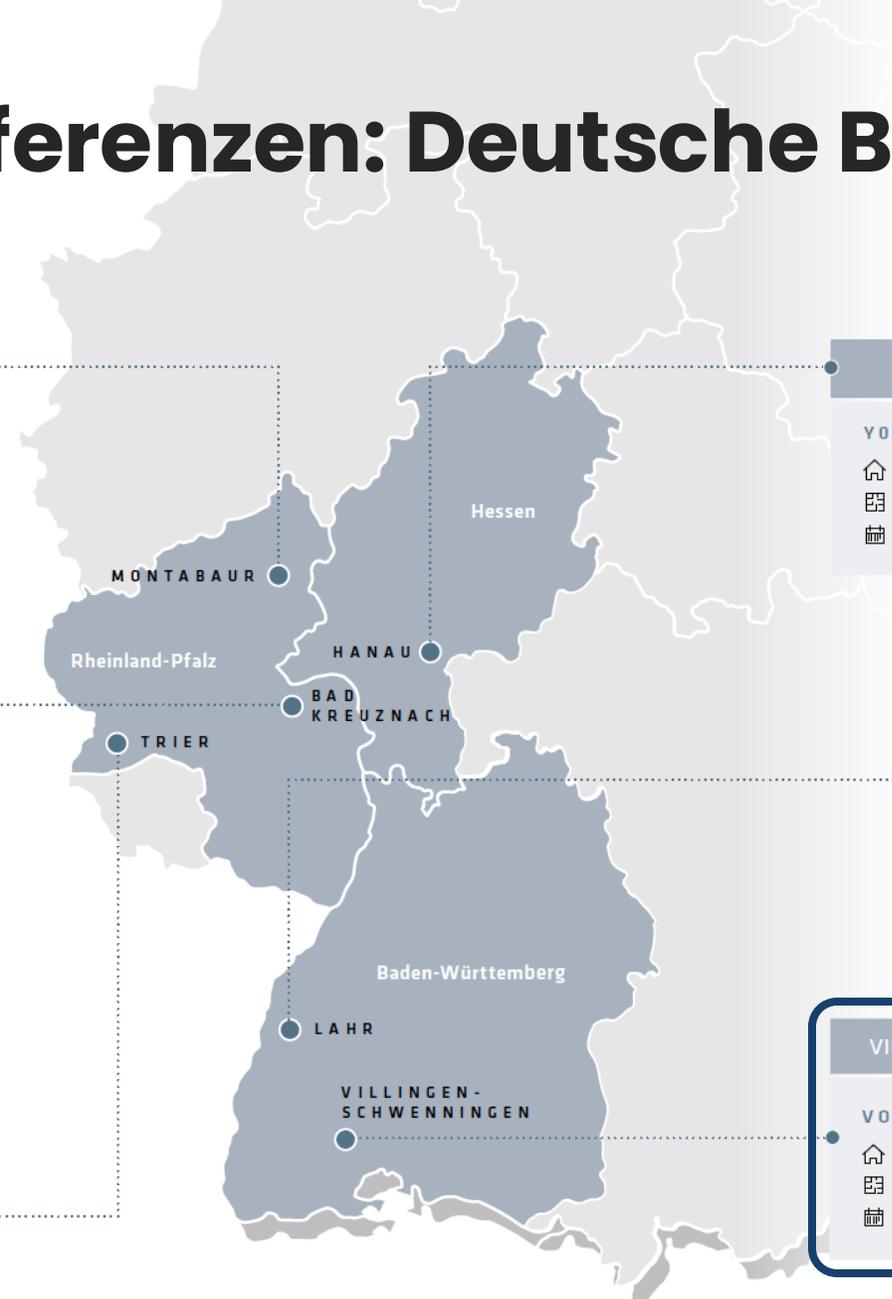


Neue Schule in Donaueschingen



So wird die Realschule am Buchberg einmal aussehen: oben das zweistöckige Realschulgebäude, vorne rechts die Dreifeld-Sporthalle. *Foto: aslh sander.hofrichter architekten*

Projektreferenzen: Deutsche Bauwert



MONTABAUR

CARRÉ 4

-  4 Gebäude
-  102 Wohnungen
-  2018 – 2020

HEIZWERK

-  1 Gebäude
-  34 Wohnungen
-  2017 – 2019

VILLEN MONTABAUR

-  5 Gebäude
-  142 Wohnungen
-  2016 – 2018

HANAU

YORCKHOF

-  9 Gebäude
-  82 Wohnungen
-  2011 – 2012

BAD KREUZNACH

HUMPERDINCK PARK

-  10 Gebäude
-  200 Wohnungen
-  2024 – 2026

CARLSGARTEN

-  4 Gebäude
-  120 Wohnungen
-  2016 – 2018

ANHEUSER HÖFE

-  5 Gebäude
-  201 Wohnungen
-  2014 – 2016

BAD KREUZNACH II

-  5 Gebäude
-  187 Wohnungen
-  2011 – 2013

TRIER

BOBINET DUO

-  2 Gebäude
-  90 Wohnungen
-  2017 – 2019

PARC CASTELNAU

-  3 Gebäude
-  151 Wohnungen
-  2015 – 2017

LAHR

STADTPARK VILLEN

-  8 Gebäude
-  160 Wohnungen
-  2022 – 2024

ALTENBERG PARK

-  10 Gebäude
-  119 Wohnungen, 1 Gewerbeinheit
-  2019 – 2024

LANGENHARD VILLEN

-  5 Gebäude
-  92 Wohnungen
-  2021 – 2023

QUARTIERSPLATZ

-  4 Gebäude
-  133 Wohnungen
-  2016 – 2018

WOHNEN AM HOHBERGSEE

-  7 Gebäude
-  303 Wohnungen
-  2009 – 2012

VILLINGEN-SCHWENNINGEN

VON RICHTHOFEN PARK

-  15 Gebäude
-  345 Wohnungen, 15 Gewerbeinheiten
-  2020 – 2025

Projektreferenz: Villingen-Schwenningen



2020



1

CITY CUBES | Haus 12-15



Stadtvillen | Haus 1, 3, 5



Stadthäuser | Haus 11



2

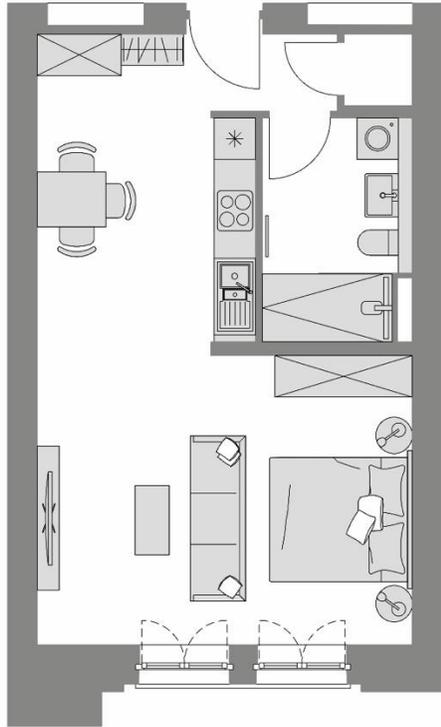


Mai 2024

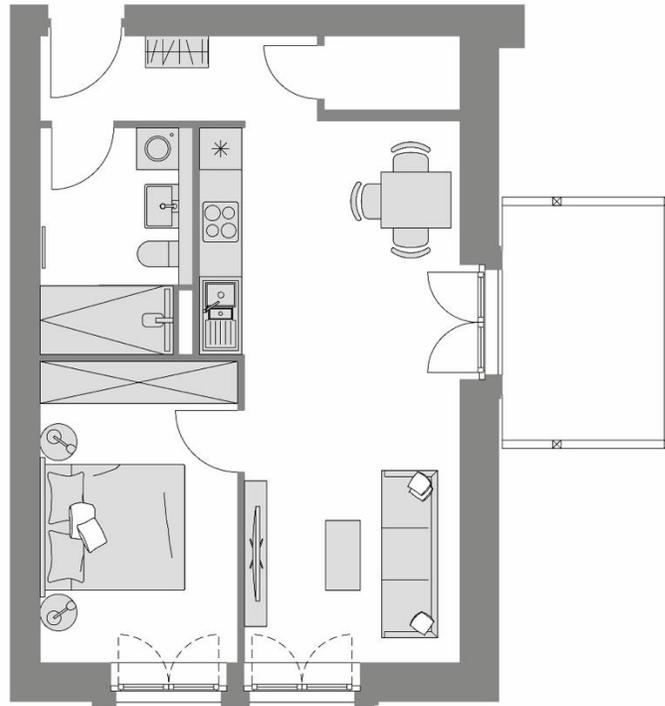
3

Anzahl 1,5-Zimmer-Wohnungen	10
Anzahl 2-Zimmer-Wohnungen	14
Anzahl 3-Zimmer-Wohnungen	18

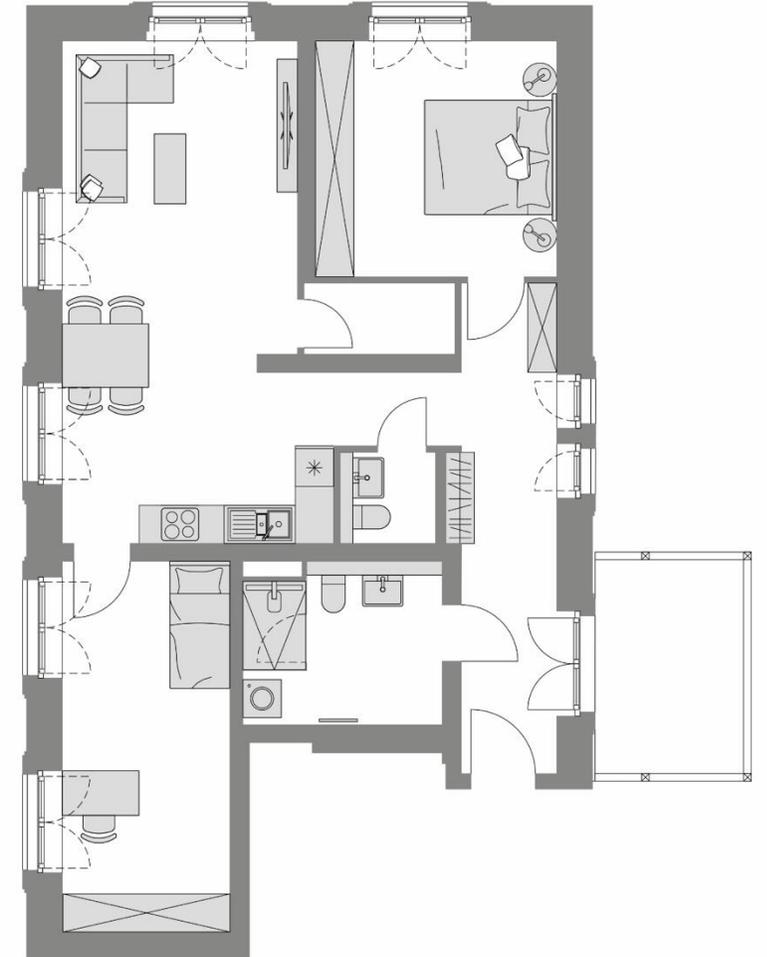
1,5-Zimmer-Wohnung | WE 1.03 | 45,85 m²



2-Zimmer-Wohnung | WE 1.22 | 52,95 m²



3-Zimmer-Wohnung | WE 1.30 | 87,29 m²



Denkmalwohnung saniert – Donaueschingen WE 1.41

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 26.000 €
mit 56,51 m² Kaufpreis 357.050 € inkl. Küche und Stellplätze

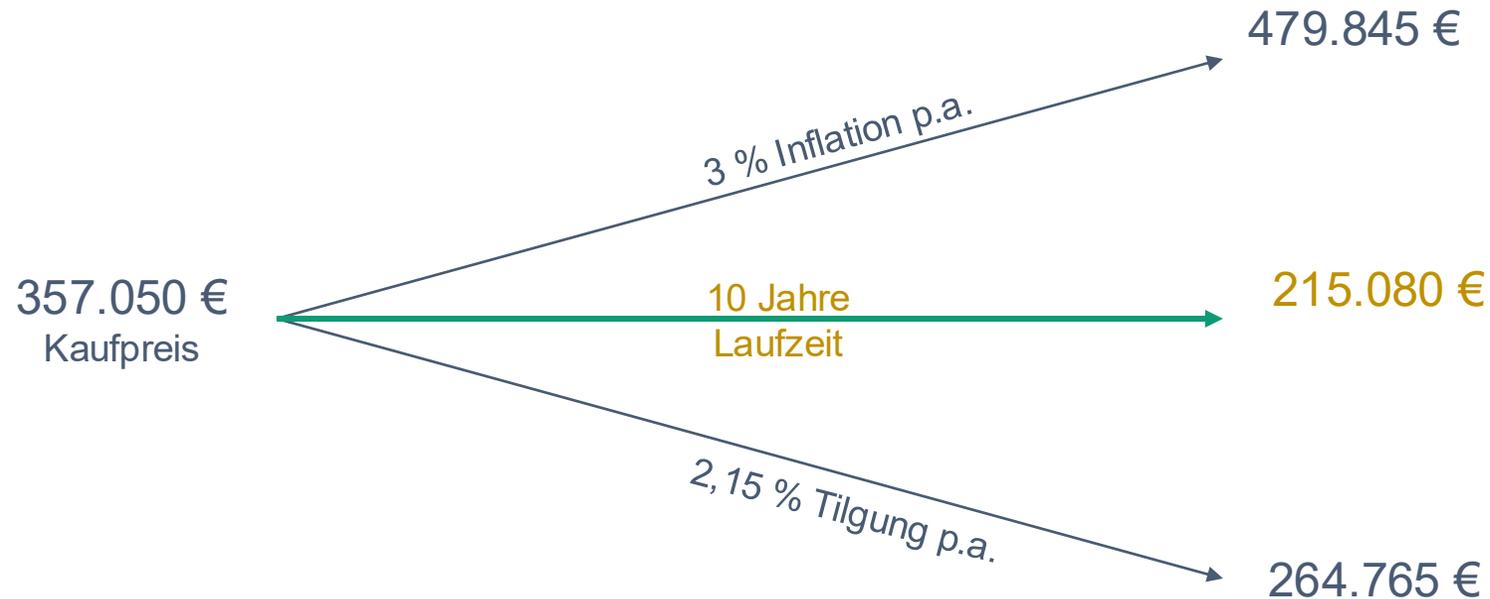
			
Mieteinnahmen	919 €	Zins 4,5 % / 2,89 % (KFW)	1.134 €
Steuerersparnis	1.043 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	112 €
		Tilgung 2 % / 2,33 % (KFW)	672 € <hr/>
Einnahmen	1.962 €	Ausgaben	1.918 €

**44 €
monatliches PLUS**

* inkl. zVE 90€

Denkmalwohnung saniert – Donaueschingen WE 1.41

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung
100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 26.000 €
mit 56,51 m² Kaufpreis 357.050 € inkl. Küche und Stellplätze



178.534 € *
= 19,41 % p.a.

* inkl. Bauphasenzinsen

Objektvorstellung

84 Denkmalwohnungen in Donaueschingen



26.06.2025



18:30 bis 19:30

In dieser exklusiven Objektvorstellung präsentieren Ihnen wir Ihnen einen umfassenden Projektüberblick und geben Ihnen tiefe Einblicke in die Businessidee der Immobilie.

Registrieren Sie sich vorab für das Zoom-Webinar:

ZUR REGISTRIERUNG

Sie erhalten anschließend eine Bestätigung per E-Mail, in der Sie die Einwahldaten ab 18:15 Uhr finden.

Das Mikrofon und die Kamera sind deaktiviert. Sie haben jederzeit die Möglichkeit mit uns zu chatten und Fragen zu stellen. Nur die Mitarbeiter von Immobilienaufbau sehen Ihren Anmeldenamen.

Wir freuen uns Sie ab 18:30 Uhr im Zoom-Webinar persönlich zu begrüßen.

Denkmal AfA

Quartiers-
entwicklung

