



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

38 Neubau-Reihenhäuser in der Wachstumsachse Köln-Düsseldorf mit KfW-40-QNG-Standard

  www.immobilienaufbau.de #BedburgReihenhaeuser





Kaufpreis ab
563.800 €



Eigenkapital ab
48.000 €



mtl. Überschuss
+87 € (Ø 10 J)



KfW 40 QNG-Standard



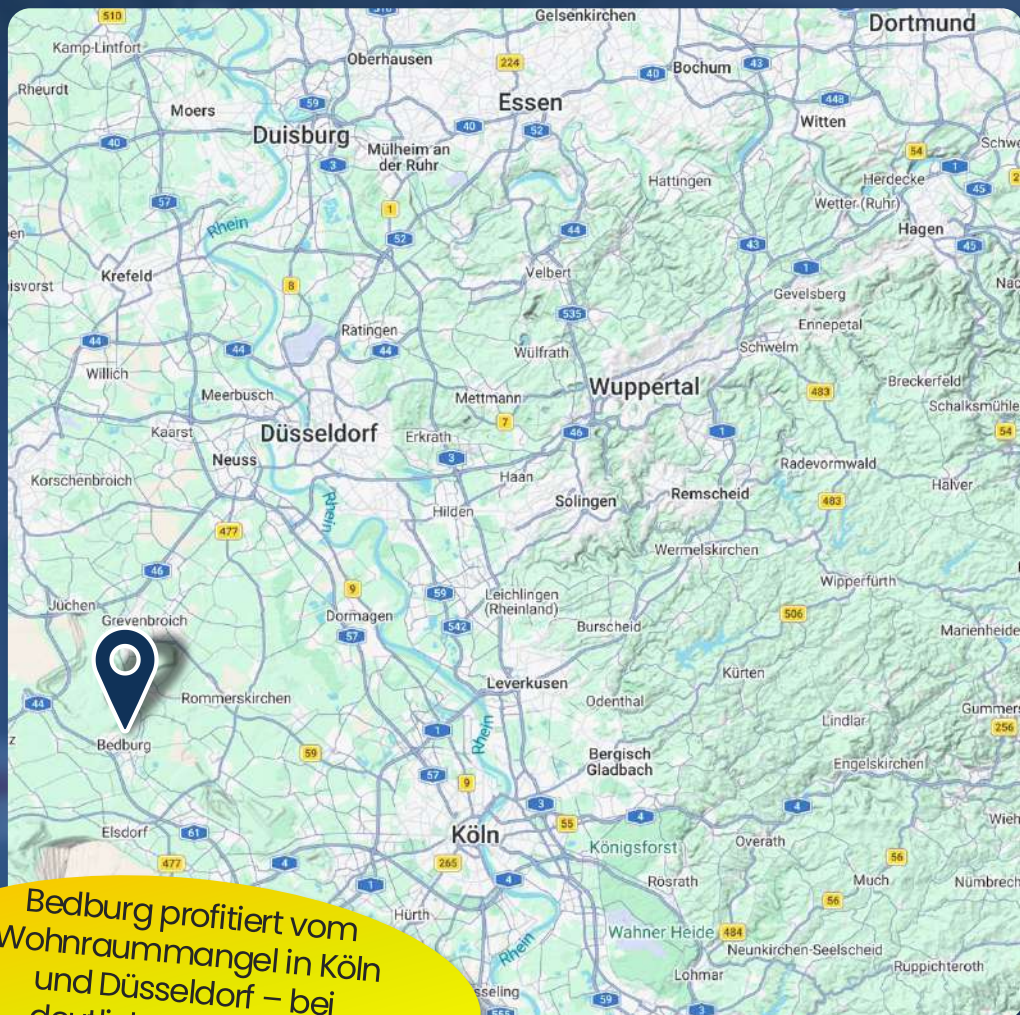
Niedrige Quadratmeterpreise

Business Idee

Dieses Projekt verbindet drei seltene Vorteile: Neubauqualität, ein eigenes Grundstück und einen Quadratmeterpreis von unter 4.000 Euro. Statt einer Eigentumswohnung investieren Anleger in ein modernes Reihenhaus mit KfW-40-QNG-Standard und attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten.

Während der Haltedauer profitieren Investoren von Mieteinnahmen und steuerlichen Vorteilen. Nach zehn Jahren bietet sich zusätzlich die Chance, das Haus an einen Eigennutzer zu verkaufen – und damit von der hohen Nachfrage nach modernem Wohnraum mit eigenem Grundstück zu profitieren.

Investieren zwischen zwei der stärksten Wohnungsmärkte Deutschlands



Bedburg profitiert vom Wohnraummangel in Köln und Düsseldorf – bei deutlich günstigeren Einstiegspreisen.



Größte Arbeitgeber in der Metropolregion Köln–Düsseldorf

Wo Arbeitsplätze
entstehen, wird
Wohnraum benötigt.



Stadtwerke
Köln GmbH



Quarzwerte
FAMILIENUNTERNEHMEN SEIT 1884



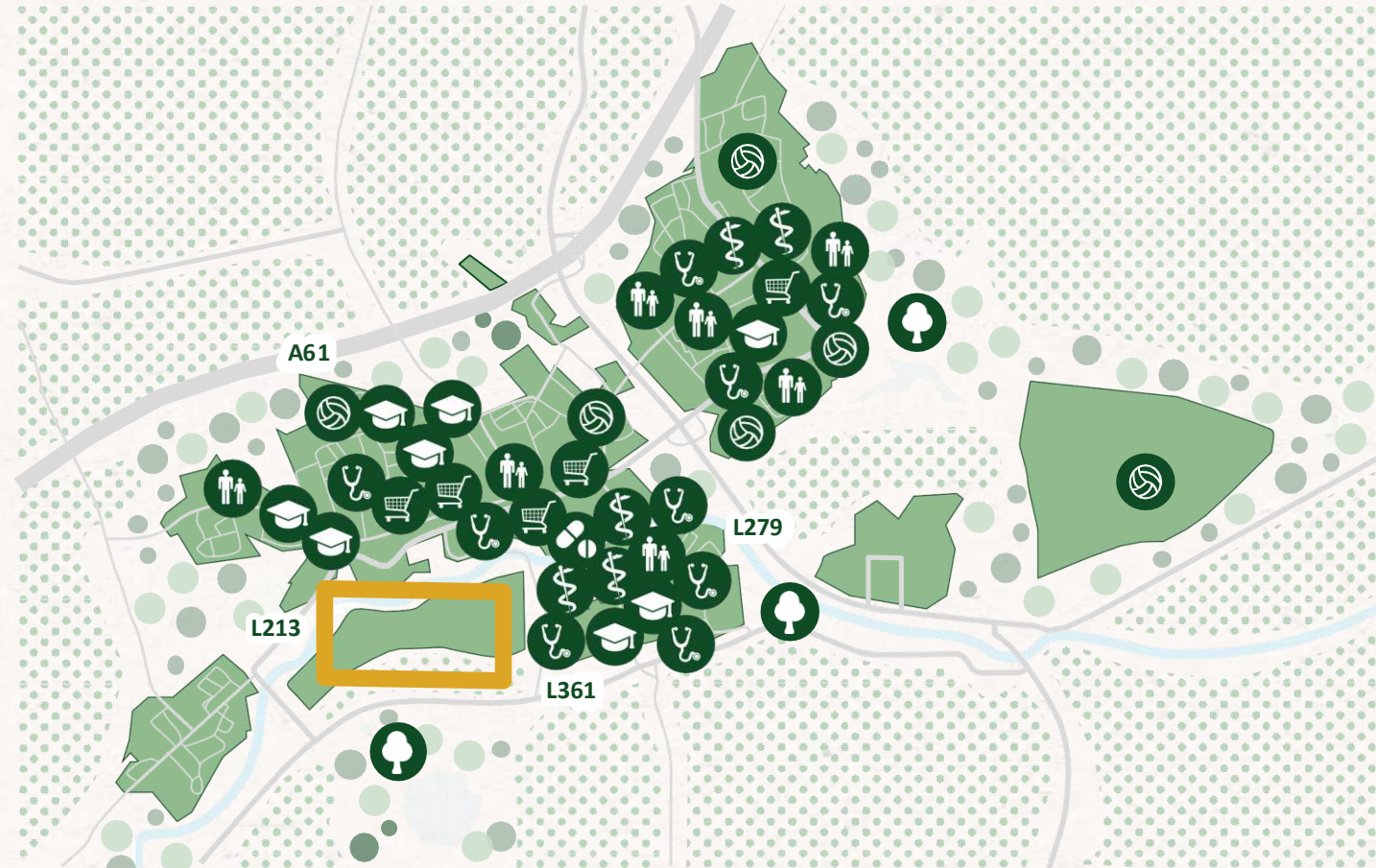
Bedburg-Erftaue: Ein neuer Stadtteil entsteht

Hier entsteht ein komplett neues Quartier für mehrere Generationen.

**Gute Wohnlagen
entstehen dort, wo der
Alltag funktioniert.**

Schule, Kita, Nahversorgung,
Freizeitangebote und Natur
schaffen ein Umfeld, das Familien
langfristig an den Standort bindet.

Früher Einstieg in eine der
größten Quartiers-
entwicklungen der Region.



Maßstab: 500 m



Supermarkt



Apotheke



Kindertagesstätte



Park & Grünfläche



Drogerie



Bildungseinrichtung



Arzt

Bedburg-Erftaue

Ein Quartier, das den Alltag mitdenkt

Neben unterschiedlichen Wohnformen entstehen zahlreiche Angebote für den täglichen Bedarf – darunter Kita, Grundschule, Nahversorgung, Gastronomie, Freizeitangebote und moderne Mobilitätslösungen. Für Anleger bedeutet das: ein Wohnumfeld, das langfristig attraktiv bleibt und die Grundlage für eine nachhaltige Miet- und Kaufnachfrage schafft.



DIE INFRASTRUKTUR IM ÜBERBLICK:

1. Erftaue Tower: Wohnen, Gewerbe, Supermarkt, Gastronomie
2. Geschosswohnungen
3. Kita & Grundschule
4. Stadthäuser
5. Seniorenwohnen
6. Reihenhäuser
7. Erftaue Hotel
8. Doppelhäuser
9. Erftaue Kino
10. Erftaue Mobility Hub / Parkhaus



Zukunftsweisende Quartiers-Mobilität



Das zukunftsorientierte Mobilitätskonzept verbindet Lebensqualität mit Alltagstauglichkeit. Autofreie Bereiche schaffen attraktive Freiräume für Familien und Bewohner, während ausreichend Parkplätze, E-Ladestationen und ein quartierseigener Carsharing-Pool moderne Mobilitätsbedürfnisse abdecken. So entsteht ein Wohnumfeld, das den Anforderungen von heute gerecht wird und gleichzeitig auf die Bedürfnisse von morgen ausgerichtet ist.

Moderne Quartiere
schaffen langfristige
Wohnqualität – und damit
nachhaltige Nachfrage.

Reihenhaus statt Eigentumswohnung



Die Vorteile auf einen Blick

- 141 m² Wohnfläche pro Haus
- eigenes Grundstück
- Terrasse und Garten
- drei Wohnebenen
- familiengerechte Grundrisse
- KfW-40-Standard
- Stellplatz

Ein Wohnprodukt für
Mieter von heute und
Eigennutzer von morgen.

Ein Preisniveau, das im heutigen Neubau-Markt selten geworden ist.



In Bedburg-Erftaue erwerben Anleger ein modernes Reihenhaus inklusive eigenem Grundstück zu einem Preisniveau von unter 4.000 Euro pro Quadratmeter. Die Kombination aus Neubauqualität, Grundstücksanteil und Lage in der Metropolregion Köln-Düsseldorf macht dieses Angebot zu einer seltenen Einstiegschance im aktuellen Marktumfeld.

Neubau-Reihenhäuser
unter 4.000 €/m²

Wohnqualität schafft Nachfrage

Mit 141 m² Wohnfläche auf drei Ebenen bietet dieses Reihenhaus mehr Platz als viele Eigentumswohnungen. Der durchdachte Grundriss überzeugt Familien, Mieter und zukünftige Eigennutzer gleichermaßen.

- ✓ Eigenes Haus statt Eigentumswohnung
- ✓ Familiengerechter Grundriss mit viel Platz
- ✓ Langfristig attraktives Wohnkonzept

KfW-40-Standard senkt
Energiekosten und
steigert die
Vermietbarkeit.

Familiengerechte
Grundrisse schaffen
nachhaltige Nachfrage.

141 m²

Wohnfläche

42,65 m²

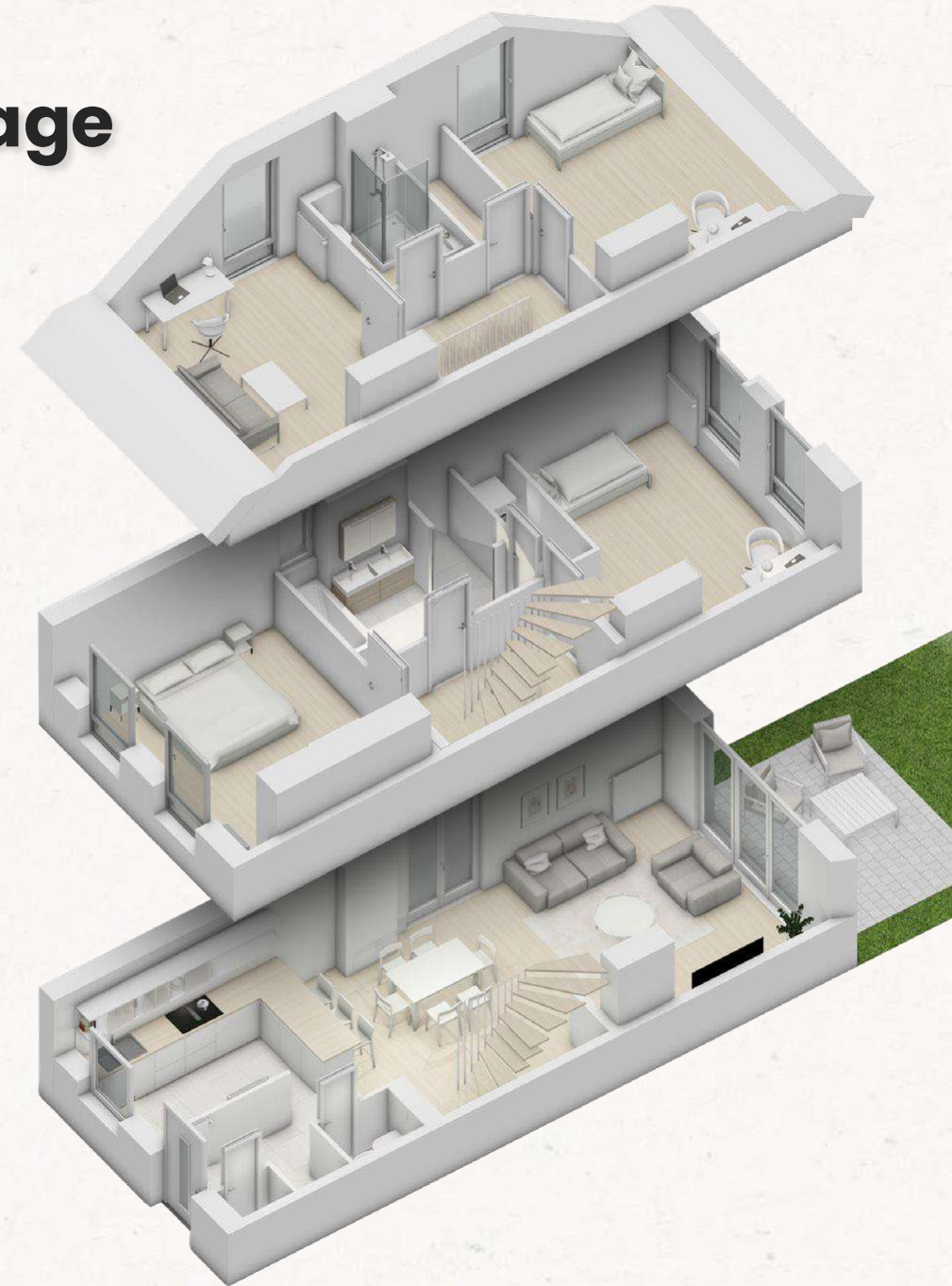
Nutzfläche

4

Zimmer + Wohnbereich

3

Wohnebenen + Dachboden



Bedburg Reihenhäuser – Neubau – RH 5

Beispielberechnung 5-Zimmer Reihenhaus

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 50.000 €
 mit 141,11 m² Kaufpreis 574.000 € inkl. Stellplatz & Küche

Inkl.
 Sonder-
 AfA nach
 §7b

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	2.007 €	Zins 4,28 %**	2.011 €
Steuerersparnis	2.115 €*	Verwaltung & Rücklagen	182 €
		Tilgung 1,64 %**	814 €
Einnahmen	4.122 €	Ausgaben	3.007 €

Ø 10 Jahre mtl.
 Überschuss
 87 €

1.115 €
monatlicher ÜBERSCHUSS

* Zu versteuerndes Einkommen: 110.000 €

** Finanzierung: setzt sich zusammen aus Haupt- und KfW-Darlehen

Bedburg Reihenhäuser – Neubau – RH 5

Ab Jahr 5

Beispielberechnung 5-Zimmer Reihenhaus

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 50.000 €

mit 141,11 m² Kaufpreis 574.000 € inkl. Stellplatz & Küche

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	2.067 €	Zins 4,28 %**	1.903 €
Steuerersparnis	703 €*	Verwaltung & Rücklagen	185 €
		Tilgung 1,64 %**	923 €
Einnahmen	2.770 €	Ausgaben	3.011 €

Ø 10 Jahre mtl.
Überschuss
87 €

241 €
monatlicher Investitionsbetrag

* Zu versteuerndes Einkommen: 110.000 €

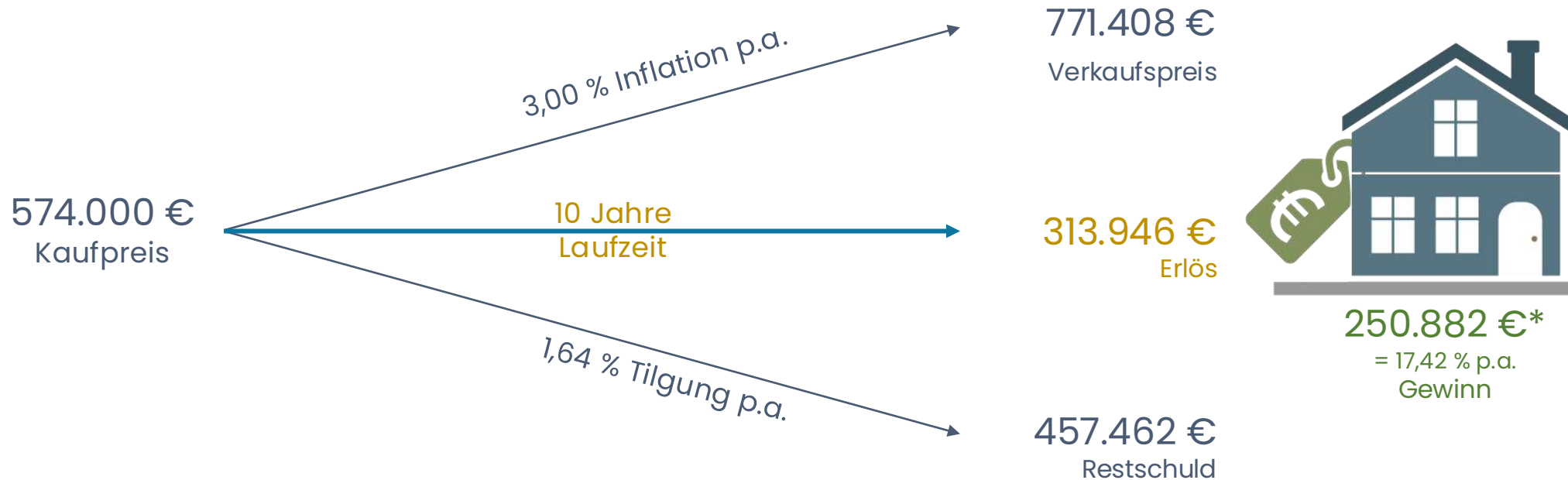
** Finanzierung: setzt sich zusammen aus Haupt- und KfW-Darlehen

Bedburg Reihenhäuser – Neubau – RH 5

Beispielberechnung 5-Zimmer Reihenhaus

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 50.000 €

mit 141,11 m² Kaufpreis 574.000 € inkl. Stellplatz & Küche



Objektvorstellung

#BedburgReihenhaeuser

Unter diesem Link oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

