



Herzlich willkommen!

Komfort auf kleinstem
Raum – natürlich g'sund



Ihre Vorteile

- Nachhaltig gebaut – ohne Bodenversiegelung
 - Echter Holzbau in Handwerksqualität
 - Nahezu energieautark
 - Einzugsfertig in nur einem Tag
 - Genehmigungsfreundlich (Landhausstil) – teilweise genehmigungsfrei
 - Gesundes Raumklima & Wohnkomfort
 - Kosteneffizient & wartungsarm
-
- Natürlich g'sund

Zahlen und Fakten

Modelle: 4 Grundtypen 22–43 m²

Preis ab: 99.900 € Fundament:

Schraubfundamente – keine
Bodenversiegelung



Herstellung

IHRE VORTEILE



- ✓ Nahezu komplette Vorfertigung inkl. Innenausbau, Bad und Küche in der Montagehalle
- ✓ Massive Holzrahmenkonstruktion mit ökologischen Materialien
- ✓ In Bayern gefertigt, mit Liebe zum Detail und traditionellem Zimmererhandwerk.
- ✓ Einzugsfertig nach nur einem Tag auf der Baustelle

Schraubfundamente

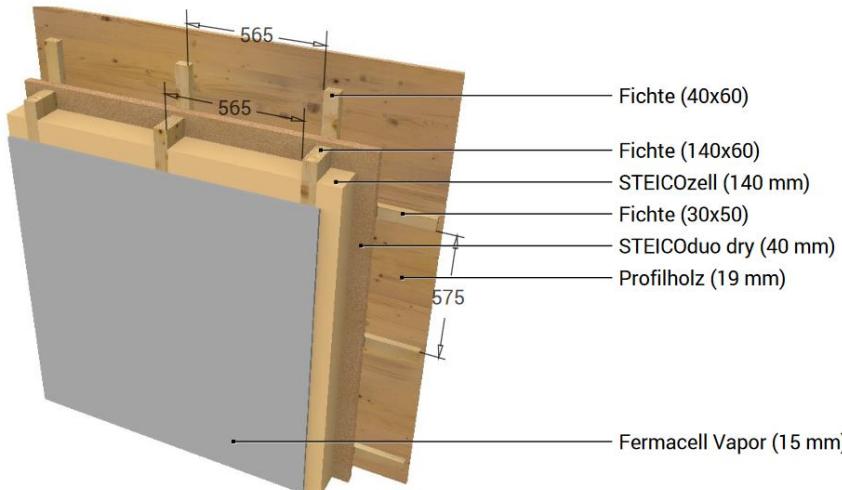


IHRE VORTEILE

- ✓ Keine Bodenversiegelung notwendig
- ✓ Keine Aushubarbeiten & Erdbewegungen notwendig
- ✓ Schnelle und einfache Installation, Keine Trocknungszeit
- ✓ Umweltfreundlich (keine Abfälle oder Schutt)
- ✓ Große Flexibilität
- ✓ Haltbarkeit min. 100 Jahre

Bauteile: Außenwand

Gesamtstärke: 27 cm

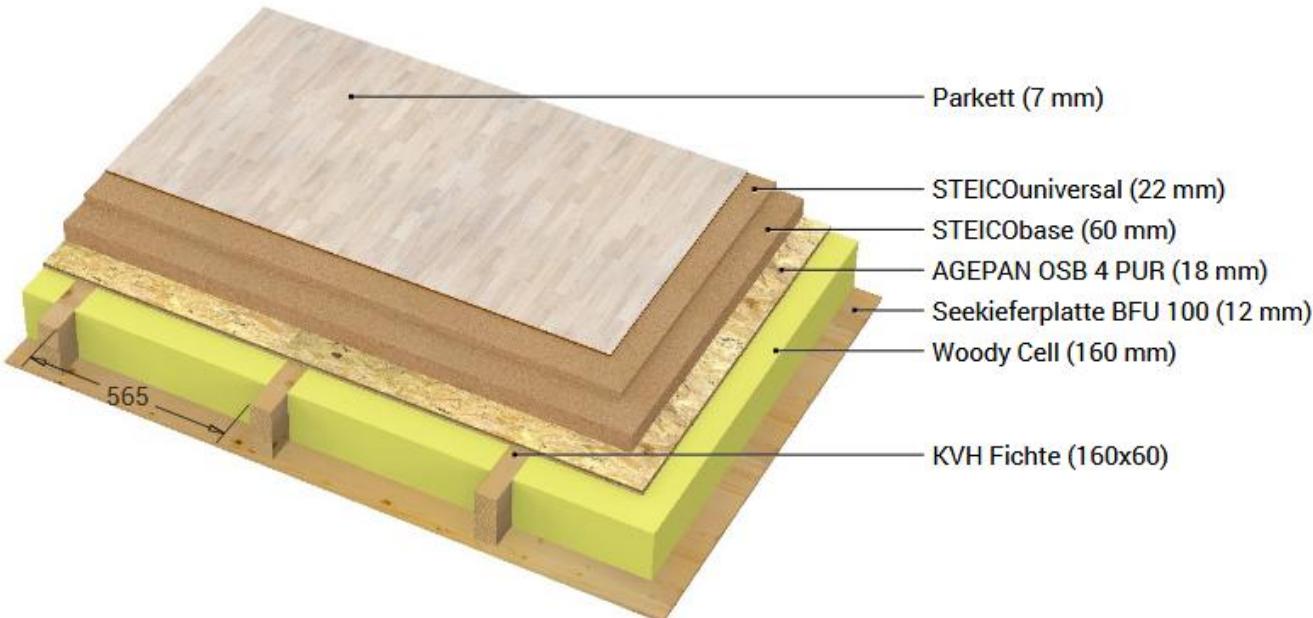


IHRE VORTEILE

- ✓ U-Wert von 0,24W/(m²·K)
- ✓ Die biologische Holzfaser-Dämmung garantiert ein **gesundes, chemiefreies Raumklima**.
- ✓ Gipsfaser-Platten für **solide** Wandbefestigungen
- ✓ **Verschiedene** Außenschalungen verfügbar
- ✓ **Leitungsführung** in der Wand
- ✓ **Folienfrei** durch Fermacell-Vapor

Bauteile: Boden

Gesamtstärke: 28 cm



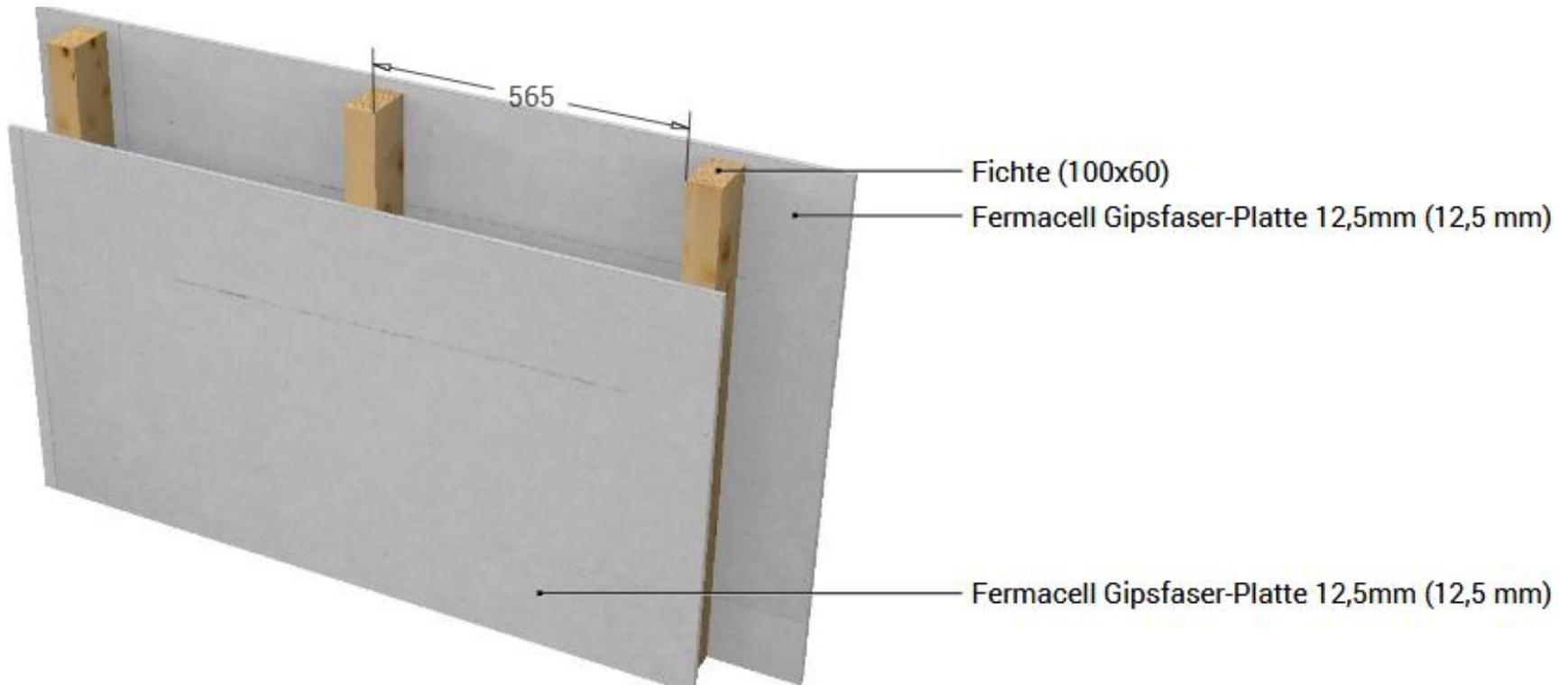
IHRE VORTEILE

- ✓ U-Wert von 0,18W/(m²K)
- ✓ optimale Schallschutzanforderungen
- ✓ Zu 99% aus Holz, Keine Folien
- ✓ Leitungsführung im Bodenaufbau
- ✓ Frei wählbarer Bodenbelag

Bauteile: Innenwand

Gesamtstärke: 12,5 cm

- ✓ Perfekter Schallschutz durch Gipsfaserplatten





Kampenwand

6,5 m x 3.5 m, 17 m² Wohnfläche

Ab 99.900 €



Kampenwand

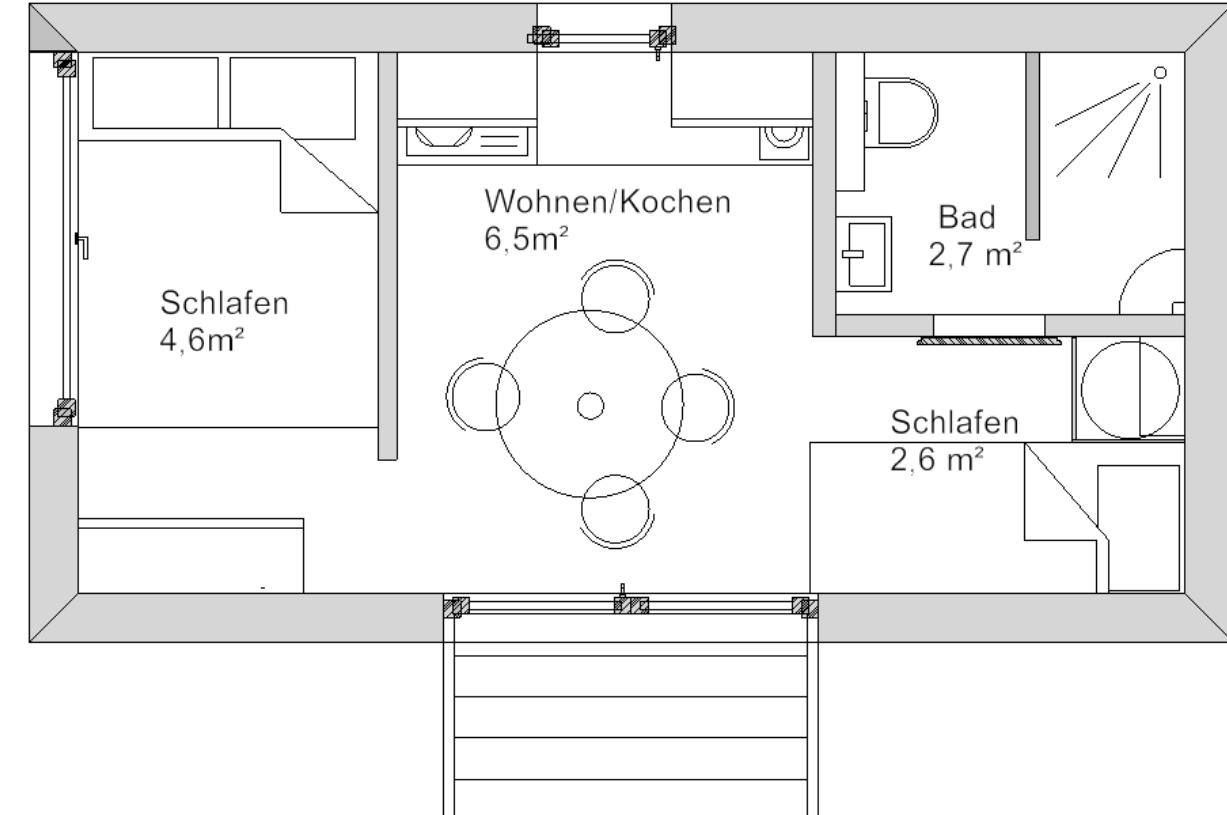
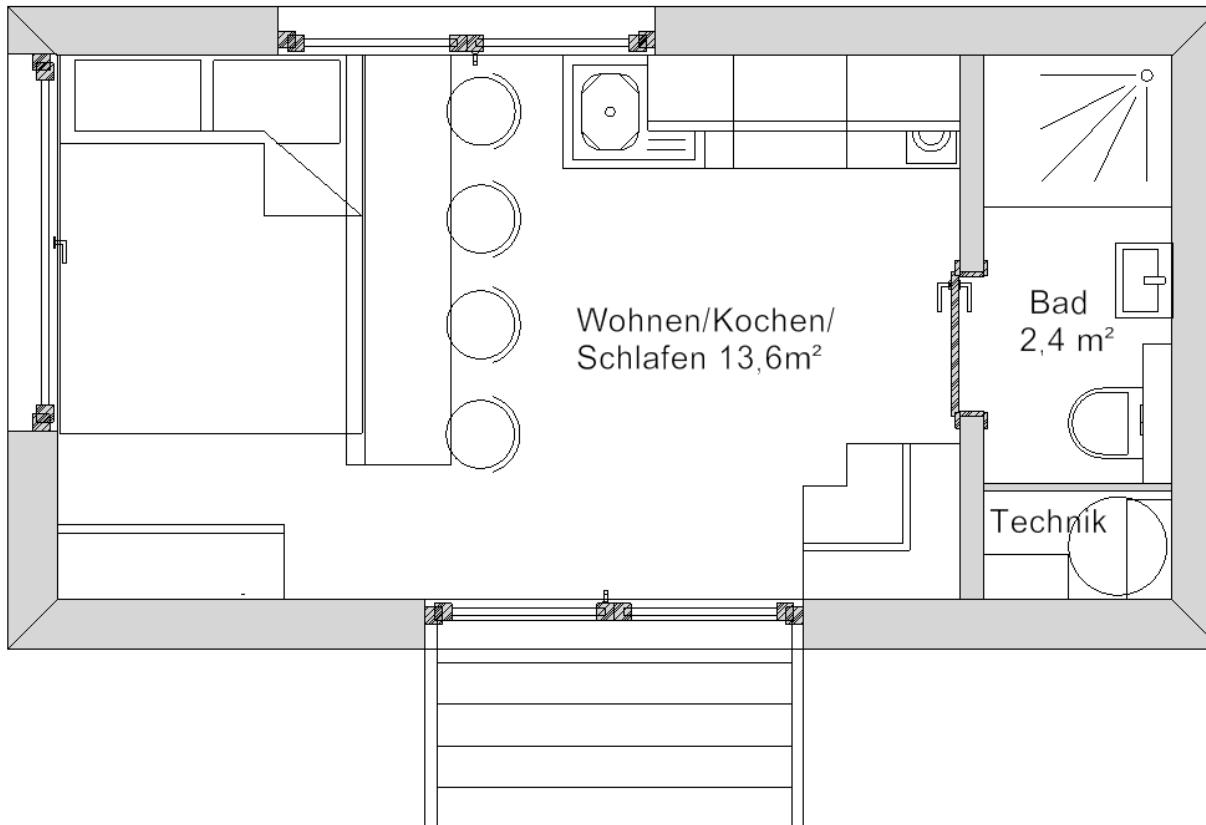
6,5 m x 3.5 m, 17 m² Wohnfläche

- ✓ Verschiedenste Raumauflteilungen
- ✓ Schlaf-/ Stauraum über Bad
- ✓ Primär als Ferienhaus für bis zu 4 Personen
- ✓ Bad, Schlafbereich, Wohnküche mit Essbereich



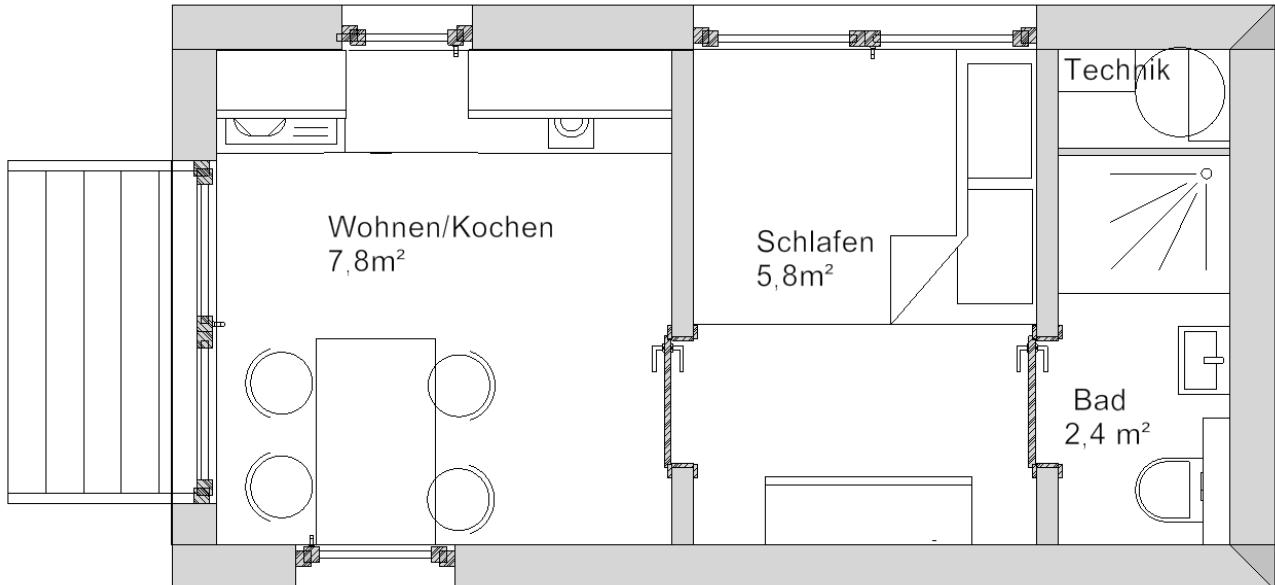
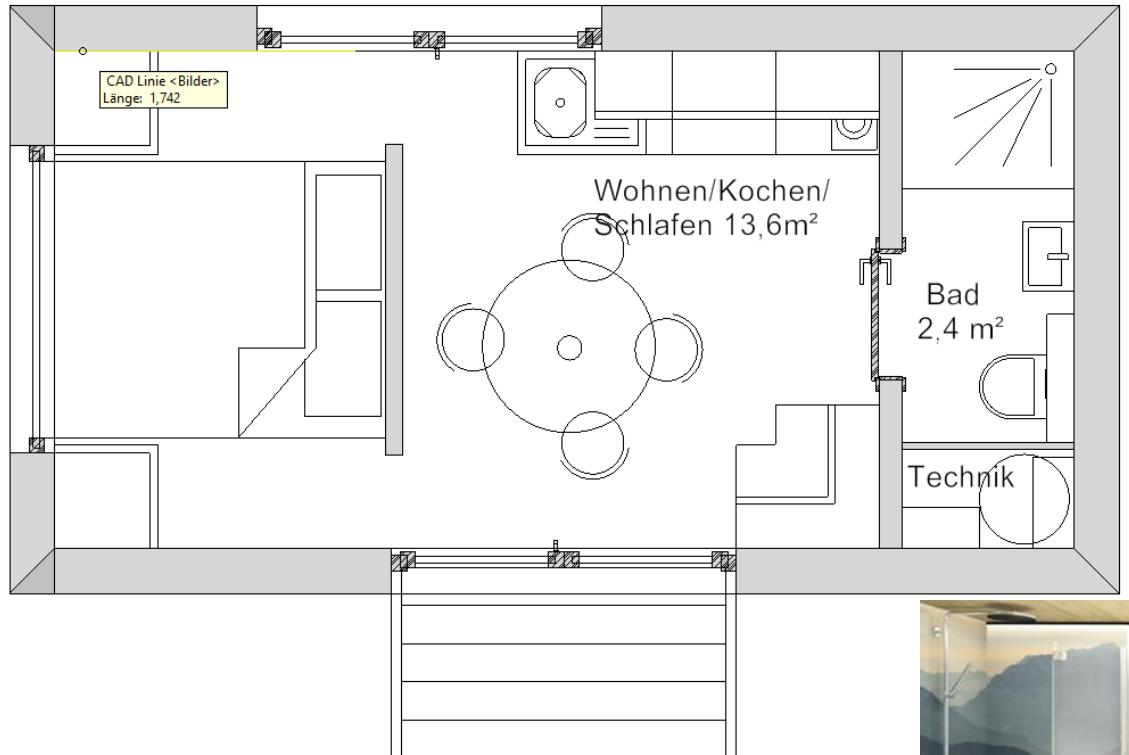
Kampenwand

6,5 m x 3.5 m, 17 m² Wohnfläche



Kampenwand

6,5 m x 3.5 m, 17 m² Wohnfläche





Hochgern

9.5 m x 3.5 m, 26 m² Wohnfläche

Ab 119.900 €





Hochgern

9.5 m x 3.5 m, 26 m² Wohnfläche



Hochgern

9.5 m x 3.5 m, 26 m² Wohnfläche





Hochgern

9.5 m x 3.5 m, 26 m² Wohnfläche





Wendelstein

12 m x 3.5 m, 37 m² Wohnfläche

Ab 139.900 €





Wendelstein

12 m x 3.5 m, 37 m² Wohnfläche



Wendelstein

12 m x 3.5 m, 37 m² Wohnfläche





Wendelstein

12 m x 3.5 m, 37 m² Wohnfläche





Sonntagshorn

13,5 m x 3.5 m, 39 m² Wohnfläche

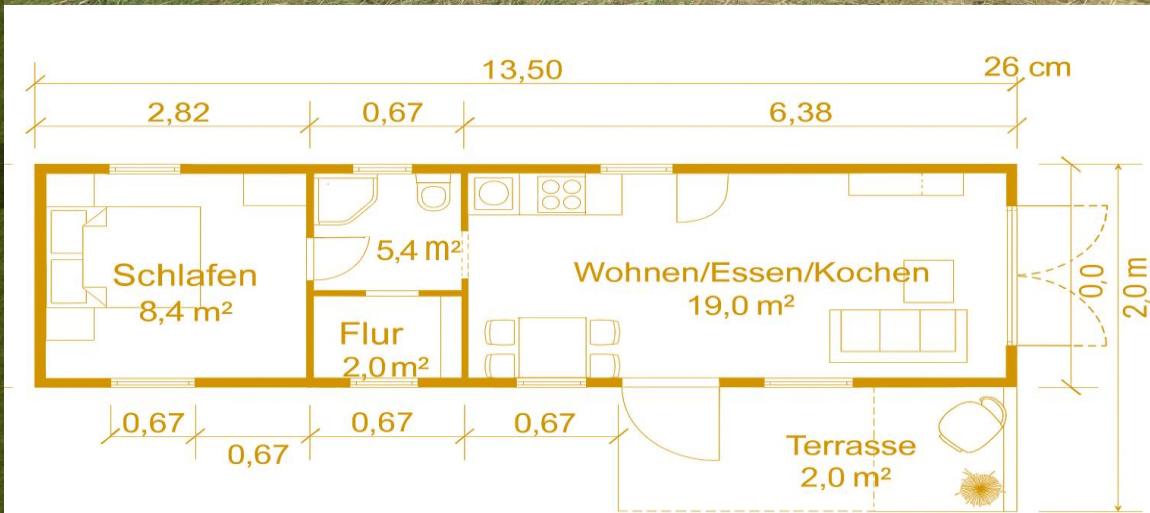
Ab 149.900 €





Sonntagshorn

13,5 m x 3.5 m, 39 m² Wohnfläche





Sonntagshorn

13,5 m x 3.5 m, 39 m² Wohnfläche





Sonntagshorn

13,5 m x 3.5 m, 39 m² Wohnfläche



Wintergarten



IHRE VORTEILE

- ✓ Zusätzlicher Wohnbereich
- ✓ Essen oder schlafen „unter den Sternen“
- ✓ Lichtdurchflutet
- ✓ Vitamin „D“ Nachfüllort



Kontakt und Abschluss

- Lassen Sie uns gemeinsam das nachhaltige Wohnen der Zukunft gestalten.
 - Johannes Thuspaß – Projektplanung
 - Oliver Koch – Vertrieb (oliver@koehldorfner.de)

Preisliste

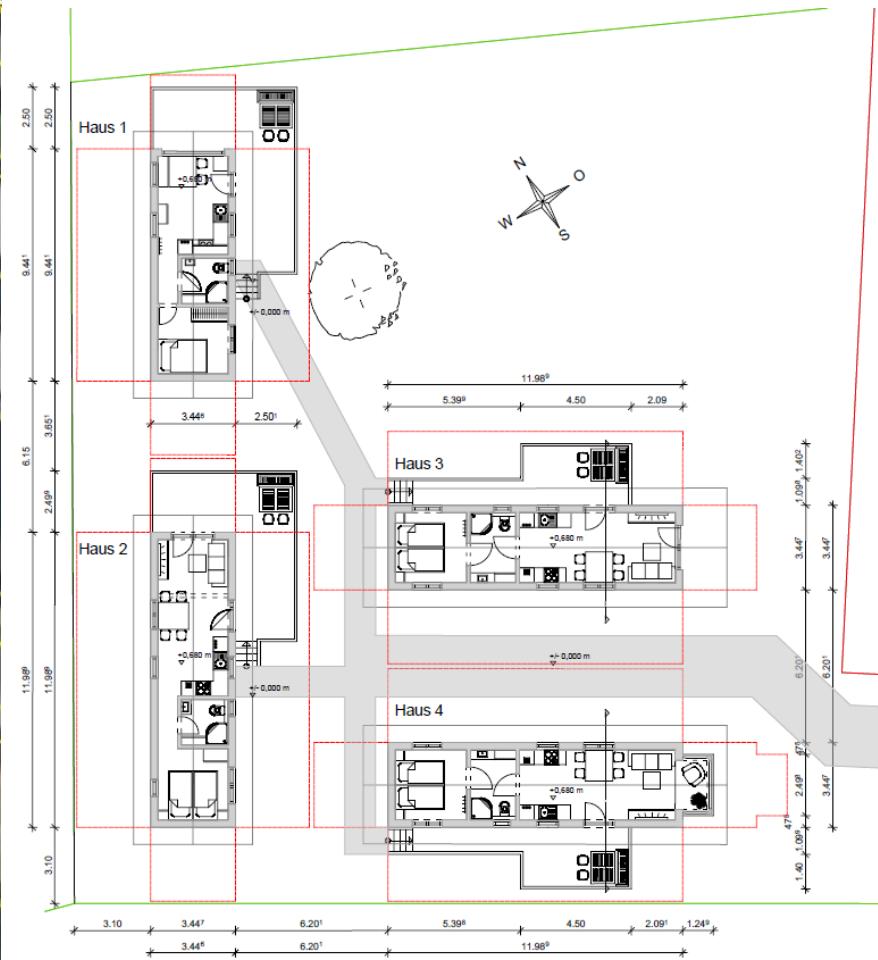
Typ	Grundpreis	Lieferung & Montage	Fundament	Terrasse	PV inkl. Speicher	Gesamtpreis
Kampenwand	ab 99.900 €	ab 7.500 €	ab 8.990 €	ab 3.000 €	ab 5.100 €	ab 124.490 €
Hochgern	ab 119.000 €	ab 7.500 €	ab 12.900 €	ab 3.000 €	ab 5.100 €	ab 147.500 €
Wendelstein	ab 139.000 €	ab 7.500 €	ab 14.800 €	ab 3.000 €	ab 5.100 €	ab 169.400 €
Sonntagshorn	ab 149.000 €	ab 7.500 €	ab 14.800 €	ab 3.000 €	ab 5.100 €	ab 179.400 €

Die angegebenen Preise können je nach individueller Ausstattung und Standort leicht variieren. Insbesondere die Transportkosten beziehen sich auf die aktuellen Preise bei einer Entfernung von maximal 50 km von der Produktionsstätte.

Ausstattung

- ✓ Heizung: Natursteinheizung; Fußbodenheizung optional
- ✓ Warmwasser: Durchlauferhitzer mit Pufferspeicher
- ✓ Energieversorgung: Nahezu Autark durch optionaler PV Anlage
- ✓ Sonnenschutz: Elektr. steuerbare Rollläden
- ✓ Küche: Maßgefertigte Schreinerküche
- ✓ Badausstattung: Dusche, WC ,Waschbecken und Anschluss Für Waschmaschine
- ✓ Lüftung: Dezentrale Wohnraumlüftung
- ✓ Klimatechnik: Kühlen und Heizen mit Klimagerät optional
- ✓ Beleuchtung: LED-Leuchten

Neudeck, Wasserburg am Inn





Neudeck, Wasserburg am Inn





Neudeck, Wasserburg am Inn





Neudeck, Wasserburg am Inn





TinyChalets als Investment



**Tiny Chalet als Airbnb-Investment
Rechnet sich das?**

TinyChalets als Investment

<u>Kennzahl</u>	<u>Wert</u>
Anschaffungskosten Chalet	160.000 €
Eigenkapital (20 %)	32.000 €
Darlehenssumme	128.000 €
Jahresumsatz (brutto)	28.440 €
Airbnb-Gebühren (15 %)	-4.266 €
Netto-Umsatz	24.174 €
Betriebskosten inkl. Reinigung & Pacht	-10.360 €
Ergebnis vor Finanzierung	13.814 €
Zinsanteil (4,2 %)	-5.376 €
Tilgungsanteil (2 %)	-2.560 €
Cashflow nach Zins & Tilgung	5.878 €
Abschreibung (AfA, 3 %)	4.800 €
Steuerpflichtiger Gewinn	9.014 €
Steuerlast (30 %)	-2.704 €
Eigenkapitalrendite (bezogen auf 32.000 € EK)	≈ 18 % p.a.



Zusammenfassung Break-even

Art des Break-even

Eigenkapital (32.000 €)

Gesamtprojekt (160.000 €)

Zeitpunkt

ca. 5,5 Jahre

ca. 19 Jahre



TinyChalets als Investment

✓ Fazit Trotz Airbnb-Gebühren, Reinigung und Pacht bleibt das TinyChalet „Hochgern“ ein stabiles, positiv cashflowendes Investment – bereits im ersten Jahr nach Finanzierung. Die Rendite liegt mit Airbnb-Simplified-Pricing immer noch bei ca. 18 % Eigenkapitalrendite – völlig ohne Wertsteigerungen, ohne Preissteigerungen und mit konservativer Auslastung.

Jetzt Ihr eigenes TinyChalet „Hochgern“ sichern – und in eine renditestarke, nachhaltige Zukunft investieren!

Genehmigung



<https://entwaesserungsbetrieb.erfurt.de>

- ✓ Wie ein „normales“ Gebäude
- ✓ Statik, GEG, Brandschutz wird eingehalten
- ✓ Energieeffizienz, Optik, Dachform, Solar & Konstruktion erleichtert Anforderungen der Bebauungspläne.
- ✓ Modell Kampenwand ist dank 75 m³ Regelung in Bayern innerorts **GENEHMIGUNGSFREI** aber nicht **RECHTSFREI!**



Köhldorfner Holzbau GmbH
Stangern 7
83530 Schnaitsee
Telefon 08074 91560-0
info@koehldorfner.de