



R2 IMMOBILIEN



EIGENTUMS WOHNUNGEN

IN DER KURSTADT BAD DÜBEN

Louise-Hauffe-Ring 32, 04849 Bad Dübén

R Zwei Immobilien GmbH, Versailler Str. 18, 81677 München

Objektart	Mehrfamilienhaus
Einheiten	4
Wohnfläche in m ²	ca. 350
Etagenzahl	3
Bezugstermin	ca. Q2/2026
Zustand	Erstbezug
Baustandard	EH-40-QNG
Außenstellplätze	6
Stellplatzpreis	EUR 8.000,00

Heizungsart	Wärmepumpe
Energieträger	Strom
Energieausweis	folgt
Energieeffizienzklasse	A+
Projektphase	Im Bau
Ausstattung	Gehoben
Warmmiete	EUR 13,00/m ²
Kaufpreis	EUR 4.000,00/m ²
Außenprovision	3,57% inkl. MwSt.

KEY FACTS

PROJEKT LHR 32



NATURNAHES WOHNEN

Bad Dübén ist eine Kleinstadt in Nordsachsen, die ländliche Idylle mit moderner Infrastruktur verbindet. Die Stadt bietet eine gute Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und Einzelhandelsgeschäften. Als anerkannter Kurort verfügt Bad Dübén über eine ausgezeichnete Gesundheitsinfrastruktur. Familien profitieren von guten Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Leipzig ist in etwa 30 Minuten mit dem ÖPNV oder Auto erreichbar.

DER BAUTRÄGER

Die Firma Kapital-Konzept ist seit über 30 Jahren mit der Region Nordsachsen verwurzelt und Garant für viele zufriedene Bauherren. In dieser Zeit wurden zahlreiche moderne Mehrfamilienhäuser im ländlichen Raum errichtet. Im Planungs- und Bemusterungsbüro in Leipzig-Seehausen stehen den Bauherren, Wohnungseigentümern und Mietern erfahrene Planer und Architekten zur Seite. Weitere Infos unter: www.bau-konzept.com





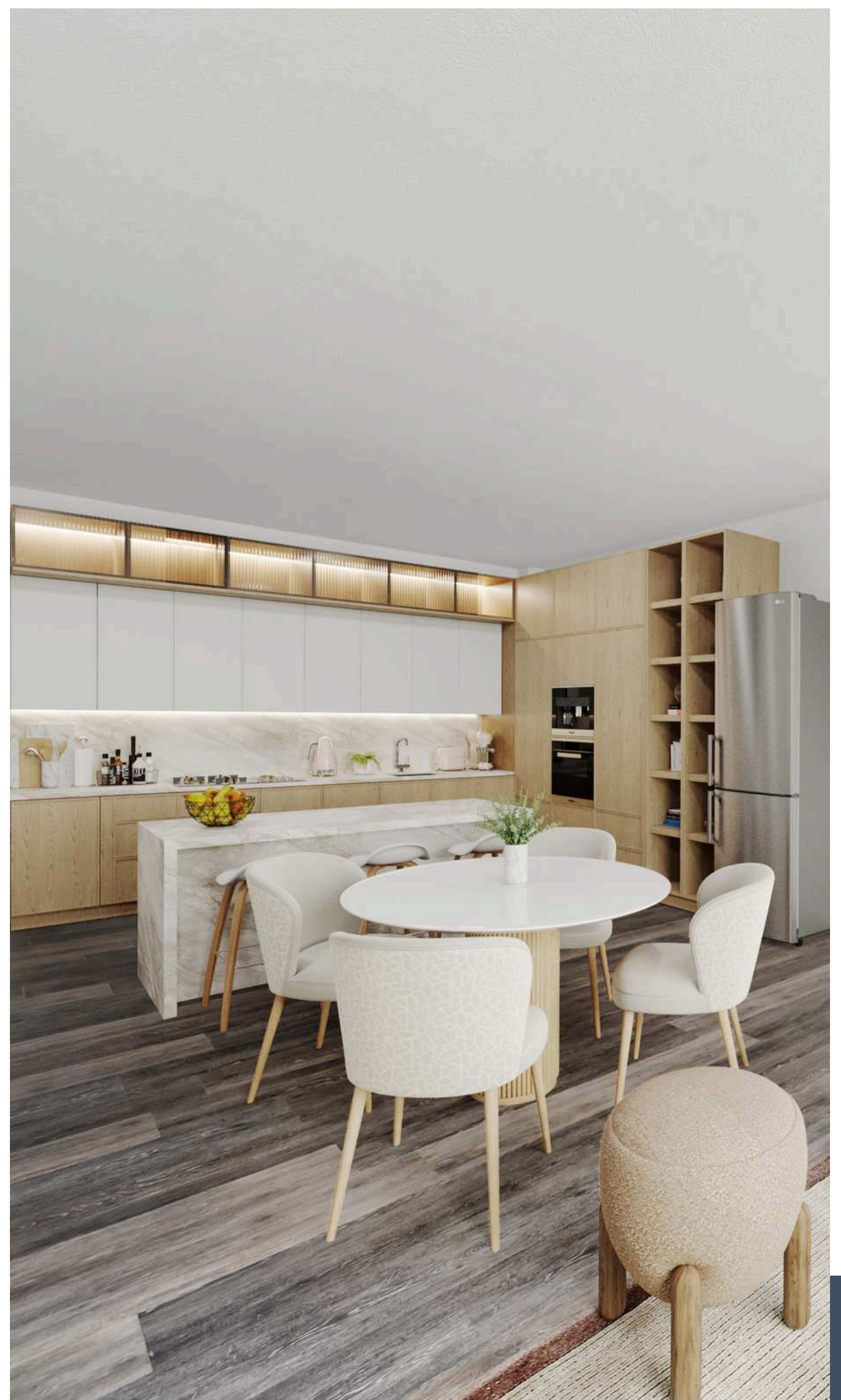
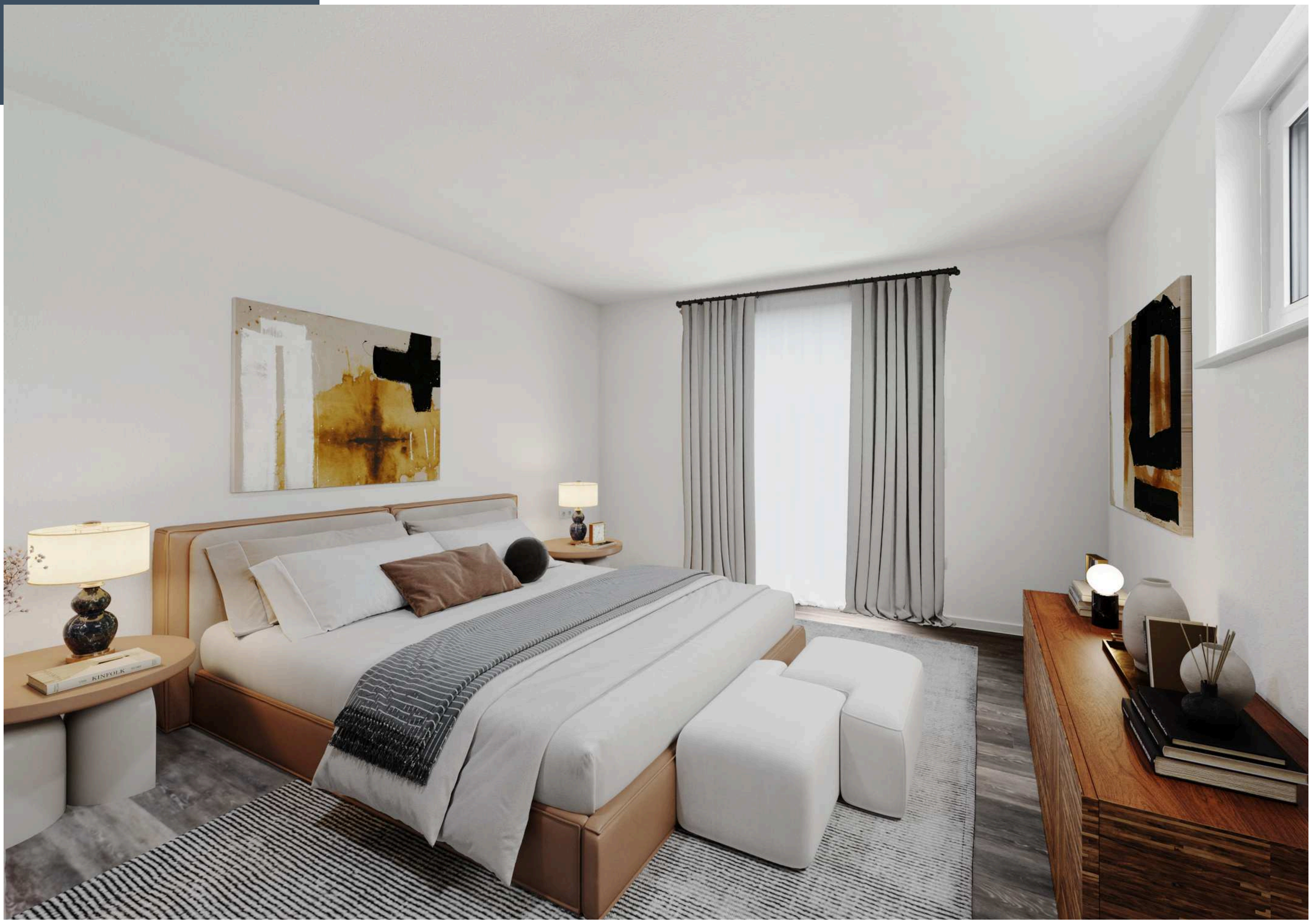
KOMFORT TRIFFT AUF NACHHALTIGKEIT

Die hochwertigen Wohnungen verfügen jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon. Dank einer durchdachten Raumaufteilung und **hochwertiger Ausstattung** entsteht ein einzigartiges Wohngefühl. **Natürliche Baustoffe** wie Holz und Liapor tragen zu einem angenehmen Raumklima bei und schaffen eine behagliche Atmosphäre.

Innovative Heiz- und Kühlsystemen, energieeffiziente Haushaltsgeräte und SMART-Home-Technologien sorgen für eine zukunftsichere, **nachhaltige Wohnlösung**.

Alle Wohnungen erfüllen mindestens den **KfW-40-QNG-Standard** und bieten zusätzlich Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und einen Glasfaseranschluss.





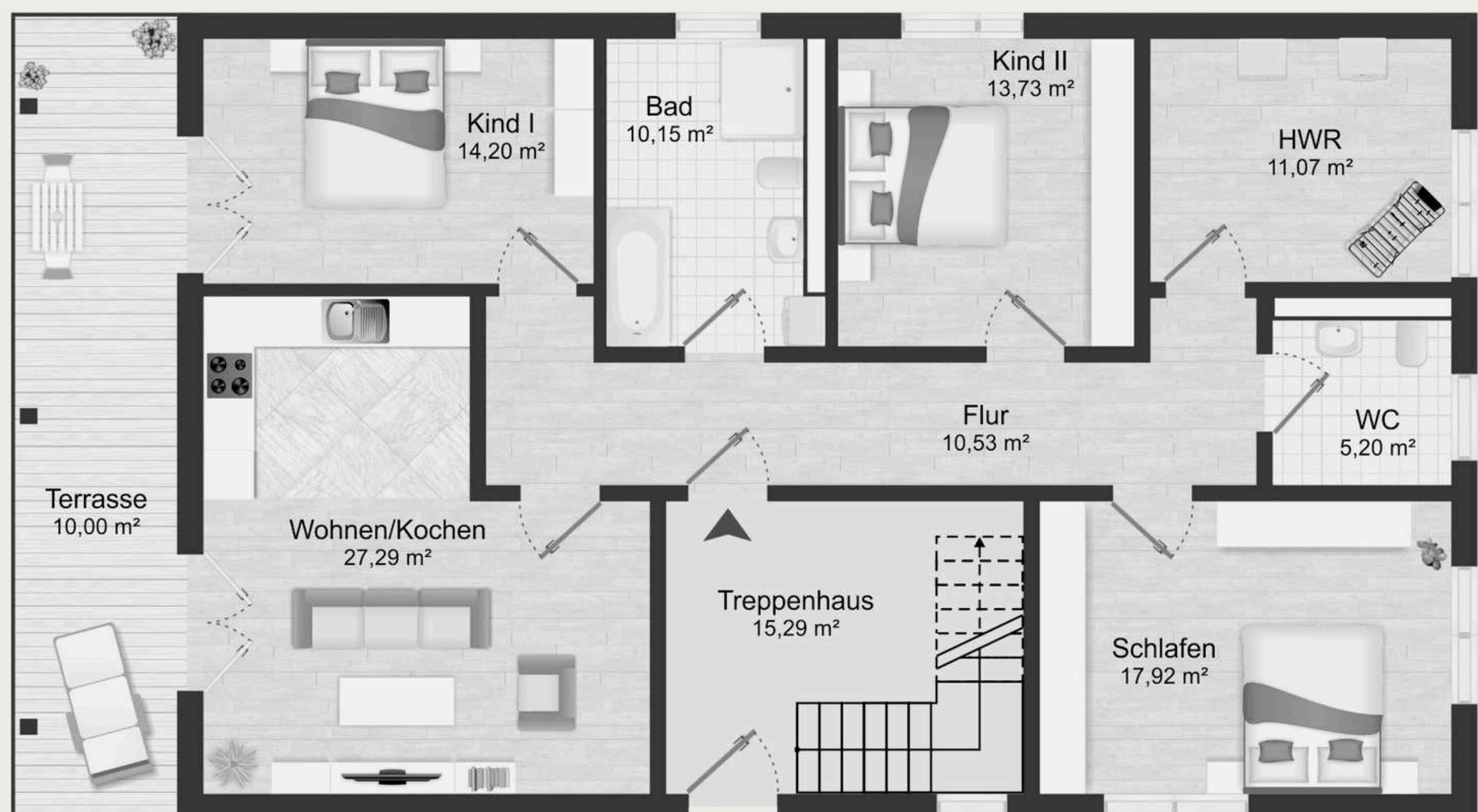
EG

WOHNUNG NR. 1 - 4 ZIMMER

ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: CA. 126M²

KAUFPREIS: 504.000 EUR



1.OG

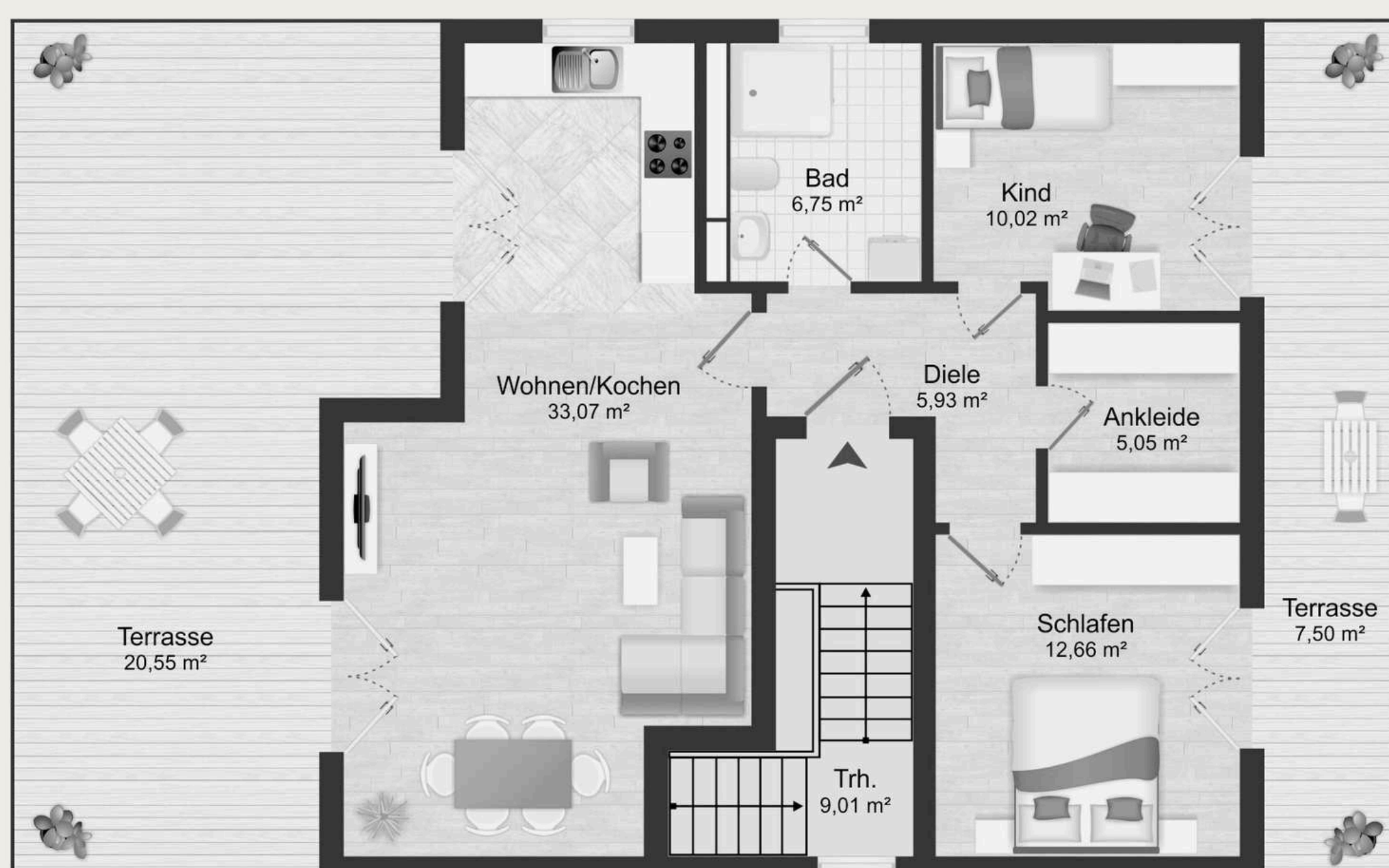
WOHNUNG NR. 2 - 3 ZIMMER

1.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE: CA. 64M²

KAUFPREIS: 255.000 EUR





HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG

Qualität trifft Nachhaltigkeit

ENERGIEEFFIZIENT & FÖRDERFÄHIG

- EH-40-Neubau (KfW)
- QNG Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude
- Förderfähig durch KfW-Programme

PARKEN & ZUGÄNGLICHKEIT

- 6 Stellplätze
- Barrierearmer Zugang

WOHNKOMFORT AUF HÖCHSTEM NIVEAU

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Fußböden
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Balkon oder Terrasse für jede Einheit
- Großzügige Grundrisse

FRISCHWASSERSTATION IN JEDER EINHEIT

- Kein zentrales Warmwasserspeichersystem nötig
- Geringer Wärmeverlust
- Legionellen-Schutz
- Verbrauchsgerechte Abrechnung
- Senkung der Wartungskosten

NACHHALTIGE HAUSTECHNIK

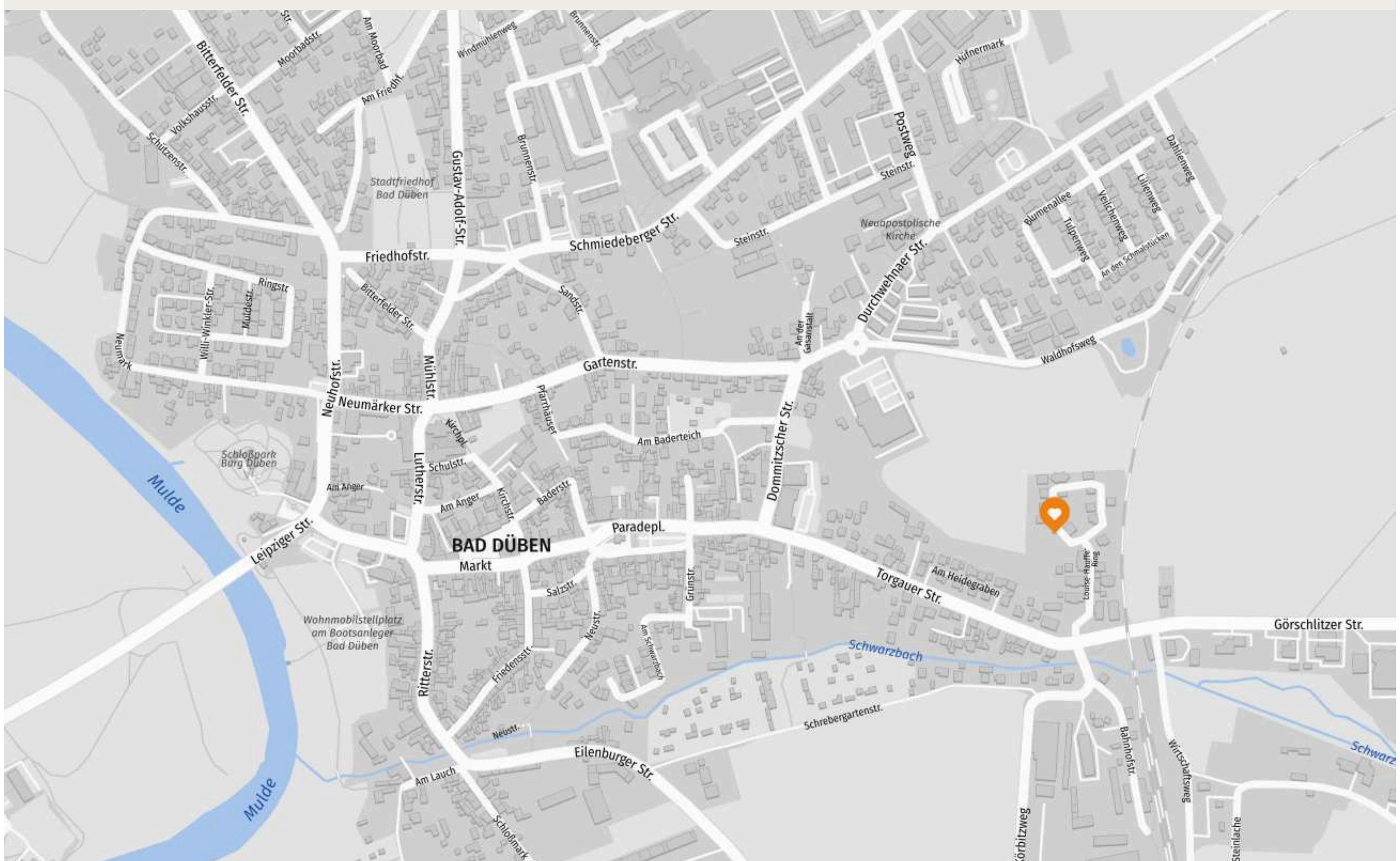
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (10 kWp)
& PV-Speicher (10kW)



MIKROLAGE BAD DÜBEN

CHARMANTE KURSTADT

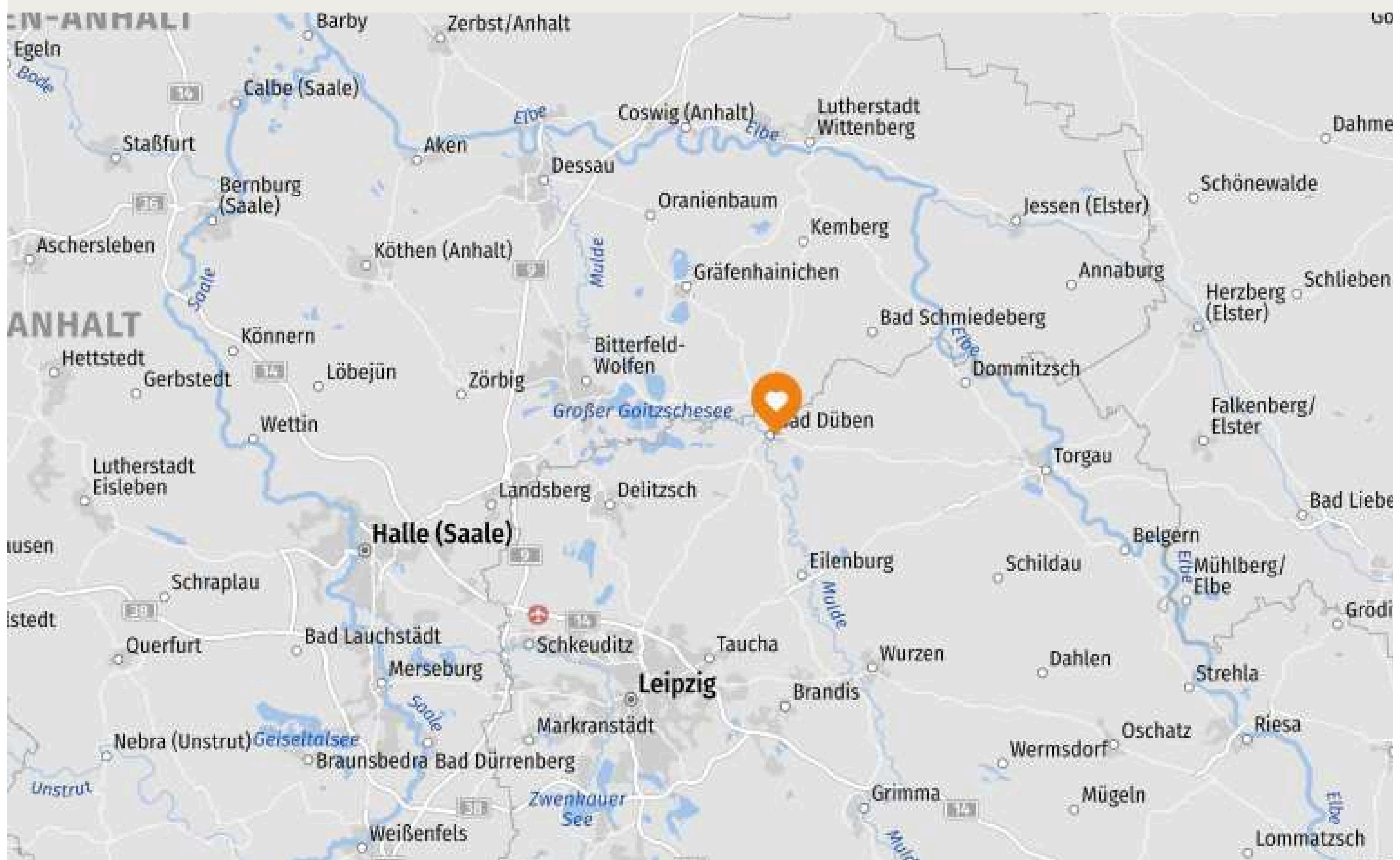
In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Schulen und Kindergärten, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Die Verkehrsanbindung ist als hervorragend zu bezeichnen. Das Stadtzentrum von Bad Düben besticht durch eine charmante Atmosphäre mit einem vielfältigen Angebot an Restaurants, Cafés und Geschäften, die zum Verweilen einladen. Zudem trägt die angenehme Nachbarschaft zu einem positiven Wohnklima bei. Für Menschen, die Erholung suchen, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, sich im Freien zu betätigen, wie beispielsweise Radfahren, Wandern und entspannte Spaziergänge auf den zahlreichen Naturpfaden. Als Kurort verfügt Bad Düben zudem über ein umfassendes Angebot an Erholungs- und Wellness-Einrichtungen. Ein weiterer erwähnenswerter Anlaufpunkt ist die historische Burg Bad Düben, die einen Einblick in die Geschichte der Region ermöglicht.



MAKROLAGE BAD DÜBEN

ATTRAKTIVE ANBINDUNG AN LEIPZIG

Bad Düben, eine charmante Kleinstadt in Nordsachsen, vereint auf angenehme Weise ländliche Idylle mit den Annehmlichkeiten moderner Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch eine umfassende Nahversorgung aus, die von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu Apotheken und diversen Einzelhandelsgeschäften reicht. Als anerkannter Kurort bietet Bad Düben zudem eine hervorragende Gesundheitsinfrastruktur. Für Familien ist die Stadt besonders attraktiv, da sie über ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen verfügt, darunter Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut, und die nahegelegene Autobahn A9 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Großstädten wie Leipzig und Halle. Insbesondere Leipzig ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar.



INDIVIDUELLES WOHNKONZEPT DURCH FRÜHZEITIGEN WOHNUNGSKAUF

Wenn Käufer bei der Auswahl der Materialien, der Raumgestaltung oder der Ausstattung mitwirken möchten, ist der frühzeitige Erwerb der Wohnung besonders empfehlenswert. So kann ein individuelles Wohnkonzept entwickelt werden, das auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten ist.



SICHERHEIT, VERMÖGENSAUFBAU, UNABHÄNGIGKEIT

Der Erwerb einer Immobilie bietet sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger Vorteile:



Langfristige Kostenstabilität



Vermögensaufbau



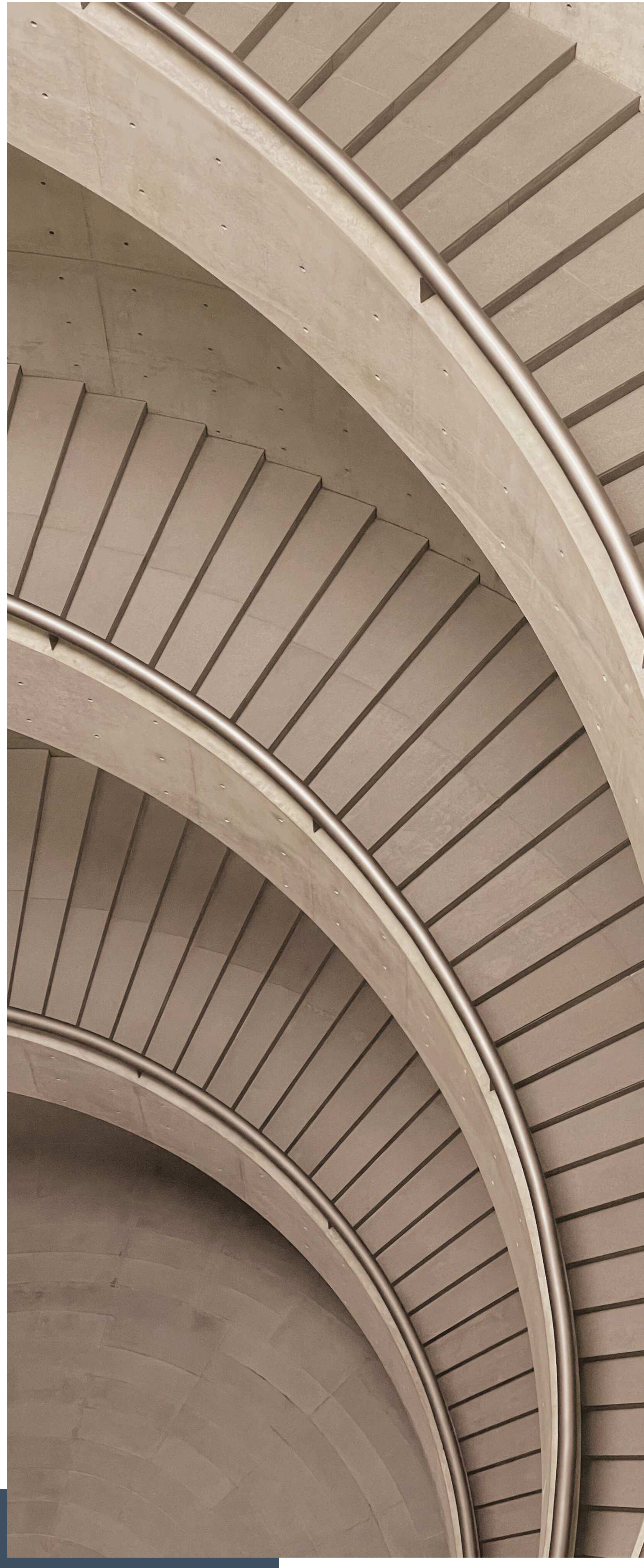
Steuervorteile



Wertsteigerung durch Nachhaltigkeit



Inflationsschutz



DURCHDACHTES KONZEPT FÜR KAPITALANLEGER

ERSTVERMIETUNGSGARANTIE DURCH DEN BAUTRÄGER



2 Jahre Mindestmietdauer



Staffelmiete: 3% p.a. für 5 Jahre



Generierung zusätzlicher Einnahmen
durch die Photovoltaikanlage



Option zur Warmvermietung
im schwedischen Modell

Der Mieter zahlt eine feste monatliche Heizkostenpauschale – unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch. Dies vereinfacht die Verwaltung, senkt Abrechnungskosten und gewährleistet Kapitalanlegern eine bessere Planbarkeit der Einnahmen.

INVESTITIONSVORTEILE WACHSTUMSCHANCENGESETZ

STEUERLICHE VORTEILE FÜR KAPITALANLEGER

Degressive AfA § 7 Abs. 5a EStG

Durch die neue degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG sind
5% Abschreibung pro Jahr auf den abnehmenden Restwert des
Gebäudeanteils möglich –
für Neubauten mit Baubeginn zwischen dem 01.10.2023 und
30.09.2029. Ein späterer Wechsel zur linearen AfA ist erlaubt.

Sonderabschreibung § 7b EStG

Zusätzlich bietet § 7b EStG eine Sonderabschreibung von
weiteren 5% jährlich über 4 Jahre,
sofern das Gebäude als Effizienzhaus 40 mit **QNG-Zertifikat**
gebaut wird und bestimmte Kostenobergrenzen
(Anschaffungskosten max. 5.200 EUR/m² Wohnfläche,
Abschreibung jedoch nur bis 4.000 EUR/m² möglich) eingehalten
werden.



Die Kombination beider Modelle ermöglicht eine
Abschreibung von bis zu ca. 38,5% in den ersten 4 Jahren.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

BEISPIELKALKULATION – 3 ZW/80m²

Steuerberechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Mieteinnahmen	11.880	12.236	12.603	12.982	13.371
Mietkosten	-912	-923	-934	-945	-957
Abschreibung	-17.108	-16.253	-15.440	-14.668	-13.935
Abschreibung Stp.	-800	-800	-800	-800	-800
Sonderabschreibung	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	0
Zinsaufwand	-10.068	-9.917	-9.762	-9.601	-9.435
Verlust aus V+V	-33.009	-31.657	-30.332	-29.033	-11.756

Liquiditätsberechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Mieteinnahmen	11.880	12.236	12.603	12.982	13.371
Nebenkosten	-1.320	-1.331	-1.342	-1.353	-1.365
Kreditrate	-14.833	-14.833	-14.833	-14.833	-14.833
Steuererstattung	14.626	14.027	13.440	12.864	5.209
Liquidität	10.353	10.099	9.868	9.659	2.381
EK Rendite	33,75%	33,48%	33,28%	33,13%	17,29%

Steuerberechnung	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Mieteinnahmen	13.772	14.185	14.611	15.049	15.501
Mietkosten	-969	-982	-995	-1.008	-1.022
Abschreibung	-13.238	-12.576	-11.947	-11.350	-10.783
Abschreibung Stp.	-800	-800	-800	-800	-800
Sonderabschreibung	0	0	0	0	0
Zinsaufwand	-9.263	-9.086	-8.904	-8.715	-8.521
Verlust aus V+V	-10.499	-9.259	-8.035	-6.824	-5.625

Liquiditätsberechnung	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
Mieteinnahmen	13.772	14.185	14.611	15.049	15.501
Nebenkosten	-969	-982	-995	-1.008	-1.022
Kreditrate	-14.833	-14.833	-14.833	-14.833	-14.833
Steuererstattung	4.652	4.103	3.560	3.024	2.492
Liquidität	2.621	2.473	2.343	2.232	2.138
EK Rendite	18,05%	18,15%	18,30%	18,52%	18,78%

Ø-EK-Rendite p.a. **ca. 24,3%**

Annahmen: Kaufpreis: 320.000; Eigenkapital: 45.000;
Kaufnebenkosten: ca. 35.000

HINWEIS: DIE INHALTE DIESES EXPOSÉS STELLEN KEINE STEUER- ODER
RECHTSBERATUNG DAR. BITTE KONTAKTIEREN SIE IHREN STEUERBERATER.



R Zwei Immobilien GmbH



Versailler Str. 18
81677 München



089 999 39 630



www.r2immobilien.com