

renditestark und markt- gerecht

**Town &
Country
HAUS**

Bauen und Wohnen
Weinrath Immobilien GmbH



Doppelhaus DUO 180

Ihre nachhaltige Kapitalanlage in Odenthal

Erfolgreich investieren

Mit Experten geplant

Regional gedacht



Ihr direkter Kontakt zur Investition:

0172 / 20 42 929

www.massivbau-remscheid.de

Ihre nachhaltige
Kapitalanlage in
Odenthal



Doppelhaus DUO 180 Einzigartige Gelegenheit im Kölner Speckgürtel: Das Doppelhaus DUO 180 in Odenthal vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und attraktive Renditechancen in einer begehrten Wohnlage. Kapitalanleger profitieren von einem Neubauprojekt mit vier vermietbaren Wohneinheiten, energieeffizienter Ausstattung und überzeugenden steuerlichen Vorteilen – eine zukunftsichere Investition mit hohem Nachfragepotenzial.

Eckdaten auf einen Blick:	
Standort	Am Pützchen 3, 51519 Odenthal
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Haustyp	Doppelhaus DUO 180
Wohneinheiten	4
Gesamtwohnfläche	384 m²
Kaltmiete geplant	13,00 €/m²
Kaufpreis Haus	1.272.990 €
Grundstückskosten	410.000 €
Bau-Nebenkosten	96.825 €
Erwerbsnebenkosten inkl. Bauzeitinsen	180.206,27 €
Gesamtinvestition	1.959.021,27 €
Eigenkapital	75.000 € je Einheit (300.000 € gesamt)
Eigenkapitalrendite	ca. 12 % p.a.
Möglicher Verkaufserlös (10 Jahre, 2 %)	ca. 2.169.585 €

Top-Lage im Kölner Speckgürtel

Am Pützchen 3 in 51519 Odenthal erwarten Sie Ruhe im Grünen und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Rheinmetropole. Odenthal liegt im Kölner Speckgürtel und überzeugt durch gute Infrastruktur sowie schnelle Erreichbarkeit von Köln, Leverkusen und Bergisch Gladbach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholung befinden sich vor Ort, während die Autobahnen A1, A3 und A4 sowie der Kölner Hauptbahnhof (ca. 20 km) und Flughafen Köln/Bonn (ca. 25 km) zügig erreichbar sind.

Diese attraktive Lage garantiert eine stetige Mietnachfrage und untermauert die Wertstabilität Ihrer Investition.



Modernes Neubauprojekt – Massivbauqualität mit 4 Wohneinheiten

Das Projekt DUO 180 umfasst ein modernes Doppelhaus in klassischer Massivbauweise mit vier Wohneinheiten – jeweils zwei pro Doppelhaushälfte und insgesamt rund 384 m² Wohnfläche.

Jede Einheit überzeugt durch durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und eine gehobene Ausstattung. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eigene Gärten mit Terrasse, während die oberen Einheiten mit großzügigen Balkonen punkten, so profitiert jeder Mieter von einem privaten Außenbereich.

Für zusätzlichen Komfort sorgen PKW-Stellplätze direkt am Haus, was den Alltag der Bewohner erleichtert und die Vermietbarkeit noch attraktiver macht.

Die solide Bauweise und hochwertige Ausführung gewährleisten langlebige Qualität bei minimalem Instandhaltungsaufwand. Dieses durchdachte Konzept bietet Kapitalanlegern vielseitige Möglichkeiten: Ob vollständige Vermietung aller Einheiten oder Kombination von Eigennutzung und Vermietung, das DUO 180 steht für ein durchdachtes, nachhaltiges Investment mit stabilem Ertragspotenzial.



**Der offene
Wohnbereich
zieht sich durch
alle Grundrisse.**



Steuerliche Vorteile für Kapitalanleger

Nutzen Sie attraktive Steuervorteile: Als Neubau-Mietobjekt erfüllt dieses Projekt die Voraussetzungen für die Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG. Die Baukosten liegen unterhalb der Fördergrenze von 4.800 € pro m², wodurch Sie zusätzlich zur regulären Abschreibung eine Sonder-AfA von 5 % pro Jahr (für 4 Jahre) geltend machen können.

Dieses steuerliche Plus mindert Ihre Steuerlast erheblich und steigert die Netto-Rendite Ihrer Investition.

Ihr Engagement in dieses Projekt wird somit vom Staat gefördert – ein Vorteil, den Sie als Kapitalan-

Energieeffizienz auf höchstem Niveau

Investieren Sie in Nachhaltigkeit: Das Doppelhaus wird als Effizienzhaus 40 errichtet und trägt das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG Plus). Dank modernster Dämmung, effizienter Haustechnik und erneuerbarer Energien erfüllt das Gebäude strenge Vorgaben für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen.

Für Sie als Anleger bedeutet dies nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch den Vorteil deutlich niedrigerer Bewirtschaftungskosten. Sie erwerben eine zukunftsfähige Immobilie, die heutigen wie zukünftigen Wohnstandards gerecht wird und im Markt eine Premium-Stellung einnimmt.



**Der offene
Grundriss
verbindet Küche
mit Wohnen.**

Doppelhaushälfte links
Wohnung EG



Wohnung 1

Schlafzimmer	16.18 m²
Flur	7.49 m²
Bad	6.39 m²
Abstellraum EG	2.96 m²
Küche / Wohnen / Essen	31.49 m²
Terrasse	10.77 m²
Kind	14.76 m²
Abstellraum	3.06 m²

Wohnflächenberechnung nach
Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnung 1 Gesamt = 93.08 m²

Wohnung 2

Abstellraum OG	2.96 m²
Arbeiten	11.60 m²
Kind	14.56 m²
Flur	8.80 m²
Essen / Wohnen	20.29 m²
Küche	7.50 m²
Schlafen	16.18 m²
Abstellraum	2.76 m²
Bad	8.61 m²
Balkon	7.00 m²

Wohnflächenberechnung nach
Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnung 2 Gesamt = 100.26 m²



Doppelhaushälfte links
Wohnung OG

Doppelhaushälfte rechts
Wohnung EG



Wohnung 3

Abstellraum EG	2.96 m²
Kind	14.75 m²
Küche / Wohnen / Essen	30.74 m²
Terrasse	11.15 m²
Schlafen	16.18 m²
Abstellraum	3.06 m²
Flur	7.50 m²
Bad	6.39 m²

Wohnflächenberechnung nach
Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnung 3 Gesamt = 92.73 m²

Wohnung 4

Abstellraum OG	2.93 m²
Schlafen	16.18 m²
Küche	7.48 m²
Abstellraum	2.76 m²
Flur	8.80 m²
Bad	8.61 m²
Wohnen / Essen	20.46 m²
Arbeiten	11.55 m²
Kind	14.56 m²
Balkon	7.00 m²

Wohnflächenberechnung nach
Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnung 4 Gesamt = 100.32 m²



Doppelhaushälfte rechts
Wohnung OG

Attraktive Wirtschaftlichkeit

Diese Kapitalanlage überzeugt mit soliden Zahlen und Renditen:

Diese Werte basieren auf aktuellen Modellrechnungen und dienen der beispielhaften Veranschaulichung. Die tatsächliche Entwicklung hängt von individuellen Finanzierungsparametern (KfW-Konditionen, Zinssatz, Bonität) sowie Marktentwicklungen ab.

- Geplante Nettokaltmiete: ca. 13 € pro m² Wohnfläche (entspricht einem zeitgemäßen Mietniveau in dieser Lage)
- Gesamtinvestition: ca. 1,96 Mio. € (inklusive Grundstücks-, Bau- und Baunebenkosten)
- Eigenkapital: ca. 300.000 € (überschaubares Eigenkapital für das Projekt bei Finanzierung)
- Prognostizierte Eigenkapitalrendite: ca. 12 % p.a. (durch Mieteinnahmen und Leverage-Effekt eine überdurchschnittliche Rendite auf das eingesetzte Kapital)
- Möglicher Verkaufserlös nach 10 Jahren: ca. 2.169.500 €, auf Basis einer angenommenen jährlichen Wertsteigerung von 2 % für das Gesamtobjekt mit vier Wohneinheiten.

Mit vier vermietbaren Einheiten streuen Sie Ihr Risiko und generieren kontinuierliche Erträge. Die Kombination aus solider Miete, energieeffizienter Bauweise und steuerlichen Vorteilen führt zu einer nachhaltigen, renditestarken Anlage mit attraktiver Perspektive auf langfristigen Vermögensaufbau.





Ihre persönliche Investition starten:
**sicher, transparent und
effizient.**

Ihr direkter Kontakt zur Investition:

Bauen und Wohnen Weinrath Immobilien GmbH

Ingrid Weinrath-Coló

Telefon: 0172 / 20 42 929

E-Mail: Ingrid.weinrath-colo@tc.de www.massivbau-remscheid.de