

# Wulmer Quartett

Ein QNG-Neubau als Kapitalanlage.  
Provisionsfrei. Förderfähig. Steuerlich attraktiv.



Neubau-Doppelhäuser mit stabiler Vermietbarkeit  
und langfristiger Wertperspektive.

# Nachhaltig gebaut. Intelligent geplant. Zukunftsfähig umgesetzt.

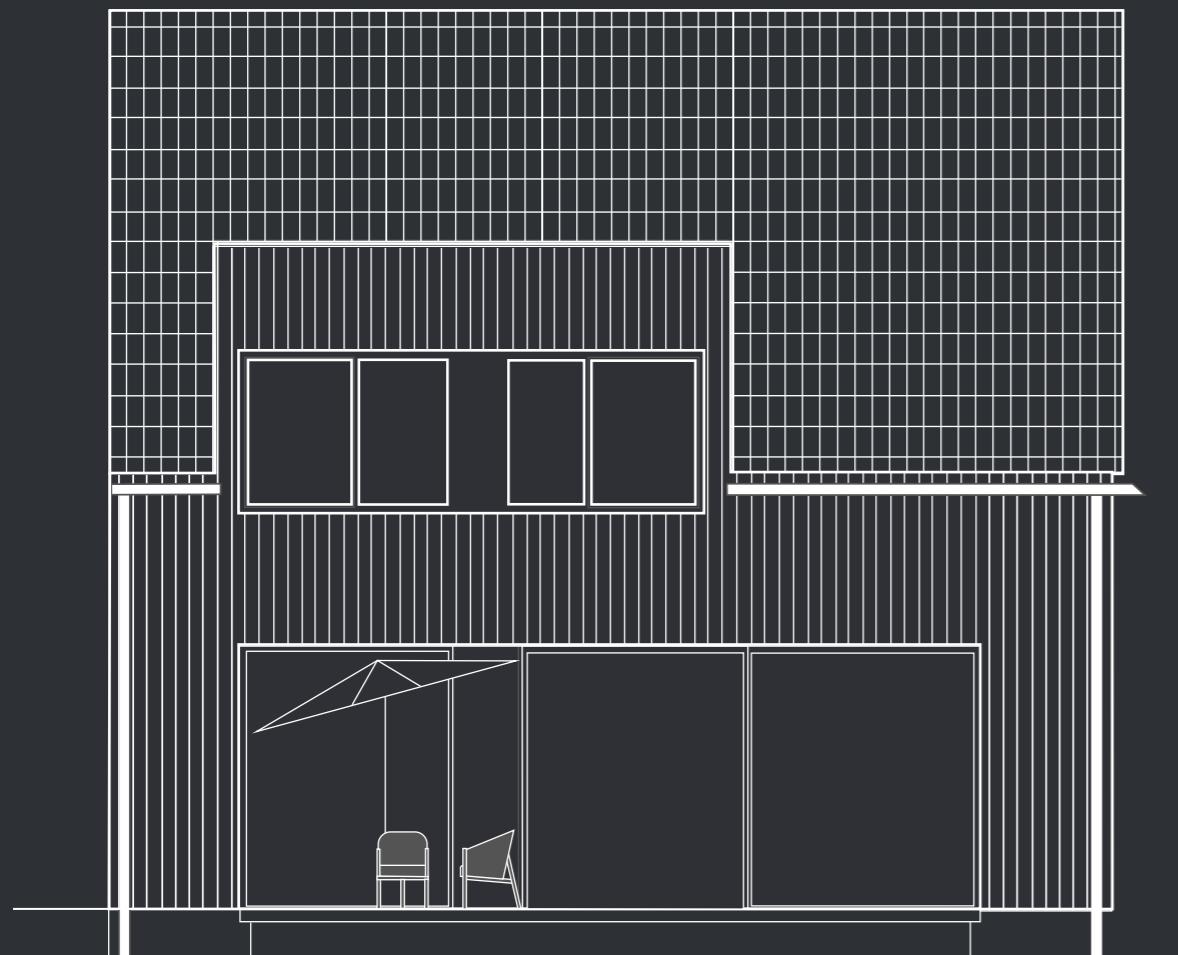
Das Wulmer Quartett ist ein QNG-fähiger Neubau, entwickelt für Kapitalanleger. Energieeffiziente Holzrahmenbauweise, durchdachte Grundrisse und steuerliche Vorteile schaffen die Grundlage für ein Investment, das heute schon an morgen denkt – wirtschaftlich, vermietbar und wertstabil.

## Auf einen Blick

- 02** — **Zahlen, die stimmen.**  
Projektüberblick und Key Facts
- 04** — **Architektur, die modern bleibt.**  
Architektur, Konzept, Außenvisualisierungen
- 08** — **Räume, die tragen.**  
Innenvisualisierungen und Wohngefühl
- 12** — **Grundrisse, die ansprechend sind.**  
Grundrisse der Einheiten mit kurzer Erklärung
- 14** — **Materialien, die wertig sind.**  
Ausstattung und Materialien
- 16** — **Lage, die Alltag leicht macht.**  
Mikro- und Makrolage
- 18** — **Standard, der Zukunft hat.**  
QNG Standard und steuerliche Vorteile
- 19** — **Investment, das sich rechnet.**  
Beispielkalkulation und Investmentargumente
- 22** — **Partner, die liefern.**  
Projektteam und Referenzen
- 24** — **Disclaimer und Rechtliches**

# Wohnqualität und Kapitalanlage, beides in einem.

Vier nahezu baugleiche Doppelhaushälften, schlüsselfertig geplant und klar positioniert. Für Mieter entsteht ein Lebensmittelpunkt mit modernem Standart. Für Kapitalanlager ein Objekt, welches die richtigen Zielgruppen anspricht und langfristig ansprechend bleibt.



## KEY FACTS AUF EINEN BLICK

**4 Doppelhaushälften, nahezu baugleich**

**Kaufpreis je Einheit: 527.000 €**

**Neubau / Erstbezug**

**Offene, gut vermietbare Küchen- und Wohnlandschaft**

**Photovoltaikanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpe und kontrollierte Lüftungsanlage (Standard)**

**Eigene Terrasse und privater Gartenbereich**

**Niedrige Nebenkosten** durch hohe Energieeffizienz (QNG)

**Provisionsfrei** – keine Maklergebühren

**Förderfähig** durch Sonder-AfA und KfW-Kredit

**Schlüsselfertig**, keine versteckten Kosten

**Optional: Erstvermietung & Verwaltung möglich\***

# Architektur mit Substanz. Zeitlos im Stil. Zukunftssicher im Anspruch.

Das Wulmer Quartett vereint eine zurückhaltende, zeitlose Architektur mit einer nachhaltigen Bauweise. Klare Formen und eine hochwertige Holzrahmenkonstruktion schaffen Gebäude, die auch langfristig funktionieren – gestalterisch wie wirtschaftlich.

Die vertikale Holzverschalung verleiht den Häusern ihren modernen, ruhigen Charakter. Gleichzeitig steht sie für energieeffizientes und verantwortungsvolles Bauen – ein Qualitätsmerkmal, das sich in niedrigen Betriebskosten, guter Vermietbarkeit und langfristiger Wertstabilität widerspiegelt.



Statt klassischer Eigentumswohnungen entstehen im Wulmer Quartett vollwertige Häuser mit eigener Terrasse und privatem Gartenbereich. Das gesamte Projekt ist QNG-zertifizierungsfähig geplant und setzt auf moderne, energieeffiziente Technik wie Luft-Wasser-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung und Photovoltaikanlage als Standard.

Diese Kombination schafft die Voraussetzungen für attraktive Förderprogramme und steuerliche Vorteile und macht das Projekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf langfristige Vermietbarkeit und wirtschaftliche Effizienz setzen.



# Räume, die Alltag leicht machen.

Wohnfläche für Leben - und für Veränderungen.



# Durchdacht im Detail. Überzeugend im Ganzen.

**Wohngefühl, das überzeugt, und ein Schnitt,  
der nachgefragt bleibt.**

Die Häuser im Wulmer Quartett sind klar strukturiert und so geplant, dass sie sich für unterschiedliche Lebenssituationen eignen – vom jungen Paar bis zur Familie mit Bedarf an Homeoffice oder zusätzlichem Rückzugsraum.

Die Kombination aus energieeffizienter Haustechnik, kontrollierter Wohnraumlüftung und hochwertiger Ausstattung schafft einen dauerhaft nutzbaren Wohnstandard mit geringen Betriebskosten – ein solides Argument für Kapitalanleger und Mieter gleichermaßen.

Durchdacht bis ins **Detail**.

Mit Räumen, die **Alltag erleichtern**.

Mit Technik, die **Ressourcen schont**.

Mit **Wertigkeit**, die bleibt.



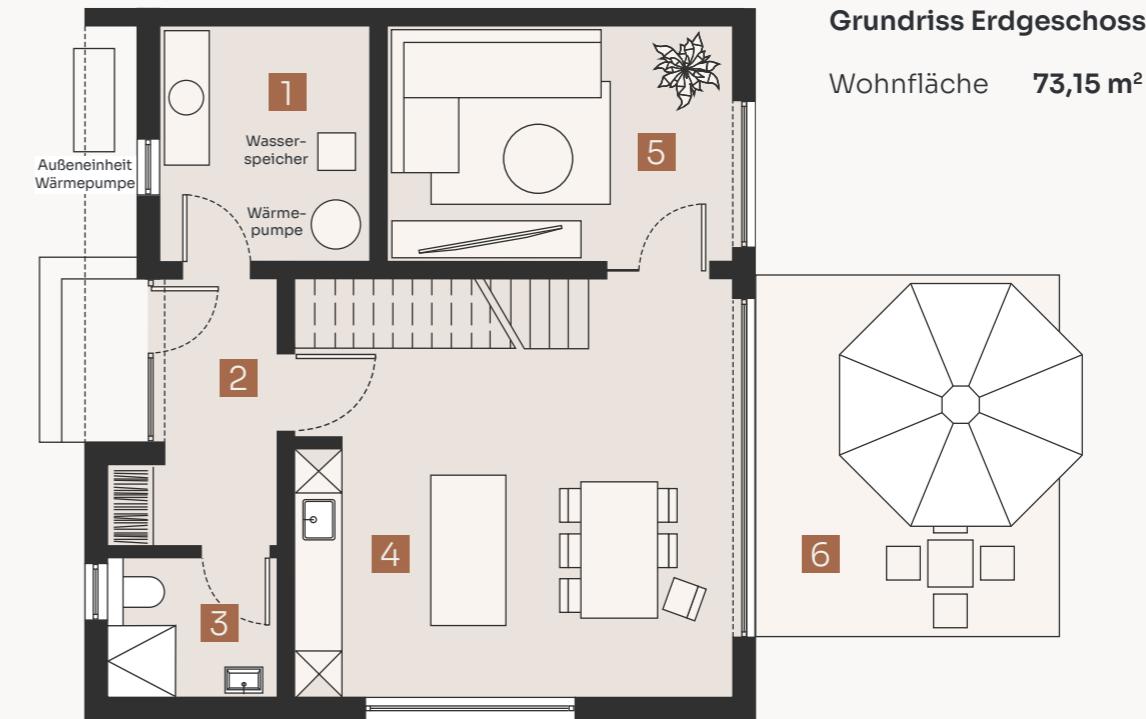
# Häuser die funktionieren – heute und langfristig.

Zwei Ebenen, rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigener Eingang, Terrasse und privater Garten. Die Häuser bieten Raum für Familie, Rückzug und Home-office – flexibel nutzbar und dauerhaft nachgefragt.

Ein durchdacht geplantes Haus, das funktional mehr bietet als eine klassische Eigentumswohnung und sich dadurch nachhaltig besser vermieten lässt.



**Klare Wege, sinnvolle Raumaufteilung, Nutzung ohne Kompromisse.**



Raum	Wohnfläche
1 HA / HWR	8,50 m <sup>2</sup>
2 Garderobe	6,10 m <sup>2</sup>
3 WC Gast	4,07 m <sup>2</sup>
4 Kochen / Essen	29,53 m <sup>2</sup>
5 Wohnen	14,50 m <sup>2</sup>
6 Terrasse	10,45 m <sup>2</sup>
7 Flur / Treppe	13,04 m <sup>2</sup>
8 Arbeits-/ Kinderzimmer	11,58 m <sup>2</sup>
9 Kinderzimmer	11,58 m <sup>2</sup>
10 Badezimmer	9,92 m <sup>2</sup>
11 Schlafzimmer	13,64 m <sup>2</sup>

## Wertigkeit, die bleibt, Tag für Tag.



Bei der Auswahl der Materialien und der technischen Ausstattung liegt der Fokus auf Langlebigkeit, Energieeffizienz und Alltagstauglichkeit. Ziel ist ein Ausstattungsstandard, der dauerhaft funktioniert und wirtschaftlich sinnvoll bleibt.

Alle Häuser werden schlüsselfertig übergeben. Robuste und pflegeleichte Oberflächen, hochwertige Fliesen im Bad- und Sanitärbereich sowie ein anspruchsvoller Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen sorgen für eine langlebige Nutzung und ein wertiges Gesamtbild.

Der Einsatz von Holz als Fassadenmaterial steht für nachhaltiges Bauen und ein angenehmes Raumklima. In Kombination mit moderner Gebäudetechnik wie Luft Wasser Wärmepumpe, kontrollierter Wohnraumlüftung und Photovoltaikanlage entstehen dauerhaft niedrige Betriebskosten. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für eine QNG Zertifizierung erfüllt.

Das Ergebnis ist ein Ausstattungsstandard, der ökologisch überzeugt, wirtschaftlich kalkulierbar ist und den langfristigen Werterhalt der Immobilie unterstützt.

# Stadt nah, Natur nah, Alltag entspannt.

Das Umfeld bietet genau die Mischung, die Wohnorte stark macht: gute Erreichbarkeit, Kultur und Freizeit, dazu viel Grün für den Ausgleich. Das ist attraktiv für Selbstnutzer und ein Pluspunkt für stabile Vermietbarkeit.

## Sehenswürdigkeiten und Kultur

- 1 Robert-Schumann-Haus
- 2 Dom St. Marien
- 3 Priesterhäuser Zwickau
- 4 Kunstsammlungen Zwickau
- 5 August-Horch-Museum
- 6 Theater Plauen-Zwickau
- 7 Paradiesbrücke
- 8 Gewandhaus Zwickau

## Freizeit

- 1 Johannisbad Zwickau
- 2 Alter Gasometer (Veranstaltungen)
- 3 Bowling- und Freizeitcenter
- 4 Golfpark Zwickau
- 5 Filmpalast Astoria
- 6 ESV Lok Zwickau
- 7 Stadtbibliothek Zwickau
- 8 Limitless Zwickau (Fitness)
- 9 B3 Athletic Club
- 10 CrossFit Zwickau

## Bildung

- 1 Grundschule Crossen
- 2 Kindergarten Krümelkiste
- 3 Kindertagesstätte „Sachsenring“
- 4 Kita Villa Kuntergrund
- 5 Dittesgrundschule
- 6 Käthe-Kollwitz-Gymnasium

## Natur und Erholung

- 1 Schwanenteichpark
- 2 Mulderadweg
- 3 Stadtwald Zwickau
- 4 Muldeauen
- 5 Waldgebiet Crossen
- 6 Parkanlagen am Schloss Osterstein

## Gesundheitswesen

- 1 Heinrich-Braun-Klinikum Zwickau
- 2 Paracelsus-Klinik
- Zahlreiche Ärzte, Kinder- und Zahnärzte, Apotheken, Therapie- und Rehazentren, Pflege sowie Notfall- und Rettungsdienste

## Einkaufen

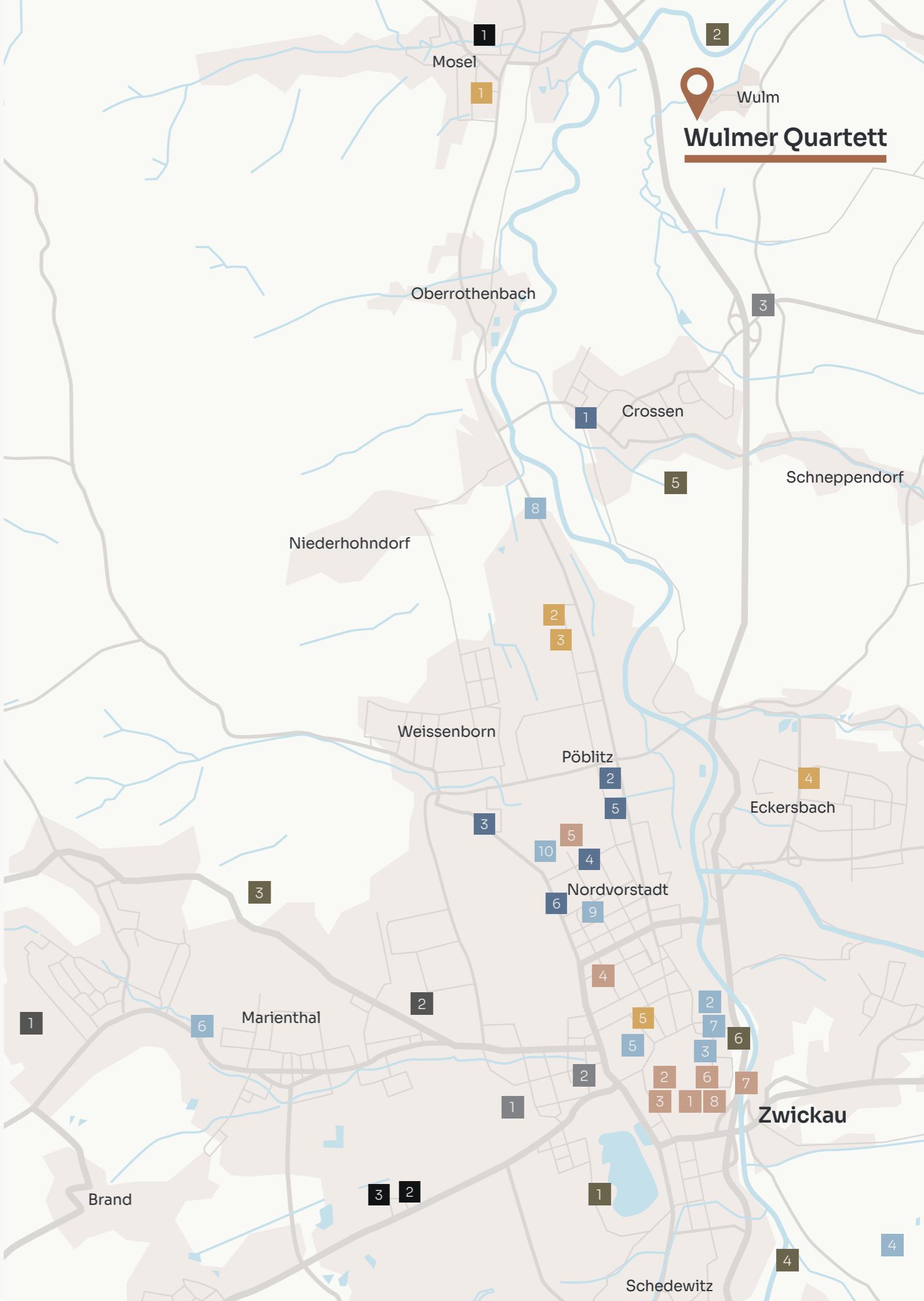
- 1 NORMA
- 2 Kaufland
- 3 Sonnen Center Zwickau
- 4 Kosmos Center
- 5 Zwickau Arcaden

## Wirtschaft

- 1 VW Werk
- 2 Tenneco Zwickau GmbH
- 3 GAZ GmbH

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- 1 Hauptbahnhof Zwickau
- 2 ZOB Zwickau
- 3 Anschluss an die B93



# QNG und KfW-Förderung, die sich auszahlt.



QNG ist das staatliche Qualitätssiegel für nachhaltige Immobilien. Damit profitieren Sie als Anleger von Sonder-AfA und besseren KfW-Konditionen.

Für Mieter bedeutet das geringere laufende Kosten. Für Kapitalanleger kann die Kombination aus QNG-Steuervorteilen und Förderung in den ersten Jahren spürbare Effekte in der Rentabilität erzeugen, wodurch sich das Wulmer Quartett als hervorragendes Investment auszeichnet.

## QNG als Qualitätsstandard für nachhaltiges Bauen

## Zukunftsfähige Standards als Argument bei Vermietung und Wertzuwachs

**QNG Vorteile und KfW Finanzierung können die Rechnung in den ersten Jahren deutlich verbessern. Genau das macht das Projekt für Anleger besonders interessant, während Mieter gleichzeitig von hohem Wohnkomfort profitieren.**

# Klar, übersichtlich, auf einen Blick.

## Bundesweite Wohnwertentwicklung der letzten 10 Jahre



## BEISPIELRECHNUNG

Die dargestellte Grafik zeigt die bundesweite Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in den vergangenen zehn Jahren. Als Quelle dient die Auswertung von Schwäbisch Hall, wonach Wohnimmobilien im Bundesdurchschnitt in diesem Zeitraum eine Wertsteigerung von rund 73 Prozent verzeichnet haben. Zur Einordnung bedeutet das: Aus einem Immobilienwert von beispielsweise 300.000 € wurden innerhalb von zehn Jahren rund 519.000 €. Dies entspricht einem Wertzuwachs von etwa 219.000 €. Die Darstellung dient ausschließlich der Orientierung und soll die langfristige Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes veranschaulichen. Sie stellt keine objektspezifische Prognose dar und ersetzt keine individuelle Markt oder Standortanalyse.

### ANNAHMEN FÜR DEN KAUF

Verkaufspreis: 527.000 €  
Zimmer: je Doppelhaushälfte 5 Zimmer  
Wohnfläche: 132,91 m<sup>2</sup>  
Miete beispielhaft: ca. 1.462 €/Monat  
Vrstl. Kaltmiete: 1435,42 € (bei 10,80 € pro m<sup>2</sup>)  
Kaltmiete pro Jahr: 17.225,13 €  
Vrstl. AfA in den ersten vier Jahren\*: 156.408 €

### ANNAHMEN FÜR DIE NEBENKOSTEN

Grunderwerbssteuer (5,5%): 28.985 €  
Notarkosten (1,5%): 7.905 €  
Grundschuldbestellung (0,5%): 2.635 €  
Maklercourtage (0%): 0 €  
Gesamtkosten: 29.525 €

\* Durch die attraktiven QNG-Steuervorteile in Kombination mit der degressiven Abschreibung. Nachzurechnen unter <https://qng-marktplatz.com/>

# Bemerkenswerte QNG-Vorteile, hohe Steuerrückerstattungen.

## SZENARIO 1 // KAUFPREIS 495.00 € (OHNE MAKLER)

Ein Arzt mit einem zu versteuernden Einkommen von 130.000 € und einem **Grenzsteuersatz von 42 %** investiert mit **100 % Fremdkapital mit 3,5 % Zins\*\*** und **1,5 % Tilgung**.

Der **KfW-Kredit bleibt für die Rechnung unberücksichtigt**, wenn auch er die Rechnung aufgrund des Zinses von ca. 2,35 % wirtschaftlicher macht.

Es wird eine **Wertsteigerung der Immobilie von 2,5 %** angenommen, obwohl aufgrund der nachhaltigen und hochwertigen Bauweise von einer höheren Wertsteigerung auszugehen ist.

	<b>Jahr 1</b>	<b>Jahr 4</b>	<b>Jahr 7</b>	<b>Jahr 10</b>
<b>Afa in Prozent*</b>	10 %	8,57 %	3 %	3 %
<b>Afa absolut</b>	42.160,00 €	36.131,12 €	12.648,00 €	12.648,00 €
<b>Steuerrückerstattung</b>	17.707,20 €	15.175,07 €	5.312,16 €	5.312,16 €
<b>voraussichtlicher Immobilienwert</b>	540.175,00 €	581.709,39 €	626.437,00 €	674.604,55 €
<b>Restschuld</b>	519.095,00 €	496.084,36 €	474.093,75 €	453.077,94 €
<b>Voraussichtlicher Gewinn bei Verkauf</b>	<b>21.080,00 €</b>	<b>85.625,03 €</b>	<b>152.343,64 €</b>	<b>221.526,61 €</b>

## FAZIT SZENARIO 1

Das Szenario mit vollständiger Fremdfinanzierung zeigt, wie stark steuerliche Effekte und Wertentwicklung bei einem Neubauinvestment wirken können. Nach einem Betrachtungszeitraum von zehn Jahren ergibt sich auf Basis der getroffenen Annahmen ein **voraussichtlicher Gewinn bei Verkauf von rund 221.526,61 Euro**.

\* Ergibt sich aus der degressiven Afa und aus den 5 % Sonderabschreibung in den ersten Jahren – bezieht sich lediglich auf den Gebäudepreis

\*\* Zinsen beziehen sich auf dem Stand vom Januar 2026 und können sich jederzeit ändern. Maßgeblich sind die Konditionen zum Zeitpunkt der Kreditzusage.

## SZENARIO 2 // KAUFPREIS 527.000 € (UMSTELLUNG AUF MAKLER)

Alleiniger Investor mit einem zu versteuernden Einkommen von 130.000 € und einem **Grenzsteuersatz von 42 %** investiert mit **80 % Fremdkapital mit 3,5 % Zins\*\* und 1,5 % Tilgung**.

Der **KfW-Kredit bleibt für die Rechnung unberücksichtigt**, wenn auch er die Rechnung aufgrund des Zinses von ca. 2,35 % wirtschaftlicher macht.

Es wird eine **Wertsteigerung der Immobilie von 2,5 %** angenommen, obwohl aufgrund der nachhaltigen und hochwertigen Bauweise von einer höheren Wertsteigerung auszugehen ist.

	<b>Jahr 1</b>	<b>Jahr 4</b>	<b>Jahr 7</b>	<b>Jahr 10</b>
<b>Afa in Prozent*</b>	10 %	8,57 %	3 %	3 %
<b>Afa absolut</b>	39.600,00 €	33.937,20 €	11.880,00 €	11.880,00 €
<b>Steuerrückerstattung</b>	16.7632,00 €	14.253,62 €	4.956,00 €	4.956,00 €
<b>voraussichtlicher Immobilienwert</b>	508.850,00 €	557.126,86 €	608.787,56 €	665.238,60 €
<b>Restschuld</b>	390.060,00 €	372.240,00 €	354.420,00 €	336.600,00 €
<b>Voraussichtlicher Gewinn bei Verkauf</b>	<b>118.790,00 €</b>	<b>184.886,86 €</b>	<b>254.368,00 €</b>	<b>223.526,61 €</b>

## FAZIT SZENARIO 2

Bei einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent reduziert sich die Restschuld schneller, was sich positiv auf das Gesamtergebnis auswirkt. Nach zehn Jahren ergibt sich in diesem Szenario ein **voraussichtlicher Gewinn bei Verkauf von rund 223.526,61 Euro**.

### Disclaimer

Die dargestellte Beispielrechnung ist unverbindlich und dient ausschließlich der Veranschaulichung. Sie basiert auf Annahmen und ersetzt keine Finanzierungs oder Steuerberatung. Tatsächliche Ergebnisse können je nach Objekt, Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten, Finanzierungskonditionen, Förderfähigkeit sowie persönlicher steuerlicher Situation abweichen. Maßgeblich sind die Konditionen und Inhalte der jeweiligen Finanzierungs und Förderzusage.

# Handwerk, das man sieht, und Qualität, die bleibt.



## LEITMOTIV

Wir bauen Häuser für unsere Kunden mit dem gleichen Anspruch, als würden wir selbst einziehen. Verantwortung, Sorgfalt und eine präzise Ausführung bis ins Detail prägen unsere Arbeit.

Seit 1994 steht die Lichtentanner Zimmerei für Verlässlichkeit im Holzbau. Mit konstant zwölf qualifizierten Mitarbeitenden verbindet das Unternehmen Erfahrung, saubere Abläufe und hohe Ausführungsqualität.

Aus der klassischen Zimmerei heraus entwickelte sich früh der Fokus auf energieeffiziente Holzkonstruktionen. Seit 2019 realisiert das Team schlüsselfertige Häuser, mit dem Anspruch, dass Planung, Ausführung und Wohngefühl zusammenpassen.

# Disclaimer



## Konzept, Layout und grafische Umsetzung

IMAGETOWN GmbH  
Rathausgasse 17  
12529 Schönefeld  
[www.imagetown.de](http://www.imagetown.de)

## Projekt

Wulmer Quartett

## Hinweis zu Visualisierungen und Abbildungen

Sofern im Exposé Visualisierungen, Renderings oder Ausstattungsdarstellungen enthalten sind, stammen diese von Julia Ivanova (ArchVisions) und dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung.

# Rechtliches

## Gestaltungshinweis

IMAGETOWN verantwortet ausschließlich Konzept, Layout und grafische Umsetzung. Für die inhaltlichen Angaben und Objektinformationen ist ausschließlich der Herausgeber verantwortlich; diese beruhen auf dessen Angaben und gegebenenfalls auf Informationen Dritter.

## Haftung und Gewähr

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Es stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar. Die enthaltenen Angaben, Pläne und Darstellungen beruhen auf Informationen des Herausgebers sowie gegebenenfalls weiterer Dritter. Eine inhaltliche, technische, wirtschaftliche oder rechtliche Prüfung dieser Angaben durch IMAGETOWN erfolgte nicht.

Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird, soweit gesetzlich zulässig, keine Gewähr übernommen. Insbesondere werden keine Garantien übernommen und keine Beschaffenheit zugesichert. Maßangaben sind Circa-Angaben. Verbindliche Maße, Ausführungen und Eigenschaften sind am Bau, am Objekt und anhand der maßgeblichen Unterlagen zu prüfen.

Grundrisse, Grafiken, Fotos, Ausstattungsdarstellungen und Visualisierungen sind beispielhaft und für die spätere Ausführung nicht verbindlich. Änderungen, Irrtum und Druckfehler bleiben vorbehalten. Zwischenverkauf und Änderungen bleiben vorbehalten.

## Haftungsregelung

Der Herausgeber und IMAGETOWN haften, soweit gesetzlich zulässig, nicht für Schäden, die aus der Nutzung dieses Exposés oder aus Vertrauen auf dessen Inhalte entstehen. IMAGETOWN haftet zudem nicht für inhaltliche Angaben des Herausgebers oder Dritter.

Für eigene Pflichtverletzungen haften der Herausgeber und IMAGETOWN nur nach den gesetzlichen Vorschriften, bei einfacher Fahrlässigkeit jedoch nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und begrenzt auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden. Unberührt bleiben die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, die Haftung bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie die Haftung nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften.

## Maßgeblichkeit von Vertragsunterlagen

Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag, die Baubeschreibung, die Vertrags- und Planunterlagen des Verkäufers/Baurägers sowie die Ergebnisse einer eigenen Besichtigung und Prüfung durch Interessenten.

## Vertraulichkeit

Dieses Exposé ist ausschließlich für den benannten Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder sonstige Zugänglichmachung, auch auszugsweise, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Herausgebers zulässig. Ein Verstoß kann Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche begründen.

## Urheberrecht und Nutzungsrechte

Die in diesem Exposé enthaltenen Texte, Grafiken, Pläne, Fotos, Visualisierungen, Marken und sonstigen Inhalte sind urheberrechtlich und gegebenenfalls markenrechtlich geschützt. Rechte liegen beim Herausgeber und/oder den jeweiligen Rechteinhabern. Jede Nutzung, insbesondere Vervielfältigung, Verbreitung, Bearbeitung oder öffentliche Zugänglichmachung, auch auszugsweise, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der jeweiligen Rechteinhaber.

Eine unberechtigte Nutzung kann Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche auslösen und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, auch strafrechtlich relevant sein.

