



ABLACH WOHNPAK

Leben am Fluss





Mit Drohnenvideo



3D Visualisierungen Ablach Wohnpark



Das Projekt

Grundstücksgröße ca.:

4.118 m²

Verkaufbare Wohn-Nutzfläche ca.:

2.931 m²

Verfügbare Wohnungen:

49

Verfügbare Stellplätze:

45

Stockwerke:

4

Mehrfamilienhäuser insgesamt:

4

Entfernung zum Fluss ca.:

12 m

Entfernung zum Ortskern ca.:

3-5 min

Provisionsfreier Kaufpreis, mit Baugenehmigung:

595.000 EUR



Das Projekt

Dieses zum Verkauf stehende und überplante Baugrundstück verknüpft mit diesem Projekt die wichtigsten Fragen der heutigen Zeit:



Zukunft der Wirtschaft



Schaffung von Wohnraum



Vereinbarkeit von Rendite mit moderner Nachhaltigkeit





Das Projekt

Auf ca. **4118m²** Fläche inmitten von Meßkirch, gelegen am Flussufer der Ablach, können, verteilt auf 4 Häuser, bis zu 49 Wohnungen mit ca. **2.500m²** Gesamtwohnfläche realisiert werden. Das Grundstück wurde bereits vollständig überplant und wird mit einer Baugenehmigung verkauft.

Für Sie als Investor oder Bauherr die einmalige Gelegenheit bei einem von der Stadt Meßkirch befürwortetem Projekt teilzuhaben.

Auf dem Grundstück in der Mengenerstraße in Meßkirch herrschen beste Bedingungen für den Neubau des geplanten Ablach Wohnparks. Von der Straße bis zum Flussufer sind es ca. 40 Meter. Die Fläche ist zusätzlich bereits mit der nötigen Zahl an Stellplätzen versehen. Durch eine Vielzahl von großen und kleinen erfahrenen Baugewerben in der Umgebung ist die Durchführung des Bauprojekts ebenfalls leicht umsetzbar.

Die geplanten Häuser sehen 42 3-Zimmer Wohnungen, sowie 7 2-Zimmer Wohnungen vor. Hiervon entfallen die 2-Zimmer Einheiten auf die Penthouse Etagen, von welcher man eine wunderbare Aussicht auf den großen Loggias über Meßkirch genießen kann. Die Erdgeschosse setzen sich aus Wohnräumen, Abstellräumen und Platz für die Haustechnik zusammen. Die oberen Stockwerke stehen vollumfänglich dem Wohnraum zur Verfügung. Die einzelnen Häuser werden auf allen Etagen über Laubengänge, sowohl straßenseitig als auch uferseitig verbunden sein. Natürlich steht es Ihnen frei Änderungen in der Nutzung und Grundrissaufteilung zu vollziehen, sollte Ihnen die interne Aufteilung nicht zusagen.





Das Projekt

Das Projekt bietet den Investoren und Bauträgern eine heutzutage nahezu einmalige Rendite. Abzüglich des provisionsfreien Grundstückspreises, der realen Herstellungskosten von Gebäuden und Stellplätzen, sowie der Einbringung der Haustechnik kann mit einem siebenstelligen Verkaufsgewinn gerechnet werden.

In Zahlen kann die Summe realistisch bei über **1.500.000 EUR** liegen. Planen Sie das Bauvorhaben in einem KfW 55 Standard steigt Ihr Verkaufsgewinn auf über 2 Millionen Euro.

Falls eine Vermietung angedacht ist, so wäre eine Rendite zwischen 4-5% erzielbar. Nach örtlichem Mietspiegel läge die jährliche Soll-Miete zwischen 250.000 - 300.000 EUR.

Unabhängig davon ob Sie eine Vermietung oder einen Abverkauf des gesamten Projekts oder einzelnen Einheiten planen steht Ihnen der Service und die Expertise der Von Hirsch GmbH gerne jederzeit zur Verfügung

info@vonhirschimmobilien.de





Zahlen und Fakten

Herstellungskosten inkl. aller Nebenkosten nach Umbauten Raum ca. 5.380.000 EUR

Maßnahmen Altlasten Pfahlgründung ca. 220.000 EUR

Außenanlage inkl. Stellplätze ca. 200.000 EUR

Grundstückspreis inkl. Baugenehmigung 595.000 EUR

Verkauf 2.500 m² x 3.000EUR/m²*** 7.500.000 EUR

Verkauf von 45 Stellplätzen x 8.500 EUR 382.500 EUR

KFW 55 Förderung von 18.000 EUR pro Wohneinheit ** 882.000 EUR

ELR Programm Gemeinde Meßkirch zur Standortentwicklung max. * 200.000 EUR

Zu erwartender Gewinn
für den Bauherren und Investor,
inkl. der KFW und ELR Förderung
beträgt in etwa
2.569.500 EUR

*** Wohnungen mit Blick Richtung Flussufer sind preislich attraktiver zu verkaufen als die angesetzten 3.000€/m². Auch Penthouse Wohnungen erzielen einen höheren Verkaufserlös. Wiederum EG Einheiten zur Straße hin würden wir knapp unter 3.000€/m² ansetzen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher m² Preis von 3.000 EUR.

** Die Beantragung unterliegt dem Bauherren. Es steht Ihnen frei die KFW Förderung an die späteren Käufer zu übertragen, oder einen „fairen“ Kaufpreis der Wohnungen dahingehend zu veranlassen.

* Meßkirch unterliegt der Standortentwicklung des Förderprogramms ELR. Neu im Zeitraum 2020/21 ist zudem die Erhöhung des Fördersatzes von maximal 20 auf bis zu 35 Prozent, die Fördersumme kann maximal 200 000 Euro betragen und steht dem Bauherren zu.



Mit Drohnenvideo



3D Visualisierungen Ablach Wohnpark



Haus 01

Verkaufbare
Wohn-Nutzfläche ca.:
724 m²

8x
3-Zimmerwohnungen
424 m²

4x
2-Zimmerwohnungen
204 m²

Anteilig
Nutzflächen
96 m²





Beispiel-Grundriss Haus 01



Hier sehen Sie einen Beispielgrundriss einer 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Haus 1, mit ca. 53 m². Natürlich ist es dem zukünftigen Bauherren frei die Nutzung und Aufteilung des Grundrisses auf die Bedürfnisse zu ändern, und / oder der Käuferschaft personalisierte Anpassungen zu ermöglichen. Auch die Zusammenlegung von mehreren Wohnungen zu einer großen Einheit ist jederzeit möglich.





Mit Drohnenvideo

Haus 02

Verkaufbare
Wohn-Nutzfläche ca.:
1.119 m²

14x
3-Zimmerwohnungen
742 m²

5x
2-Zimmerwohnungen
255 m²

Anteilig
Nutzflächen
152 m²





Beispiel-Grundriss Haus 02



Hier sehen Sie einen Beispielgrundriss einer 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Haus 2, mit ca. 51 m². Natürlich ist steht es dem zukünftigen Bauherren frei die Nutzung und Aufteilung des Grundrisses auf die Bedürfnisse zu ändern, und / oder der Käuferschaft personalisierte Anpassungen zu ermöglichen. Auch die Zusammenlegung von mehreren Wohnungen zu einer großen Einheit ist jederzeit möglich.





Mit Drohnenvideo

Haus 03

Verkaufbare
Wohn-Nutzfläche ca.:
484 m²

6x
3-Zimmerwohnungen
318 m²

2x
2-Zimmerwohnungen
102 m²

Anteilig
Nutzflächen
64 m²





Beispiel-Grundrisse Haus 03



Hier sehen Sie Beispielgrundrisse von 3 x 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Haus 3, mit jeweils ca 53 m². Natürlich ist es dem zukünftigen Bauherren frei die Nutzung und Aufteilung des Grundrisses auf die Bedürfnisse zu ändern, und / oder der Käuferschaft personalisierte Anpassungen zu ermöglichen. Auch die Zusammenlegung von mehreren Wohnungen zu einer großen Einheit ist jederzeit möglich.





Mit Drohnenvideo

Haus 04

Verkaufbare
Wohn-Nutzfläche ca.:
604 m²

7x
3-Zimmerwohnungen
371 m²

3x
2-Zimmerwohnungen
153 m²

Anteilig
Nutzflächen
80 m²

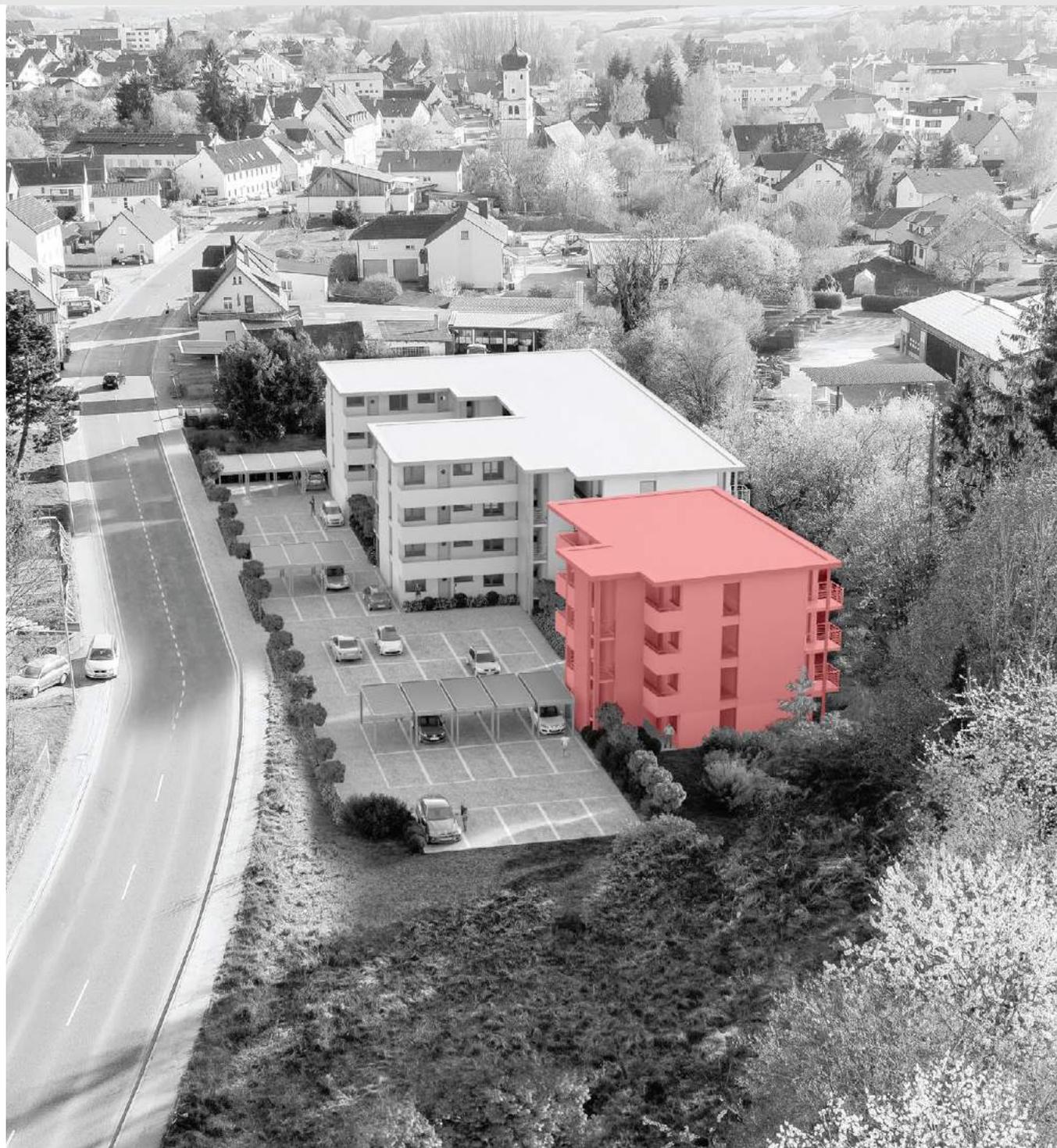




Beispiel-Grundriss Haus 04

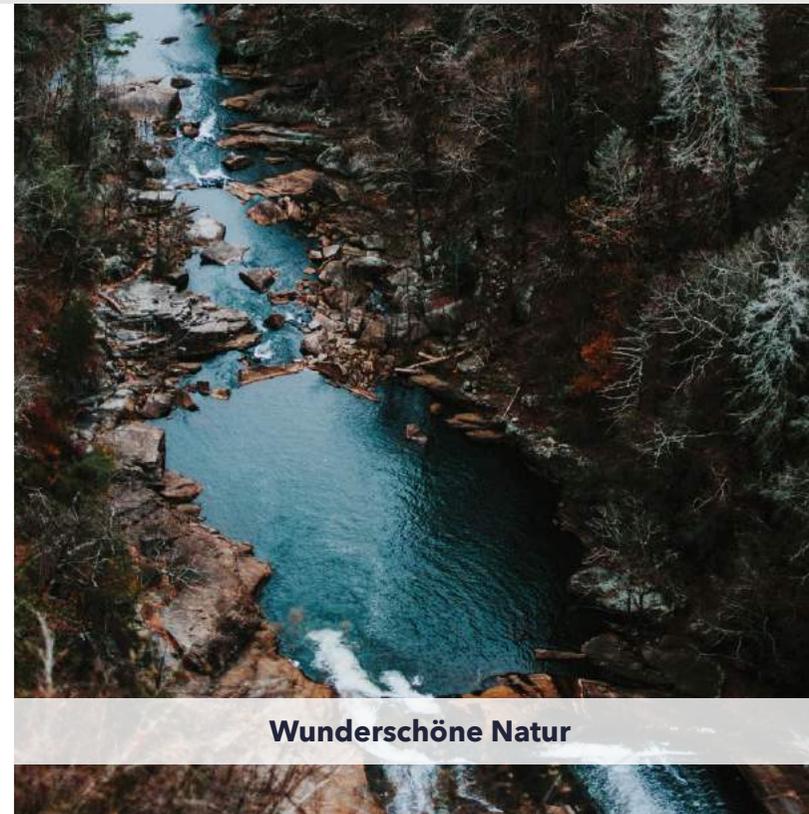


Hier sehen Sie einen Beispielgrundriss einer 3 Zimmer Wohnung mit Balkon im Haus 3, mit ca. 53 m². Natürlich ist steht es dem zukünftigen Bauherren frei die Nutzung und Aufteilung des Grundrisses auf die Bedürfnisse zu ändern, und / oder der Käuferschaft personalisierte Anpassungen zu ermöglichen. Auch die Zusammenlegung von mehreren Wohnungen zu einer großen Einheit ist jederzeit möglich.





Stadtzentrum Meßkirch



Wunderschöne Natur



Fluss Ablach



Altstadt Meßkirch



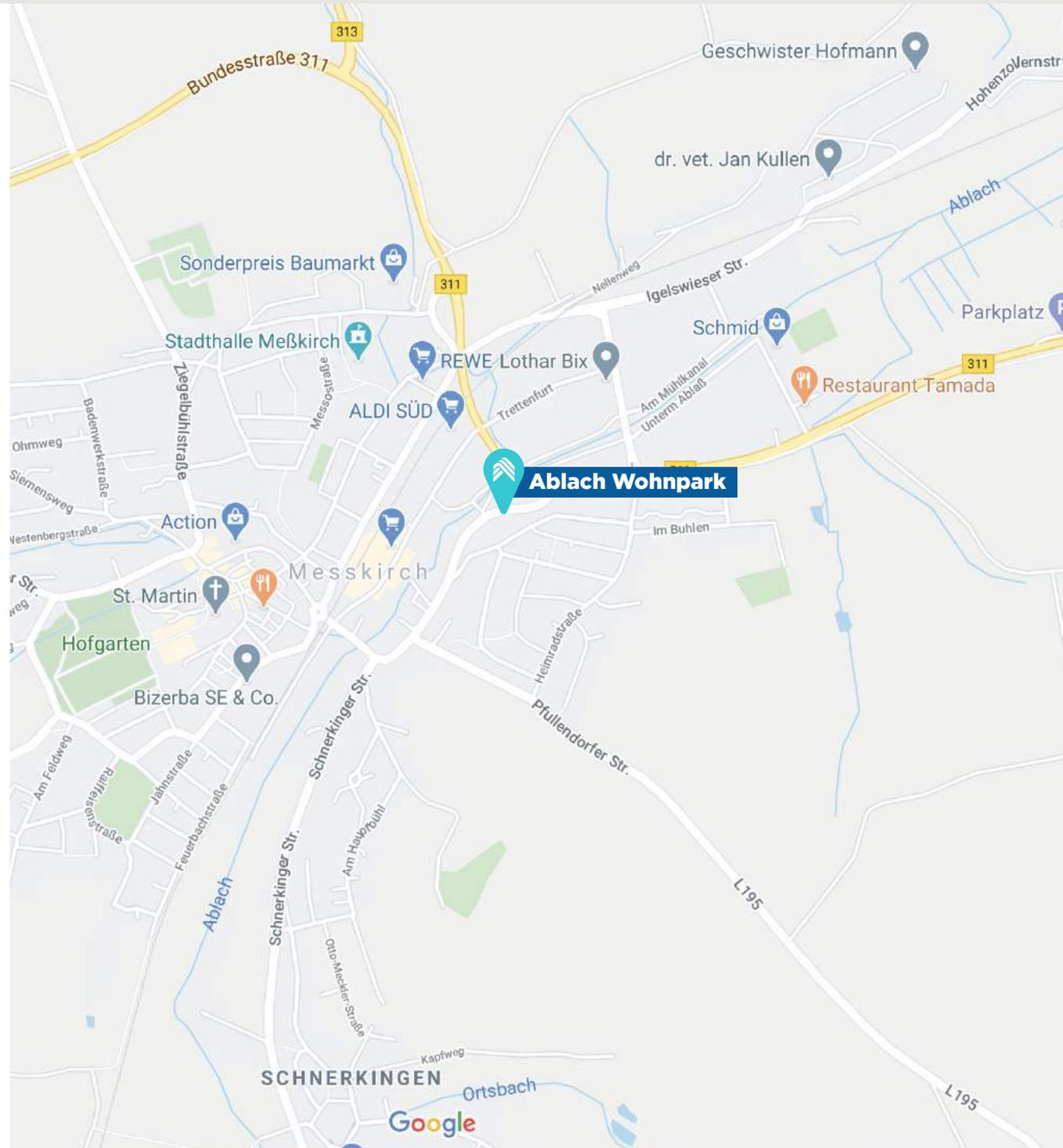
Lage

Meßkirch, von wo aus der Bodensee, die Städte Singen, Tuttlingen oder Stockach mit dem schnellen Zugang zur Autobahn, in unter 30 Minuten zu erreichen sind, ist ein aufstrebender und moderner Standort. Die gut ausgeprägte Industrie und ein vielseitiges Angebot von Arbeitsplätzen vor Ort und in der Umgebung lassen bereits jetzt den verfügbaren Wohnraum knapp werden. Im Zuge der aktuellen Entwicklungen wird zudem immer mehr Wohnraum nachgefragt, da Unternehmen wie Amazon und einige weitere Unternehmen in Meßkirch neue Standorte eröffnen. So wurden bereits 200 neue Arbeitsplätze geschaffen und über 1000 weitere sind geplant.

In dieser Hinsicht überzeugt das Ablach Wohnpark Projekt nicht nur mit der Makrolage, sondern auch der Mikrolage. In Fußläufiger Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte und Discounter und Lebensmittelgeschäfte. Schulen, Kindergärten, Banken und Ärzte sind alle innerhalb von wenigen Minuten, egal ob zu Fuß, mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar.

Wir stehen Ihnen gerne für Fragen, Besichtigung des Grundstückes, Hilfe bei der Planung sowie im Vertrieb zur Verfügung.

info@vonhirschimmobilien.de





Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

Immobilien am Bodensee

Niederzellerstrasse 27

DE - 78479 Reichenau

Ansprechpartner: Sebastian Hirsch

phone: +49 (0) 7534 - 271 99 10

mobile: +49 (0) 151 59. 44 70 20

hirsch@vonhirschimmobilien.de

www.immobilienambodensee.de



VON HIRSCH
IMMOBILIEN AM BODENSEE





ABLACH WOHN PARK

Leben am Fluss