



VENTURA PROJEKT



WENDENPLAN

NAUMBURG

32 VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN NAUMBURG AN DER SAALE



WENDENPLAN

NAUMBURG

Einleitung	4
Projekt	8
Lage	12
Wohnungen	22
Grundrisse	28
Auf einen Blick	36
Kontakt	38





EINLEITUNG

WENDENPLAN NAUMBURG AN DER SAALE

Das Projekt WENDENPLAN befindet sich in gefragtester Lage im Herzen der historischen Domstadt Naumburg an der Saale inmitten des Burgen- und Weinlandes Saale-Unstrut.

32 vermietete, barrierefreie Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen mit Größen von ca. 42 m² bis 60 m² verteilen sich auf insgesamt vier unmittelbar benachbarte Häuser und bieten Kapitalanlegern renditestarke Anlagemöglichkeiten in zentraler und zugleich ruhiger Lage.

PROJEKT

BEHUTSAME RENOVIERUNG MIT LIEBE ZUM DETAIL

Im Rahmen einer im Jahre 2022 abgeschlossenen Renovierungsphase wurden die vier zusammenhängenden, im Jahr 1998 errichteten Gebäude aufwendig und mit viel Liebe zum Detail den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst.

Im Zuge der Renovierung erfolgten unter anderem die Instandsetzung und der Neuanstrich aller Fassadenflächen und Fenster, die Renovierung der Treppenhäuser und die Installation eines neuen Beleuchtungssystems. In den Wohnungen wurden Maler- und Lackierarbeiten ausgeführt sowie teilweise die Bodenbeläge erneuert.



PROJEKT

EINE GUTE INVESTITION FÜR LANGFRISTIGE MIETRENDITEN

Mit WENDENPLAN investieren Sie in zeitgemäße Gebäude mit solider Bauqualität – die zentrale Lage, die mieterfreundliche Umgebung und die effizient geschnittenen Grundrisse gewähren Ihnen langfristige Mietrenditen zu einem fairen Preis.

Die barrierefreie Wohnanlage bietet optimale Voraussetzungen für den stetig wachsenden Mietermarkt im Bereich senioren- und altersgerechtes Wohnen. Für die optimale Bewirtschaftung sorgt eine erfahrene und langfristig tätige Hausverwaltung, die mit dem Objekt vertraut ist und es effizient pflegt und instand hält.

32

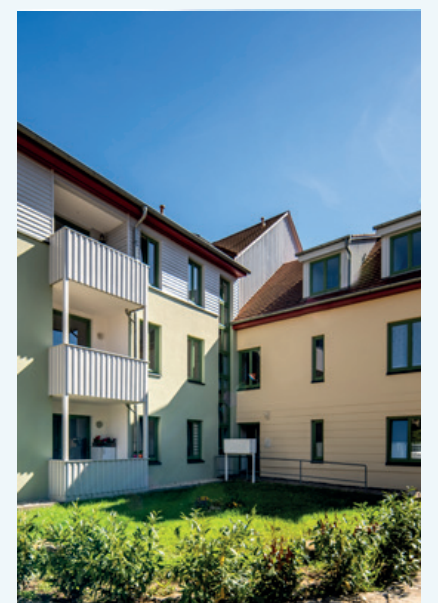
Wohnungen

42-60 m²

Wohnfläche

1-2

Zimmer





LAGE

NAUMBURG IM BURGENLANDKREIS





LAGE

1000-JÄHRIGE DOMSTADT NAUMBURG

Naumburg zählt zu den schönsten Städten in Mitteldeutschland – prächtige Bauwerke der Romanik und Gotik, stattliche Bürgerhäuser der Renaissance und des Barock, malerische Gassen, Plätze und Straßen prägen das Stadtbild. Die 1000-jährige Domstadt im Zentrum des Burgen- und Weinlandes Saale-Unstrut ist eingebettet in eine geschichtsträchtige Kulturlandschaft mit idyllischen Weinbergen, Flusstälern und Wäldern.

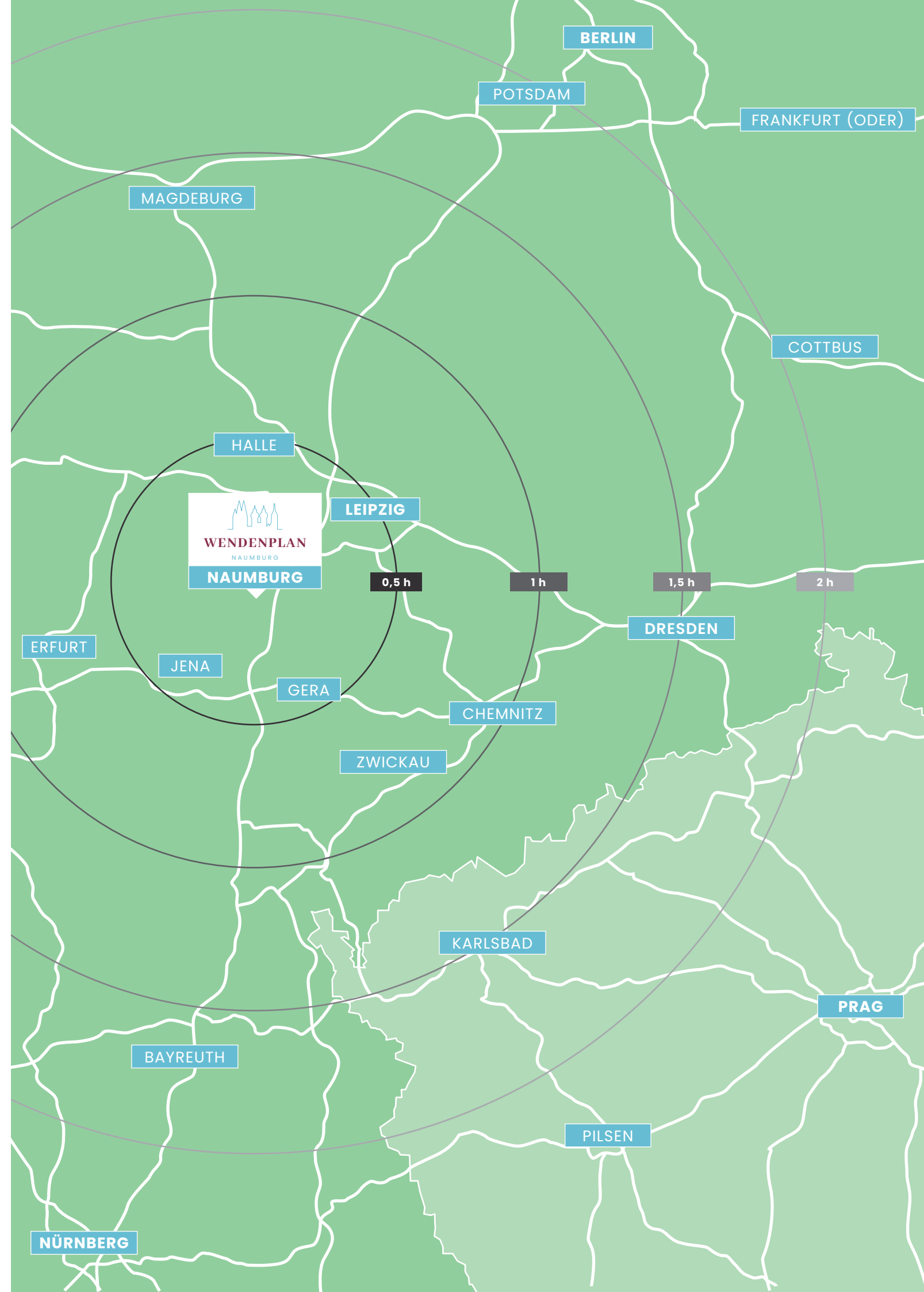
Bemerkenswert ist, dass hier auf engstem Raum ein einzigartiges Gesamtensemble an Befestigungsanlagen, Profan- und Sakralbauten aus dem Mittelalter erhalten ist, wie man es in Europa höchstens noch in Siena in der italienischen Toskana vorfindet. Der Naumburger Dom St. Peter und St. Paul zählt zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern aus der Zeit des europäischen Hochmittelalters und gehört seit 2018 zum UNESCO-Weltkulturerbe.

LAGE

MITTEN IM GRÜNEN UND DOCH ZENTRAL

Die Domstadt Naumburg liegt im Süden von Sachsen-Anhalt im Naturpark Saale-Unstrut-Triasland und gehört zur Mittelgebirgsregion. Mit seinem außergewöhnlich milden, kontinental geprägten Klima sind optimale Voraussetzungen für die die Stadt umgebenden Weinanbaugebiete gegeben. Naumburg ist als alte Anwalts- und Beamtenstadt bis heute der Verwaltungssitz des Burgenlandkreises, des Oberlandesgerichtes und der Generalstaatsanwaltschaft Sachsen-Anhalt.

Durch die optimale Anbindung an die beiden Autobahnen A9 und A4 sowie die unmittelbare Bahnanbindung für den ICE-Verkehr ist eine ideale Verkehrsinfrastruktur gegeben. Und der internationale Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ist in ca. 50 km ebenfalls schnell und bequem zu erreichen.





LAGE

VIELFÄLTIG UND WIRTSCHAFTSSTARK

Naumburg bietet gute wirtschaftliche und kulturelle Rahmenbedingungen, die wichtigsten produzierenden Branchen sind der Maschinenbau, die Metallverarbeitung sowie das Verlags- und Druckgewerbe. Hinzu kommen vielfältige Bauhandwerksbetriebe, die über einen hohen Spezialisierungsgrad auf dem Gebiet der Stadtsanierung und Denkmalpflege verfügen. Die unmittelbare Nähe zum mitteldeutschen Wirtschaftsraum Halle-Leipzig und zum Thüringer Städteband Jena, Weimar, Erfurt ermöglicht den ansässigen Unternehmen vorteilhafte Kooperations- und Absatzmöglichkeiten.

Das unmittelbare Umfeld von WENDENPLAN bietet seinen Bewohnern mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten, einem breitgefächerten gastronomischen Angebot sowie einer guten Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem perfekte Voraussetzungen für ein zufriedenes Leben.

IN UNMITTELBARER UMGEBUNG

- | | | |
|-----------------|--------------------------|--|
| 1 Marktplatz | 5 Dom St. Peter und Paul |  Lebensmittel |
| 2 Marientor | 6 Ägidienkurie |  Gastronomie |
| 3 Stadtpark | 7 Stadtkirche St. Wenzel |  Shopping |
| 4 Nietzschehaus | 8 Rathaus | |

WOHNUNGEN

BARRIEREFREIER WOHNKOMFORT MIT ZEITGEMÄSSER AUSSTATTUNG



ERSTKLASSIGER WOHNRAUM IN MIETERFREUNDLICHER UMGEBUNG

Die lichtdurchfluteten, barrierefreien Ein- und Zweizimmerwohnungen sind effizient geschnitten, haben Größen von 42 m² bis 60 m² und befinden sich in einem gepflegten Zustand mit zeitgemäßer Ausstattung. Schöne Bodenbeläge, geflieste Bäder mit moderner Sanitärausstattung, Loggien und Wintergärten sowie ansprechend gestaltete Außenanlagen und Stellplätze im Innenhof schaffen attraktiven Wohnkomfort für rundum zufriedene Mieter.



WENDENPLAN

NAUMBURG



WOHNUNGEN

EFFIZIENT GESCHNITTENE GRUNDRISSE

Mit einer durchdachten Grundrissgestaltung und insgesamt acht verschiedenen Grundrisstypen bietet WENDEN-PLAN seinen Bewohnern ideale Entfaltungsmöglichkeiten und ein vielfältiges Nutzungsspektrum in optimal strukturiertem und barrierefreiem Wohnraum.

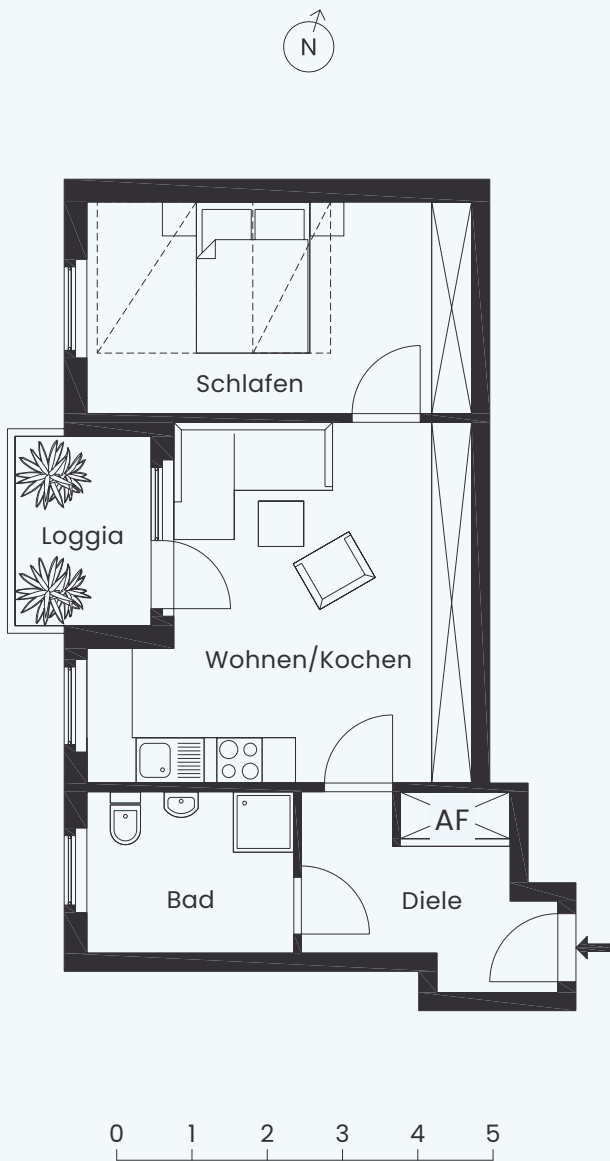
EINHEIT	HAUS	ETAGE	FLÄCHE	EINHEIT	HAUS	ETAGE	FLÄCHE
WE 01	Haus 2	EG	49,8 m²	WE 17	Haus 1	1. OG	49,6 m²
WE 02	Haus 2	EG	46,8 m²	WE 18	Haus 1	1. OG	59,7 m²
WE 03	Haus 2	EG	59,7 m²	WE 19	Haus 1	1. OG	59,9 m²
WE 04	Haus 2	EG	59,9 m²	WE 20	Haus 1	1. OG	59,7 m²
WE 05	Haus 2	EG	59,7 m²	WE 21	Haus 2	2. OG	49,8 m²
WE 06	Haus 1	EG	49,8 m²	WE 22	Haus 2	2. OG	49,6 m²
WE 07	Haus 1	EG	46,8 m²	WE 23	Haus 2	2. OG	58,1 m²
WE 08	Haus 1	EG	59,7 m²	WE 24	Haus 2	2. OG	59,9 m²
WE 09	Haus 1	EG	59,9 m²	WE 25	Haus 2	2. OG	58,1 m²
WE 10	Haus 1	EG	59,7 m²	WE 26	Haus 1	2. OG	49,8 m²
WE 11	Haus 2	1. OG	49,8 m²	WE 27	Haus 1	2. OG	49,6 m²
WE 12	Haus 2	1. OG	49,6 m²	WE 28	Haus 1	2. OG	58,9 m²
WE 13	Haus 2	1. OG	59,7 m²	WE 29	Haus 1	2. OG	59,9 m²
WE 14	Haus 2	1. OG	59,9 m²	WE 30	Haus 1	2. OG	58,9 m²
WE 15	Haus 2	1. OG	59,7 m²	WE 31	Haus 2	DG	41,6 m²
WE 16	Haus 1	1. OG	49,8 m²	WE 32	Haus 1	DG	42,3 m²



49,8 m²

WOHNUNGSTYP 1

Wohnen/Kochen	20,7 m²
Schlafen	14,1 m²
Bad	5,8 m²
Abstellfläche	1,4 m²
Diele	5,5 m²
Loggia	2,3 m²

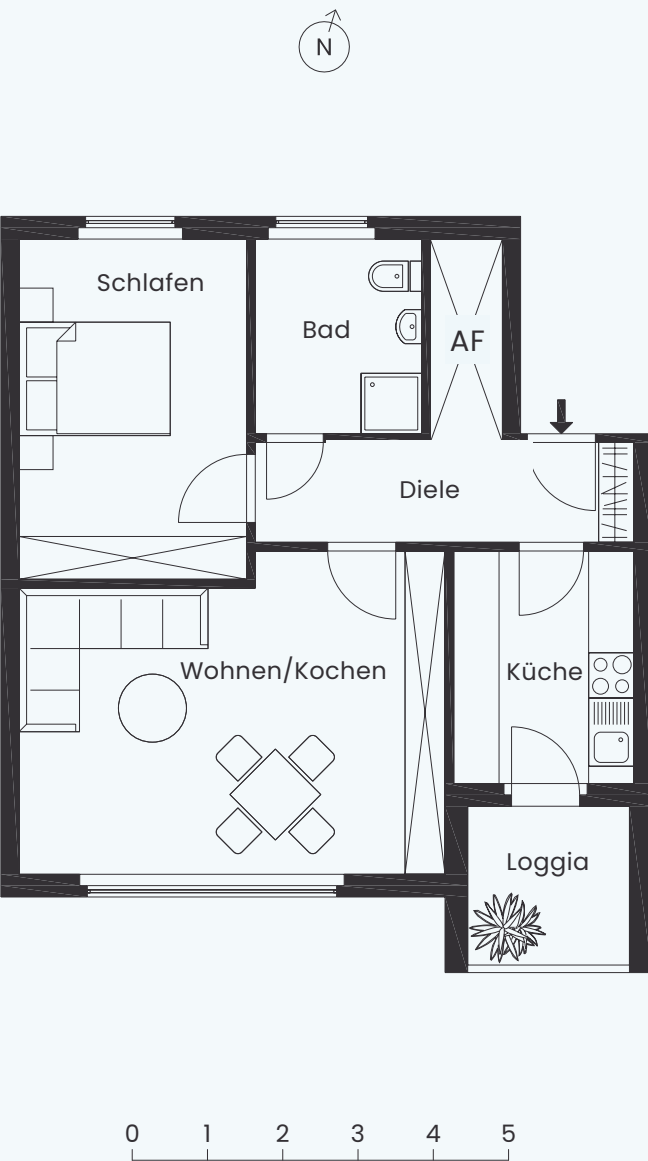


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.
* Loggien und Wintergärten werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

59,7 m²

WOHNUNGSTYP 2

Wohnen/Essen	22,3 m²
Küche	7,2 m²
Schlafen	13,4 m²
Bad	5,4 m²
Abstellfläche	2,7 m²
Diele	6,5 m²
Loggia	2,2 m²

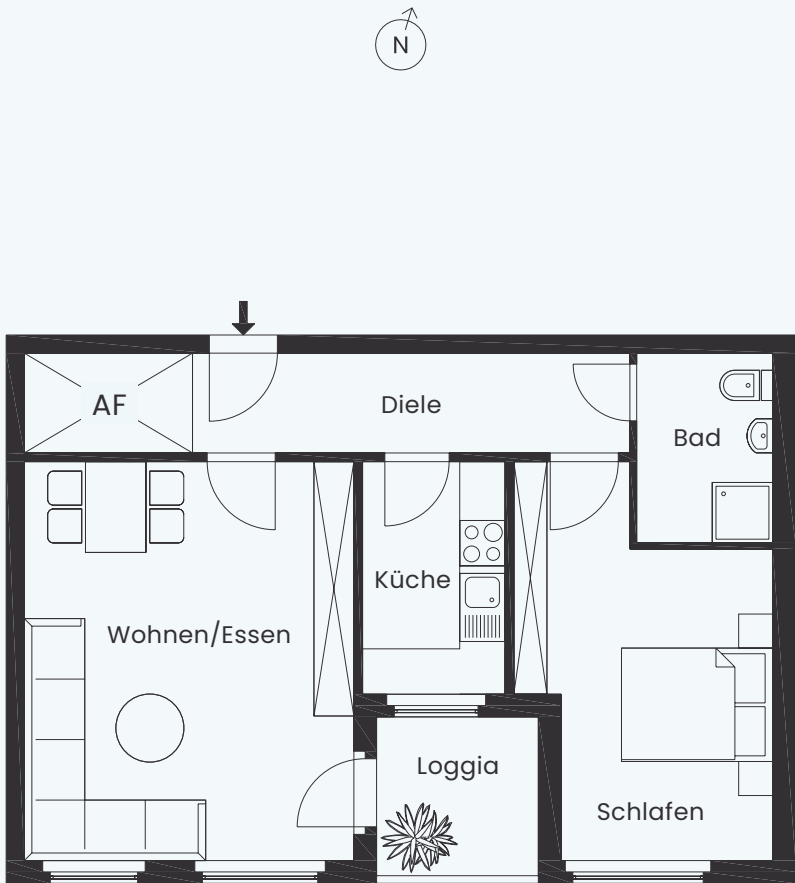


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.
* Loggien und Wintergärten werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

59,9 m²

WOHNUNGSTYP 3

Wohnen/Essen	22,8 m²
Küche	5,7 m²
Schlafen	14,5 m²
Bad	4,3 m²
Abstellfläche	2,7 m²
Diele	7,7 m²
Loggia	2,2 m²

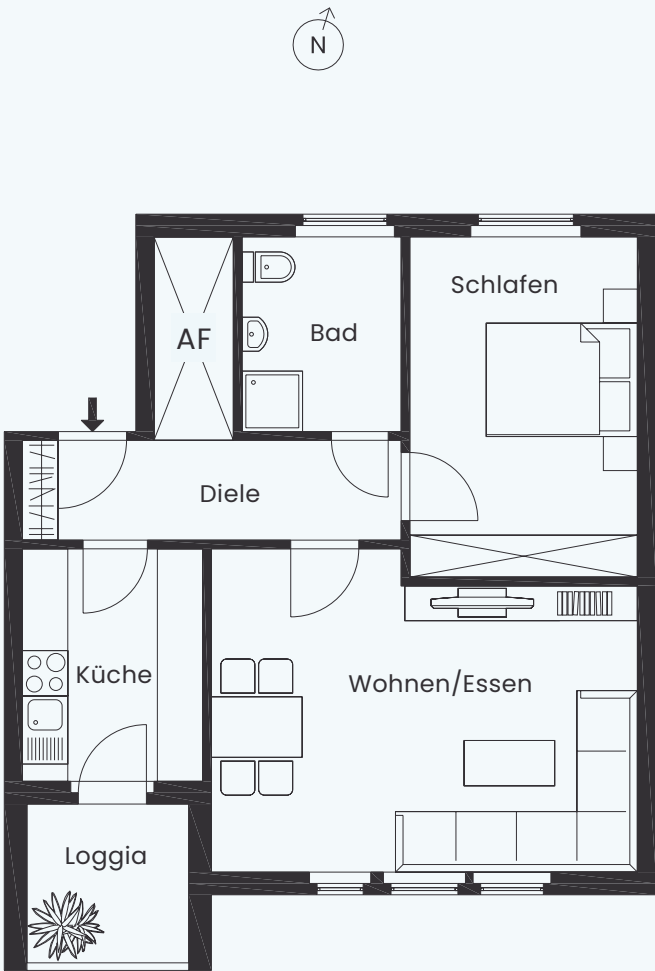


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.
* Loggien und Wintergärten werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

59,7 m²

WOHNUNGSTYP 4

Wohnen/Essen	22,3 m²
Küche	7,2 m²
Schlafen	13,4 m²
Bad	5,4 m²
Abstellfläche	2,7 m²
Diele	6,5 m²
Loggia	2,2 m²

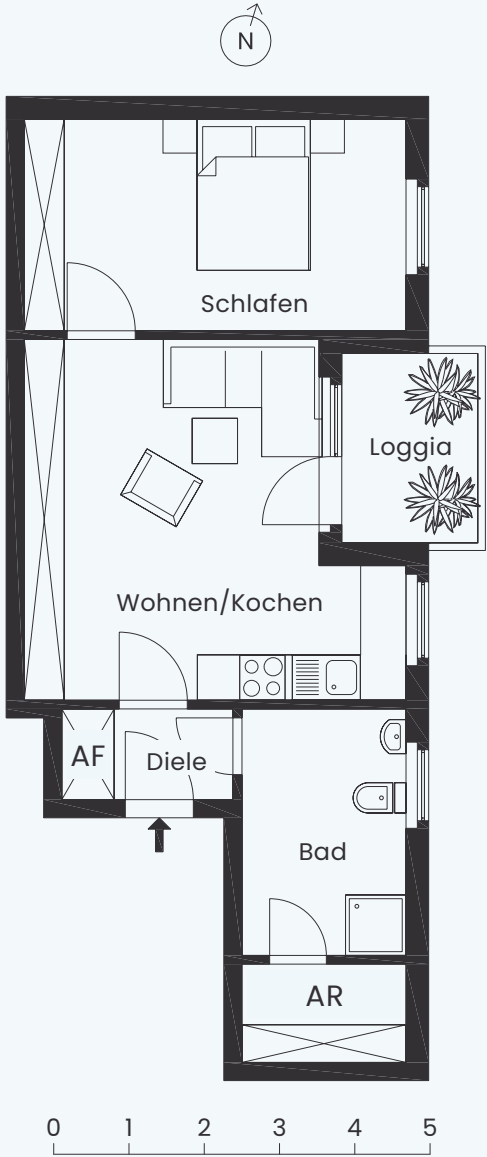


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.
* Loggien und Wintergärten werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

49,6 m²

WOHNUNGSTYP 5

Wohnen/Kochen	20,4 m²
Schlafen	14,0 m²
Bad	7,7 m²
Abstellfläche	1,0 m²
Abstellraum	2,8 m²
Diele	1,4 m²
Loggia	2,3 m²

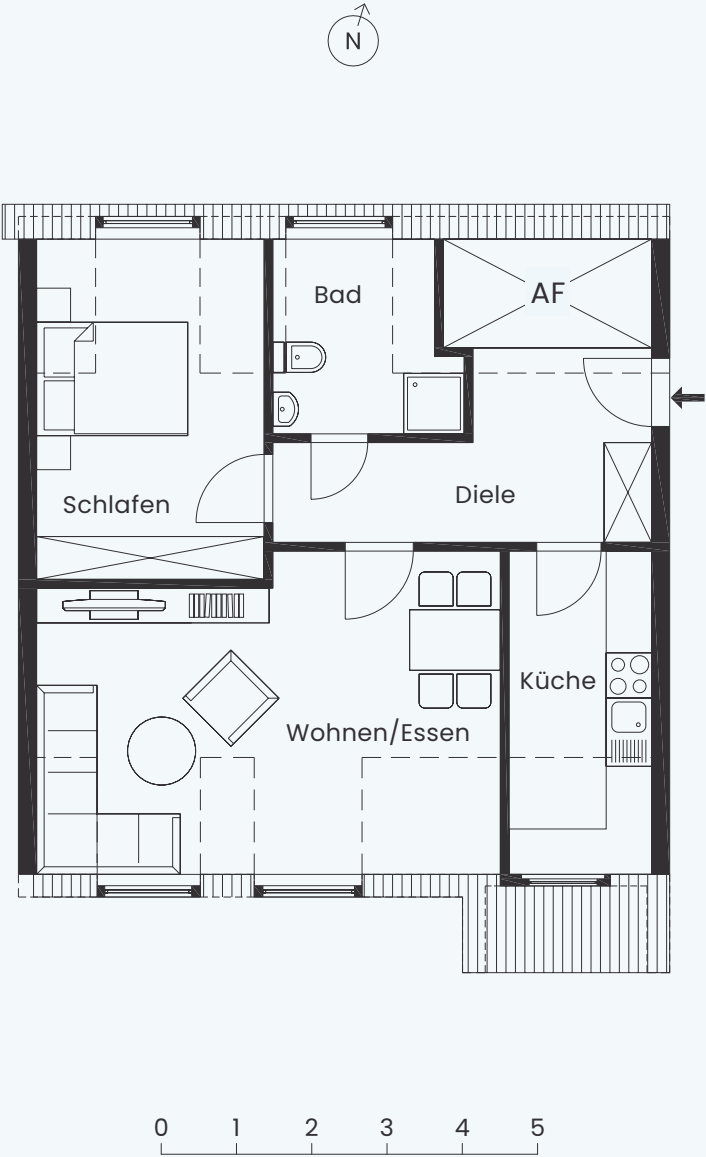


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.
* Loggien und Wintergärten werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

58,1 m²

WOHNUNGSTYP 6

Wohnen/Essen	21,8 m²
Schlafen	12,3 m²
Bad	5,3 m²
Küche	7,3 m²
Diele	8,5 m²
Abstellfläche	2,9 m²

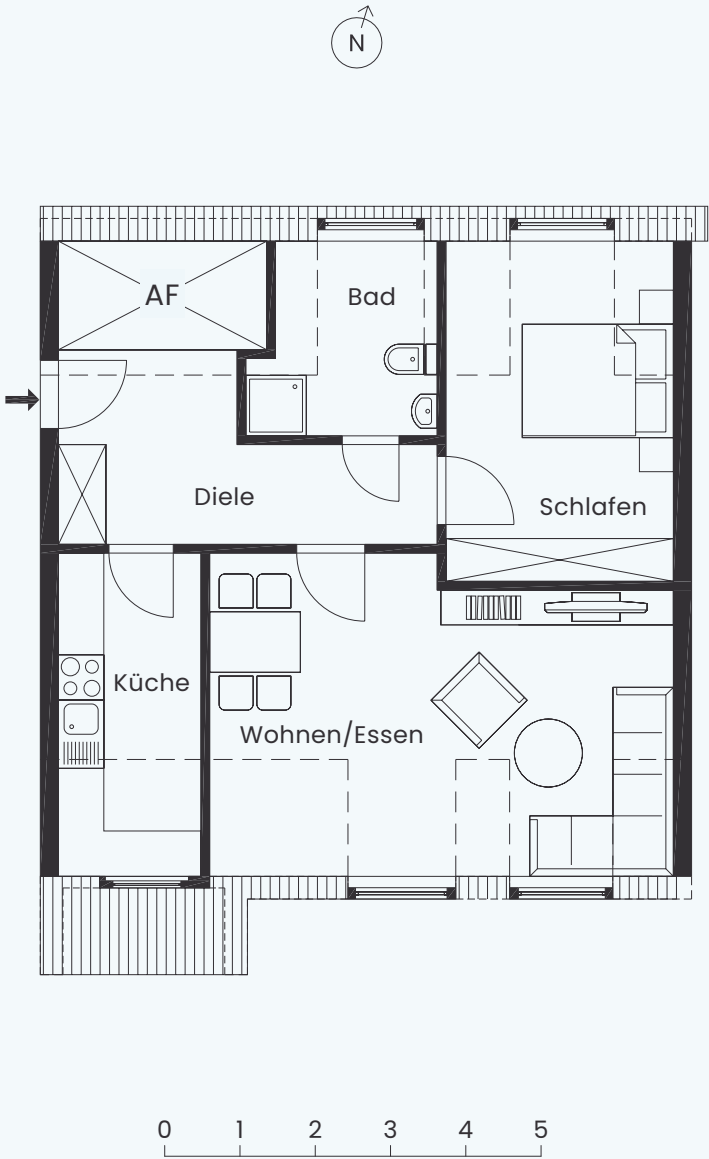


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.
* Loggien und Wintergärten werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

58,1 m²

WOHNUNGSTYP 7

Wohnen/Essen	21,8 m²
Schlafen	12,3 m²
Küche	7,3 m²
Bad	5,3 m²
Abstellfläche	2,9 m²
Diele	8,5 m²

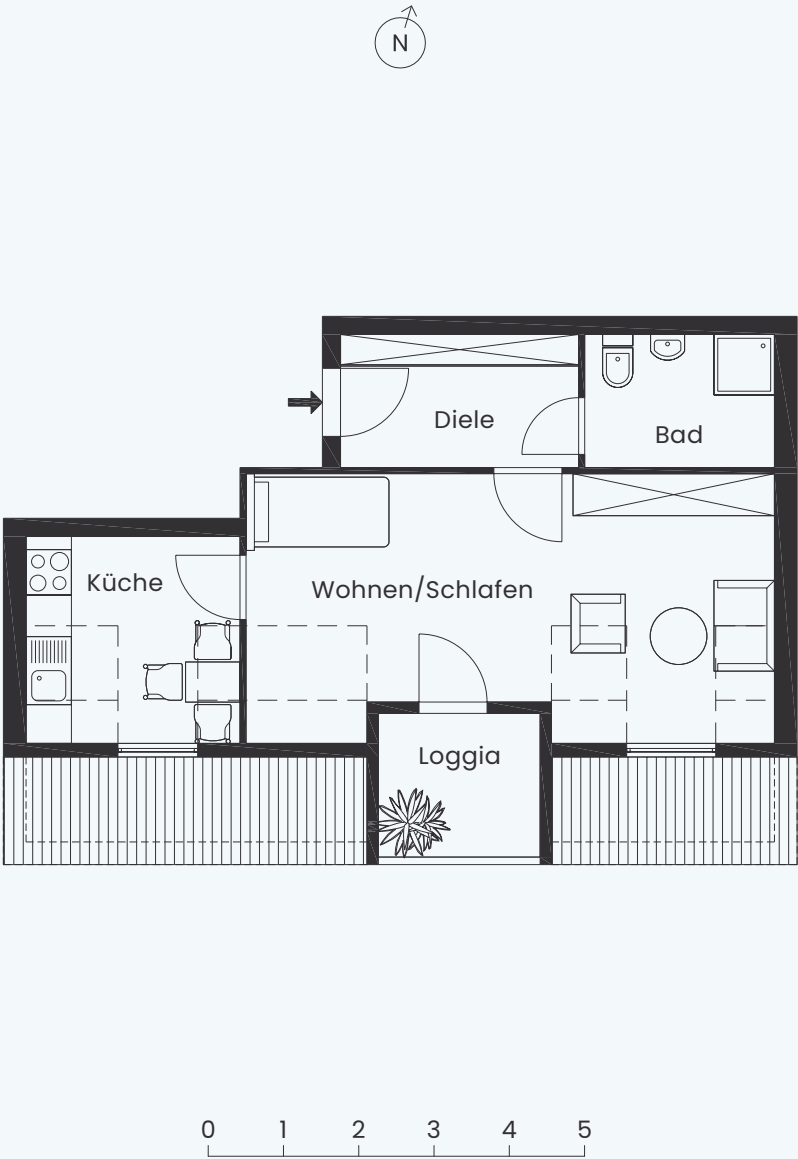


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.
* Loggien und Wintergärten werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

41,6 m²

WOHNUNGSTYP 8

Wohnen/Schlafen	22,9 m²
Küche	7,6 m²
Bad	4,4 m²
Diele	3,7 m²
Abstellfläche	1,7 m²
Loggia*	2,0 m²



Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.
* Loggien und Wintergärten werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

AUF EINEN BLICK

ERFOLGREICH INVESTIEREN UND LANGFRISTIG PROFITIEREN

- 32 vermietete, barrierefreie Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen
 - Optimale Lage in mieterfreundlicher Umgebung
 - Wohnungsgrößen von ca. 42 m² bis 60 m²
 - Effizient geschnittene Grundrisse
 - Umfangreiche Renovierungsphase in 2022 abgeschlossen
 - Solide Bauqualität
 - Geflieste Bäder
 - Moderne Sanitärausstattung
 - Schöne Bodenbeläge
 - zweifach isolierverglaste Holzfenster
- Fahrstuhl vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
- Erfahrene und langfristig tätige Hausverwaltung

INVESTMENT

VERKÄUFER

CP. REAL Grundbesitz GmbH

WOHNEINHEITEN

32 vermietete Wohnungen + 12 Stellplätze

ERWERBSNEBENKOSTEN

5% Grunderwerbssteuer zzgl. ca. 1,8% Notar- und Gerichtskosten bezogen auf den Kaufpreis

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

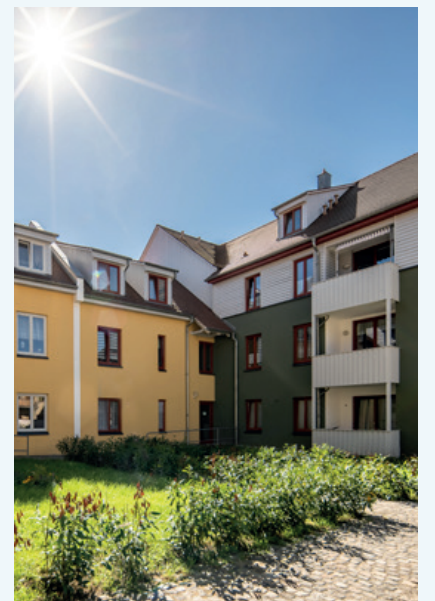
0,40 € pro m² / pro Monat: Gemeinschaftseigentum

EINKUNFTSART

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung §2 Abs. 1 Nr. 6, §21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

VERWALTUNGSKOSTEN

WEG 25,00 € zzgl. 19% MwSt. pro Monat / SEV 10,00 € zzgl. 19% MwSt. pro Monat



KONTAKT

VERTRIEBSKOORDINATION



VENTURA PROJEKT

Ventura Projekt GmbH

Frankfurter Straße 10
65189 Wiesbaden

T +49 611 18281140

F +49 611 18281130

office@ventura-projekt.de

www.ventura-projekt.de

PROSPEKTHAFTUNG

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungs- / Lieferumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei den angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um ca.-Maße. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die zu beurkundenden Unterlagen. Illustrationen und Visualisierungen sind freie künstlerische Darstellung.

BILDNACHWEIS

S. 14/15: © Sina Ettmer – stock.adobe.com; S. 16 oben links: © Oliver Hlavaty – stock.adobe.com; S. 16 oben rechts: © ArTo – stock.adobe.com; S. 16 mitte links: © kentauros – stock.adobe.com; S. 16 mitte rechts: © sehbaer_nrw – stock.adobe.com; S. 16 unten rechts: © Oliver Hlavaty – stock.adobe.com; S. 37 mitte links: © Sina Ettmer – stock.adobe.com;

Design, Konzept + Text: PlusQuadrat Projects GmbH

WWW.WENDENPLAN.DE



WENDENPLAN

NAUMBURG

+49 611 18281140

WWW.WENDENPLAN.DE