BAIAMONTI

LIVING SPACES

STEUERSPAR TURBO

38,6% ABSCHREIBUNG IN DEN ERSTEN 4 JAHREN

+ Effizienzhaus 40 QNG-zertifiziert

+ Wohnlage mit Lebensqualität im Rhein-Main-Gebiet

NULL ENERGIE HAUS PLUS

NEUBAU IN GAU-ODERNHEIM

Bauen für die Zukunft!
Produziert mehr Energie als es verbraucht.

EXPOSÉ

Ein Zuhause als Energiequelle –
für ein Leben fast ohne Nebenkosten

NEUBAU IN GAU-ODERNHEIM
BAUEN MIT ZUKUNFTSWERT

Die attraktive Wohngemeinde Gau-Odernheim im Rhein-Main-Gebiet vereint erholsame Natur und eine gut ausgebaute Infrastruktur mit perfekter Anbindung für Pendler.

Im Baugebiet „Grüner Weg 2“ entstehen drei zukunftsweisende Gebäude mit insgesamt 30 Wohnungen. Diese sind als NullenergiehausPlus und Effizienzhaus 40 konzipiert – nachhaltig, energieeffizient und ausgezeichnet mit dem QNG-Siegel.

Die Eigentumswohnungen überzeugen mit hochwertiger Ausstattung und barrierefreien Optionen. Dank KfW- und ISB-Förderung sowie attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten sind die Wohneinheiten eine lohnende Investition.

Aktuelles zum Projekt:
nullenergiehausplus-gau-odernheim.de

NULL
ENERGIE
HAUS
PLUS

KAPITALANLAGE MIT PLUS

QUALITÄT PLUS

Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude »QNG« für ökologisches und gesundes Wohnen ist einer der höchsten Standards.

➜ Seite 4/5

RENDITE PLUS

Warum sich die Finanzierung einer QNG-Immobilie dank Förderungen und Einnahmen nahezu selbst trägt, erfahren Sie hier:

➜ Seite 16/17

WOHNWERT PLUS

Moderne Features für anspruchsvolle Mieter und attraktiv geschnittene Grundrisse für Ihre Mieter in allen Lebenslagen.

➜ Seite 10 bis 15

ENERGIE PLUS

Seien Sie Teil der Zukunft: Mit einem Zuhause als Energiequelle, welches den eigenen Wärmebedarf deckt und Strom liefert.

➜ Seite 4/5

AUSSTATTUNG PLUS

Hochwertige Materialien, sorgfältig und fachmännisch verarbeitet, garantieren anspruchsvolle und attraktive Lebensräume.

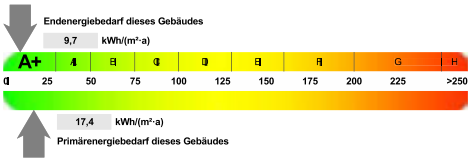
➜ Seite 8/9

LAGE PLUS

Die attraktive Lage zwischen Mainz und Mannheim, sowie die direkte Nähe zu großen Arbeitgebern sichert zahlungsstarke Mieter.

➜ Seite 6/7

Die Gebäude produzieren mehr Energie als zum Heizen und zur Warmwasserbereitung benötigt wird.



NULLENERGIEHAUSPLUS MIT »EFFIZIENZHAUS 40 QNG«

Das NullenergiehausPlus ist die perfekte Wahl für nachhaltiges, energiekostenunabhängiges Wohnen und ist als Effizienzhaus 40 zusätzlich mit dem QNG-Siegel ausgezeichnet.

Das Siegel wird von unabhängigen Prüfinstitutionen verliehen und bestätigt den höchsten Standard für das Gebäude und die verwendeten Materialien in puncto Energieeffizienz, Umweltverträglichkeit, Ressourcenschonung und Lebenszyklusbewertung. Dies macht das Gebäude besonders effizient und reduziert Heizkosten sowie CO-Emissionen.

MIT DER BESTEN KFW-FÖRDERUNG FINANZIEREN!

BEISPIELRECHNUNG NEBENKOSTEN

Warmwasser & Heizung / 50 m² Wohnung

Großzügig angenommener Verbrauchswert im NullenergiehausPlus **10,4 kWh/m²** im Jahr (abhängig vom Heizverhalten)

gerechnet mit **40 Cent pro kWh**

ergibt **4,15 €** im Jahr pro m²

→ Vorauss. Heiz- & Warmwasserkosten von ca. **208 €** im Jahr

Top Ergebnis: Die Nebenkosten für das Heizen & Warmwasser belaufen sich voraussichtlich auf weniger als **18 Euro im Monat**

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE UND WÄRMEPUMPE

Die leistungsstarken Photovoltaikanlagen auf den Dächern sorgen in Kombination mit Wärmepumpen für eine nahezu autarke Energieversorgung.

Die PV-Anlage mit einer Leistung von 60 KWp erzeugt mehr Strom als zur Erzeugung des Wärmebedarfs notwendig ist. Zusätzlich werden etwa 35 % des Haushaltsstroms gedeckt. Überschüssige Energie wird in einem Stromspeicher mit 30 kWh Kapazität gespeichert und bei Bedarf genutzt. Dieses System kommt komplett ohne fossile Brennstoffe aus.

Darum profitieren Sie als Kapitalanleger

DAS PLUS FÜR SIE

Durch das Effizienzhaus 40 QNG erhalten Kapitalanleger die derzeit besten Förderungen und Abschreibungsmöglichkeiten. Zum Beispiel attraktive KfW-Darlehen, degressive AfA von 5 % im Jahr und zusätzliche Sonderabschreibung von 20 % in den ersten 4 Jahren. Informationen zum KfW-Kredit erhalten Sie auf der Homepage: www.kfw.de.

IHRE FINANZIELLEN VORTEILE

- \+ Hochwertiges und **wertstabiles Investment** in zukunftsfähigen Neubau
- \+ **Zusätzliche Einnahmen** durch den Verkauf des Stroms aus der PV-Anlage an die Mieter des Gebäudes
- \+ Volle Ausschöpfung der **KfW-Förderungen**
- \+ Förderung durch den Bund mit **degressiver AfA von 5 % im Jahr** und zusätzliche Förderung von **20 % Sonder-AfA in den ersten 4 Jahren**
- \+ Die niedrigen Nebenkosten ermöglichen außerdem eine **höhere Kaltmiete**

FINANZIERUNGS-BEISPIEL

➜ auf Seite 17/18

Zwischen Weingütern, Großstädten und Shopping-Möglichkeiten. Aber mitten in der Natur!

1000+ NEUE ARBEITSPLÄTZE
In 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Neuer Radweg nach Alzey: In 10 Minuten mit dem Fahrrad bei Lufthansa oder Eli Lilly.

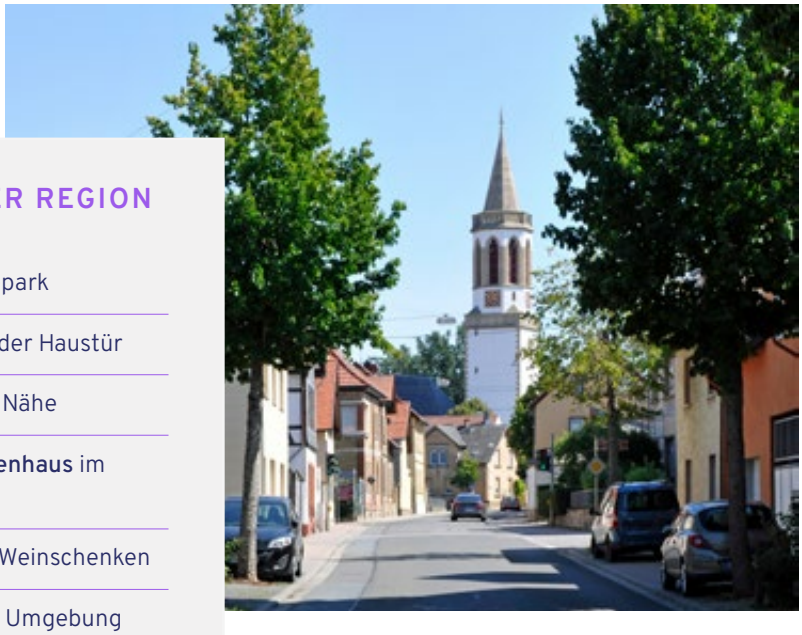
GAU-ODERNHEIM – BAUEN IN BESTER LAGE

Ideal für Berufspendler, Kulturliebhaber, Familien und für die neuen Mitarbeiter von Lufthansa und Eli Lilly.

Die Wohneinheit liegt in der idyllischen Weinregion Rheinhessen, umgeben von erholsamer Natur und mit direkter Anbindung an Städte wie Mainz, Wiesbaden, Worms und Frankfurt. Die Umgebung ist geprägt von einer wachsenden Wirtschaftsdynamik – so entstehen in unmittelbarer Nähe neue Standorte für renommierte Unternehmen.

ENTFERNUNGEN STÄDTE

Bad Kreuznach	33,0 km	ca. 27 min
Mainz	30,9 km	ca. 27 min
Frankf. Flughafen	54,8 km	ca. 38 min
Mannheim	58,5 km	ca. 44 min
Kaiserslautern	59,6 km	ca. 55 min
Wiesbaden	49,6 km	ca. 41 min



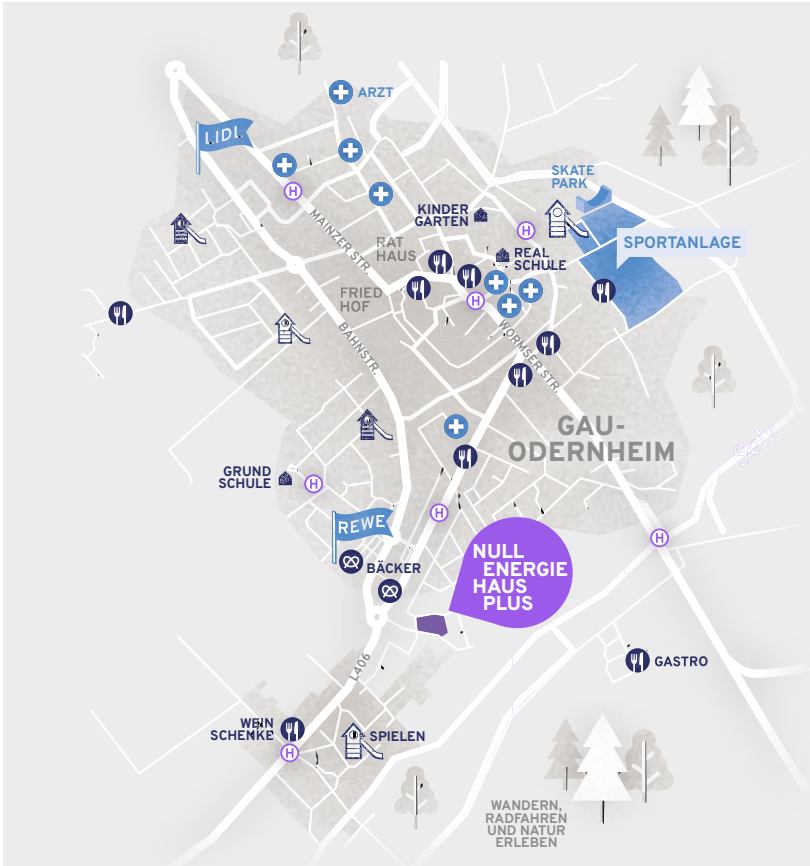
HIGHLIGHTS IN DER REGION

- **Große Sportanlagen** und Skatepark
- **Natur und Erholung** direkt vor der Haustür
- **Shopping** und Einkaufen in der Nähe
- **Kino, Schwimmbad und Krankenhaus** im nächsten Ort
- Einkehren bei **Weingütern** und Weinschenken
- **Wandern und Radfahren** in der Umgebung

EIN ORT, DER ALLES BIETET

Gau-Odernheim überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die alles für den täglichen Bedarf bietet: Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, ein großes Sportzentrum, Spielplätze, Schulen und Restaurants.

Die Kombination aus naturnahem Wohnumfeld und urbanem Komfort macht das Wohnen hier besonders attraktiv. Vom neuen Baugebiet in Gau-Odernheim ist die Ortsmitte in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.



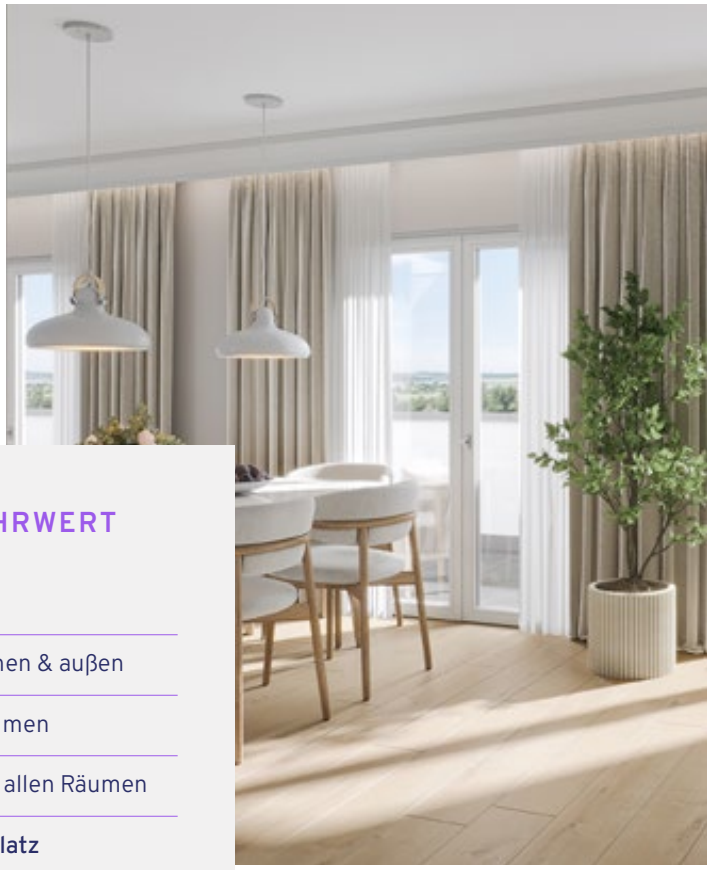
ZU FUSS ERREICHBAR

Gau-Odernheim Zentrum	1,0 km	15 min
Rewe & Bäcker	0,5 km	8 min
Diverse Arztpraxen	1,1 km	14 min
Weinschenke	0,7 km	10 min

IN NÄCHSTER NÄHE

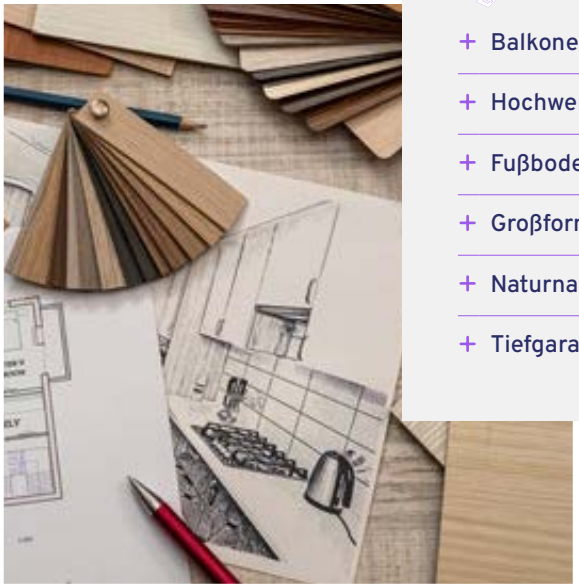
Bahnhof Alzey	7,4 km
Schwimmbad	8,3 km
Krankenhaus Alzey	7,8 km
Kino	7,2 km
Rheinhessen-Center	6,8 km
Alzey Museum	7,3 km

So möchte jeder wohnen – stilvoll, hochwertig und für moderne Ansprüche konzipiert.



WOHNEN MIT MEHRWERT

- + **Balkone mit Südausrichtung**
- + **Hochwertigste Materialien** innen & außen
- + **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- + **Großformatige Fliesen und** in allen Räumen
- + **Naturnaher Garten** mit **Spielplatz**
- + **Tiefgaragenstellplätze** mit **E-Lade-Funktion**



HOCHWERTIG UND SINNVOLL FÜR BESTEN WOHNKOMFORT

Hier wurde Wohnen neu gedacht: Das Bauprojekt vereint anspruchsvolle Ausstattung mit durchdachten Details, die den Alltag bereichern und die Wohnqualität steigern.

Die Außenanlagen sind naturnah gestaltet und bieten attraktive Gemeinschaftsbereiche mit einem Spielplatz. Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes erleichtern den Alltag eines jeden Bewohners. Sicherheit und Komfort gehen hier Hand in Hand.

Eine detaillierte Auflistung aller Ausstattungsmerkmale und Materialien finden Sie hier:

www.nullenergiehausplus-gau-odernheim.de

AUSSTATTUNG DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Von einem umfassenden Witterungsschutz und blitzsicheren Anlagen bis hin zu praktischen Ladepunkten für E-Autos und E-Bikes wird jedes Detail berücksichtigt. Der Außenbereich wartet mit einer naturnah gestalteten Außenanlage mit Spielplatz auf.

WOHNAUSSTATTUNG

Die Wohnungen sind hochwertig und modern ausgestattet und bieten besondere Details wie Fußbodenheizung, modern ausgestattete Bäder mit großen Fliesenformaten und barrierefreien Duschen.

INDIVIDUELLE GESTALTUNG NACH IHREN WÜNSCHEN

Gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen: Der Grundriss kann individuell angepasst werden. Maßgefertigte Einbauschränke, eine hochwertige Einbauküche in Schreinerqualität oder integrierte Deckenbeleuchtung bieten zusätzlichen Komfort.

+ **Einbauschränke** in Diele und Schlafräumen sowie im Küchenbereich in Schreinerqualität
+ **Einbauküche** in Schreinerqualität
+ **Beleuchtung** der gesamten Wohnung mit Decken- und Wandleuchten vom Elektriker

30 helle Wohnungen top ausgestattet mit Südbalkonen und attraktiver Außenanlage

IDEAL FÜR SINGLES, PAARE FAMILIEN ODER SENIOREN

Drei moderne Gebäude beherbergen 30 helle und komfortable Wohnungen – alle mit Südbalkon und idealer Sonneneinstrahlung.

Die Wohnflächen reichen von **50 bis 137 m²** und bieten Raum für Singles, Paare und Familien. Edle Materialien, moderne Technik, Barrierefreiheit und durchdachte Details überzeugen genauso wie zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

WOHNANLAGE MIT DREI GEBÄUDEN

Im Neubaugebiet von Gau-Odernheim entstehen diese drei stilvollen Gebäude, perfekt nach Süden ausgerichtet. Die sinnvolle Raumaufteilung überzeugt mit klar getrennten Bereichen: Tiefgarage, Fahrradstellplätze, Parkplätze und eine praktische Müllentsorgung fügen sich harmonisch in das Konzept ein. Der gemeinschaftliche Garten mit Spielbereich und naturnaher Bepflanzung schafft einen Ort, an dem Nachbarschaft und Erholung Hand in Hand gehen.

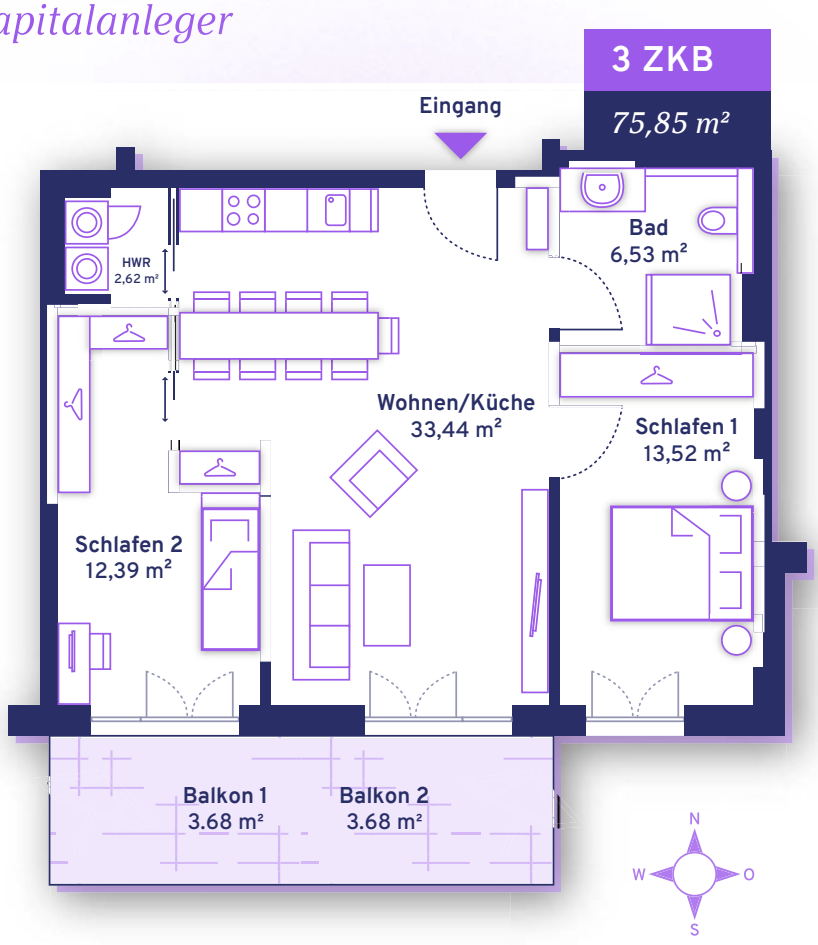
Tiefgaragenstellplätze werden mit E-Lade-Option ausgestattet und sind separat erhältlich.

3-ZIMMER-APPARTMENT

Dank attraktiver KfW-Förderung und hoher Einnahmen aus Miete und verkauftem Strom bietet diese Wohnung ein exzellentes Renditepotenzial. Mit ihren Abschreibungsmöglichkeiten eröffnet Ihnen diese Investition erhebliche steuerliche Vorteile für die laufende Finanzierung.

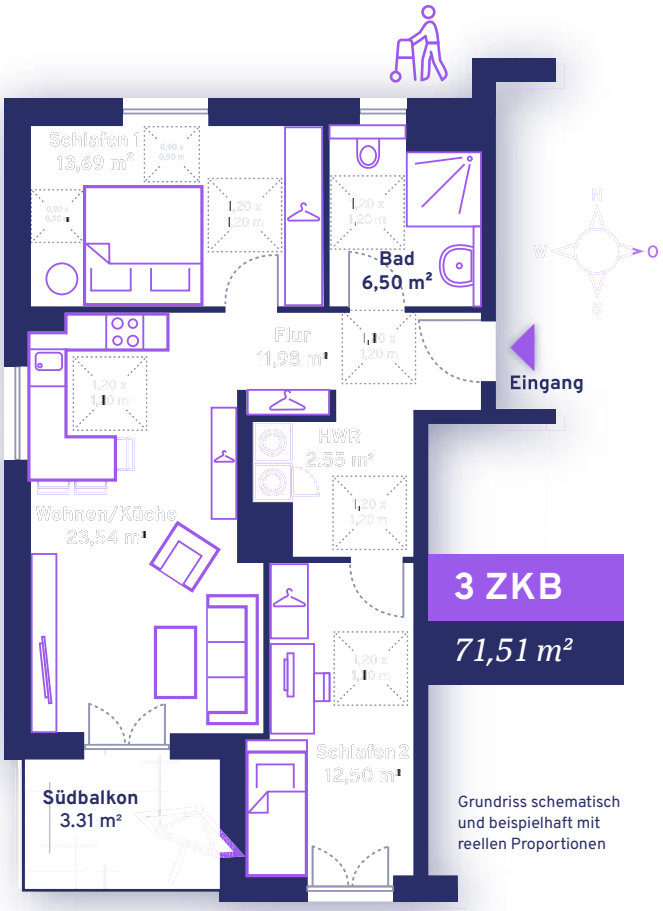
Auf 75,85 m² vereint die Wohnung Funktionalität, hohen Komfort und eine exzellente Raumaufteilung. Die ruhige Südlage mit großzügigem Balkon, die hochwertigen Ausstattungsdetails, sowie die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet macht sie zur gefragten Wohnoption für Pendler und Singles.

Die durchdachten Wohnungen sind das perfekte Einstiegsobjekt für Kapitalanleger



WOHNFLÄCHE	75,85 m²
Wohnen/Küche	33,44 m²
Schlafen 1	13,52 m²
Schlafen 2	12,39 m²
Bad	6,53 m²
HWR	2,62 m²
Balkon 1	3,68 m²
Balkon 2	3,68 m²

Diese Wohnung erhalten Sie optional barrierefrei



3-ZIMMER-APPARTMENT

Diese hochwertigen Wohnungen mit optionaler Barrierefreiheit sind ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer, da die Nachfrage hierfür immer stärker zunimmt.

Großzügig geschnitten, vereinen sie Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet machen sie zur gefragten Wohnoption für Paare, Singles oder Kleinfamilien. Die barrierefreie Ausführung ist ideal für unabhängiges Wohnen im Alter oder mit Einschränkung.

WOHNFLÄCHE	71,51 m²
Wohnen/Küche	23,54 m²
Schlafen 1	13,69 m²
Schlafen 2	12,50 m²
Flur	11,98 m²
Bad	6,50 m²
Südbalkon	3,31 m²
HWR	2,55 m²

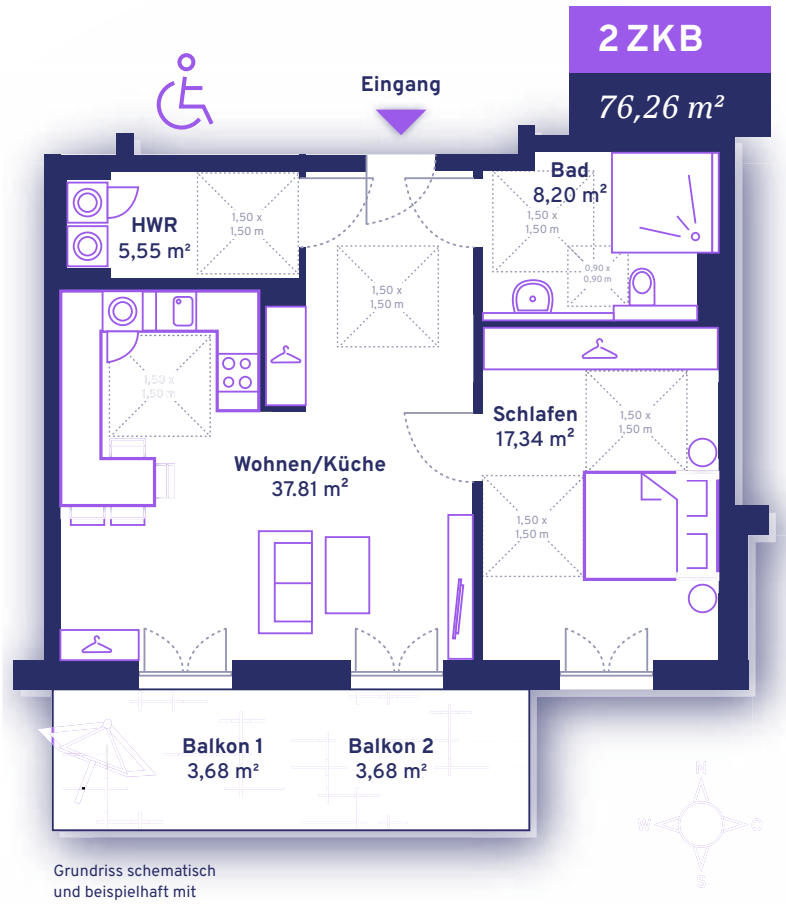
Rollstuhlgerecht Wohnen

2-ZIMMER-APPARTMENT

Diese hochwertige Wohnung mit rollstuhlgerechter Bewegungsfreiheit eignet sich ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer, da auch hier die Nachfrage immer mehr zunimmt.

Geplant mit einem Bewegungsradius von 1,50 m in allen Räumen, lässt diese Wohnung genug Platz für den Rollstuhl. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen mit Blick auf den ansprechenden Garten ein.

WOHNFLÄCHE	76,26 m²
Wohnen/Küche	37,81 m²
Schlafen	17,34 m²
Bad	8,20 m²
HWR	5,55 m²
Balkon 1	3,68 m²
Balkon 2	3,68 m²



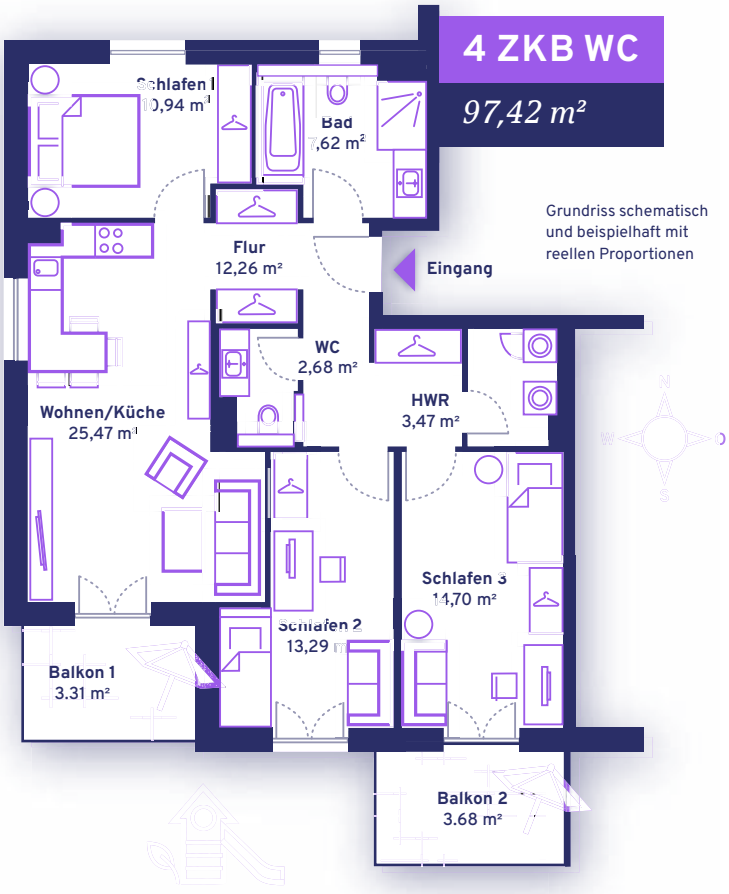
Grundriss schematisch und beispielhaft mit reellen Proportionen

4-ZIMMER-APPARTMENT

Mit 97 m² Wohnfläche ist diese 4-Zimmer-Wohnung ideal für Paare oder Familien, die sich ein großzügiges und modernes Zuhause wünschen. Die durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer, zwei Südbalkone und die dazugehörige eigene private Gartenfläche machen diese Einheit zu einem Ort, an dem die ganze Familie sich rundum wohlfühlen wird.

Attraktive KfW-Förderungen und vielseitige Abschreibungsmöglichkeiten bieten Ihnen erhebliche steuerliche Vorteile. Nutzen Sie die Chance auf hohe Mieteinnahmen und zusätzliche Erträge aus der PV-Anlage – oder wohnen Sie nahezu ohne Nebenkosten.

Bietet ausreichend Platz und Komfort für Familien mit eigenem Gartenbereich



WOHNFLÄCHE	97,42 m²
Wohnen/Küche	25,47 m²
Schlafen 1	10,94 m²
Schlafen 2	13,29 m²
Schlafen 3	14,70 m²
Flur	12,26 m²
Bad	7,62 m²
Balkon 1	3,31 m²
Balkon 2	3,68 m²
HWR	3,47 m²
WC	2,68 m²

Luxuriös Wohnen im Penthouse mit großer Dachterrasse

Grundriss schematisch und beispielhaft mit reellen Proportionen

3-ZIMMER-PENTHOUSE

Dieses luxuriöse Penthouse besticht durch seine großzügige Dachterrasse und das exklusive Wohnambiente.

Auf 68 m² finden sich alle Annehmlichkeiten für modernes Wohnen. Die hochwertige Ausstattung und die besondere Lage im obersten Geschoss garantieren Ruhe und eine erstklassige Aussicht.

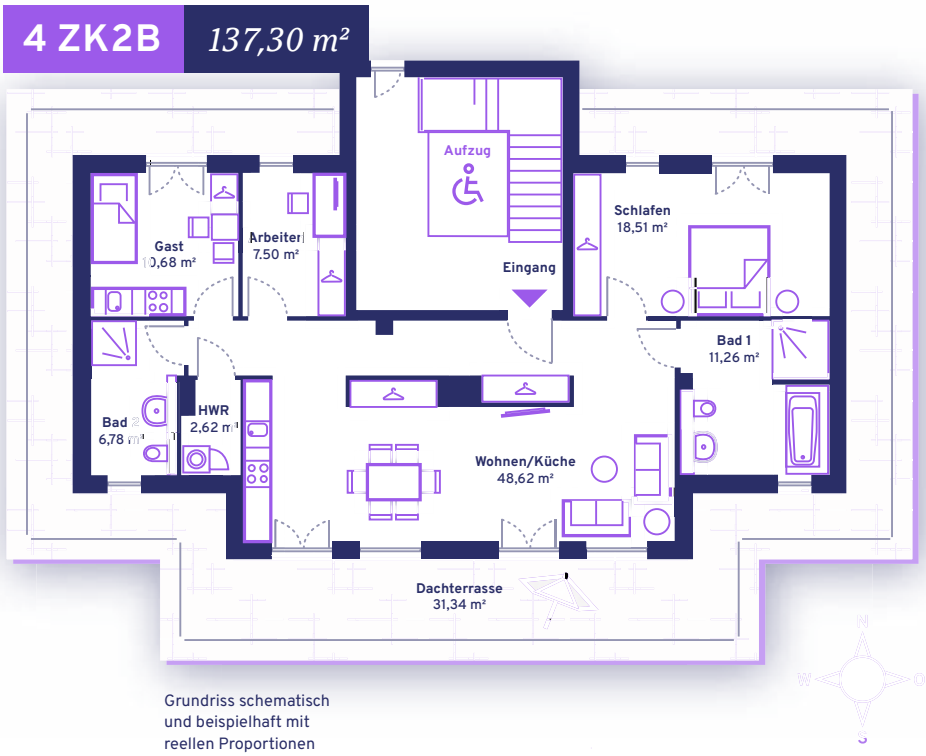
WOHNFLÄCHE	67,84 m²
Wohnen/Küche	24,74 m²
Dachterrasse	15,57 m²
Schlafen	10,68 m²
Arbeiten	7,50 m²
Bad	6,78 m²
HWR	2,58 m²

4-ZIMMER-PENTHOUSE

Auf 137,30 m² bietet dieses Penthouse Platz für höchste Ansprüche. Die umlaufende Dachterrasse eröffnet einen 360-Grad-Blick und erweitert den Wohnraum in den Außenbereich.

Hochwertige Materialien, großzügige Zimmer und die erstklassige Ausstattung schaffen ein einmaliges Wohnerlebnis. Die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet macht die Wohnung zur idealen Ausgangslage zum Pendeln und Shoppen.

WOHNFLÄCHE	137,30 m²
Wohnen/Küche	48,62 m²
Dachterrasse	31,34 m²
Schlafen	18,51 m²
Arbeiten	7,50 m²
Gast	10,68 m²
HWR	2,62 m²
Bad 1	11,26 m²
Bad 2	6,78 m²



Grundriss schematisch und beispielhaft mit reellen Proportionen

Kapitalanleger investieren klug, wenn sie nachhaltige Baukonzepte bevorzugen.

Steuervorteile clever nutzen – mit Ihrer Investition in ein QNG-zertifiziertes nachhaltiges Mehrfamilienhaus

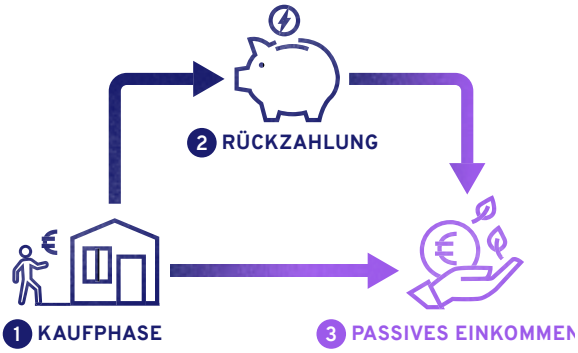
Der Kauf einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist eine wirtschaftlich durchdachte Kapitalanlage mit überzeugendem Renditepotenzial. Langfristige Mietverträge sorgen für stabile Einnahmen und hohe Planungssicherheit. Durch die nachhaltige Bauweise und hochwertige Ausstattung profitiert Ihre Immobilie von einem dauerhaften Wertzuwachs und bietet gleichzeitig Schutz vor Inflation.

DIESE STEUERVORTEILE KÖNNEN SICH SEHEN LASSEN

Als Kapitalanleger profitieren Sie von den aktuell besten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt: Die Kombination aus degressiver Abschreibung (AfA) gemäß dem Wachstumschancengesetz und der Sonder-AfA für Neubauten ermöglicht Ihnen eine erhebliche Steuerentlastung innerhalb der ersten zehn Jahre. Zusätzlich können sämtliche Ausgaben im Zusammenhang mit der Vermietung – von Kreditzinsen über Instandhaltungskosten bis hin zu Verwaltung – als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

WIE SICH DIE FINANZIERUNG FAST VON SELBST TRÄGT

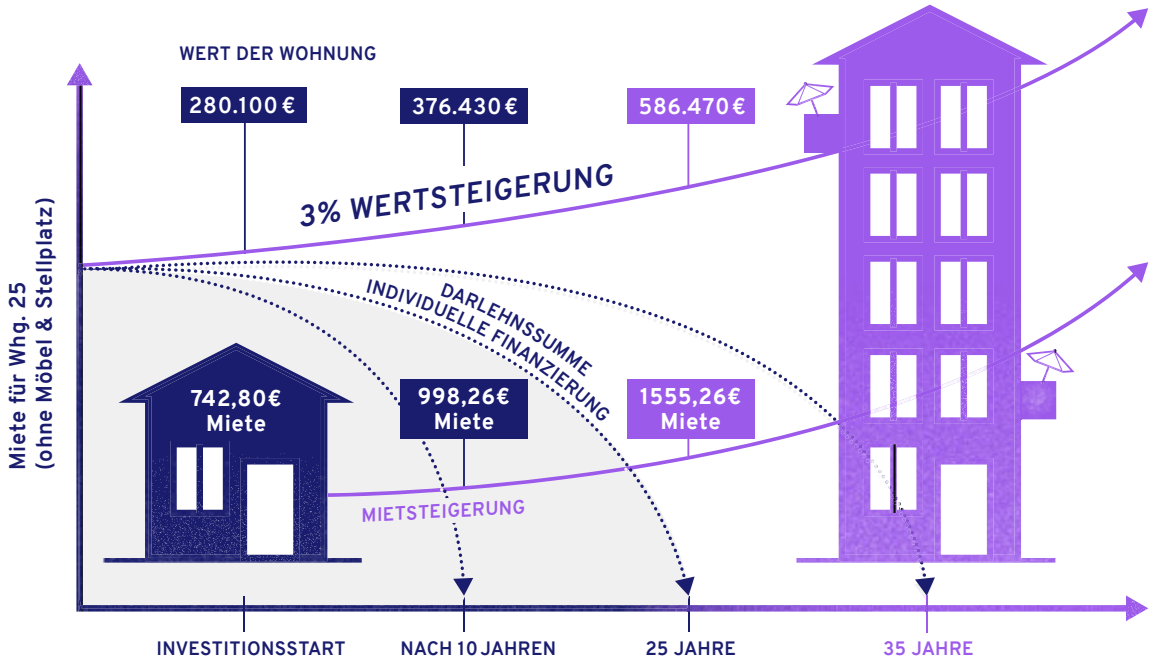
Hier profitieren Sie doppelt. Sie sparen Steuern, die direkt in die Finanzierung Ihrer Kapitalanlage fließen und Ihre Mieter übernehmen einen Großteil der Finanzierung. Mit den richtigen Objekten lassen sich Kredite oft fast vollständig durch Mieteinnahmen tilgen. Wir planen und bauen gezielt renditestarke Immobilien, die sich langfristig rechnen – in manchen Fällen sogar ohne großes Eigenkapital. So schaffen wir nachhaltige Werte für Ihre Investition.



STABILE RENDITE UND SICHERHEIT FÜR IHRE ZUKUNFT

- + Stabile Werte in unsicheren Zeiten
- + Passives Einkommen
- + Inflationsschutz durch Sachwerte
- + Eigenkapitalaufbau mit stategischer Weitsicht
- + Steuerliche Vorteile nutzen
- + Langfristige Planungssicherheit
- + Vermögensaufbau

So profitieren Sie als Vermieter dreifach von Ihrer Anlage: Laufende Mieteinnahmen plus Wertsteigerungspotenzial und Steuerersparnisse



FÖRDERUNG DURCH NACHHALTIGKEIT, DIE SICH AUSZAHLT

Durch die QNG-Zertifizierung profitieren Sie von besonders günstigen Finanzierungskonditionen: Über das KfW-Programm 298 erhalten Sie ein zinsvergünstigtes Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit. Die lange Zinsbindung und tilgungsfreie Anfangsjahre schaffen zusätzliche Liquiditätsspielräume. In Kombination mit den Mieteinnahmen ergibt sich eine besonders komfortable Finanzierungslösung – ideal für langfristig orientierte Kapitalanleger.

LANGFRISTIGE SICHERHEIT MIT EINEM PLUS IM ALTER

Unser nachhaltiges Baukonzept bietet nicht nur energetische Spitzenwerte und niedrige Betriebskosten, sondern sorgt auch für hohe Mieterzufriedenheit. Der ideale Standort in der Nähe großer Arbeitgeber sichert langfristige Mietverträge und schafft stabile Einnahmen. Gleichzeitig erfüllt Ihre Immobilie bereits heute die Wohnstandards von morgen. Ist die Immobilie einmal abbezahlt, profitieren Sie durch regelmäßige, inflationsgeschützte Mieteinnahmen – ein verlässliches Zusatzeinkommen ohne Kapitalverzehr.

BAIAMONTI

LIVING SPACES

Wir schaffen Räume –
Sie ein Zuhause.

Baiamonti GmbH
Hofweg 58
22085 Hamburg

info@baiamonti.de
www.baiamonti.de

Aktuelles zum Projekt:
nullenergiehausplus-gau-odernheim.de