alfredu
gemeinsam wohnen



Effizienzhaus 40
mit Qualitätssiegel
Nachhaltiges Gebäude
(QNG)

ALTERSFREUNDLICHES WOHNQUARTIER

Landeshauptstadt Erfurt

EIN PROJEKT DER
WOHNGROUP
smart wohnen · clever leben

Teil A



INHALTS-VERZEICHNIS

Die Wohngroup 4

Herausforderungen am Immobilienmarkt und Lösungsansatz 6

Standort Erfurt 10

alfredu - Das Konzept 18

› Konzeptbeschreibung 20

› Zahlen & Fakten 22

› Highlights, Smart-Home & Ausstattung 28

› Erfolgsfaktoren Hauptmieter & Verwalter 38

› Außenanlage 40

› Pläne & Grundrisse 42

Kontakt & Impressum 76

Hinweis:

Der Prospektaufbau zum Bauvorhaben ‚alfredu' gliedert sich in zwei Teile. Dabei informiert Teil A über Standort, Quartierskonzept, Ausstattung, Grundrisse, Projektpartner u.ä..

Teil B enthält Informationen zu rechtlichen & steuerlichen Rahmenbedingungen, Risikohinweise, die mit dem Erwerb einer Eigentumswohnungen verbunden sind sowie die Teilungserklärung, Baubeschreibung und Vertragstexte. Der gesonderte Prospektteil B ist wesentlicher Bestandteil dieses Angebotes, Prospektteil A gilt nur in Kombination mit Prospektteil B.

DIE WOHNGROUP

smart wohnen · clever leben

Von unseren Büros in Gera und Halle, sowie unserem Unternehmenssitz in Erfurt aus, bauen wir Eigentums- und Mietwohnungen für alle Generationen. Weiterhin haben wir bereits Seniorenapartments, Tagespflegeimmobilien und Ärztehäuser realisiert.

Unsere Gebäude werden mit erneuerbaren Energien beheizt und erreichen durch Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen höchste Energiestandards. KFW-Programme für energieeffizientes Bauen werden auch mit Nachhaltigkeitszertifikat bestmöglich genutzt.

Alle Wohnungen haben ein Smart-Home-System und auf „grüne Mobilität“ legen wir besonderen Wert. Wir arbeiten bereits heute digital und kompensieren als Unternehmen mit finanziellem Klimabeitrag an der Seite von ClimatePartner CO_2-Emmisionen durch anerkannte Klimaschutzprojekte.

Unsere professionelle Hausverwaltung kümmert sich um alle Aspekte der Immobilienverwaltung. Dies bietet den Kunden ein sorgenfreies Investment und entlastet sie, da sie wissen, dass die Immobilie in guten Händen ist.

DIE WOHNGROUP IN ZAHLEN

seit 1996
entwicklen & vermarkten wir Wohnquartiere

1.950
fertiggestellte Einheiten

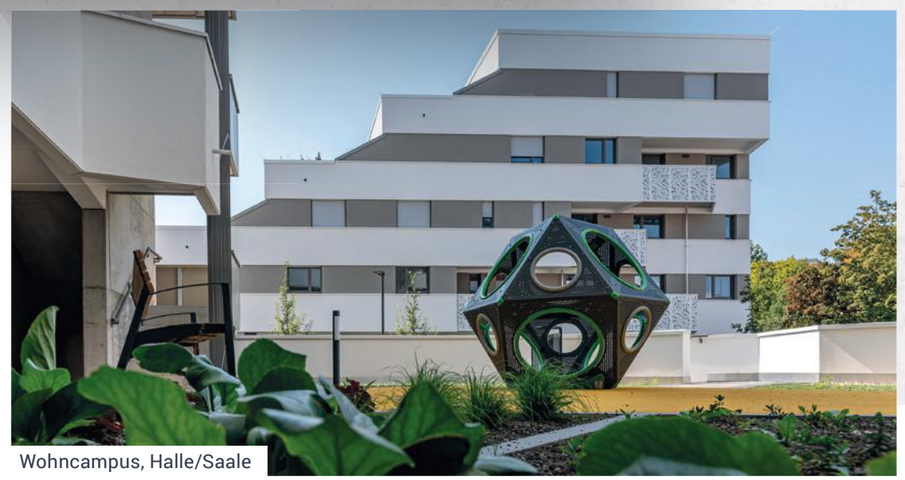
1.300
verwaltete Einheiten


Europakarree II, Erfurt


Wohncampus, Halle/Saale


alfredu, Erfurt


Europakarree I, Erfurt


Wohncampus, Halle/Saale


HeinrichsQuartier, Gera

Immobilienmarkt

Herausforderungen und Lösungsansatz

Der Immobilienmarkt sieht sich derzeit mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert. Der demografische Wandel, steigende Bau- und Grundstückskosten, eine hohe Steuerbelastung, steigende Energiepreise und die sich verändernde Zinspolitik fordern kreative Lösungsansätze.





Lösungsansatz durch Investition in Altenfreundliches Wohnen

Das Projekt am Alfred-Delp-Ring in Erfurt bietet eine zukunftsorientierte Antwort auf diese Herausforderungen:

Vermögensaufbau und Rente: Der barrierefreie Neubau mit 47 Wohnungen und 48 WG-Apartments sorgt für eine inflationsgeschützte Vermögens- und Rentenabsicherung. Steigende Baukosten und Mieten führen zu einer natürlichen Wertsteigerung der Immobilien.

Mietinnahmen können passiv zur Altersvorsorge genutzt werden, während der Sachwert der Immobilie mit der Inflation wächst.

Steuerbelastung: Dank der Sonderabschreibungsmöglichkeiten gemäß §7b EStG (5% degressive Afa + 5% Sonder-Afa) profitieren Investoren von steuerlichen Vorteilen, die die Rentabilität der Investition erhöhen.

Darlehenszinsen: Durch das zinsvergünstigte KfW-Programm 298 können bis zu 150.000 € pro Wohneinheit zu attraktiven Konditionen finanziert werden, was die Finanzierungskosten erheblich reduziert.

Demografischer Wandel: Das Projekt bietet ideale Wohnbedingungen für Menschen in allen Lebensphasen. Insbesondere für ältere oder hilfsbedürftige Menschen wird barrierefreier Wohnraum geschaffen, der ihre Lebensqualität steigert und ihre Selbstständigkeit fördert.

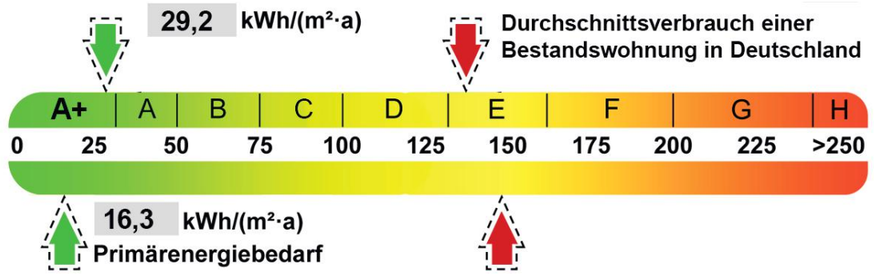
Immobilienmarkt

Herausforderungen und Lösungsansatz

Energie: Mit modernster Bauweise und dem Effizienzhaus 40 Standard wird eine herausragende Energieeffizienz erreicht. Dies senkt die Nebenkosten und ermöglicht gleichzeitig eine höhere Kaltmiete. Die nachhaltige Bauweise unterstützt zudem die ESG-Kriterien und steigert den langfristigen Objektwert.

Soziale Verantwortung: Die soziale Verantwortung eines Vermieters wird hier durch die Schaffung von Wohnraum für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität sichtbar. Durch die Integration von Gemeinschaftsräumen und optionalen Serviceleistungen durch einen Pflegedienst wird die Gemeinschaft gestärkt und die Lebensqualität der Mieter verbessert.

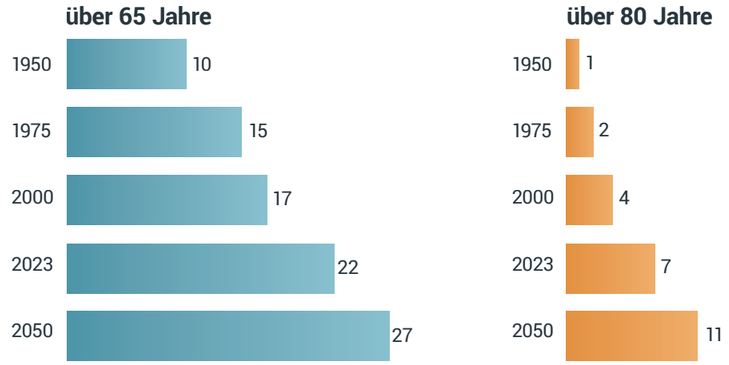
Insgesamt stellt dieses Projekt eine attraktive Möglichkeit dar, sich als Kapitalanleger in einem zukunftsorientierten und sozial verantwortlichen Bereich zu engagieren und gleichzeitig von den zahlreichen finanziellen Vorteilen und Förderungen zu profitieren.



Quelle vorläufiger Energieausweis des Objektes alfredu BA 1 / Haus 1 vom Energieberater ermittelt (Stand: 14.04.25

Ältere Bevökerung

Anteil der über 65-Jährigen und über 80-Jährigen (in Prozent)



2050: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnun, Variante 2 (moderate Entwicklung)
Daten: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen
Grafik: Bundesinstitut für Bevökerungsforschung (2024)



alfredu - Alfred-Delp-Ring, 99087 Erfurt

Standort Erfurt

Pulsierende Großstadt mit Heimatfeeling



ein Projekt der WOHNGROUP



Universität



ICE Hauptbahnhof


Straßenanbindung A4 /A71


Krämerbrücke



Messe Erfurt


Shoppingmall Anger

Standort Erfurt

Pulsierende Großstadt mit Heimatfeeling

In der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt vereinen sich urbanes Flair und kurze Wege. Die Stadt verbindet ihren geschichtsträchtigen Kern mit moderner Dynamik als Wissenschafts- und Medienzentrum. Als etablierter Messestandort zieht Erfurt nationale und internationale Veranstaltungen an.

Auch die Logistikbranche profitiert von der zentralen Lage: Der ICE-Knotenpunkt und die exzellente Autobahnanbindung machen Erfurt zu einem bedeutenden Drehkreuz für den Personen- und Güterverkehr.

Interessantes zum Standort Erfurt

- Landeshauptstadt & größte Stadt Thüringens ca. 215.000 Einwohner – wachsend
- Bis 2040 wird ein Bevölkerungszuwachs von ca. 2% erwartet
- Historisches Erscheinungsbild
- Attraktive / zentrale Lage in der Mitte Deutschlands
- Erfurt verfügt über einen Flughafen
- Der tägliche Einpendlersaldo liegt bei ca. 23.450
- Wohnungsleerstand beträgt unter 2%

alfredu - Alfred-Delp-Ring, 99087 Erfurt

Ideal angebunden, egal ob nah oder fern

Mit einem der wichtigsten ICE-Knoten Deutschlands und über die Autobahnen A4 und A71 ist man überregional optimal vernetzt.

Entfernungen Städte

Leipzig	140 km	Stuttgart	340 km
Dresden	210 km	Köln	365 km
Hannover	250 km	Hamburg	400 km
Frankfurt/M.	260 km	Düsseldorf	405 km
Berlin	300 km	München	415 km



Standort Erfurt

Infrastruktur und Umgebung

Alles da, alles nah

Der Alfred-Delp-Ring im Erfurter Stadtteil Roter Berg bietet die ideale Umgebung für ein modernes Wohnprojekt für ältere Menschen. Hier treffen Komfort und eine gute Infrastruktur aufeinander.

Der Stadtteil mit rund 6.000 Einwohnern ist von Wohnanlagen geprägt und bietet Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztehaus und Apotheken. Ein neues Einkaufszentrum entsteht in unmittelbarer Nähe. Die Stadtbahn-Haltestelle ist nur 100 m entfernt, und die Autobahn (BAB 71) ist in etwa 3 km erreichbar.



Beste Infrastruktur für den Alltag

Alles, was Sie für ein angenehmes und sorgenfreies Leben benötigen, liegt direkt vor Ihrer Haustür: Ein REWE-Supermarkt nur 270 Meter entfernt ermöglicht bequeme Einkäufe, während die nahegelegene Apotheke am Zoopark (330 Meter) eine schnelle medizinische Versorgung sicherstellt. Zusätzlich sorgen Bäckereien, Restaurants und diverse Geschäfte für ein vielseitiges Angebot und eine hohe Lebensqualität.

Optimale Gesundheitsversorgung

Mit einem Ärztehaus in direkter Nachbarschaft ist eine erstklassige medizinische Betreuung jederzeit gewährleistet – kurze Wege für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden.

Gemeinschaft und Geselligkeit

Das Begegnungscafé im Alfred-Delp-Ring 78 lädt zu geselligen Stunden ein. Ob bei einem duftenden Kaffee, anregenden Gesprächen oder abwechslungsreichen Veranstaltungen – hier entsteht eine herzliche Nachbarschaft, in der Sie neue Freundschaften schließen und das Leben in Gesellschaft genießen können.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Die Haltestelle „Erfurt, Roter Berg“ liegt nur 100 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle und komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Erfurt Nord ist ebenfalls nur 1,4 Kilometer entfernt. Für Autofahrer stehen zudem kostenfreie Parkplätze in der Umgebung zur Verfügung.

Erholung inmitten der Natur

Für entspannte Spaziergänge oder aktive Stunden im Grünen bieten der nahegelegene Thüringer Zoopark Erfurt sowie die idyllischen Ufer der Gera ideale Möglichkeiten, um die Natur zu genießen und neue Energie zu tanken.

Ihr neues Zuhause mit Lebensqualität

Die Mikrolage des Alfred-Delp-Rings vereint eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Hier entsteht ein Wohnkonzept, das älteren Menschen nicht nur Komfort und Sicherheit bietet, sondern auch ein aktives, selbstbestimmtes und erfülltes Leben in einer lebendigen Gemeinschaft ermöglicht.

alfredu - Das Konzept

Altersfreundliches Wohnquartier

Am Alfred-Delp-Ring in Erfurt entsteht ein zukunftsweisendes Wohnprojekt, das Komfort, Sicherheit und Gemeinschaft perfekt vereint. In zwei Bauabschnitten werden drei moderne Mehrfamilienhäuser mit 47 Eigentumswohnungen sowie 48 stilvollen WG-Apartments in liebevoll gestalteten, ambulant betreuten Wohngemeinschaften realisiert. Ein langjähriger Mietvertrag mit einem Hauptmieter bietet eine langfristige und verlässliche Betreuung der WG-Apartments. Liebevoll angelegte Gemeinschaftsflächen, eine idyllische Außenanlage mit Sinnesgarten und 37 PKW-Stellplätze machen dieses Wohnkonzept zu einem Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

ein Projekt der VOHA GROUP

Zahlen und Fakten

Haus 3

Bauabschnitt 2

- 2 Wohngemeinschaften (EG & 1.OG) mit jeweils 12 WG-Apartments (insgesamt 24 WG-Apartments)
- 16 Eigentumswohnungen im 2. und 3. OG

Haus 2

Bauabschnitt 1

- 15 Eigentumswohnungen (EG - 3.OG)
- Gemeinschaftsraum / Aufenthaltsräume / Büro
- Technik- & Personalräume im UG

37 Stellplätze

12 Stellplätze sind WG-Apartments zugeordnet

Außenanlage mit Sinnesgarten, Barfußweg, Sitzmöglichkeiten und Boule Bahn

Haus 1

Bauabschnitt 1

- 2 Wohngemeinschaften (EG & 1.OG) mit jeweils 12 WG-Apartments, insgesamt 24 WG-Apartments
- 16 Eigentumswohnungen im 2. und 3. OG

alfredu - Das Konzept

Zahlen und Fakten

Realisiert werden:

- **95 altersfreundliche Wohnungen in 3 Gebäuden**
- **davon 48 WG-Apartments ca. á 40 m² inkl. Gemeinschaftsflächen in vier 12er Wohngemeinschaften**
- **sowie 47 altersfreundliche Wohnungen (1-2 ZKB mit 27 – 55 m²)**
- Effizienzhaus 40 Standard - Nachhaltiges Gebäude sowie die Möglichkeit zur Nutzung der Sonder-AfA nach § 7b EStG
- Holzständerbauweise (CO_2-reduziert)
- Die 4 Wohngemeinschaften haben jeweils ca. 430 m² Wohnfläche sowie ca. 165 m² Nutzfläche. 2 Wohngemeinschaften befinden sich in Haus 1 sowie 2 Wohngemeinschaften in Haus 3.
- In den Obergeschossen sowie in Haus 2 befinden sich die altersfreundlichen Wohneinheiten. Diese können separat durch den Eigentümer vermietet werden. Die Mieter dieser Wohnungen können ggf. zusätzliche Betreuungs- bzw. Pflegedienstleistungen beim Hauptmieter der Wohngemeinschaften beauftragen.





alfredu - Das Konzept

Großzügiger Gemeinschaftsraum für WG-Apartments







alfredu - Das Konzept

Das Konzept der Wohngemeinschaften

Wohngemeinschaften im modernen Altengerechten Wohnen – Individuell, betreut und selbstbestimmt

Flexible Nutzung für individuelle Bedürfnisse: Nach der aktuellen Planung werden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Projekts jeweils großzügige Flächen für vier Wohngemeinschaften mit je 12 WG-Apartments geschaffen. Diese Wohngemeinschaften bieten Raum für eine lebendige, selbstbestimmte Gemeinschaft in einem sicheren und betreuten Umfeld.

Wohnen mit hohem Komfort und individueller Betreuung: Jede Wohngemeinschaft umfasst private Wohnbereiche mit eigenem Bad und Wohnzimmer, ergänzt durch einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit integrierter Wohnküche. Die Bewohner*innen genießen eine harmonische Mischung aus privatem Rückzugsort und gemeinschaftlichem Leben. In den Wohngemeinschaften werden Menschen betreut, die ambulante Gesundheitsdienste, insbesondere spezialisierte Demenzbetreuung, in einem häuslichen Umfeld benötigen.

Diese Lösung bietet eine individuelle Betreuung ohne den Charakter einer klassischen Pflegeeinrichtung. Neben den privaten Bereichen finden sich auch großzügige Hauswirtschafts- und Lagerräume sowie separate WC-Anlagen für Mitarbeitende und Besucher.

Ambulante Betreuung – flexibel und zuverlässig:

Die ambulante Betreuung wird von einem spezialisierten Team erbracht, das den Mieter*innen den nötigen Support im Alltag bietet. Tagsüber wird in jeder Wohngemeinschaft ein Teammitglied des Betreuungs- oder Pflegedienstes anwesend sein.

Bei Bedarf ist auch eine Nachtwache verfügbar, die im Falle von erforderlicher Betreuung jederzeit präsent ist. Die Kombination aus ambulanter Unterstützung und einem privaten Netzwerk sorgt für eine lückenlose Versorgung, die zwischen einer stationären Pflege und familiärer Betreuung vermittelt.

Autarke Wohngemeinschaften:

Jede der vier Wohngemeinschaften ist vollständig autark, sodass Bewohner*innen ihren Alltag in einer eigenständigen und sicheren Umgebung gestalten können. Das sorgt für Privatsphäre und gleichzeitig für die Sicherheit einer Rund-um-die-Uhr Betreuung.

Die Wohngemeinschaften bieten so nicht nur eine komfortable und individuelle Wohnsituation, sondern auch ein Stück Lebensqualität, das den Anforderungen der heutigen Zeit gerecht wird. Ideal für Menschen, die ambulante Betreuung und zugleich eine selbstbestimmte Lebensführung suchen.

alfredu - Das Konzept

Highlights

Nachhaltiges Investment

› Die Häuser sind barrierefrei und verfügen über ausreichend große Aufzugsanlagen für Liegendtransporte.

Modernste Bauweise und Top Energiewerte

› Effizienzhaus 40 | Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Energieeffizienzstandard A+

› moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen | PV-Anlage auf dem Dach

› Wärmedämmfassade

› Sonder-AfA nach §7b EStG | 5% degressive AfA möglich

Ideale Wohnbedingungen für alle Lebensphasen

› Modernes Wohnen in einem gewachsenen Umfeld

› Gestaltete Außenanlagen mit Sinnesgarten, Barfußweg, Boule Bahn und gemütlichen Sitzmöglichkeiten

Optionales Serviceangebot für alle Mieter

› Ambulanter Pflegedienst betreut die Wohngemeinschaften 24/7

› Für die Mieter der übrigen Wohnungen sind Leistungen optional buchbar

Hohes Geborgen- und Sicherheitsgefühl

› für die Bewohner. Das Objekt entsteht in einem gewachsenen Umfeld mit guter Infrastruktur. Rund um die Uhr gibt es Hilfemöglichkeiten durch den ambulanten Pflegedienst in der Wohnanlage.

Professionelle Verwaltung

› Übernimmt alle Leistungen rund um den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie (WEG und SE-Verwaltung)



alfredu

Smartes Wohnen leicht gemacht

Mit dem integrierten Smart-Home-System wird Ihre Wohnung nicht nur komfortabler, sondern auch sicherer und energieeffizienter. Es vernetzt wichtige Funktionen Ihrer Wohnung und gibt Ihnen die volle Kontrolle – einfach, intuitiv und zuverlässig.

Smart Wohnen war nie so einfach:

Videogegensprechanlage – Sehen, wer vor der Tür steht, und bequem per Bildschirm kommunizieren.

Wärmesteuerung – Immer die perfekte Raumtemperatur genießen und gleichzeitig Energie sparen.

Jalousiesteuerung – Licht und Schatten nach Wunsch regeln, automatisch oder manuell.

Lichtsteuerung – Mit nur einem Klick das perfekte Ambiente schaffen.

Verwalterkommunikation – Direkt mit der Hausverwaltung verbunden sein, für schnelle und unkomplizierte Absprachen.

Rauchwarnmelder – Fernwartung durch einen Fernwartungsservice für maximale Sicherheit. In den Wohngemeinschaften erfolgt die Meldung der Rauchmelder an den ambulanten Pflegedienst.



Beispielhafte Abbildung

alfredu

Ausstattungskatalog Wohnungen



Innenräume Design-Belag

objectflor

objectflor Expona living Design-Vinyl-Belag, 2 mm Belagstärke, Nutzungsklasse 23/31, Farbe: Dew Oak

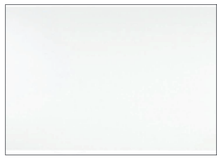
Döllken

Sockelleiste Bolta Q

Als Sockelleiste werden Hartschaumprofile mit 2 flexiblen Dichtlippen verbaut.

Farbe: weiß
Höhe: 40 mm





Innenräume Fliesen

Sintesi

Auf dem Fußboden in den Bädern werden Fliesen aus Feinsteinzeug verlegt

Fabrikat: Sintesi, Timeless, 30x60 cm, Rutschhemmung R10,

Farbe: Bodenfliese

Ivory(beige) oder gleichwertig

In Teilbereichen werden je nach Grundrisstyp an den Wänden Feinsteinzeug von Lasselsberger, 30x60 cm, weiß matt verlegt.



Bodenbeläge Außenräume

FCN Telavia

Plattenbelag aus Beton-Gehwegplatten

Farbe grau, Verlegung der Gehwegplatten auf höhenverstellbaren Stelzlagern oder im Splittbett



Innentüren & Türbeschläge

Innentüren

Glatte Oberfläche in Weißlack
Röhrenspanaplatteneinlage
Türzarge mit Rundkante
Türblatt mit Rundkante

Hoppe Paris

Basic oder gleichwertig
Edelstahl-Rosetten-Türgriff-Garnitur

Sanitärobjekte



Geberit Gruppe

Waschtisch Bad

Serie Acanto

Farbe weiß
Breite 600 mm
Tiefe 420 mm



Geberit

Sigma30 Betätigungsplatte

Serie Sigma30

für 2-Mengen-Spülung; Material Platte Kunststoff, weiß o. gleichwertig



Geberit Gruppe

Tiefspül-WC, wandhängend

Serie Renova Nr. 1 Plan
Material, Sanitärkeramik

Farbe weiß,
Breite 355 mm
Länge 540 mm

Spülrandlos, WC Sitz mit Absenkautomatik

Armatur



hansgrohe

Logis 100
Einhebelmischer
Einsatzort: Bad

Hinweis: Ausstattungskatalog nur auszugsweise
Den genauen Leistungsumfang entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.

alfredu

Ausstattungskatalog Wohnungen



hansgrohe

Dusche:

Aufputz-Brausethermostat mit 90 cm Duschstange/Brauseset
Fabrikat: hansgrohe

Crometta 100 Vario Combi Set 900 mm
Farbe: chrom oder gleichwertig



Dusche

Es werden bodengleich geflieste Duschen mit Mittelablauf, Maße und Anordnung gem. der Grundrissplanung, eingebaut.

Die Auswahl des Fliesenmaterials entspricht der Bodenfliese

An allen Duschen erfolgt die Montage einer Duschvorhangstange aus Kunststoff mit Duschvorhang in weiß

Hinweis: Ausstattungskatalog nur auszugsweise
Den genauen Leistungsumfang entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.



alfredu

Erfolgsfaktoren Hauptmieter und Verwalter



Der Erfolg unseres altenfreundlichen Wohnprojekts hängt maßgeblich von der engen und vertrauensvollen Zusammenarbeit aller Vertragspartner ab.

Insbesondere der langjährige Mieter der WG-Apartments und die Hausverwaltung sind wichtige Partner, die sich darum kümmern, dass die Bedürfnisse der Bewohner bestmöglich erfüllt werden und eine nachhaltige, unterstützende Wohnatmosphäre geschaffen wird.



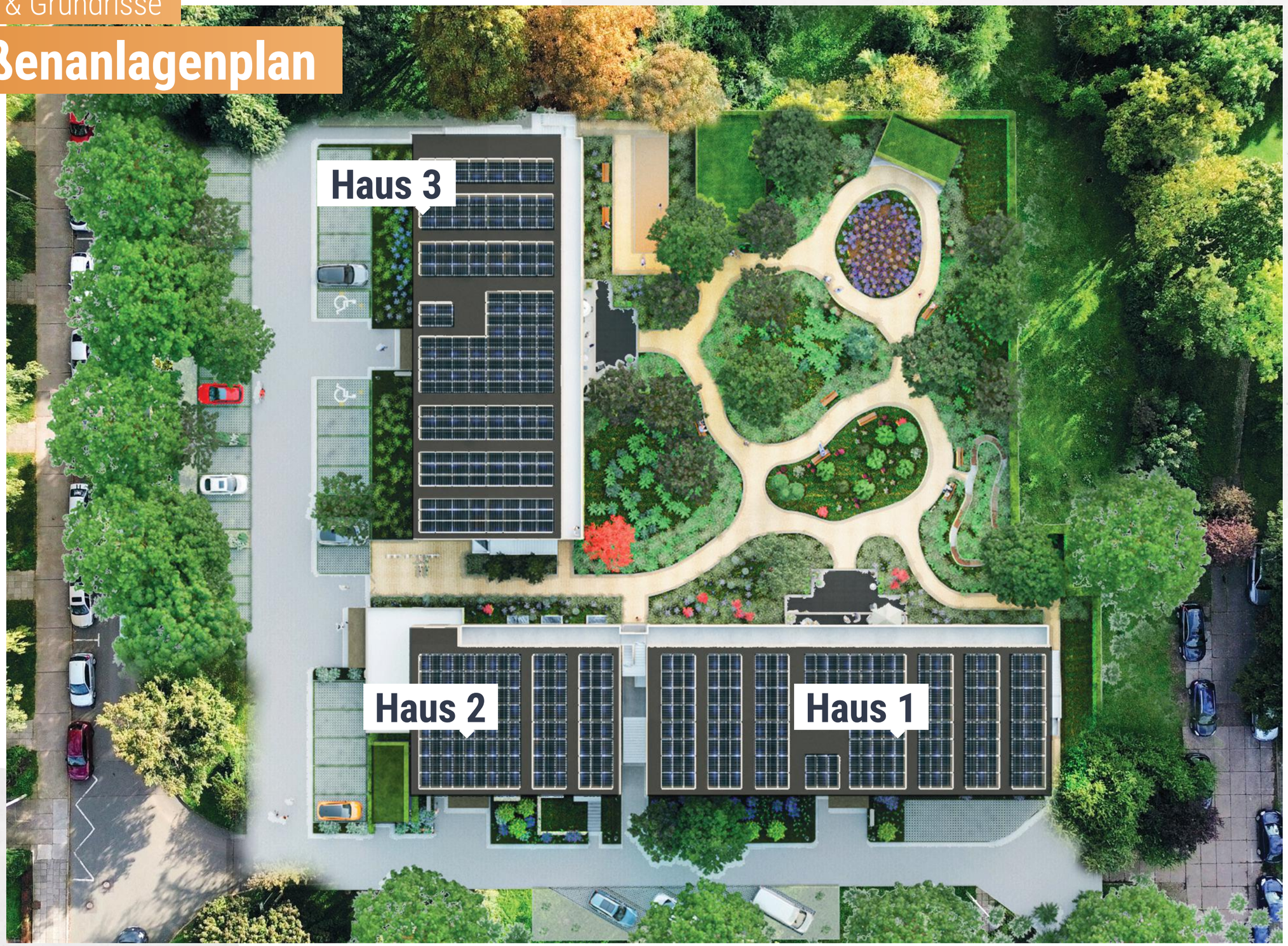
- **Hauptmieter mit 20-Jahres Mietvertrag & umfangreichen Instandhaltungsverpflichtungen**
  Keine Fluktuation, kein Mietausfall durch Leerstand, vertraglich geregelte Mietanpassung gemäß Indexierung, keine Kosten für Neuvermietung und umfangreiche Renovierungs- und Instandhaltungsverpflichtungen durch den Hauptmieter der WG-Apartments.

- **Professionelle Verwaltung**
  Die immokontur GmbH & Co. KG mit Sitz in Erfurt verwaltet Wohn- und Geschäftsimmobilien in Mitteldeutschland. Als Verwalterin im Firmenverbund der Wohngroup bietet sie umfassende Dienstleistungen, darunter Eigentümerversammlungen, Jahresabrechnungen, Sondereigentumsbetreuung und Reparaturmanagement. Durch digitale Prozesse sorgt immokontur für effiziente Abläufe und den nachhaltigen Werterhalt der Immobilien.

- **Eigenes Wohnungsgrundbuch**
  Aufteilung in Wohneigentum (nicht Teileigentum). Dadurch und durch die moderne, abgeschlossene Bauweise ist nach Ablauf des Mietvertrages grundsätzlich die Drittverwendungsfähigkeit der WG-Apartments gegeben.

Pläne & Grundrisse

Außenanlagenplan



Hinweis: Die Grüneintragungen sind nicht geschuldet und werden gemäß Außenanlagenplan ausgeführt.

Pläne & Grundrisse

Haus 1

Bauabschnitt 1

- **2 Wohngemeinschaften (EG + 1.OG) mit jeweils 12 WG-Apartments** (insgesamt 24 WG-Apartments)
- **16 Eigentumswohnungen im 2. und 3. OG**



Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 1

Erdgeschoss

Wohngemeinschaft 1





Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 1

1. Obergeschoss

Wohngemeinschaft 2





Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

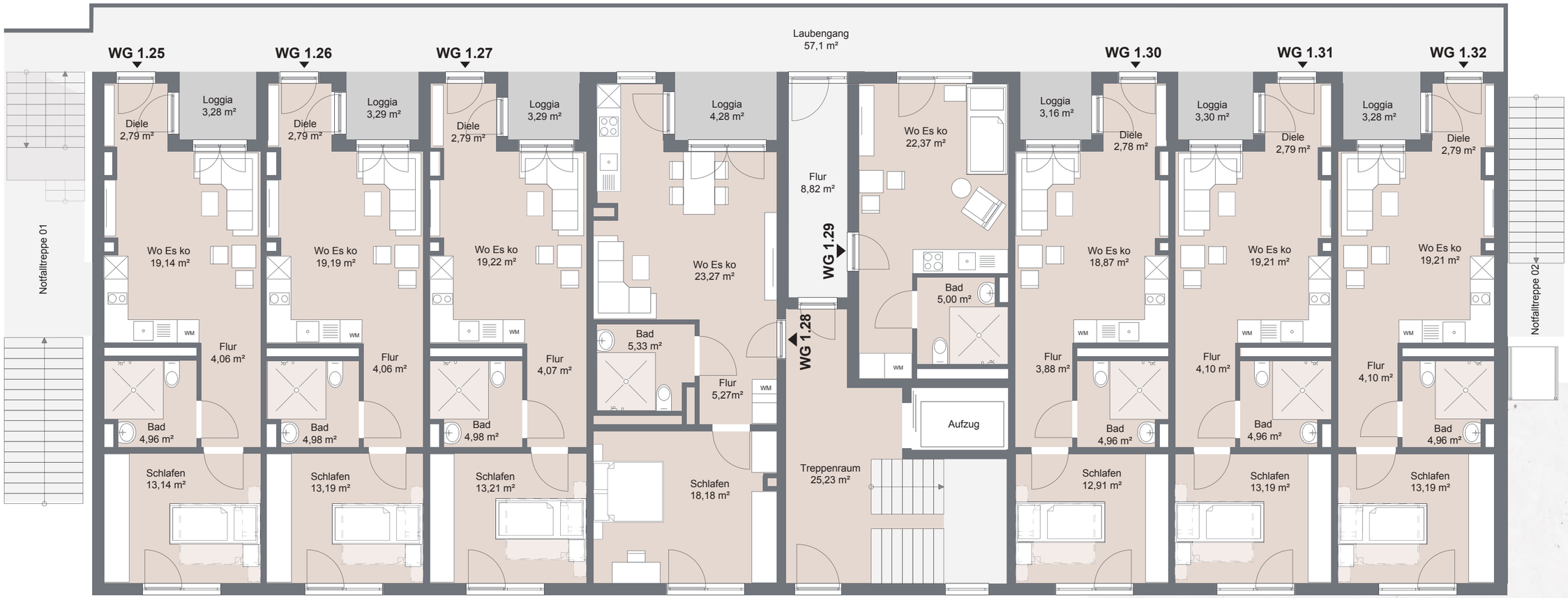
Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 1

2. Obergeschoss

Wohnungen mit 1 - 2 Zimmern
und 27 - 54 m² Wohnfläche





Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

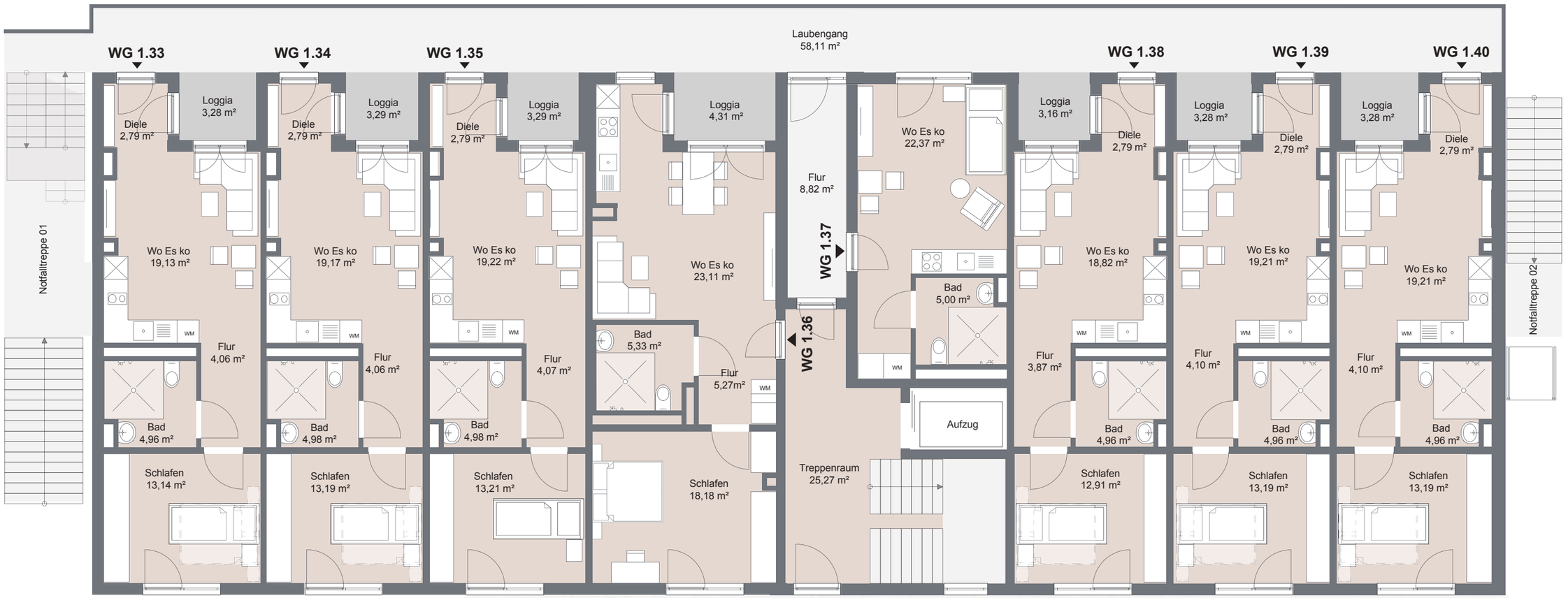
Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 1

3. Obergeschoss

Wohnungen mit 1 - 2 Zimmern
und 27 - 54 m² Wohnfläche





Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Haus 2

Bauabschnitt 1

- 15 Eigentumswohnungen
- Gemeinschaftsraum / Aufenthaltsräume / Büro
- Lager-, Personal- und Technikräume im UG



Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 2

Kellergeschoss



Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 2

Erdgeschoss

2-Zimmer Wohnungen
mit 33 - 46 m² Wohnfläche



Hinweis:

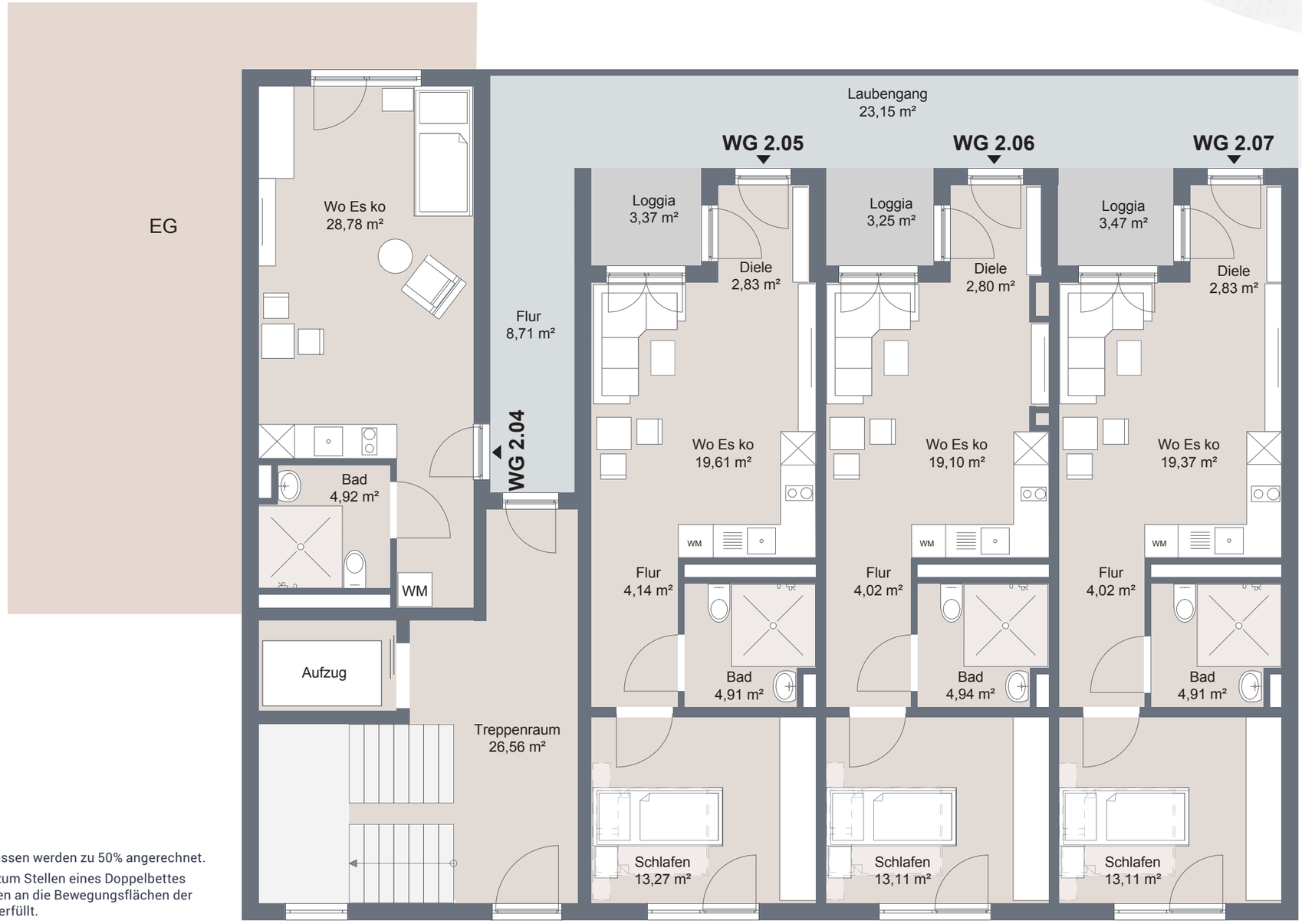
Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 2

1. Obergeschoss



Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung). Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 2

2. Obergeschoss



Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung). Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 1 | Haus 2

3. Obergeschoss



Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung). Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Haus 3

Bauabschnitt 2

- 2 Wohngemeinschaften (EG & 1.OG) mit jeweils 12 WG-Apartments, insgesamt 24 WG-Apartments
- 16 Eigentumswohnungen im 2. und 3. OG



Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 2 | Haus 3

Erdgeschoss

Wohngemeinschaft 1



Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 2 | Haus 3

1. Obergeschoss

Wohngemeinschaft 2



Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

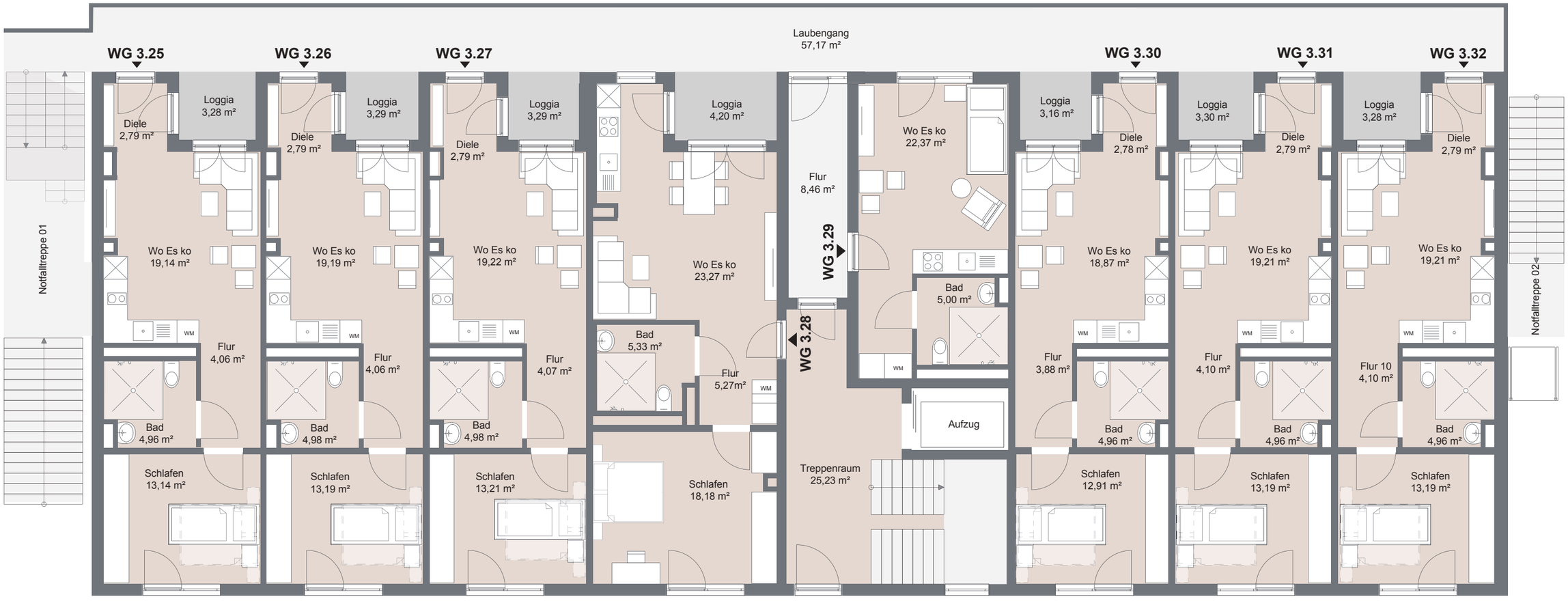
Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 2 | Haus 3

2. Obergeschoss

Wohnungen mit 1-2 Zimmern und 27 - 54 m² Wohnfläche



Hinweis:

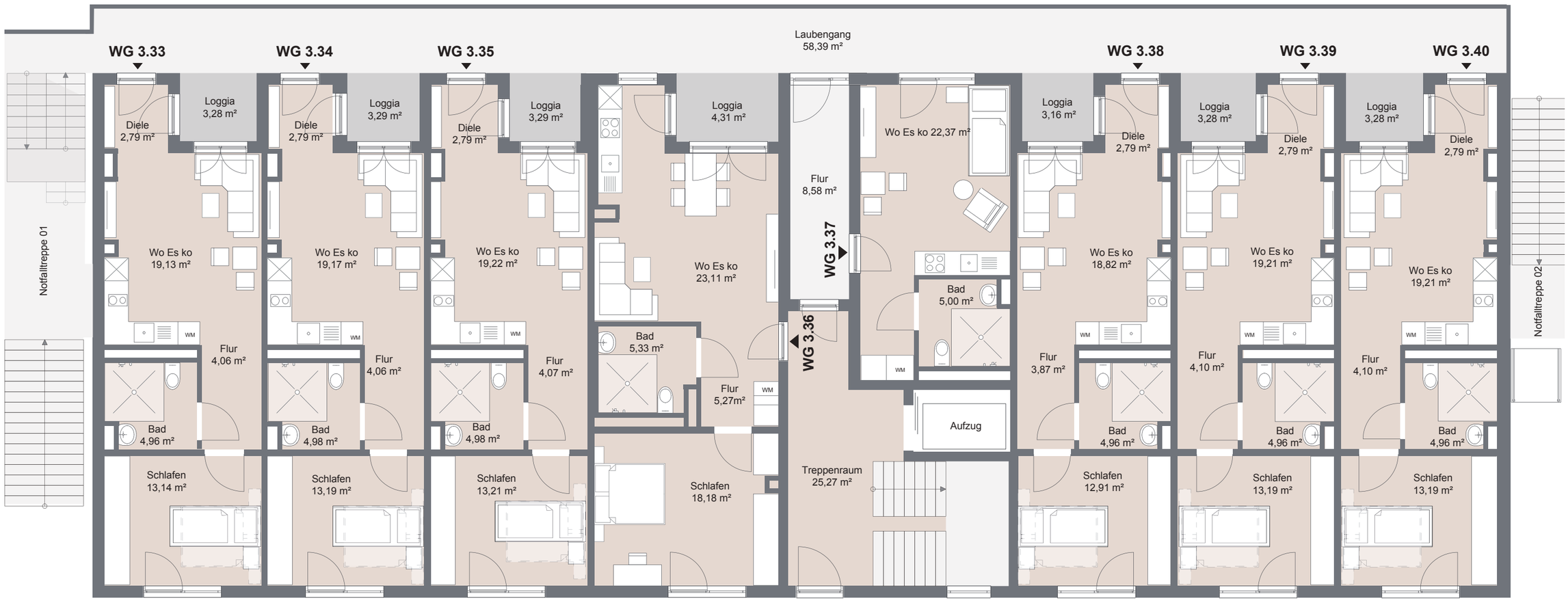
Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Bauabschnitt 2 | Haus 3

3. Obergeschoss



Hinweis:

Die Flächen der Loggien, Balkone und Terrassen werden zu 50% angerechnet.

Die Schlafzimmern bieten die Möglichkeit zum Stellen eines Doppelbettes (gestrichelte Eintragung).
Die Anforderungen an die Bewegungsflächen der Barrierefreiheit werden damit jedoch nicht erfüllt.

Pläne & Grundrisse

Beispiel Gesamtfläche eines WG-Apartments

Gesamtfläche: 40,70 m²

- davon Sondereigentum: 22,16 m²
- davon anteilige Gemeinschaftsflächen mit Sondernutzungsrecht: 18,54 m²

Möblierungsvorschlag
Variante 1 (Standard)



Möblierungsvorschlag
Variante 2 mit Pantry-Küche (Anschlüsse vorhanden)

Hinweis: Zu den Gemeinschaftsflächen gehören u.a. der Gemeinschaftsraum mit Wohnküche, die schön gestalteten Aufenthaltsräume, das Büro sowie die Terrasse bzw. der Balkon in der Wohngemeinschaft.

Zusätzlich gehören auch der Gemeinschaftsraum im Haus 2, die Sozialräume und die Hygieneräume im UG des Hauses 2 hierzu.

Alle WG-Apartments werden ausschließlich mit Küchenanschlüssen hergestellt.

Variante 2 stellt nur einen Möblierungsvorschlag dar.

Die abgebildete Pantry-Küche ist nicht im Leistungsumfang einhalten.

Ihre Ansprechpartner

Kontakt und Impressum

WOHNGROUP
smart wohnen · clever leben

Bauherr & Projektentwickler

Wohngroup Bauträger GmbH Co. KG
Hochheimer Straße 59
99094 Erfurt
Telefon: 0361 22 150 0
Mail: info@wohngroup.de
wohngroup.de

archizaesur

Architekt & Generalplaner

Dipl.-Ing. Stefan Bischopink
Neutorstraße 35
55116 Mainz
Telefon: 0 61 31 - 21 22 32 7
E-Mail: mail@archizaesur.de

Prospektherausgeberin / Verkäuferin
Wohngroup Bauträger GmbH Co. KG
Hochheimer Straße 59, 99094 Erfurt

Objektanschrift der Wohnanlage
alfredu
Alfred-Delp-Ring 2,3 und 4
99087 Erfurt

Objektart
3 Mehrfamilienhäuser in freistehender Bauweise mit begrüntem Innenhof, viergeschossig zzgl. Untergeschoss im Haus 2 und 37 Außenstellplätzen

Baujahr
Baubeginn Q2 / 2025
Angestrebte Bezugsfertigkeit 30.09.2027 (Bauabschnitt 1)
31.12.2027 (Bauabschnitt 2)

Grundstücksgröße
5.826 m²

Gesamt-Wohn- und Nutzfläche
5.005 m²

Anzahl der Einheiten zum Verkauf
- 47 Eigentumswohnungen
- 48 WG-Apartments
- 37 Außenstellplätze (davon 12 Außenstellplätze den WG-Apartments zugehörig)

Größe der Einheiten
- Eigentumswohnungen 1-2 Zimmer mit ca. 27-54 m²Wfl.
- WG-Apartments: 1 Zimmer mit ca. 40,7 m²

Sonder- / Benutzungsrechte
Sondernutzungsrechte der WG-Apartments an Gemeinschaftsräumen, Sozial- und Aufenthaltsräumen, Stellplätzen, Büros, WCs

Nebenkosten des Erwerbs
Grunderwerbssteuer 5% des Gesamtkaufpreises, Notar- und Gerichtskosten zwischen 1,5 und 2% des Gesamtkaufpreises, zzgl. Finanzierungskosten wie Grundschuldbestellung und -eintragung etc.

Einnahmen
Mieteinnahmen, bestehend aus Nettokaltmiete und Stellplatzmiete. Ein Mietausfallwagnis ist kalkulatorisch einzuplanen.

Ausgaben
Wohngeldzahlungen einschließlich Vorauszahlungen und Abrechnungsergebnissen für die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten, Honorar für die WEG-Verwaltung inkl. Stellplatz (35,70 EUR/Monat inkl. MwSt.), Kosten der Geschäftsführung der GbR 595,00 EUR/Monat inkl. MwSt. (für die 48 WG-Apartments) eventuelle Verwaltungs-Sondertätigkeiten, eventuelle Instandhaltungs- und Reparaturkosten.

Bei entsprechender Beauftragung Sondereigentums-Verwalterhonorar (35,70 EUR / Monat inkl. MwSt.) Zzgl. direkter Ausgaben auf Investorenseite, wie z.B. Finanzierung etc. fallen für die Wohneinheit und den Stellplatz an.

Rücklagen
Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage wurde je Wohn- bzw. Nutzfläche mit monatlich 0,25 EUR/m² im Rahmen der WEG angesetzt.

Angaben gemäß § 5 TMG:

WOHNGROUP Bauträger GmbH & Co. KG
Hochheimer Straße 59
99094 Erfurt

Telefon: +49 (0) 361 22 150 10
E-Mail: info@wohngroup.de
Web: wohngropup.de

Aufsichtsbehörde:

Bürgeramt Erfurt, Gewerbe- und
Aufsichtsangelegenheiten,
Bürgermeister-Wagner-Str. 1,
99084 Erfurt

Handelsregister: Amtsgericht Jena
Handelsregisternummer: HRA 505154
USt.-ID: gemäß § 27 a Umsatzsteuerges.: DE179840268
Steuernummer: 151/166/08003

Verbraucherinformation

Online-Streitbelegung gem. Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbelegung (OS) bereit, die Sie hier finden: https://ec.europa.eu/consumers/odr

Hinweise zu den Angaben in Teil A:

Alle angegebenen Flächen basieren auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Gleiches gilt für die in den Planungsunterlagen dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

Ebenso sind Abweichungen in der Planungs- und Ausführungsart, bei den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungen möglich, wenn diese sich als technisch oder wirtschaftlich zweckmäßig erweisen und keine wertmindernde Auswirkung auf das von den Käuferinnen und Käufern erworbene Sondereigentum haben.

Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Exposé gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge dar. Für die Möblierung und Einrichtung ist ausschließlich die Baubeschreibung maßgeblich. Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen von den genannten Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Dieser Prospektteil A ist nur in Verbindung mit dem Prospektteil B verbindlich, Prospektteil B ist wesentlicher Bestandteil des Angebotes.

27.05.2025

Notizen