

Die Rendite trägt das Investment. Die Abschreibung optimiert es!

12-Familienhaus in Minden-Hahlen

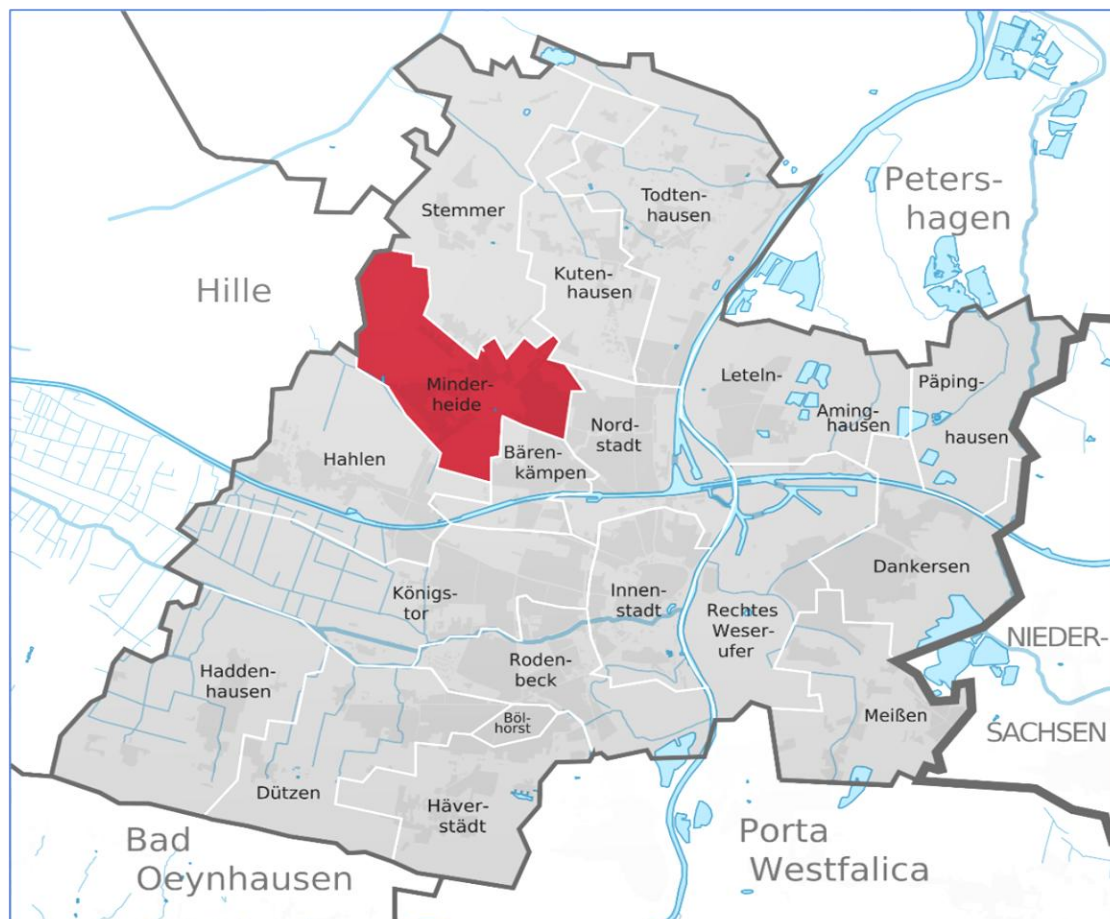
Ansicht Hauseingang



Ansicht Terrasse/Balkon



Lage • Minderheideweg 19



Lagebeschreibung

Der Stadtteil Minderheide zählt zu den gewachsenen Wohnlagen in Minden, der sich durch **Ruhe, Naturverbundenheit und Alltagsnähe** auszeichnet.

Wohnen & Arbeiten

- Ruhiges, überwiegend wohngeprägtes Umfeld ohne Durchgangsverkehr
- Gute Erreichbarkeit der Mindener Innenstadt sowie der Gewerbe- und Arbeitsstandorte
- Geeignet für Homeoffice wie für Pendler

Verkehrsanbindung

- Schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz (B 61, B 65, A 2)
- Öffentlicher Nahverkehr fußläufig erreichbar
- Bahnhof Minden mit ICE-Anschluss in kurzer Fahrzeit erreichbar

Einkaufen & Versorgung

- Nahversorgung, Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Dienstleister im direkten Umfeld
- Kurze Wege, die den Alltag vereinfachen

Kinder, Bildung & Betreuung

- Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen gut erreichbar
- Überschaubares, familienfreundliches Umfeld
- Sichere Wege und klare Quartiersstruktur

Freizeit, Natur & Erholung

- Nähe zu Grünzügen, Weserauen und Naherholungsflächen
- Gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und sportliche Aktivitäten
- Naturverbundenes Wohnen ohne Verzicht auf städtische Infrastruktur

Kultur & Stadtleben

- Die Mindener Innenstadt mit Kulturangeboten, Gastronomie und Veranstaltungen ist schnell erreichbar
- Historisch geprägte Stadt mit stabiler Identität und kontinuierlicher Entwicklung

Infrastruktur:

Lebensmittelmarkt Edeka	ca. 1,3 km
Grundschule Mosaik	ca. 2,0 km
Kindergarten Hahlen	ca. 1,6 km
Ärztliche Versorgung	ca. 2,9 km
Bushaltestelle Minderheide-Trafo	ca. 0,3 km
Bundesstraße, Autobahn Anbindung	ca. 3,5 km
Bahnhof	ca. 6,9 km
Innenstadt	ca. 5,0 km

Objektbeschreibung

Am Minderheideweg 19 entsteht ein stilvolles Zwölffamilienhaus

- **Etabliertes Wohninvestment** in gewachsener, nachfragestabiler Lage
- **Zwölffamilienhaus mit klarer, zeitloser Architektur**
- **Hohe Wiedervermietbarkeit** durch barrierearme Planung und effiziente Grundrisse
- **Breite Zielgruppenansprache** (Singles, Paare, Familien, Lebenserfahrene)
- **Private Außenflächen** (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) als nachhaltiger Mietreiber

Gebäudehülle & Sicherheit (dauerhaft, wartungsarm)

- **Aluminium-Hauseingangstür** mit hochwertigem Sicherheitsbeschlag
- **Kunststofffenster mit Dreifachverglasung**, 82 mm Bautiefe, Sicherheitsbeschläge
- **Hervorragende Wärme- und Schalldämmwerte** → reduzierte Betriebs- und Instandhaltungskosten
- **Wärmedämmverbundfassade** mit spezieller schmutzabweisender Beschichtung
- **Schallschutzwände**

Innenbereiche & Gemeinschaftsflächen (werthaltig, repräsentativ)

- **Hochwertiges Treppenhaus**
- **Ausgeklügeltes Aufzugskonzept**
- **Automatische Innenbeleuchtung**
- **Repräsentativer erster Eindruck** – wichtig für Mieterbindung und Käuferakzeptanz

Technik & Wirtschaftlichkeit

- **Moderne energetische Standards** für planbar niedrige Nebenkosten
- **Robuste Bauweise** → geringe Folgekosten
- **Langfristige Wertstabilität**

Fazit für Investoren:

Klare Bauqualität, solide Technik, verlässliche Lage.
Ein Objekt, das sich rechnet und Bestand hat.

QC-Code & Link zum Video:



<https://www.youtube.com/watch?v=kfLTBIkO4pA>

Ausstattung

- KFW 40 Klimafreundlicher Neubau
- QNG Zertifikat gem. Kostenaufstellung & Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Separater Hausanschluss und Technikraum
- Grünes Dach für weniger Heizkosten und natürliche Klimatisierung
- Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann/Heliotherm)
- Wohnungsinterne Wärmepumpe als energiesparende Warmwasseraufbereitung
- Flächenbündige ALU-Hauseingangstür
- Sprechanlage mit Videoüberwachung
- Videomonitor in jeder Wohneinheit (App-Steuerung möglich)
- Markenfenster inkl. RCII NX Sicherheitsbeschlag
- Großzügige Fensterflächen „Licht ist Leben“ bodentiefe Fensterelemente
- Fensterfarbe Innen weiß und Außen anthrazit
- Wartungsarme Mechanische Entlüftung mittels Fensterfalzlüfter
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Elektro-Serienschalter der Marke GIRA
- Auf Wunsch Smart-Home-Grundpaket
- LCD-Raumthermostate inkl. Zeitsteuerung
- Voll automatische Raumtemperatursteuerung
- Sanitärausstattung vom Markenhersteller
- Spülrandlose WCs mit Soft-Close Funktion
- Regenduschausrüstung mit Thermostatarmsatur
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Moderne und hochwertige Zimmertüren serienmäßig CO₂-neutral
- Photovoltaikanlage zur Reduzierung der Nebenkosten
- Moderne und barrierefreie Aufzug
- Großzügige Balkone und Terrassen
- Witterungsbeständige und frostsichere Balkon/Terrassenbelag
- Balkone mit Edelstahlgeländer und Blickdichtem VS-Glas
- Barrierearmes Wohnen ab Hauseingang bis zur Terrasse bzw. Balkon
- Geflieste Flachduschzellen Duschzellen
- Fußbodenbelag Vinyl gem. Aktionspaket
- Malerfertig Spachtelung inkl. Fließtapete gem. Aktionspaket
- Ansprechende Hauseingang und Stellplatzbeleuchtung

Außenanlagen:

- Kinderspielplatz
- PKW-Stellplätze
- Fahrradabstellplätze
- Abstellplatz für Mülltonnen
- Pflegeleichte Grüngarten-Gestaltung

Grundrisse

Jeweils vier Mietwohnungen auf einer Ebene mit großzügigen Terrassen/Balkonen.

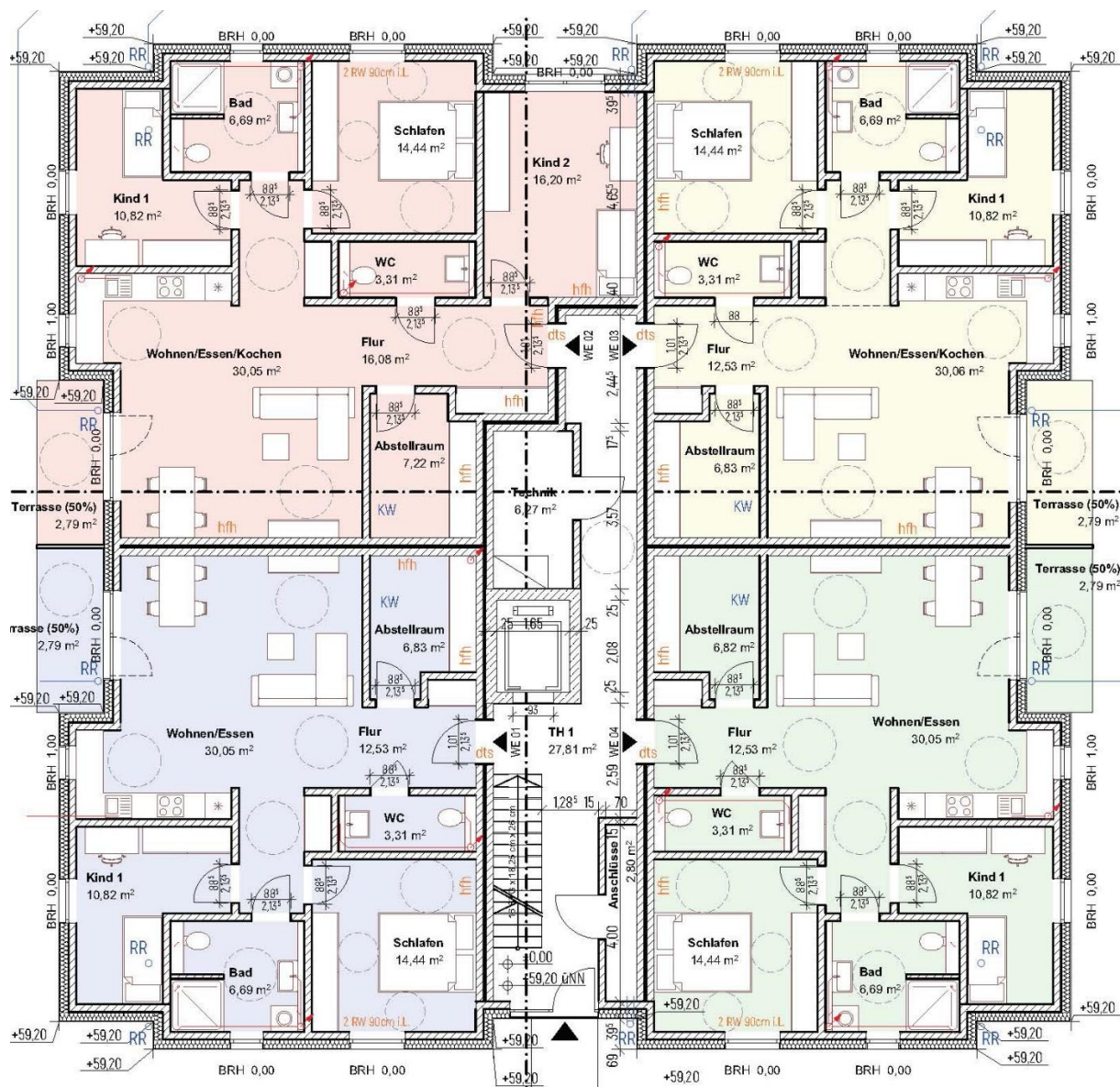
- Zeitgemäße, klar strukturierte Grundrisse mit optimaler Flächeneffizienz
- Schwellenlose, barrierearme Erschließung gemäß den heutigen Standards
- Helle Räume durch großzügige bodentiefe Fensterflächen und durchdachte Belichtung
- Flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Lebensphasen und Generationen
- Moderne, neutrale Möblierungslösungen mit hoher Akzeptanz am Mietmarkt
- Hochwertige, langlebige Materialien mit geringem Instandhaltungsaufwand
- Funktionale Nischen, praktisch und unaufdringlich integriert
- Ausreichende Stauraumkonzepte mit optimalen Zimmerverbindungen
- Digitale Infrastruktur (Glasfaser, Netzwerkdosen, Smart-Home-Vorbereitung)
- Energieeffiziente Haustechnik für nachhaltig niedrige Betriebskosten
- Wirtschaftlich durchdachtes Ausstattungskonzept ohne unnötigen Luxus
- Gute Möblierbarkeit aller Räume ohne Verkehrsflächenverlust
- Klare Trennung von Wohnen, Arbeiten und Rückzug
- Hohe Wiedervermietbarkeit durch zeitlose Gestaltung und Standardsicherheit
- Zielgruppenneutral: geeignet für Singles, Paare, Familien und Senioren

Wohn-Essbereich für alle Generationen als Wohnföhlort



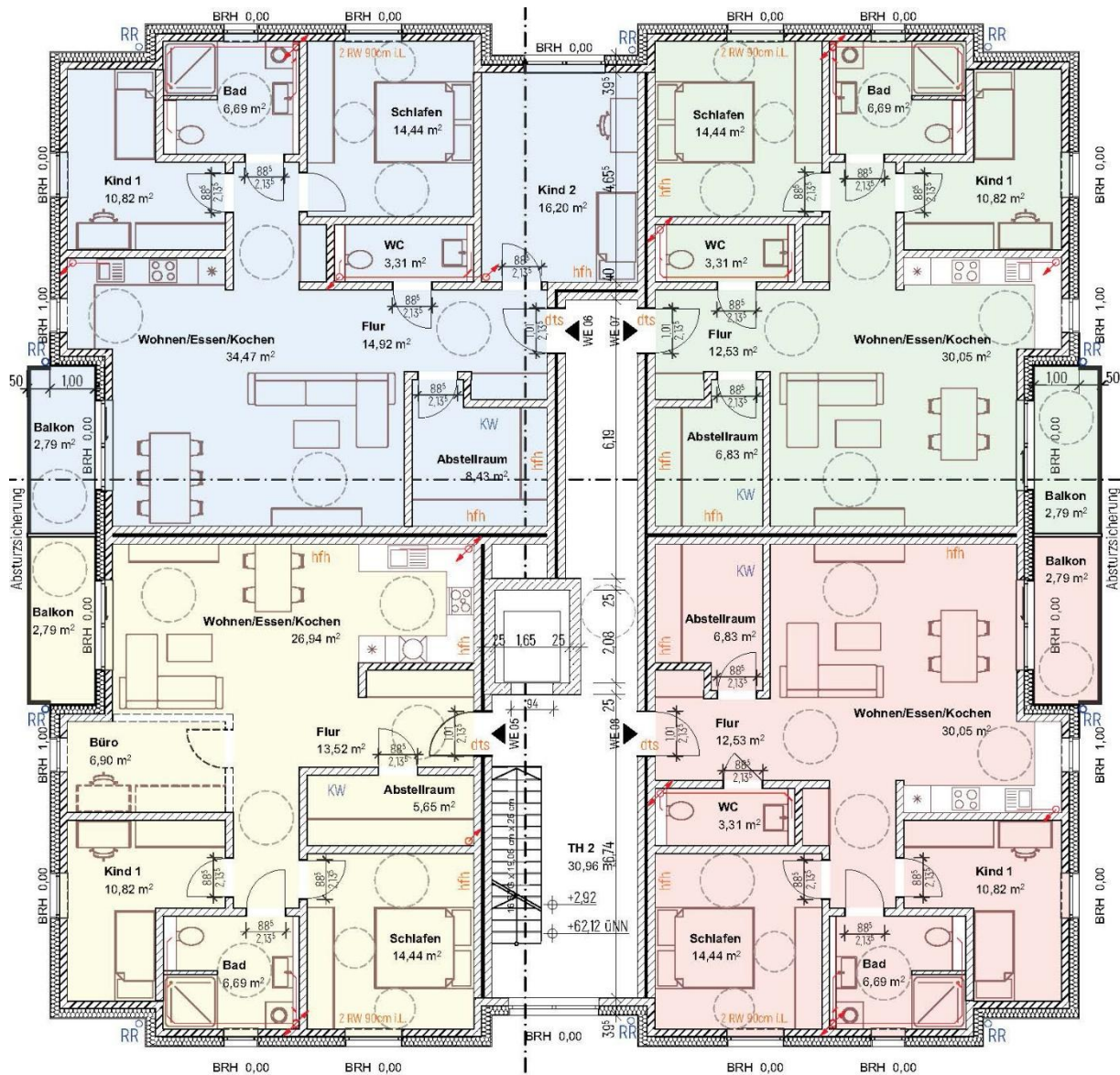
Erdgeschoss

Die Wohnungen im EG bieten Raum für Natur, Freizeit, Wohnen, Arbeiten und Forschen.



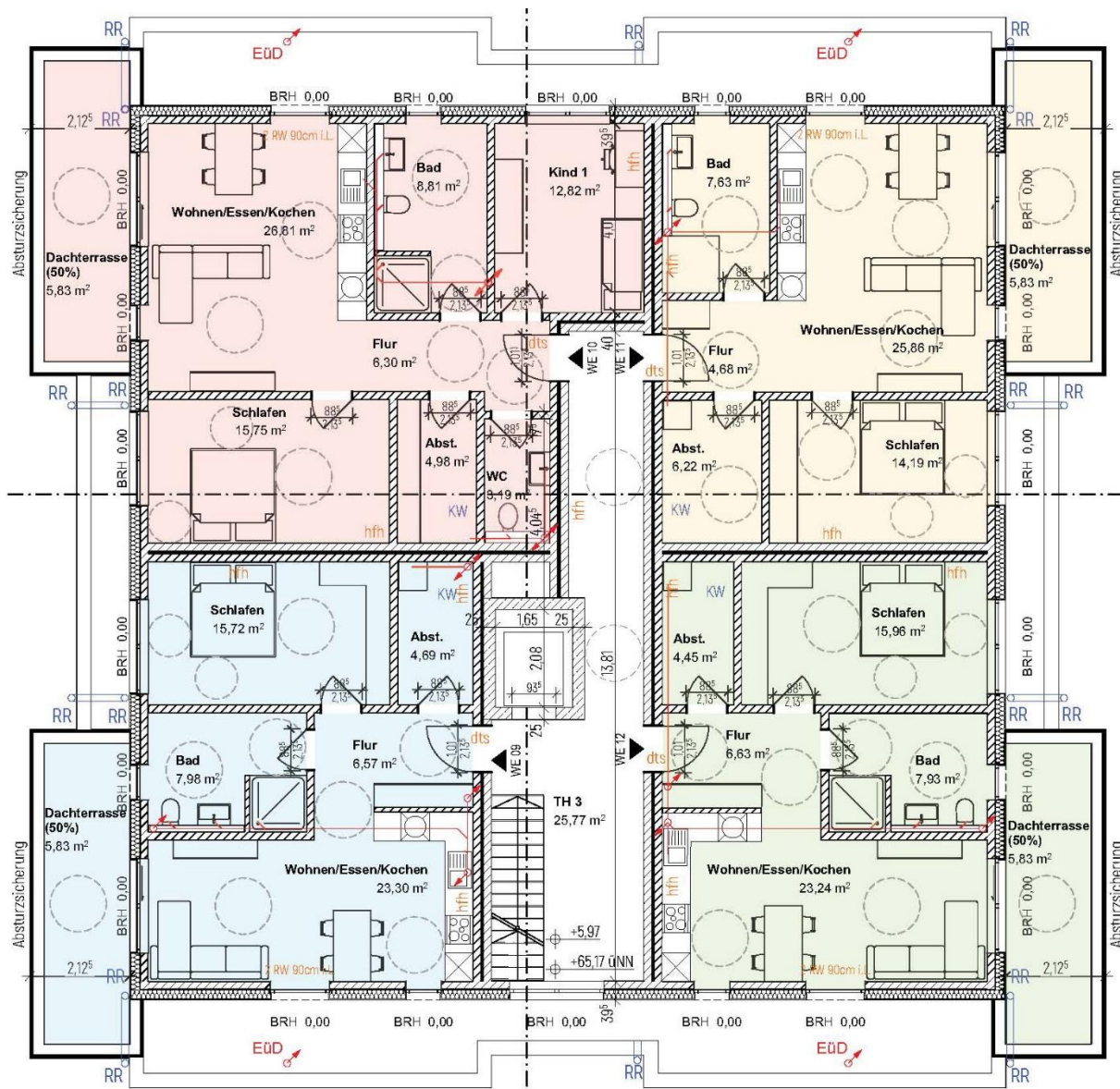
Obergeschoss

Die Wohnungen im OG mit imposanter Fensterfront bestehend aus doppelflügeligen Fenstertüren die auf die hochwertig hergestellte Terrasse mit Keramik-Platten führen und pure Entspannung bieten.



Staffelgeschoss

Vier exklusive Penthaus Wohnungen auf einer Ebene mit jeweils einer großzügigen Terrasse und unverbaubarem Blick ins Grüne.



Jede Penthaus Wohnung hat ihr besonderer Scharm und das Alleinstellungsmerkmal.

- Klare Grundriss mit lichter Weite, durchflutet von Tageslicht und geprägt von spektakulären Blickachsen über die Natur der Minderheide
- Erweiterter Wohnraum im Freien mit Panoramablick
- Großflächige Verglasungen schaffen eine offene Verbindung zwischen Innenraum und Horizont inklusive Licht und Weite
- Natürliche Klimatisierung wegen begrünten und Photovoltaik belegten Dach
- Staffelgeschoss-Charakter sorgt für Distanz zur Nachbarschaft, Ruhe und Exklusivität

Ein außergewöhnliches Penthouse-Refugium, das urbane Eleganz, moderne Lebensqualität und exklusive Privatsphäre perfekt vereint. Ideal für Bewohner mit Anspruch an Komfort, Ausblick und architektonische Klarheit.

Objektdaten im Überblick

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	Minderheideweg 19 • 32425 Minden
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Minderheide
Kaufpreis	4.158.150,00 €
Provision	Provisionsfrei vom Bauträger
Verfügbar ab	ab 01.06.2027
Geplante Nutzung	Vermietung
Wohnfläche	1.027,71 m²
Nutzfläche	95,96 m²
Grundstücksgröße	1.440 m²
Baujahr	2026
Bauweise	Massiv
Dachform	Flachdach / Begrünt
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,55 m
Anzahl Etagen	3
Anzahl Wohneinheiten	12
Keller	Nein
Anzahl Stellplätze	12 Außenstellplätze
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Befeuerung	Strom
Heizungsart	Fußbodenheizung
Photovoltaik-Anlage	Ja, ca. 15 - 20 KWp
Speicher	Optional
Belüftungsanlage	Fensterfalzlüfter/Abluftanlage

Übersicht Wohneinheiten

Nr.	Lage im Haus		WFL m²	Beschreibung der ETW	Stellplatz	ETW KP	Summe KP
1	EG	links	87,46 m²	3 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Terrasse	7.500,00 €	339.450,00 €	346.950,00 €
2	EG	mitte-L	107,60 m²	4 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Terrasse	7.500,00 €	423.200,00 €	430.700,00 €
3	EG	mitte-R	87,46 m²	3 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Terrasse	7.500,00 €	339.450,00 €	346.950,00 €
4	EG	rechts	87,46 m²	3 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Terrasse	7.500,00 €	339.450,00 €	346.950,00 €
5	IOG	links	87,74 m²	3 Zimmer (o. Büro) inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon	7.500,00 €	340.600,00 €	348.100,00 €
6	IOG	mitte-L	112,07 m²	4 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon	7.500,00 €	435.500,00 €	443.000,00 €
7	IOG	mitte-R	87,45 m²	3 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon	7.500,00 €	339.500,00 €	347.000,00 €
8	IOG	rechts	87,45 m²	3 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon	7.500,00 €	339.500,00 €	347.000,00 €
9	Penth.	links	64,09 m²	2 Zimmer inkl. Küche, Bad, Diele, AR, Dachterrasse	7.500,00 €	272.000,00 €	279.500,00 €
10	Penth.	rechts	84,49 m²	3 Zimmer inkl. Küche, Bad, WC, Diele, Abstellraum, Dachterrasse	7.500,00 €	354.200,00 €	361.700,00 €
11	Penth.	rechts	64,40 m²	2 Zimmer inkl. Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Dachterrasse	7.500,00 €	273.300,00 €	280.800,00 €
12	Penth.	rechts	64,04 m²	2 Zimmer inkl. Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Dachterrasse	7.500,00 €	272.000,00 €	279.500,00 €
			4.158,150,00 €				

Ertragsberechnung

Für 2025 gilt in Minden ein Mietniveau von **ca. 9,40 – 11,70 €/m²** als realistische Referenz.

Neubau mit guter Ausstattung und Außenflächen kann **≈ 11,50–13,50 €/m² Kaltmiete** erreichen.

Nr.	Lage	Zimmer	WFL/m²	KM/m²	Kaltmiete	PKW	Monatsertrag	Jahresertrag
1	EG	3 ZKB	87,46	12,00 €	1.049,47 €	35,00 €	1.084,47 €	13.013,59 €
2	EG	4 ZKB	107,60	10,00 €	1.076,04 €	35,00 €	1.111,04 €	13.332,42 €
3	EG	3 ZKB	87,46	12,00 €	1.049,51 €	35,00 €	1.084,51 €	13.014,15 €
4	EG	3 ZKB	87,46	12,00 €	1.049,46 €	35,00 €	1.084,46 €	13.013,53 €
5	OG	3 ZKB	87,74	12,00 €	1.052,93 €	35,00 €	1.087,93 €	13.055,12 €
6	OG	4 ZKB	112,07	10,00 €	1.120,71 €	35,00 €	1.155,71 €	13.868,56 €
7	OG	3 ZKB	87,45	12,00 €	1.049,44 €	35,00 €	1.084,44 €	13.013,28 €
8	OG	3 ZKB	87,45	12,00 €	1.049,44 €	35,00 €	1.084,44 €	13.013,32 €
9	Penth.	2 ZKB	64,09	13,50 €	865,16 €	35,00 €	900,16 €	10.801,95 €
10	Penth.	3 ZKB	84,49	13,50 €	1.140,64 €	35,00 €	1.175,64 €	14.107,69 €
11	Penth.	2 ZKB	64,40	13,50 €	869,36 €	35,00 €	904,36 €	10.852,35 €
12	Penth.	2 ZKB	64,04	13,50 €	864,52 €	35,00 €	899,52 €	10.794,19 €
SUMMEN			1021,71	4.069,80 €	3,65%		12.656,68 €	151.880,14 €

Steuerliche Berechnung

Bemessungsgrundlage			
Objekt: 12FH in Minden • Minderheideweg 19			
Prämissen:			
•	Aufteilung Grund und Boden und Gebäude lt. Aufstellung Mandant		
•	Fertigstellung 01.06.2027		
•	Im Jahr der Fertigstellung wird das Gebäude im Januar erworben		
	gesamt	Anteil Grundst	Anteil Gebäude
		6,01%	93,99%
Haus 19	4.158.150,00 €		
	0,00 €		
	0,00 €		
	0,00 €		
	0,00 €		
	0,00 €		
Gesamt	4.158.150,00 €	250.000,00 €	3.908.150,00 €
zzgl. 3,57 % Käuferprovision	0,00 €	0,00 €	0,00 €
zzgl. Grunderwerbsteuer 6,5%	270.279,75 €	16.250,00 €	254.029,75 €
zzgl. Notar und Amtsgericht 2,00%	83.163,00 €	5.000,00 €	78.163,00 €
Summe Erwerbsnebenkosten	353.442,75 €	21.250,00 €	332.192,75 €
Gesamt	4.511.592,75 €	271.250,00 €	4.240.342,75 €
Bemessungsgrundlage Abschreibung			4.240.342,75 €

WICHTIG

Die Erwerbsnebenkosten lassen sich reduzieren sofern Eigenleistungen vereinbart werden.
Bitte sprechen Sie den Verkäufern an damit eine detaillierte Berechnung erfolgen kann.

Sonderabschreibung § 7b EStG

Tatbestandsmerkmale

- Gebäude in der EU oder EWR-Land belegen
- Vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft
- Mit **Bauantrag/Bauanzeige** nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029
- - nicht mehr als 5.200 € Anschaffungskosten/Herstellungskosten pro qm Wohnfläche
- - 4.000 € Bemessungsgrundlage pro qm Wohnfläche
- Herstellung bisher nicht vorhandener Wohnungen
- Entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken im Jahr der Anschaffung oder Herstellung
- Und in den folgenden 9 Jahren
- "Effizienzhaus 40" mit Nachhaltigkeits-Klasse und Nachweis durch Qualitätssiegel
- Nachhaltiges Gebäude

Rechtsfolge

- im Jahr der Anschaffung und den folgenden 3 Jahren jährlich bis zu 5 % Sonderabschreibung

WICHTIG

Steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern. Zudem hängen individuelle steuerliche Auswirkungen von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Beispielberechnungen wird keine Haftung übernommen.

Interessenten/Investoren werden ausdrücklich angehalten, ihre individuelle Situation durch einen qualifizierten Steuerberater prüfen zu lassen.

Sonderabschreibung gem. § 7b EStG				
Jahr	lineare AfA 3 %	Sonder- AfA 5 %	AfA kumuliert	Buchwert
Anschaffungs- kosten				4.240.342,75 €
2026	127.210,28 €	212.017,14 €	339.227,42 €	3.901.115,33 €
2027	127.210,28 €	212.017,14 €	339.227,42 €	3.561.887,91 €
2028	127.210,28 €	212.017,14 €	339.227,42 €	3.222.660,49 €
2029	127.210,28 €	212.017,14 €	339.227,42 €	2.883.433,07 €
2030	98.299,97 €		98.299,97 €	2.785.133,10 €
2031	98.299,97 €		98.299,97 €	2.686.833,13 €
2032	98.299,97 €		98.299,97 €	2.588.533,15 €
2033	98.299,97 €		98.299,97 €	2.490.233,18 €
2034	98.299,97 €		98.299,97 €	2.391.933,21 €
2035	98.299,97 €		98.299,97 €	2.293.633,24 €
2036	98.299,97 €		98.299,97 €	2.195.333,27 €
2037	98.299,97 €		98.299,97 €	2.097.033,30 €
2038	98.299,97 €		98.299,97 €	1.998.733,32 €
2039	98.299,97 €		98.299,97 €	1.900.433,35 €
2040	98.299,97 €		98.299,97 €	1.802.133,38 €
2041	98.299,97 €		98.299,97 €	1.703.833,41 €
2042	98.299,97 €		98.299,97 €	1.605.533,44 €
2043	98.299,97 €		98.299,97 €	1.507.233,47 €
2044	98.299,97 €		98.299,97 €	1.408.933,49 €
2045	98.299,97 €		98.299,97 €	1.310.633,52 €
2046	98.299,97 €		98.299,97 €	1.212.333,55 €
2047	98.299,97 €		98.299,97 €	1.114.033,58 €
2048	98.299,97 €		98.299,97 €	1.015.733,61 €
2049	98.299,97 €		98.299,97 €	917.433,64 €
2050	98.299,97 €		98.299,97 €	819.133,66 €
2051	98.299,97 €		98.299,97 €	720.833,69 €
2052	98.299,97 €		98.299,97 €	622.533,72 €
2053	98.299,97 €		98.299,97 €	524.233,75 €
2054	98.299,97 €		98.299,97 €	425.933,78 €
2055	98.299,97 €		98.299,97 €	327.633,81 €
2056	98.299,97 €		98.299,97 €	229.333,83 €
2057	98.299,97 €		98.299,97 €	131.033,86 €
2058	98.299,97 €		98.299,97 €	32.733,89 €
2059	32.733,89 €		32.733,89 €	0,00 €

Sonderabschreibung gem. § 7b EStG				
Jahr	degressive AfA 5 %	Sonder- AfA 5 %	AfA kumuliert	Buchwert
Anschaffungs- kosten				4.240.342,75 €
2026	212.017,14 €	212.017,14 €	424.034,28 €	3.816.308,48 €
2027	190.815,42 €	212.017,14 €	402.832,56 €	3.413.475,91 €
2028	170.673,80 €	212.017,14 €	382.690,93 €	3.030.784,98 €
2029	151.539,25 €	212.017,14 €	363.556,39 €	2.667.228,59 €
2030	133.361,43 €		133.361,43 €	2.533.867,16 €
2031	126.693,36 €		126.693,36 €	2.407.173,81 €
2032	120.358,69 €		120.358,69 €	2.286.815,12 €
2033	114.340,76 €		114.340,76 €	2.172.474,36 €
2034	108.623,72 €		108.623,72 €	2.063.850,64 €
2035	103.192,53 €		103.192,53 €	1.960.658,11 €
2036	98.032,91 €		98.032,91 €	1.862.625,20 €
2037	93.131,26 €		93.131,26 €	1.769.493,94 €
2038	88.474,70 €		88.474,70 €	1.681.019,25 €
2039	84.050,96 €		84.050,96 €	1.596.968,28 €
2040	82.616,05 €		82.616,05 €	1.514.352,23 €
2041	82.616,05 €		82.616,05 €	1.431.736,18 €
2042	82.616,05 €		82.616,05 €	1.349.120,13 €
2043	82.616,05 €		82.616,05 €	1.266.504,08 €
2044	82.616,05 €		82.616,05 €	1.183.888,02 €
2045	82.616,05 €		82.616,05 €	1.101.271,97 €
2046	82.616,05 €		82.616,05 €	1.018.655,92 €
2047	82.616,05 €		82.616,05 €	936.039,87 €
2048	82.616,05 €		82.616,05 €	853.423,82 €
2049	82.616,05 €		82.616,05 €	770.807,76 €
2050	82.616,05 €		82.616,05 €	688.191,71 €
2051	82.616,05 €		82.616,05 €	605.575,66 €
2052	82.616,05 €		82.616,05 €	522.959,61 €
2053	82.616,05 €		82.616,05 €	440.343,56 €
2054	82.616,05 €		82.616,05 €	357.727,51 €
2055	82.616,05 €		82.616,05 €	275.111,45 €
2056	82.616,05 €		82.616,05 €	192.495,40 €
2057	82.616,05 €		82.616,05 €	109.879,35 €
2058	82.616,05 €		82.616,05 €	27.263,30 €
2059	27.263,30 €		27.263,30 €	0,00 €

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Robert Bem
E-Mail-Adresse	rbem@bem-wohnbau.de
Telefonnummer	+49 172 8642209
Erreichbarkeit	Mo.-Fr. 10 - 17 Uhr und Sa. 10 – 12 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen