



Projektdaten

Bürgerhaus «Kurze11»

 iKurze¹¹

Übersicht

Bürgerhaus «Kurze 11»

Das kleine und schicke gründerzeitliche Bürgerhaus Kurze Strasse 11 ist Bestandteil des gründerzeitlichen Wohnstadtteils «Ostviertel» in Gera.

Im Jahr 1884 wird die Kurze Strasse erstmals im Geraer Stadtarchiv verzeichnet und erhält ihren Namen auf Grund ihrer geringen Länge. Die Liegenschaft Kurze Strasse 11 wird dann 1885, also ein Jahr später, als Neubau des Bauunternehmers Schmidt erwähnt. Zeitgleich entstehen auch die Geschwisterhäuser 1, 3, 5 und 9. Eine beschauliche kleine Strasse mit Vorortcharme, in der die Uhren langsamer zu ticken scheinen.

Die Tatsache, dass das Stadtzentrum direktläufig nur wenige Minuten zu Fuss erreichbar ist, bindet die «Kurze Strasse» in die zentrale Stadtinfrastruktur der ehemaligen Residenzstadt Gera ein.

Das seit Jahren als Wohnquartier nachgefragte Ostviertel entwickelt sich mit Dynamik zu einem Stadtviertel angenehmer Wohnqualität. Es kombiniert Familien- und Stadtleben in all seiner Vielfalt und verbindet Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote mit gewachsenen Infrastrukturen.

Kurze¹¹

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- städtisches **Gründerzeit-Bürgerhaus**
- **4 moderne Apartments** im historischen Ambiente
- **zentrumsnahe Wohnlage** im gründerzeitlichen Ostviertel
- **ruhiges, sicheres Wohnen** im begrünten Innenquartier
- gute Verkehrsanbindung, ÖPNV
- 2 Zimmer zwischen **48 und bis 67 m²**
- Kaufpreise ab **EUR 3.940/m²**
- sehr gutes Miet/Kaufpreis-Verhältnis

Praktische Raumaufteilungen, gute Ausstattung und Energieeffizienz sind mit gründerzeitlichen Elementen auf harmonische Weise verknüpft.

OBJEKTINFORMATIONEN

- **Topsanierung** mit regionalen Handwerksbetrieben
- **Kaminofen**, Marmor/Naturstein
- Bad-Essentials, Spiegel und Einbaus-Deckenspots
- Videospreechanlage sowie **IT-Paket für Smart-Home**
- **Balkone** oder Garten-Terrasse
- Gasbrennwerttherme und **Fussbodenheizung**
- **Sanierungsgebiet-AfA circa 92%** nach § 7h, 10f EStG
- erwartete Miete circa **EUR 9,00-10,00/m²**
- **Sorglospaket** mit Hausverwaltung
- «7-Punkte Sicherheitspaket»
- erfahrener Bauprojektentwickler



Jetzt investieren!

Bürgerhaus «Kurze11»

KAUFEN STATT MIETEN INVESTIEREN STATT SPAREN

Inflationsschutz - Sachwert schlägt Geldwert

Immobilien bilden als klassischster Sachwert überhaupt den besten Schutz vor den Folgen inflationärer Entwicklungen oder gar negativer Veränderungen von Währungssystemen. Immobilien sichern Ihr Vermögen!

Sichere Zukunftsinvestition Die Altersvorsorge muss heute auf verschiedenen stabilen Beinen stehen. Die gesetzliche Rente wird nicht ausreichen, um Ihren Lebensstandard zu halten. Private Absicherung wird daher unverzichtbar und mit Immobilien, als zusätzliche Altersvorsorge, legen Sie hierfür ein sicheres Fundament.

Steuern in Vermögen wandeln

Mit der Entscheidung für eine Immobilie als Kapitalanlage profitieren Sie von den staatlichen Vergünstigungen zugunsten von Bestandsimmobilien. Mit erheblichen Steuererleichterungen refinanzieren Sie so einen Grossteil Ihrer Investitionskosten – ohne eigenen Aufwand! Für Ihre Investition kommt die steuerliche Förderung für Immobilien in städtischen Sanierungsgebieten nach § 7h EStG oder bei Baudenkmalern § 7i EStG zum tragen.

Sachwert IMMOBILIEN

Zurückgreifend auf eine 35jährige Immobilienerfahrung mit über 50 Projekten allein in Gera werden wir fortlaufend qualitativ hochwertige Immobilienprojekte auf professioneller Basis als Global- oder Teileigentum projektieren und entwickeln, für Sie als Investor zum Erwerb aufbereiten, mit kompletten Sanierungsauftrag veräußern und durch sachkundige Fachunternehmer und Handwerksbetriebe liebevoll modernisieren.

HOME / INVEST / RENT

Hierbei haben Sie die Möglichkeit, die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmassnahmen über einen Zeitraum von 12 Jahren zu 100% abzuschreiben. Die Abschreibung erfolgt dabei in Höhe von 9% innerhalb der ersten acht Jahre und zu 7% in den verbleibenden 4 Jahren. Bei der selbstgenutzten Eigentumswohnung können die Sanierungskosten gemäss §10f EStG über 10 Jahre mit 9% p.a. als Sonderausgabe abgesetzt werden.

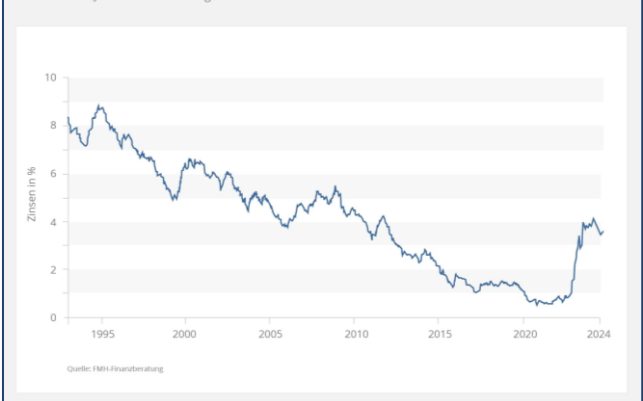
Wohnraummangel in Deutschland

Jährlich müssten etwa 400.000 Wohnungen gebaut werden, wobei von diesem Ziel gerade einmal rund 200.000 erreicht wurde. Über die letzten Jahre wuchs der Bedarf auf fast zwei Millionen Wohnungen.

Langfristig attraktive Zinsen

Die aktuellen Zinsen sind im langfristigen Mittel als überaus attraktiv einzuschätzen. Man muss bedenken, dass die „Nullzinspolitik“ der letzten Jahre kein Zyklus, sondern eine finanzwirtschaftliche Anomalie darstellt.

Historische Zinsentwicklung in der Baufinanzierung
Bauzinsen: 10 Jahre Sollzinsbindung.



Weltweit Preisanstiege erwartet

Der von Wirtschaftsexperten veröffentlichte «Economic Experts Survey» (EES) definiert aufgrund der steigenden Lebensstandards und dem Bevölkerungswachstum eine erhöhte Nachfrage aus, was letztlich die Preise weiter ansteigen lässt.

ifo INSTITUT

Experten erwarten hohe Preisanstiege für Immobilien weltweit

Wirtschaftsexpertinnen und -experten erwarten weltweit hohe Anstiege der Immobilienpreise in den kommenden Jahren. Das geht aus dem Economic Experts Survey (EES) hervor, den das Ifo Institut und das Institut für Schweizer Wirtschaftspolitik vierteljährlich durchführen. Demnach werden die Preise weltweit für Immobilien in den nächsten 10 Jahren im Mittel jährlich um 9 Prozent ansteigen. In Deutschland werden 7,2 Prozent erwartet, in Österreich 6,9 Prozent und in der Schweiz 4,8 Prozent. „Die Steigerung der Immobilienpreise wird dabei eher von Nachfrage- als von Angebotsfaktoren getrieben“, sagt Ifo-Forscher Timo Wochner.

Geheimtipp Gera!

Bürgerhaus «Kurze11»

RESIDENZSTADT GERA

Gera, gelegen am ausgewaschenen Tal der Weißen Elster ...

... ist als ehemalige Residenzstadt des Fürstentums Reuß j.L. mit knapp 100.000 Einwohnern die drittgrösste Stadt Thüringens und genoss um 1900 den Titel „Reichste Stadt Deutschlands“.

Zahlreiche Baudenkmäler und Villen zeugen bis in die Gegenwart vom Kunstverstand und der modernen geistigen Orientierung der Geraer Einwohner. Heute ist Gera mit einem Einzugsbereich von circa 450.000 Menschen das grösste Handels-, Einkaufs- und Verwaltungszentrum in Ostthüringen.



GERA

Als grösste Ostthüringer Metropole vereint Gera auf verblüffende Art und Weise alle Vorzüge einer Grossstadt, wie...

- perfekte Infrastruktur durch die Autobahnen A9 und A4 sowie die B2, B7 und B92
- Hauptbahnhof und Südbahnhof sowie ein Fluglandeplatz
- moderner öffentlicher Nahverkehr mit Bus und Strassenbahn
- Theater- und Konzerthaus, Kino, Kultur- und Kongresszentrum
- Einkaufscenter, Spezialitätenrestaurants, Bars, Clubs und Cafes
- 43 Hektar Park- und Grünflächen, Waldzoo, Botanischer Garten
- grosses Sportstadion, moderne Sporthallen und -anlagen
- Banken, Behörden, Unternehmen, Bundesanstalten und Politik
- Waldklinikum mit 25 Fachrichtungen, Allgemein-, Spezial- und Fachärzte
- Duale Hochschule, Fachschulen, Gymnasien, private Schulen und ausreichend Kindergärten

...mit dem Charme und der Gemütlichkeit einer Kleinstadt.

INDUSTRIE UND WIRTSCHAFT

Mehr als 4.500 Unternehmen zählt Gera, darunter allein 15 mit mehr als 250 Beschäftigten. Gera steht für hoch qualifizierte und motivierte Arbeitskräfte, dennoch ausgeglichene Lohn- und Arbeitskosten, angemessene Flächen- und Immobilienpreise sowie erschwingbare Ver- und Entsorgungskosten.

Allein in den letzten Jahren erfolgten Wirtschaftsinvestitionen von über 250 Millionen Euro und es entstanden mehr als 1.000 neue Arbeitsplätze, zuletzt Amazon sowie Raben Logistik.

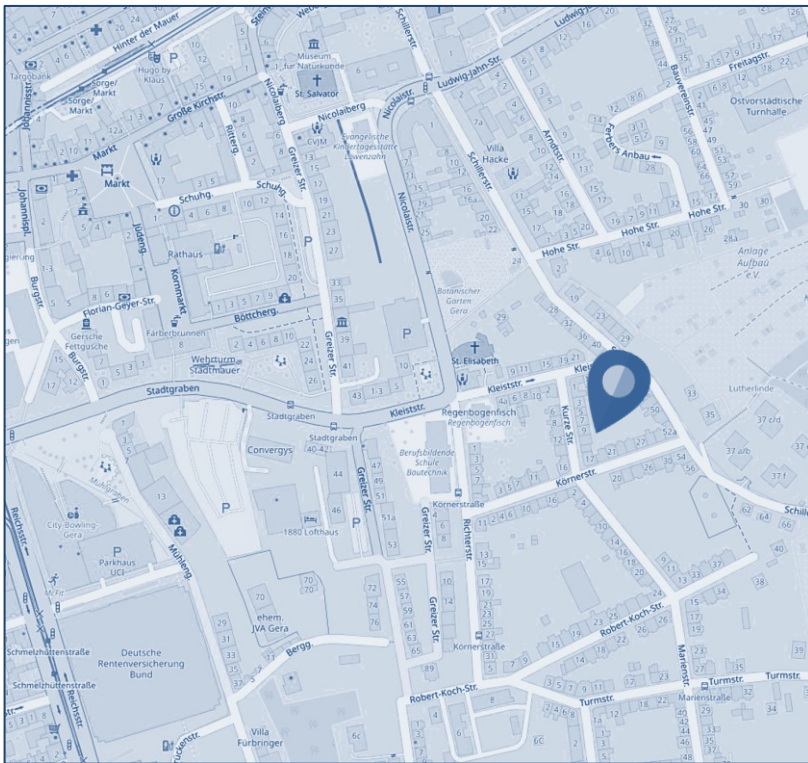


Objektübersicht

Bürgerhaus «Kurze11»

STANDORT GERA

Das Bürgerhaus befindet sich in der Kurzen Strasse 11, 07546 Gera, im Stadtteil «Ostviertel/Südliche Innenstadt» und liegt damit etwa 600 m vom zentralen Marktplatz der Stadt Gera entfernt.



WOHNUNGEN IN DER ÜBERSICHT

Einheit	Beschreibung	Fläche (m ²)	MEA (WEG) /1.000
WE01	2-Raum-Wohnung im Gartengeschoss mit Gartenterrasse, Fussbodenheizung, Bad-Essentials, IT-Paket für Smart-Home und Kaminofen	48,52	199,695
WE02	2-Raum-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon, Fussbodenheizung, Bad-Essentials, IT-Paket für Smart-Home und Kaminofen	65,94	271,392
WE03	2-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon, Fussbodenheizung, Bad-Essentials, IT-Paket für Smart-Home und Kaminofen	67,13	276,289
WE04	2-Raum-Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon, Fussbodenheizung, Bad-Essentials, IT-Paket für Smart-Home und Kaminofen	61,38	252,624

Gartenwohnung mit Terrasse

Bürgerhaus «Kurze11»

WE01 EG / 2-Raum-Appartement

In unserem Gartengeschoss im Erdgeschoss gelegen lässt dieses kleine Appartement keine Wünsche offen.

Über die Wohnungseingangstür wechselt man aus dem Treppenhaus in den geräumigen Flur. Von diesem Flur aus gelangt man in das Bad und die Küche mit Austritt zur Gartenterrasse sowie in das Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zum Schlafzimmer.

Der Wohnungsgrösse entsprechend verfügt die Wohnung über einen zentralen Flur mit viel Platz für die Unterbringung einer Garderobe sowie weiterer Staumöbel. Das Bad wird mit einer Dusche mit Echtglas sowie einem zusätzlichen Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet Platz und Anschluss für eine Waschmaschine. Das bedarfsumlaufende Wandfliesenniveau unterstreicht dabei die modernen Ansprüche an Komfort und Design.

Geniessen Sie schöne Tage auf der Terrasse, die zum gemütlichen Beisammensein oder einfach nur zum Abschalten vom Alltag einlädt. Schaffen Sie sich ein kleines Idyll, aber auch wohlige Kaminwärme ... und das mitten in der Stadt.

Zudem ergänzen die mithörgesperrte Farb- und Videosprechanlage und eine moderne Vorbereitung für Smart-Home diese schicke kleine Wohnung.



WE01 Beschreibung

Wohnen	16,91	m ²
Schlafen	8,75	m ²
Küche	6,59	m ²
Bad	4,21	m ²
Flur	7,87	m ²
Terrasse (50%)	4,19	m ²
(Nutzfläche 8,36 m ²)		

Gesamt 48,51 m²

Etagenwohnung mit Balkon

Bürgerhaus «Kurze11»

WE02 1.0G / 2-Raum-Appartement

Diese gemütliche 2-Raum-Wohnung mit Balkon und Kaminofen überzeugt insbesondere durch ihren kompakten, praktischen und modernen Zuschnitt.

Über die Wohnungseingangstür wechselt man aus dem Treppenhaus in den geräumigen Flur. Von diesem zentralen Flur, mit viel Platz für die Unterbringung einer Garderobe und weiterer Staumöbel, gelangt man direkt in alle Zimmer der schicken Wohnung. Beide Hauptwohnräume sind schön geräumig, wobei im Wohnzimmer ein moderner Kaminofen für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Das Bad wird neben einer Acryl-Badewanne, einer mit einer Dusche mit Echtglasduschabtrennung sowie einem zusätzlichen Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet Platz und Anschluss für eine Waschmaschine. Das bedarfsumlaufende Wandfliesenniveau unterstreicht dabei die modernen Ansprüche an Komfort und Design.

Schöne Tage lässt man auf dem grosszügigen Balkon ausklingen, welche zum gemütlichen Beisammensein oder einfach nur zum Abschalten vom Alltag einlädt. Der Zugang zum Balkon ist direkt über die geräumige Küche mit Platz für einen kleinen Esstisch oder je nach Küchenausstattung auch Küchentresen möglich. Schaffen Sie sich ein kleines Idyll, aber auch wohlige Kaminwärme ... und das mitten in der Stadt.

Zudem ergänzen die mithörgespernte Farb- und Videosprechanlage und eine moderne Vorbereitung für Smart-Home diese schicke kleine Wohnung.



WE02 Beschreibung

Wohnen	17,81	m ²
Schlafen	17,55	m ²
Küche	8,06	m ²
Bad	7,82	m ²
Flur	8,08	m ²
Balkon (50%)	3,22	m ²
(Nutzfläche 6,44 m ²)		
Gesamt	65,94	m²

Etagenwohnung mit Balkon

Bürgerhaus «Kurze11»

WE03 2.0G / 2-Raum-Appartement

Diese gemütliche 2-Raum-Wohnung mit Balkon und Kaminofen überzeugt insbesondere durch ihren kompakten, praktischen und modernen Zuschnitt.

Über die Wohnungseingangstür wechselt man aus dem Treppenhaus in den geräumigen Flur. Von diesem zentralen Flur, mit viel Platz für die Unterbringung einer Garderobe und weiterer Staumöbel, gelangt man direkt in alle Zimmer der schicken Wohnung. Beide Hauptwohnräume sind schön geräumig, wobei im Wohnzimmer ein moderner Kaminofen für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Das Bad wird neben einer Acryl-Badewanne, einer mit einer Dusche mit Echtglasduschabtrennung sowie einem zusätzlichen Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet Platz und Anschluss für eine Waschmaschine. Das bedarfsumlaufende Wandfliesenniveau unterstreicht dabei die modernen Ansprüche an Komfort und Design.

Schöne Tage lässt man auf dem grosszügigen Balkon ausklingen, welche zum gemütlichen Beisammensein oder einfach nur zum Abschalten vom Alltag einlädt. Der Zugang zum Balkon ist direkt über die geräumige Küche mit Platz für einen kleinen Esstisch oder je nach Küchenausstattung auch Küchentresen möglich. Schaffen Sie sich ein kleines Idyll, aber auch wohlige Kaminwärme ... und das mitten in der Stadt.

Zudem ergänzen die mithörgesperrte Farb- und Videosprechanlage und eine moderne Vorbereitung für Smart-Home diese schicke kleine Wohnung.



WE03 Beschreibung

Wohnen	18,08	m ²
Schlafen	17,99	m ²
Küche	8,28	m ²
Bad	8,08	m ²
Flur	8,08	m ²
Balkon (50%)	3,22	m ²
(Nutzfläche 6,44 m ²)		
Gesamt	67,13	m²

Mansardenwohnung mit Balkon

Bürgerhaus «Kurze11»

WE04 DG / 2-Raum-Appartement

Diese 2-Raum-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Kaminofen überzeugt insbesondere durch ihren offenen und geräumigen Zuschnitt.

Über die Wohnungseingangstür gelangt man unter Verzicht auf einen separaten Flur direkt in die zentrale Living-Area mit dem Wohnbereich mit Kaminofen und Küche mit Balkon. Separat finden sich das Schlafzimmer mit angenehmer Mansardenoptik sowie das Tageslichtbad.

Das Bad wird neben einer Acryl-Badewanne auch mit einer Dusche mit Echtglasduschabtrennung sowie einem zusätzlichen Handtuchheizkörper ausgestattet und bietet Platz und Anschluss für eine Waschmaschine. Das bedarfsumlaufende Wandfliesenniveau unterstreicht dabei die modernen Ansprüche an Komfort und Design.

Schöne Tage lässt man auf dem grosszügigen Balkon ausklingen, welche zum gemütlichen Beisammensein oder einfach nur zum Abschalten vom Alltag einlädt. Der Zugang zum Balkon ist direkt über die geräumige Küche mit Platz für einen stylischen Küchentresen möglich. Schaffen Sie sich ein kleines Idyll, aber auch wohlige Kaminwärme ... und das mitten in der Stadt.

Zudem ergänzen die mithörgesperrte Farb- und Videosprechanlage und eine moderne Vorbereitung für Smart-Home diese schicke kleine Wohnung.



WE04 Beschreibung

Wohnen	26,41	m ²
Schlafen	13,76	m ²
Küche	10,65	m ²
Bad	7,34	m ²
Balkon (50%)	3,22	m ²
(Nutzfläche 6,44 m ²)		
Gesamt	61,38	m²

Nachhaltigkeit

Bürgerhaus «Kurze11»

Eine professionelle Altbauanierung vereint ökologisches Bauen mit umweltverträglichem Ressourcenverbrauch. Das ist nicht nur echter Schutz unserer Umwelt und Schonung der uns zur Verfügung stehenden Ressourcen, sondern erhält gleichzeitig auch unser architektonisches und kulturelles Erbe.

WIR **bauen Zukunft**

Immer mehr Menschen übernehmen Verantwortung für Umwelt, Natur und Energie.

Sie fordern zurecht den schonenden Umgang mit zur Verfügung stehenden Ressourcen und technischen Fortschritt im Einklang mit dem Erhalt unseres natürlichen Lebensraums.

Wir zeigen Ihnen, wie wir unsere jahrelangen Erfahrungen zum Erreichen genau dieser Ziele schon immer dazu nutzen.



NACHHALTIGKEIT

- Ressourcenschonung, erhebliche Einsparung von Baumaterialien wie Beton, Stahl, Verbund- oder chemische Produkte und Holz
- Reduzierung von Abfall durch Wiederverwertung von Rohstoffen
- Weiter- und Fortnutzung von Flächen
- Verlängerung der Lebensdauer von Bestandsgebäuden, Verringerung von Leerstand



PROZESSE

- bessere Auslastung und Nutzung bestehender Infrastruktur (Strassen, Wege et cetera)
- höherer Wirkungsgrad und bessere Wirtschaftlichkeit von Ver- und Entsorgungssystemen



ENERGIE

- primäre und sekundäre Energieeinsparung durch energieeffiziente Sanierung
- hocheffiziente Wärmeerzeugung und -verwendung
- Einsatz von leistungsfähiger Gas-Brennwerttechnik, Fernwärme oder Wärmepumpensystemen
- Ertüchtigung im Wärmeschutz nach modernen Standards



GRAUE ENERGIE

- Wiederverwertung und Restaurierung bestehender Ressourcen an Ort und Stelle
- Einsparung von sogenannter «Grauen Energie»
- Energie für Gewinnung, Herstellung, Produktion, Lagerung, Verkauf und Entsorgung von wiederverwendetem Baumaterial wird eingespart



NATUR

- kein Flächenverbrauch, keine zusätzliche Flächenversiegelung oder Bodenverdichtung
- Ressourcen optimiert wiederverwerten und weiterverwenden
- ökologischer Erhalt von Naturkreisläufen
- Begrünung und Wiederauffrost innerstädtischer Lagen



KULTURERHALTUNG

- Erhaltung des kulturellen Erbes
- historische und architektonische Identität der Region bewahren
- städtebaulich ungenutzte Bausubstanz und Strukturen bleiben erhalten, keine 'Schrottimobilien'

WIR **bauen Zukunft**

... bedeutet letztlich **Nachhaltigkeit!**

Und **Nachhaltigkeit** bedeutet Zukunftsfähigkeit, Gleichgewichtserhaltung und verantwortungsbewusstes Handeln. Andere verstehen darunter Demut, Achtsamkeit oder gar Enkeltauglichkeit. Oder einfach «das Richtige tun». Und wenn etwas nachhaltig ist, ist es dauerhaft, vernünftig, bewahrend, bestanderhaltend, umweltverträglich. Aber auch wirksam, unaufhörlich und langlebig!

HOME

INVEST

RENT

PROJEKT BETEILIGTE

- **VERKÄUFER, BAUTRÄGER UND TREUHÄNDER (MABV)**
TannCAPITAL Private Value AG
Florian-Geyer-Strasse 4-6
07545 Gera
Telefon +49 365 800 19 80
Telefax +49 365 800 19 81
- **PROJEKTMANAGEMENT**
LeMaxx – Real Estate
Treuhandgesellschaft mbH
Florian-Geyer-Strasse 4-6
07545 Gera
Telefon +49 365 710 55 55
Telefax +49 365 710 55 25
- **BAULEITUNG UND BAUÜBERWACHUNG**
Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Udo Bräunlich
Kaimberg 27a
07551 Gera
Telefon +49 172 791 32 02
- **ARCHITEKTUR UND PROJEKTPLANUNG**
ABW Planungs GmbH
Berliner Strasse 73
07545 Gera
Telefon +49 365 8310171
Telefax +49 365 8310172
- **ENERGIEBERECHNUNGEN (GEG)**
Initialberatung GERATRADE GmbH
Lessingstrasse 4
07545 Gera
Telefon +49 365 5512345
- **STATIK UND TRAGWERKSPLANUNG**
Ingenieurbüro Höpfner
Dipl.-Ing. Frank Schmidt
Platanenstrasse 7a
07549 Gera
Telefon +49 365 55 26 30
Telefax +49 365 55 26 310
- **BRANDSCHUTZKONZEPTION**
ABW Planungs GmbH
Berliner Strasse 73
07545 Gera
Telefon +49 365 8310171
Telefax +49 365 8310172

WICHTIGER HINWEIS

Diese Broschüre «Projekt Daten» stellt keinen Prospekt im juristischen Sinne dar und unterliegt damit nicht den gesetzlichen Anforderungen an Verkaufsprospekte. Die Broschüre dient lediglich einer allgemeinen und unverbindlichen Vorabinformation zum dargestellten Immobilienprojekt. Alleinige Gültigkeit für jedwede Rechtsbeziehung haben ausschliesslich die jeweils notariell beurkundeten Stammurkunden. Irrtümer, Fehler und Abweichungen bleiben grundsätzlich vorbehalten. Keine Rechts- und Steuerberatung!

Stand: 22.03.2024

TannCAPITAL Private Value AG

Florian-Geyer-Strasse 4-6
07545 Gera | Germany

Telefon +49 365 800 19 80
Telefax +49 365 800 19 81
Email post@tanncapital.de
www.tanncapital.de

HOME

INVEST

RENT