

# 3-Zimmer Neubau-Erstbezug in Wartmannsroth / Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft



## Am Hög 5

97797 Wartmannsroth

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 872,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 151725986

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	10,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Wärmepumpe
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Wohnberechtigungsschein erforderlich:	Ja



### Ihr Ansprechpartner:

OTT-Massivhaus GmbH Town & Country Lizenzpartner

Frau Julia Ott

E-Mail: [julia.ott@tc.de](mailto:julia.ott@tc.de)

Tel: +49 931 66672930

Web: <http://www.ott-massivhaus.de>

## 3-Zimmer Neubau-Erstbezug in Wartmannsroth / Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft



### Am Hög 5

97797 Wartmannsroth

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	80,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	872,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

### Objektbeschreibung:

In dem geplanten attraktiven Mehrfamilien-Haus werden 6 Wohnungen errichtet als Wohnbaugenossenschaft.

Vorteile des Genossenschaftlichen Wohnen

Mitbestimmungsrecht: Als Genossenschaftsmitglied haben Sie eine Stimme bei Entscheidungen über das Haus und die Gemeinschaft.

Langfristige Stabilität und Flexibilität: Sie investieren nicht nur in ein Haus oder eine Wohnung, sondern auch in eine Gemeinschaft, die langfristige Sicherheit und Stabilität bietet. Genossenschaftsanteile in dieser Genossenschaft sind zudem vererbbar und übertragbar – dies schafft zusätzliche Flexibilität.

Gemeinschaftsgefühl: Profitieren Sie von einem starken Zusammenhalt und genießen Sie die Vorteile einer lebendigen Nachbarschaft.

Finanzielle Vorteile: Durch den Kauf eines Genossenschaftsanteils erhalten Sie Zugang zu einem erschwinglichen Wohneigentum, ohne die vollen Kosten eines Eigenheims tragen zu müssen.

Die Stellplätze werden auf der Außenanlage errichtet. Für jede Wohnung stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die bereits in der Kaltmiete enthalten sind.

Jede Wohnung verfügt über einen großen Balkon oder eine Terrasse mit Sondernutzungsrecht an der angrenzenden Gartenfläche.

Die Abstell- und Technikräume befinden sich im Kellergeschoss. Darüber hinaus befindet sich im Keller ein Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen o. ä., den alle Bewohner gemeinschaftlich nutzen können.

Alle aufgeführten Leistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik ausgeführt. Das Gebäude wird entsprechend den aktuellen Anforderungen des GEG

2023 in der Effizienzhaus-Stufe EH55 errichtet.

Ein Energieausweis erhalten Sie mit Übergabe Ihrer Wohnung. Alle Anschlüsse für Trinkwasser, Stromversorgung, Telefon sowie die Entwässerung werden normgerecht und entsprechend den Satzungen der Versorgungsträger erstellt.

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug.

### Ausstattung:

Vollausstattung – mit Fußbodenheizung  
massiv gebaut und gedämmt

Sanitärausstattung: Ihre Badezimmer sind voll ausgestattet.

Elektroausstattung: Busch Jäger oder äquivalent nach Verfügbarkeit.

Rollläden: Ihre Wohnung sorgt nicht nur für ausreichend Sicherheit, sondern auch für einen sommerlichen Wärmeschutz: Bereits inklusive sind die Rollläden

Zentrale Wärmepumpe: Heute bereits an Morgen denken - eine Wärmepumpe ist inklusive. Sie erfüllen die aktuellen

Energiestandards, sparen bares Geld und reduzieren Ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.

Sicherheit – mit Festpreisgarantie und garantiertem Fertigstellungsdatum  
Stellplätze - mit Infrastruktur für  
Wallboxen mit Energiemanagementsystem  
Regional – die bestmögliche Infrastruktur für Sie und Ihre Familie

### Lage:

Die Gemeinde Wartmannsroth wurde im Zuge der Gebietsreform mit Wirkung zum 01.05.1978 aus fünf früher selbstständigen Gemeinden gebildet. Sie besteht aus den Ortsteilen Dittlofsroda, Heiligkreuz, Völkersleier mit Heckmühle, Schwärzelbach mit Neuwirtshaus, Waizenbach, Wartmannsroth und Windheim.

Mit gut ausgebautem Rad- und Wanderwegnetz, Spielplätzen, Kneipp-Anlage, BMX-Bahn und vieles mehr, bietet die Gemeinde viel Raum für Erholung und attraktive Freizeitgestaltung für Jung und Alt. Neben den zwei Kindergärten in Wartmannsroth und Schwärzelbach werden auch die ganz Kleinen in den Kinderkrippen betreut. Außerdem besteht an der Grundschule in Dittlofsroda die Möglichkeit der Ganztagsbetreuung. Auch im Vereinsleben wird einiges geboten. Viele Vereine beleben regelmäßig mit Veranstaltungen und Festen das Geschehen in der Gemeinde.

Eine gewachsene Gewerbestruktur bestimmt das Wirtschaftsleben in der Gemeinde. Es haben sich bereits mehrere kleine und große Firmen niedergelassen.

### Sonstiges:

Als Town & Country Lizenzpartner betreuen wir die bewohnergetragene Wohnungsbaugenossenschaft "Am Hög eG in Gründung" mit unserem baufachlichen Know-How und unserer Expertise im Projektmanagement vor Ort in Wartmannsroth. In der Genossenschaft finden Sie noch preiswerten Wohnraum. Durch den Erwerb der Genossenschaftsanteile in Höhe von ca. 100.000 Euro werden Sie Mitglied in der Genossenschaft mit dem lebenslang gültigen Recht auf einen Nutzungsvertrag der Wohneinheit. Eine zusätzliche Kautions wird nicht erhoben, auch eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gibt es nicht. Hierzu sind 200 Genossenschaftsanteile á 500,00 Euro von Ihnen zu zeichnen. Der überwiegende Anteil dieser Genossenschaftsanteile könnte durch das KfW-Programm 134 (Genossenschaftsanteils-Finanzierung) auch finanziert werden, sodass Ihr Eigenkapitalanteil (Barmittel) auch geringer sein dürfte.

Die in dieser Anzeige benannte Miete ist eine monatliche Gesamtbelastung und beinhaltet auch die Kaltmiete in Höhe von nur 550 Euro monatlich.

\*\*\* Bei 2/3 der durch die Vermittlung der OTT-Massivhaus GmbH, Friedrich-List-Str. 1, 97218 Gerbrunn, (Immobilienvermittlung nach §34i Abs. 1 Satz 1 GewO,

## 3-Zimmer Neubau-Erstbezug in Wartmannsroth / Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft



### Am Hög 5

97797 Wartmannsroth

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 872,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Registriernummer D-W-155-YHKK-53, ausgestellt durch IHK München und Oberbayern, zu finden unter [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info) ), zustande kommenden Verträge, erhalten unsere Kunden einen festen Sollzins von 3,0 % p.a. und einen effektiven Jahreszins von 3,1 % p.a., unter Berücksichtigung folgender Annahmen: Nettodarlehensbetrag 78.000 Euro – es werden die Voraussetzungen des KfW-Programms 134 zugrunde gelegt (siehe auch Merkblatt „Förderung genossenschaftliches Wohnen“ mit Stand 10/2023) Zinsbindung von 10 Jahren und einer Tilgung von 2,4 % p.a.. Dabei zahlen Sie eine monatliche Rate von 321,75 Euro. Unter der Annahme, dass der Sollzinssatz bis zum Ende der Vertragsdauer unverändert bleibt und nur die vereinbarte Tilgung von 2,4 % erbracht wird, beträgt die Gesamtlaufzeit 35 Jahre, die Gesamtanzahl der Raten 420 und der zu zahlende Gesamtbetrag ist 135.135,00 Euro.  
Alle Daten basieren auf dem Stand vom 01.07.2024.



Image13\_ott



Image12\_ott



Image2\_ott

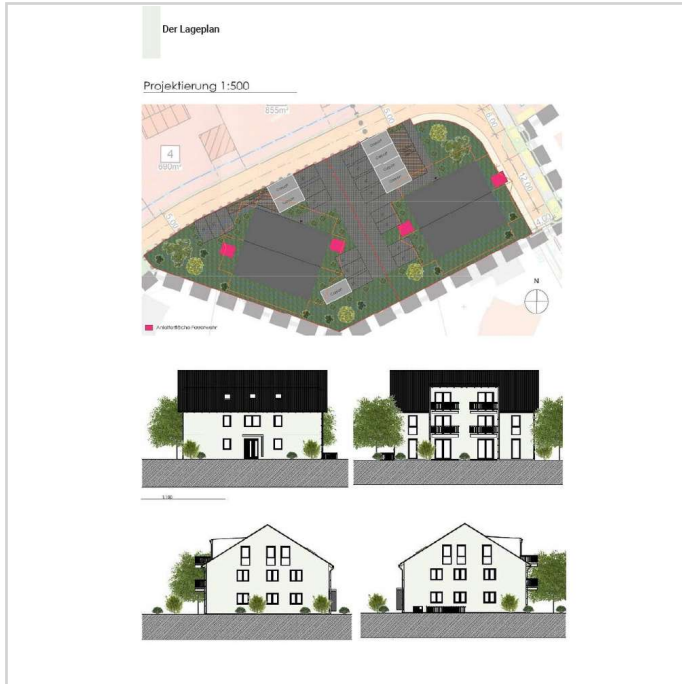
# 3-Zimmer Neubau-Erstbezug in Wartmannsroth / Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft



**Am Hög 5**

97797 Wartmannsroth

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 872,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Projektierung

### Ausstattungs-Highlights

Sie schaffen eine ideale Altersvorsorge.

- Massiv gebaut und gedämmt:** Wir setzen auf massive Außenwände (wo möglich auch vorgefertigt). Das schont nicht nur Ressourcen und Ihr Budget, sondern dämmt auf ganz natürlichem Weg.
- Rollläden:** Ihre Wohnung sorgt nicht nur für ausreichend Sicherheit, sondern auch für einen sommerlichen Wärmeschutz. Bereits inklusive sind die Rollläden.
- Fußbodenheizung:** Warme Füße? Auch die Fußbodenheizung ist inklusive. Sie steigert nicht nur den Wert Ihrer Wohnung, sondern sorgt ganz nebenbei noch für echtes Wohngelühl.
- Sanitärausstattung:** Ihre Badezimmer sind voll ausgestattet. Dazu gehört auch eine bodengleiche Dusche.
- Schlüsselfertig ohne Bodenverlegearbeiten:** Ihre Wohnung wird Ihnen schlüsselfertig übergeben. Sie können sich ganz nach Ihrem Geschmack einrichten.
- Sicher:** Ihr persönlicher Schutzbrief schützt Sie mit einem garantierten Festpreis und transparenten Kosten.
- Zentrale Wärmepumpe:** Heute bereits im Morgen denken - eine Wärmepumpe ist inklusive. Diese wird durch eine PV-Anlage, die durch die Wohnungseigentümergemeinschaft betrieben wird, unterstützt. Sie erfüllen die aktuellen Energiestandards, sparen bares Geld und reduzieren Ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck.

Ausstattung



Siegel-meistgebautesMarkenhaus

**OTT-Massivhaus GmbH**  
 Town & Country Lizenz-Partner

Logo3

# 3-Zimmer Neubau-Erstbezug in Wartmannsroth / Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft

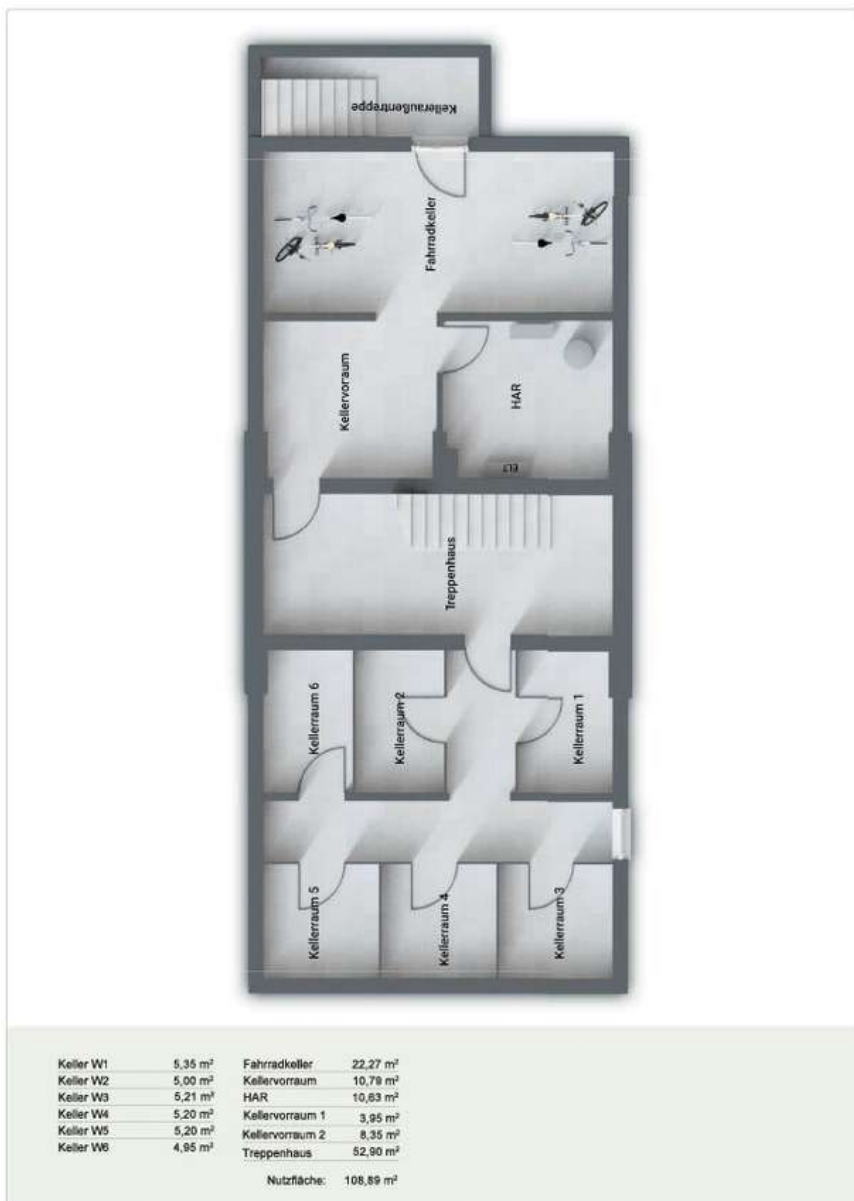


## Am Hög 5

97797 Wartmannsroth

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 872,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

### Kellergeschoss



Grundriss Keller

## 3-Zimmer Neubau-Erstbezug in Wartmannsroth / Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft



### Am Hög 5

97797 Wartmannsroth

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 80,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 872,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

