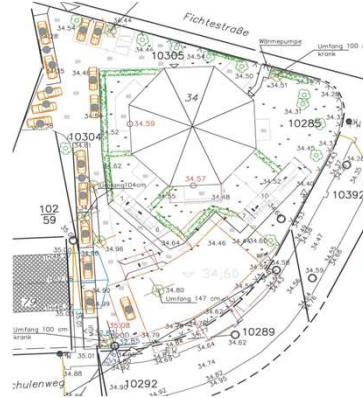


Genthin, Fichtestraße 34 Überblick



Pavillon-Achteck (Leimschichtholz binder)



Visualisierung der Baugenehmigungen

MFH Baumschulenweg (südlicher Grundstücksteil)

Rohbau Achteck mit ca. 390 qm Nutzfläche

Grundstücke rundum **2.220 qm Bauland**

Baugenehmigung für
Umnutzung zu 5 barrierefreien Wohneinheiten
360 qm WF

Baugenehmigung für **MFH** mit weiteren
zehn barrierefreien Wohneinheiten (**ca. 618 qm WF**)
auf dem Grundstückssüdteil, jeweils mit
Südbalkon/-terrasse

Wasserpumpe möglich

Teilung des Grundstücks vorbereitet
(unbelastet Privateigentum)

- **2.220 qm Grundstück**
- **Rohbau**
- **978 qm WF DIN 277**
- **Bahnhof fußläufig**

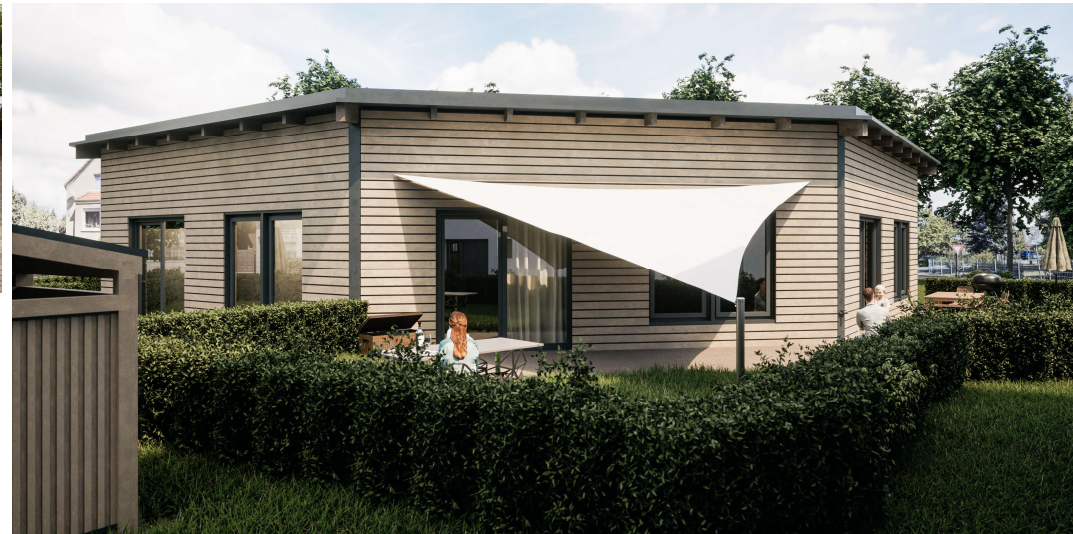
Genthin, Fichtestraße 34, Pavillonausbau



Pavillon Südansicht 2020



Entkernter Pavillon-Rohbau mit Parkplatz von Fichtestraße aus 2022

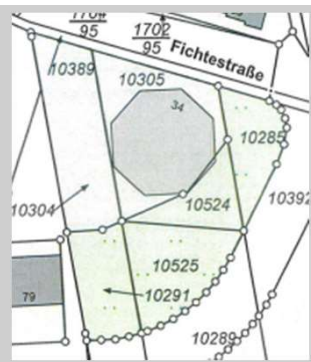


Visualisierung des Pavillonausbaus
Anblick von Süden der „Showroomeinheit“

Projekthistorie

Baugenehmigung
für Umnutzung zu
5 barrierefreien
Wohneinheiten (ca. 360 qm)

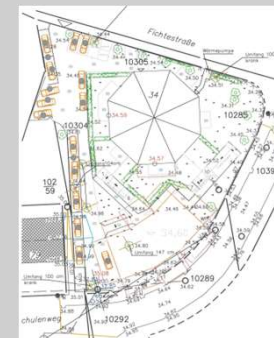
Flurstücke 10291 und 10525
(MFH Baumschulenweg)
teilungsbereit



Projektstatus

Angebot Generalunternehmer
für **Pavillonausbau**
11/2021 für 382 T € brutto

Aktuelle Schätzung
ca. 500 T €



Projektertrag

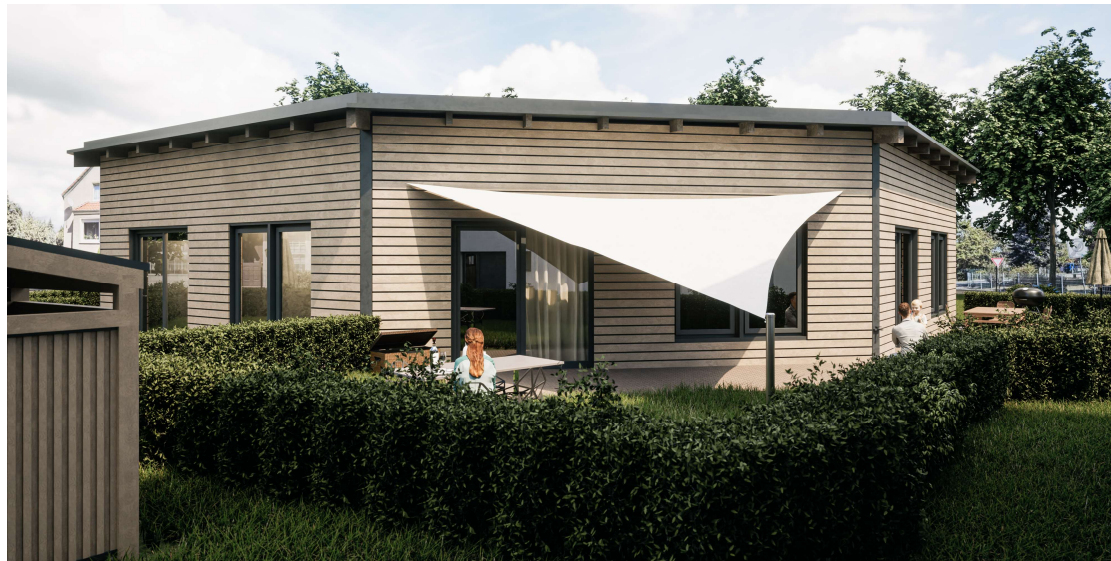
Eigenkosten bis
Fertigstellung
< 1.700 €/qm WF

Nettokaltmiete
von ca. 30 T € p. a.

Der Pavillonausbau zu fünf barrierefreien Wohneinheiten erzielt bei 6,90 €/qm fast 30 T € netto kalt p. a.

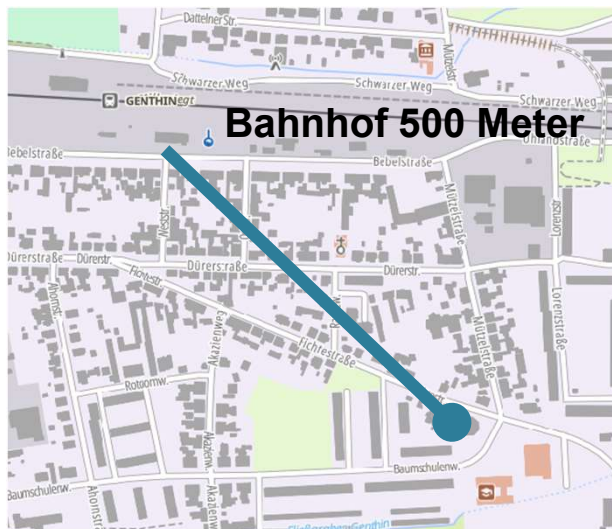
Für eine Ausbauminvestition (ohne 1.575 qm Grundstück) angenommener 500 T € bedeutet dies eine **Nettomietrendite** von **ca. 5,96 %** noch *ohne* Mieterstrommodell Photovoltaik.

Genthin, Fichtestraße 34, Pavillonausbau

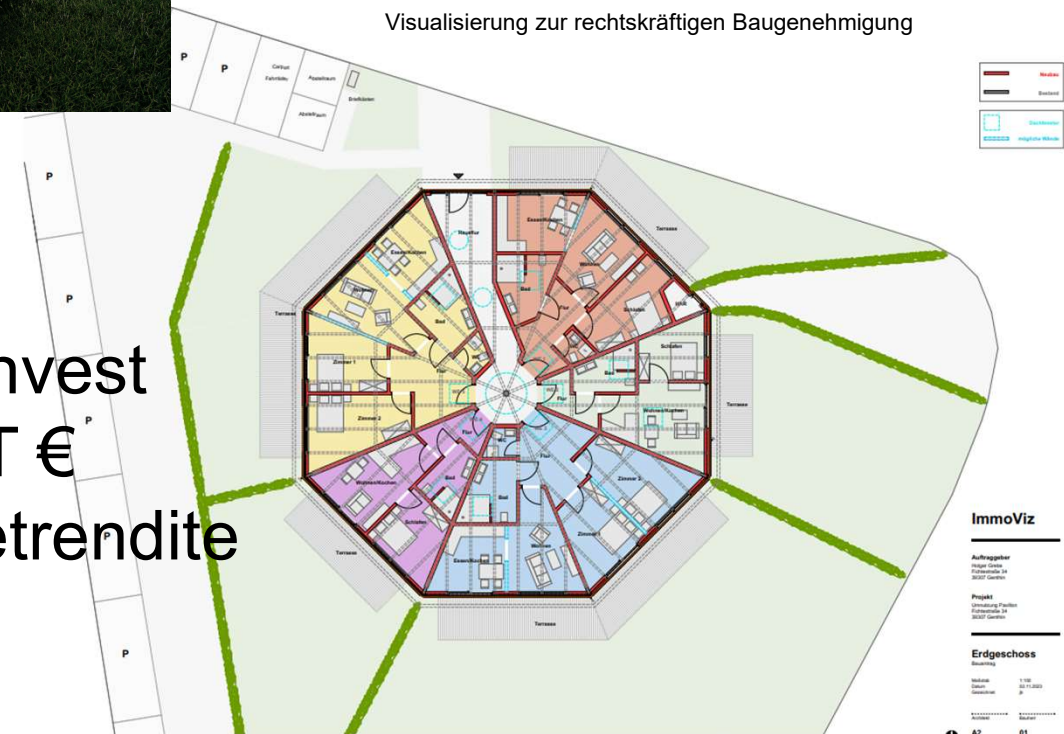


- Fünf Wohneinheiten
- Alle barrierefrei
- Alle mit Terrasse
- Raumhöhe

Visualisierung zur rechtskräftigen Baugenehmigung



- Rohbau
- Ausbauinvest
ca. 500 T €
- Nettomietrendite
ca. 6 %



ImmoViz

Auftraggeber
Holger Grebe
Unternehmensberatung
30557 Genthin

Projekt
Entwicklung Pavillon
Fichtestraße 34
30557 Genthin

Erdgeschoss
Bauplan

Maßstab: 1:100
Datum: 01.07.2023
Blatt: 01

Eine Vergabe des Pavillonausbaus mit **Generalunternehmenschaft** erscheint geeignet für Unternehmer bei sinkender Bauauftragsauslastung.

Genthin, MFH „Baumschulenweg“

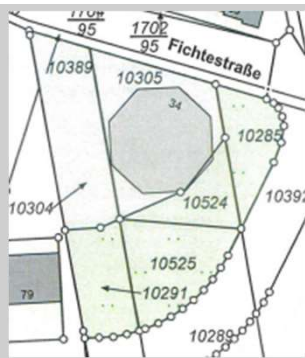


Projekthistorie

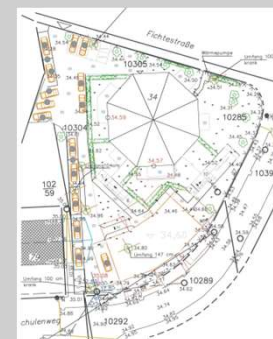
Projektstatus

Projektertrag

Südflurstücke 10291 (274 qm)
und 10525 (371 qm) für das
MFH Baumschulenweg
katastermäßig teilungsbereit
zusammen **645 qm**



Abgestimmte Planung
zwischen MFH-Neubau und
Wohnnutzung
des Pavillon-Rohbaus



Geschosswohnungsbau-
grundstück 645 qm mit
Veräußerungsgelegenheit



Das Abtrennen des 1.575 qm-Pavillongrundstücks Fichtestraße 34 i. e. S. vom MFH-Neubaugrundstück (645 qm) ermöglicht sowohl einen geringeren steuerlichen Grundstücksanteil für den Pavillon als auch ein isoliertes zeitversetztes Veräußern oder Bebauen des Geschosswohnungsbaugrundstücks. Auswirkungen der Intel-Gigafactory denkbar wegen Lage zwischen Magdeburg und Berlin <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/magdeburg/intel-werk-gigafactory-jobs-mieten-auswirkungen-100.html>