



www.crown-estate.de

PROJEKT

Worms

WOLLSTRASSE 14-16
67547 WORMS

WORMS

Übersicht



Wohnen in Bestlage – stylisches 4-Zimmer-WG-Loft im Herzen von Worms

Hochwertig renoviert von Schulmeister & Partner Immobilien. Willkommen in der Wollstraße, einer der gefragtesten Adressen in Worms – nur 5 Gehminuten vom St. Peters Domentfernt. In diesem historischen Gebäude entsteht aktuell ein exklusives 8-Zimmer-Loftkonzept mit ca. 180 m² Wohnfläche, ideal geplant für eine moderne Wohngemeinschaft.

Die ehemals gewerbliche Erdgeschossfläche wird aufwändig renoviert und in ein energieeffizientes, stylisches Loft mit großen Fensterflächen, hohen Decken und urbanem Flair verwandelt. Jedes der 4 WG-Zimmer ist großzügig geschnitten und ideal nutzbar – ideal für Studenten, Berufseinsteiger oder Pendler. Eine Visualisierung der Wohnung ist vorhanden und zeigt eindrucksvoll das Raumgefühl und die mögliche Möblierung.

Ein echtes Steuerspar-Highlight:

Die Immobilie profitiert von der degressiven Abschreibung gemäß § 7 Abs. 5a EStG. Bei einem Gebäudeanteil von 85 % kannst du über 10 Jahre insgesamt 178.876 € steuerlich geltend machen – ein enormer Vorteil für Kapitalanleger.

WORMS

Übersicht



Highlights der Immobilien:

- ca. 180 m² energieeffizienter Wohnraum
- 4 WG-Zimmer mit Gemeinschaftsküche und 2 Badezimmern
- Top-Lage in Worms – fußläufig zur Innenstadt, Dom & Hbf
- Kaufpreis: nur ca. 2.555 €/m²
- Marktwert nach Fertigstellung: ca. 3.200–3.500 €/m²
- Starke Zahlen, starke Rendite
- Einkaufsgewinn (bei 180 m²):
- $180 \text{ m}^2 \times (\text{Ø } 3.350 \text{ €/m}^2 - 2.555 \text{ €/m}^2) = 143.100 \text{ €}$
- (bei 3.500 €/m² sogar 170.000 €)

Monatlicher Cashflow:

- Positiver Brutto-Cashflow bereits ab Erstvermietung, selbst nach:
- Rücklagenbildung
- NU-Hausgeld
- Verwaltung & Instandhaltung
- Netto-Cashflow (nach Steuer): ca. +500 €/Monat

→ **Ideal als passives Einkommen mit Substanzwert**

WORMS

Übersicht

Eckdaten zur Immobilie:

- **Standort:** Worms, Wollstraße 14-16, A-Lage, 5 Min. zu Fuß vom Dom
- **Wohnfläche:** Ca. 180 m²
- **Zimmer:** 8 Zimmer Loft-Wohnung
- **Hochwertige Renovierung im Erdgeschoss**
- **Neue Wärmepumpe Baujahr 2025**
- **Verkaufspreis Gesamt:** 460.000 Euro zzgl. Kaufnebenkosten
- **Maklerprovision entfällt**, da das Objekt noch nicht im Vertrieb ist
- Durchschnittlicher Mietpreis 10,66 - 12,46 Euro / m²
- **Kaltmiete von ca. 2.200 € geplant. (Vermietung über WG Konzept)**
- **Netto Mietrendite: Ca. 5,06 %**
- **Bei möblierter Vermietung ist eine Netto Rendite von 6,28 % möglich**
- **5% degressive Afa**

Vorteile:

- Maximale Gestaltungsfreiheit, da Objekt derzeit noch in der Entwicklung
- Top-Lage in der Wollstraße, fußläufig zum Dom, sehr hohe Mietnachfrage
- Neubau-Standard durch hochwertige Renovierung
- Langjährige Erfahrung vom Bauträger (30+ Jahre)
- Energieeffiziente Wärmepumpe (2025)
- Kein Makleraufschlag - Direktkauf
- 5 Jahre gesetzliche Gewährleistung

WORMS

Übersicht

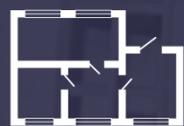
Eckdaten zur Immobilie:



Wohnung
Typ



2025
Baujahr



180 m²
Wohnfläche



8 Zimmer



0
Garage



0
Außenstellplatz

Mietpreis Ihrer Immobilie:

Der Mietpreis (Nettomiete bzw. Kaltmiete) für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Bestands - Immobilien wahrscheinlich zwischen 8,85 und 12,46 €/m² liegen. WG-Konzepte liegen über dem üblichen Mietspiegel.

Mietpreisspanne €/m²
8,85 € - 12,46 €

Durchschnittsmiete/m²
10,66 €

Diese Bewertung basiert auf den Marktdaten vom **25.07.2025**