

# KAPITALANLAGE DER EXTRAKLASSE

Mikroapartments  
direkt am Ruppiner See

 PRIMA  
GRUPPE

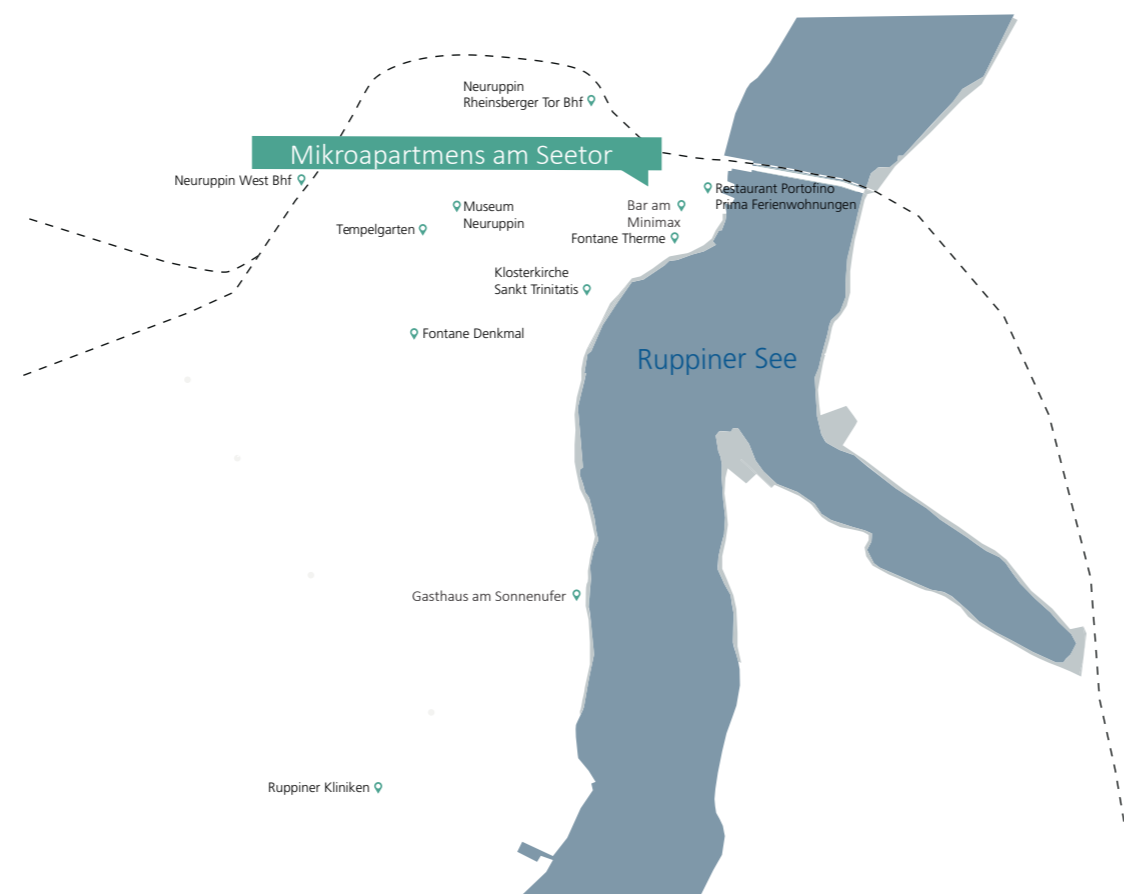


# INHALT

Prima Gruppe . . . . .	3
Neuruppin wächst . . . . .	4
Eine Starke Tourismusregion . . . . .	5
Neuruppin die preußische Perle . . . . .	6
Exklusive Mikroapartments . . . . .	7
Grundrisse . . . . .	8
Renditebeispiel . . . . .	16
Strategie . . . . .	17
Tiefgaragenstellplätze . . . . .	18
Bauherr . . . . .	19

Bildernachweiß: Adobe Stock  
Visualisierungen: Stefanie Buchholz

Künstliche Visualisierungen sind Planungsbeispiele.  
Abweichungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung sind möglich.



# DIE PRIMA GRUPPE

Die Prima Gruppe wurde 2007 von den Gesellschaftern Ronny Rohr und Kristin Heidemann in Neuruppin, wo sich auch der Firmensitz des Unternehmens befindet, gegründet. Bereits seit dem Jahre 2004 arbeiten beide Gesellschafter erfolgreich, seinerzeit als Geschäftsführer und leitende Angestellte einer kommunalen Stadtentwicklungsgesellschaft, zusammen. Dort entwickelten sie, als erstes großes Projekt, eine 20 ha große Industriebrache, am Ruppiner See, zu einem attraktiven Wohngebiet, dem heutigen Sonnenufer.

Angefangen als Finanzierungsberater für Kommunen und Investoren, hat die Prima Gruppe später selbst Großprojekte umgesetzt. So sind bis zum Jahr 2013 mehr als 1.000 Solaranlagen errichtet worden. Seit 2010 entwickelte sich das Unternehmen immer stärker zum Projektentwickler/Bauträger/Generalübernehmer und hat seitdem mehr als 75.000 qm Wohnfläche gebaut. Insgesamt hat die Prima Gruppe mittlerweile mehr als 1.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten errichtet.



# NEURUPPIN WÄCHST - INVESTIEREN LOHNT

## Kapitalanleger aufgepasst!

Der See vor der Tür und kurzerhand in Berlin. Neuruppin mit seiner hervorragenden Lage begeistert Menschen und wächst stetig weiter, was aus einer aktuellen Einwohnerprognose des Landkreises hervorgeht. Mit einer Immobilieninvestition am Ruppiner See liegen sie also goldrichtig. Potenzielle Mieter für die gut durchdachten und wundervoll gelegenen Mikroapartments ergeben sich beispielsweise aus den zahlreichen Studenten der „Medizinischen Hochschule Brandenburg Theodor Fontane“ (MHB), die einen ihrer vier Campus-Standorte und den Geschäftssitz hier in der Fontanestadt hat. Die seit 2014 staatlich anerkannte Universität genießt einen ausgezeichneten Ruf und ist eine attraktive Bildungseinrichtung mit wachsendem Zulauf. Aktuell sind 822 Studierende an der MHB. (Stand Oktober 2023)



# EINE STARKE TOURISMUSREGION

## Ein Teil des größten Binnenwasserreviers Europas

Mit Superlativen kann das **Ruppiner Seenland** absolut punkten. **2000 Kilometer Wasserwege** sind hier miteinander verbunden. Mehr als **300 Seen** liegen in der Seenlandregion, die sich vom nördlichen Berliner Stadtrand bis zur Mecklenburgischen Seenplatte erstreckt. Der Ruppiner See ist mit einer **Länge von 14 km** sogar der **längste See Brandenburgs**. Dichte Wälder sind ein weiteres Markenzeichen der Region um Neuruppin. Fast **50% Waldfläche** bietet die großflächige Fontanestadt. Durch Architektur und Kultur ist die **400-jährige brandenburgisch-preußische Geschichte** immer noch lebendig.

Das Ruppiner Seenland ist längst kein Geheimtipp mehr. Die Investition in touristische Angebote lohnt sich für Sie mit Sicherheit



# NEURUPPIN DIE PREUßISCHE PERLE

## Fontanestadt

Das Ruppiner Seenland ist eine der beliebtesten Reiseregionen Brandenburgs. Urlauber werden von Natur und Kultur verwöhnt.

Neuruppin liegt direkt am Ruppiner See und bietet einen einzigartigen Ausgangspunkt für wundervolle Entdeckungstouren in die Region. Die Geburtsstadt Fontanes und Schinkels ist mit ihrem historischen Stadtkern, den Kirchen und großzügigen Plätzen ein Schmuckstück preußischer Baukunst. Ein absolutes Muss für Kulturliebhaber. Umgeben ist der einstige Luftkurort, mit seiner hervorragenden Luftqualität, von dichten Wäldern und unzähligen Seen.

Ob Segelflug, Radausflug, Wander- oder Paddeltour, alles ist hier möglich. Und für die kalten Tage bietet die Fontane Therme warmes, heilendes Thermalwasser und heiße Saunaaufgüsse. Hier können Urlauber ganzjährig durchatmen und Kraft tanken.



# EXKLUSIVE MIKROAPARTMENTS IN NEURUPPIN

## Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lukrative Anlagechancen

Entdecken Sie die perfekte Investitionsmöglichkeit in Neuruppin: Unsere modernen Mikroapartments bieten nicht nur erstklassigen Wohnkomfort, sondern auch ein breites Spektrum an wirtschaftlichen Nutzungsoptionen. Diese Objekte befinden sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt und sind ideal für Anleger, die Wert auf Flexibilität und Sicherheit legen.

### **Vielseitige Vermietungsoptionen für maximale Rendite** **Ferienwohnung / Kurzzeitvermietung:**

Nutzen Sie den wachsenden Tourismusmarkt in Neuruppin und bieten Sie Reisenden ein gemütliches Zuhause fern von zu Hause. Diese Option ermöglicht es Ihnen, von saisonalen Preisschwankungen zu profitieren und höhere Einnahmen pro Quadratmeter zu erzielen, verglichen mit traditionellen Vermietungsmodellen.

### **Langzeitmiete:**

Für Anleger, die eine stetige Einkommensquelle bevorzugen, bietet die Langzeitvermietung eine sichere und beständige Option. Obwohl der Quadratmeterpreis hierbei tendenziell niedriger ist, profitieren Sie von der langfristigen Vermietungssicherheit und stabilen Cashflows.

### **Vermietung an Studenten:**

Mit jährlich 200 neuen Studenten der Medizinischen Hochschule Brandenburg (MHB) ist die Nachfrage nach studentischem Wohnraum in Neuruppin hoch. Unsere Mikroapartments, gelegen in unmittelbarer Nähe zur Hochschule, bieten eine ideale Wohnlösung für Studenten und eine attraktive Vermietungsoption für Investoren.

### **Standortvorteile, die überzeugen**

Gelegen in einer Top-Lage von Neuruppin, profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen zur MHB und zu lokalen Freizeit- und Erholungsangeboten. Die Kombination aus moderner Bauweise, effizienten Grundrissen und der attraktiven Lage macht diese Mikroapartments zu einer begehrten Wohn- und Anlageoption.

### **Ihre Chance auf eine nachhaltige Kapitalanlage**

Mit unseren Mikroapartments in Neuruppin investieren Sie nicht nur in Immobilien, sondern auch in eine vielseitige Anlagemöglichkeit, die sich flexibel an Marktbedingungen anpassen lässt. Ob als Ferienwohnung, dauerhafte Mietwohnung oder als Zuhause für die nächste Generation von Studenten – diese Objekte bieten eine optimale Basis für wirtschaftlichen Erfolg.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil der dynamischen Entwicklung Neuruppins zu werden. Investieren Sie in eine Zukunft mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und sichern Sie sich Ihr Stück vom Immobilienmarkt in einer der besten Lagen der Stadt.

# GRUNDRISS

## Erdgeschoss

### 2-Raum Wohnungen

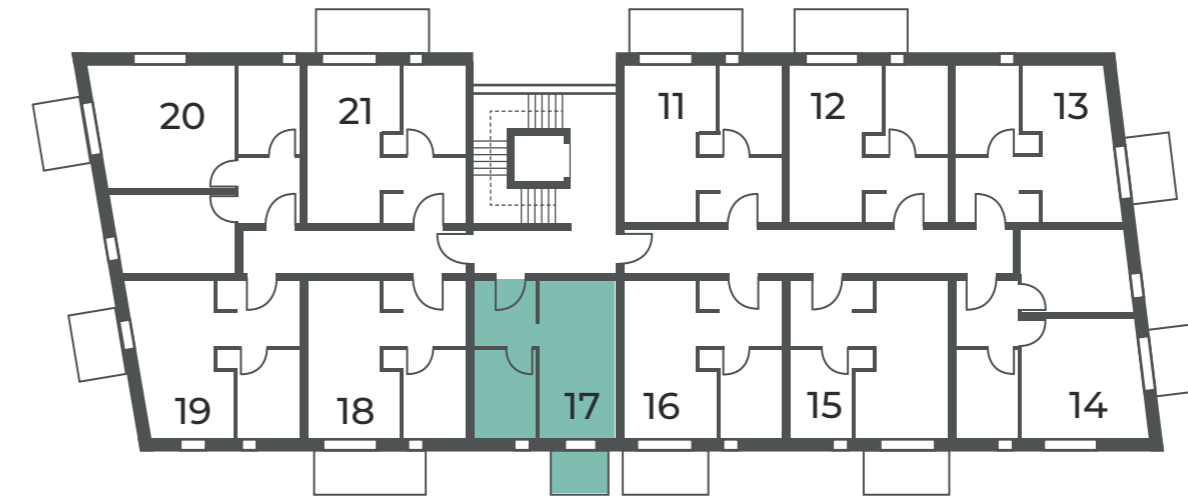
Wohnung 03 ca. 43 m<sup>2</sup> - 242.000,- €

Wohnung 09 ca. 47 m<sup>2</sup> - 259.000,- €

### 1-Raum Wohnungen

ca. 29 - 33 m<sup>2</sup> 178.000,- € - 191.500,- €





# GRUNDRISS

## 1. Obergeschoss

### 2-Raum Wohnungen

Wohnung 14 ca. 42 m<sup>2</sup> - 238.000,- €  
 Wohnung 20 ca. 46 m<sup>2</sup> - 255.500,- €

### 1-Raum Wohnungen

ca. 30 - 33 m<sup>2</sup> 169.000,- € - 193.000,- €



# GRUNDRISS

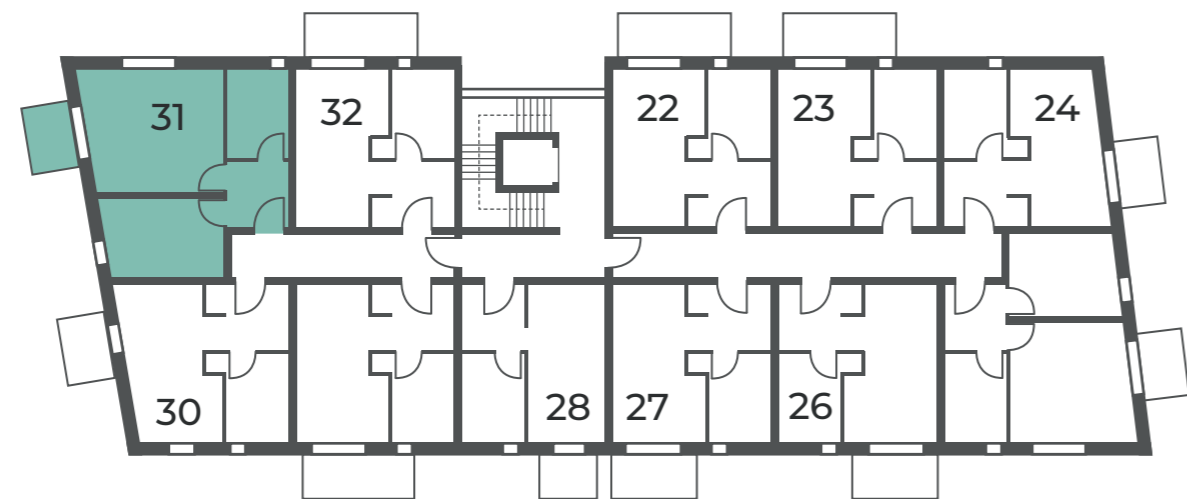
## 2. Obergeschoss

### 2-Raum Wohnungen

Wohnung 31 ca. 46 m<sup>2</sup> - 258.000,- €

### 1-Raum Wohnungen

ca. 28 - 33 m<sup>2</sup> - 170.000,- € - 195.000,- €





# GRUNDRISS

## 3. Obergeschoss

2-Raum Wohnungen  
 Wohnung 37 ca. 57 m<sup>2</sup> - 319.000,- €

1-Raum Wohnungen  
 Wohnung 33 ca. 33 m<sup>2</sup> 195.000,- €





# RENDITEBEISPIEL

## Langzeitvermietung

### Objekt und Investition

#### Objekt und Kaufdatum

Adresse	An der Seepromenade 3A, 16816 Neuruppin		
Kaufdatum	01.01.24	Kürzel	WE 01
Wohnfläche	31,0 m²	Stellplätze	1

#### Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis	192.500 €	
Makler	0,00 %	0 €
Notar	1,0 %	1.925 €
Grundbuch Amt	0,50 %	963 €
Grunderwerbssteuer	6,50 %	12.513 €
Sonstige	0,00 %	0 €
Summe	8,00 %	<b>15.400 €</b>

#### Soll-Miete pro Monat

Kaltmiete Wohnfläche pro qm	16 €
Kaltmiete Wohnfläche gesamt	496 €
+ Stellplätze	50 €
+ Sonstiges	0 €
= Nettokaltmiete (effektiv)	546 €

### Miete und Steuern

#### Steuern

AfA Satz	3,0 %
Anteil Gebäude an Kaufpreis	95 %
Basis für langfristige Abschreibung	197.505 €
* Persönlicher Grenzsteuersatz	32 %

#### Gesamt-Finanzierung

Darlehenssumme	144.375 €
Eigenkapital	63.525 €
Zinssatz gewichtet	3,50 %
Anfängliche Tilgung gewichtet	1,50 %
Kapitaldienst pro Monat	602 €

#### Darlehen I

Darlehenssumme % Kaufpreis	75 %
Darlehenssumme	144.375 €
Zinssatz	3,50 %
Anfängliche Tilgung	1,50 %
Kapitaldienst pro Monat	602 €

#### Cashflow pro Monat (Überschuss)

Nettokaltmiete	546 €
- Nicht umlagefähige Nebenkosten*	-50 €
- Zinsen	-422 €
- Tilgung	-181 €
= Cashflow operativ	-156 €
- Steuern	175,56 €
= Cashflow nach Steuern	19,56 €

\* Verwaltungskosten, beispielsweise Kosten für Hausverwaltung und Bankgebühren, die angegebenen Werte sind nur pauschal.

Bitte beachten Sie, dass alle finanziellen Berechnungen und Prognosen in diesem Exposé auf Durchschnittswerten basieren und daher Abweichungen unterliegen können. Die Berechnung der AfA erfolgte auf Grundlage des Bodenrichtwertes und des Mieteigentumsanteils, gerne stellen wir Ihnen wenn nötig die Rechnung zur Verfügung.

# STRATEGIE IHRER VERMIETUNGSOPTIONEN

## Optimierung Ihrer Investitionsrendite durch strategische Vermietungsoptionen

Beim Investieren in unsere exklusiven Mikroapartments in Neuruppin stehen Ihnen zwei attraktive Vermietungsstrategien zur Verfügung, die jeweils unterschiedliche Vorteile und Renditepotenziale bieten. Um eine fundierte Entscheidung treffen zu können, ist es essenziell, die finanziellen Implikationen beider Optionen zu verstehen – insbesondere im Hinblick auf den monatlichen Cashflow, die Kapitaldienstdeckung, die erwartete Miet- und Wertsteigerung sowie die All-in-One-Mietstruktur.

## Langzeitvermietung: Stabilität und kontinuierliche Wertsteigerung

Bei der Langzeitvermietung liegt der Fokus zunächst auf der Deckung der Kapitaldienste durch den monatlichen Cashflow. Es ist wichtig zu berücksichtigen, dass die Mieteinnahmen zu Beginn primär dazu dienen, die laufenden Finanzierungskosten zu decken. Der scheinbar begrenzte finanzielle Spielraum erweitert sich jedoch signifikant durch zwei wesentliche Faktoren: die prozentuale Mietsteigerung und die langfristige Wertsteigerung der Immobilie. Beide Aspekte tragen dazu bei, dass die Langzeitvermietung eine äußerst attraktive Investition darstellt, die neben regelmäßigen Einnahmen auch ein erhebliches Kapitalwachstum verspricht.

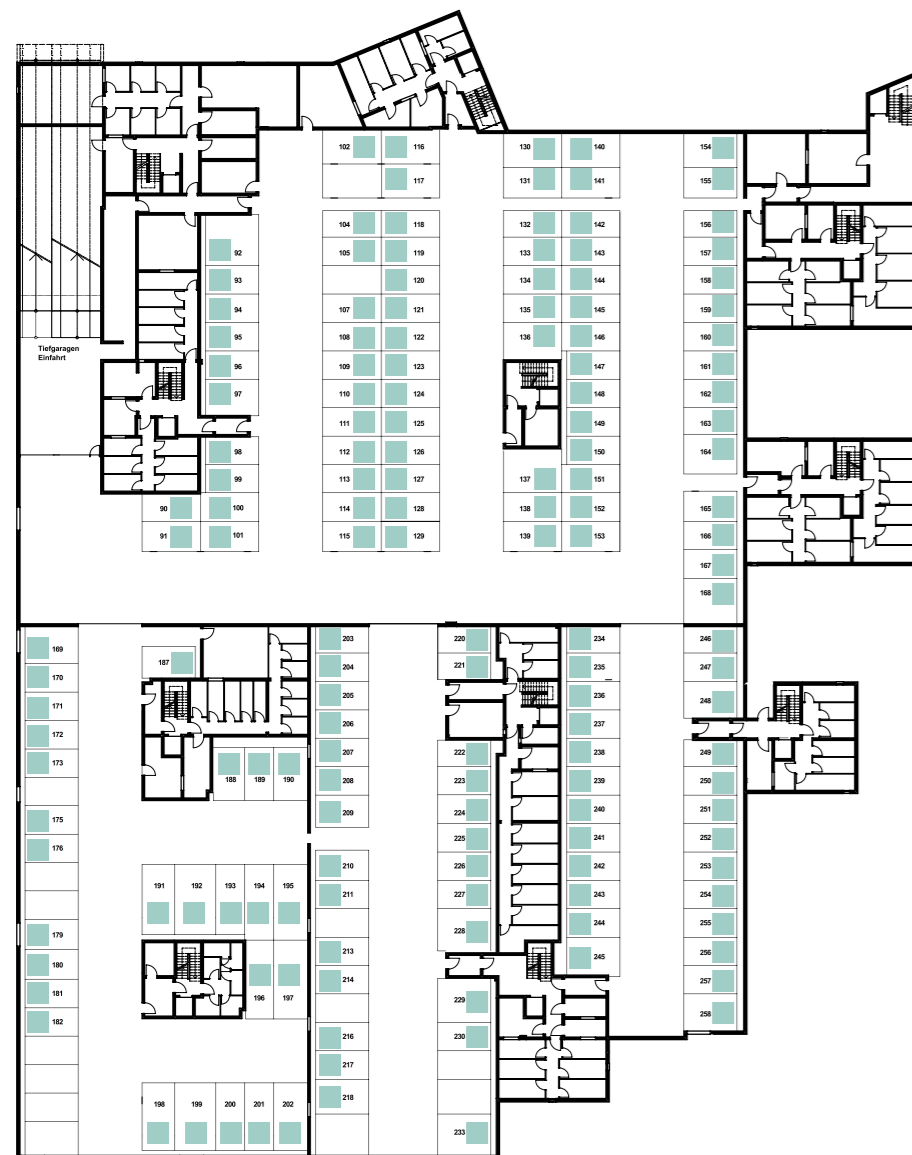
## Die Prima Gruppe als Ihr Partner für eine sorgenfreie Vermietung

Wir, die Prima Gruppe, bieten Ihnen nicht nur exklusive Investitionsmöglichkeiten, sondern unterstützen Sie auch aktiv bei der Verwaltung Ihrer Immobilie. Die Einrichtung der Wohnungen und die gesamte Vermietungsabwicklung können gerne durch uns erfolgen, sodass Sie von einem sorgenfreien Investitionserlebnis profitieren. Unser Servicepaket gewährleistet, dass Ihre Immobilie optimal präsentiert und effizient vermietet wird, maximiert Ihre Rendite und minimiert Ihren persönlichen Aufwand.

## Ausstattung

- Balkon bzw. Terrasse
- Staffelgeschoss mit Dachterrasse
- Videogegensprechanlagen
- Parkett / Fliesen
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Bad mit Dusche
- Rauchwarnmelder
- Personenaufzug
- Kellerersatzräume
- Tiefgaragenstellplatz
- Barrierefrei

# TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE



Erleben Sie die unschlagbare Bequemlichkeit eines eigenen Tiefgaragenstellplatzes, der unmittelbar vor Ihrer Haustür am Ufer des Ruppiner Sees liegt! Vergessen Sie den Stress der Parkplatzsuche und genießen Sie die Sicherheit und den Komfort, Ihr Fahrzeug direkt vor Ihrer Wohnung abzustellen.

In einer der begehrtesten Wohngegenden Neuruppins bieten wir exklusive Tiefgaragenstellplätze an, die Ihnen nicht nur ermöglichen, Ihr Auto sicher zu parken, sondern auch einen unvergleichlichen Lebensstil zu erleben. Mit Ihrem eigenen Stellplatz haben Sie die Freiheit, jederzeit zu kommen und zu gehen, ohne sich Gedanken über Parkplatzengpässe oder die Sicherheit Ihres Fahrzeugs machen zu müssen.

Die Lage unserer Wohnanlage ist einfach unschlagbar: Nur wenige Schritte entfernt vom Ufer des Ruppiner Sees und den charmanten Annehmlichkeiten der Innenstadt. Mit Ihrem Tiefgaragenstellplatz direkt vor Ihrer Tür haben Sie die Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen, ohne sich über Parkplatzprobleme Gedanken machen zu müssen.

Sie erhalten zu jeder Wohneinheit einen exklusiven Tiefgaragenstellplatz. Dieser ist in dem angegebenen Preis enthalten.

Die Prima Gruppe kann auf fast 20 Jahre Erfahrung bei der Umsetzung großer Bauvorhaben zurückschauen.

Wir setzen unsere Projekte von der Idee bis zur Schlüsselübergabe zuverlässig und erfolgreich um.

Ronny Rohr & Kristin Heidemann  
Geschäftsführer

## Vereinbaren Sie ihren Beratungstermin.

Florian Kose  
Vertrieb  
Telefon: +49 162 630 9128  
E-Mail: [fk@prima-gruppe.com](mailto:fk@prima-gruppe.com)

## Die angebotenen Objekte befinden sich:

An der Seepromenade 3A  
16816 Neuruppin

Stand: 29.02.2024

Künstliche Visualisierungen sind Planungsbeispiele. Abweichungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung sind möglich.

# BAUHERR



## INHALT & KONZEPTION

Prima Gruppe  
Junckerstraße 10  
16816 Neuruppin  
Tel.: 03391 40020-0  
[info@prima-gruppe.com](mailto:info@prima-gruppe.com)  
[www.prima-gruppe.com](http://www.prima-gruppe.com)