

renditestark und markt- gerecht



Doppel-, Reihen- & Mehrfamilienhäuser

*zur sicheren, langfristigen und
renditestarken Vermietung*

- ✓ **Erfolgreich investieren**
- ✓ **Mit Experten geplant**
- ✓ **Regional gedacht**



Ihr direkter Kontakt zur Investition:

0800 / 828 7286

www.TC.de



Gute Gründe

jetzt in Immobilien zu investieren

Jetzt
sicher
investieren

Gegen die Inflation

Immobilien verlieren nicht an Wert, ganz im Gegenteil. Bei der Entscheidung für Immobilien kann der Anleger sicher sein, dass sein Geld erhalten bleibt. Gerade wenn wir in Deutschland hohe Inflationsraten haben und somit die schleichende Geldentwertung jedes Jahr etliches Vermögen auffrisst. Die Miete kann dem Inflationsverlauf angepasst werden. Bei einer Finanzierung mit Fremdmitteln verringert die Inflation sogar die Rückzahlung der Darlehen und erhöht den Wert der Immobilie.

Direkte Verzinsung und Mieteinnahmen

Eine Anlage in Immobilien bietet eine direkte „Verzinsung“ und regelmäßige Mieteinnahmen. Immobilienbesitz ist eine hervorragende Möglichkeit, günstig Vermögen zu schaffen und es darüber hinaus ohne Inflationsrisiko bzw. gerade mit Hilfe der Inflation zu vermehren. Außerdem steigen die bewohnten Quadratmeter pro Kopf und Wohnung kontinuierlich. Auch die Zahl der Single-Haushalte wächst an. Mit einer Immobilieninvestition bekommen Sie als Anleger beides: Eine hohe „Verzinsung“ durch Mieteinnahmen und ein geringes Risiko.

Immobilien steigen im Wert

Immobilienbesitz ist in Deutschland eine der tragenden Säulen des Vermögensaufbaus. Nicht nur das klassische Eigenheim, sondern vielmehr auch vermietete Immobilien wie Wohnimmobilien, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind dadurch eine hervorragende Kapitalanlage. Wer hier klug investiert, der bekommt nicht nur eine gute und sehr stabile Rendite durch die Mieteinnahmen, sondern kann sich auch über eine Wertsteigerung freuen.

Steuerliche Vorteile

Durch fixierte und im Einkommensteuergesetz genau definierte Steuervergünstigungen und Abschreibungsmöglichkeiten lenkt der Staat Investitionen in seinem Sinne. Dadurch entstehen für Sie als Immobilienanleger hochinteressante Möglichkeiten, den Staat am Vermögensaufbau zu beteiligen. Wirklich interessant wird das Steuern sparen mit Immobilien, wenn es um Kapitalanlageimmobilien geht. Auf diesem Gebiet bestehen zahlreiche Möglichkeiten, mit denen Sie als Anleger, Immobilien steuerlich absetzen können.

Förderungen

Auch durch Förderkredite der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) besteht die Möglichkeit der Finanzierung zu attraktiven Konditionen und auch mit nur geringem Eigenkapitaleinsatz.

Sachwerte können vererbt werden

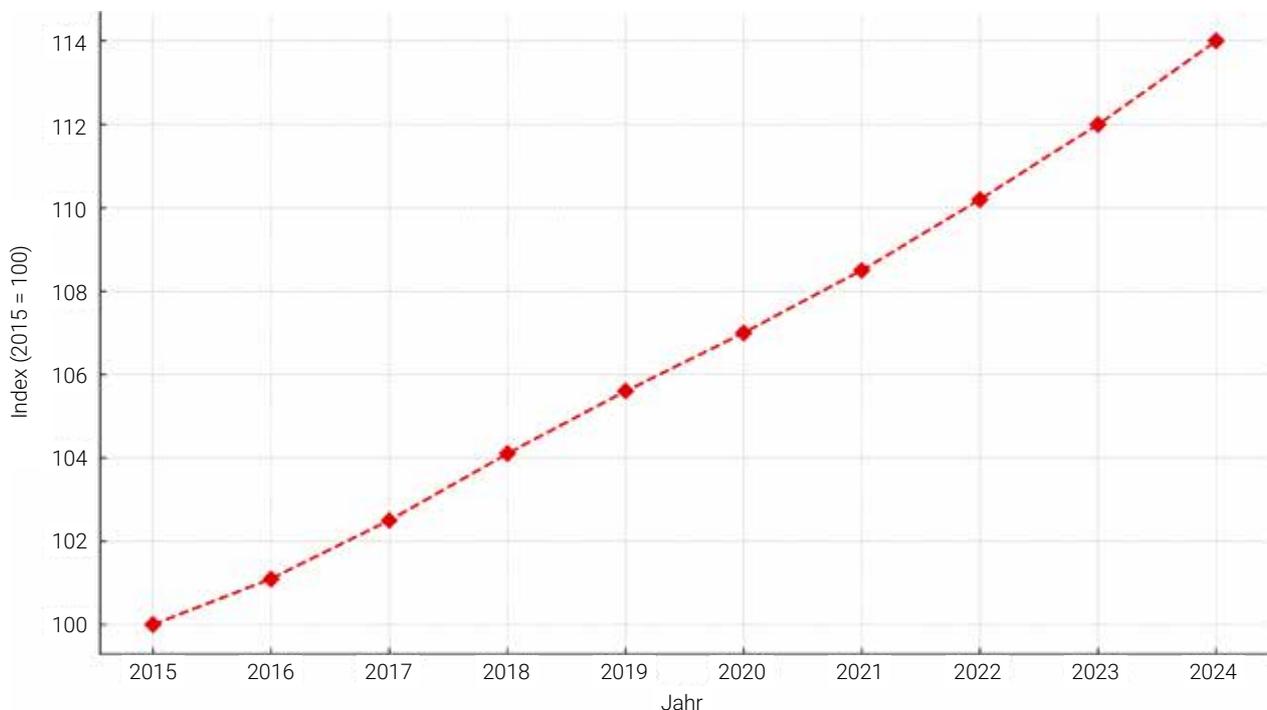
Eine Immobilie zu vererben ist eine gute Sache: So profitieren Ihnen wichtige Menschen – Ihre Erben – auch langfristig von Ihren klugen Entscheidungen.

Aktuelle Wohnungsnot

Deutschland steckt in einer anhaltenden Wohnraumkrise. Laut aktuellen Studien des Pestel-Instituts und der ARGE fehlen bundesweit über 800.000 Wohnungen – Tendenz steigend. Die Zahl der Neubauten sinkt, während die Nachfrage nach modernem, bezahlbarem und energieeffizientem Wohnraum weiter wächst. Das ist Ihre Chance!

Steigende Mieten

Die stetig steigenden Mieten zeigen eine klare Nachfrage nach Wohnraum und bieten Kapitalanlegern stabile, inflationsgeschützte Erträge. Wohnimmobilien bleiben damit eine attraktive und zukunftssichere Anlage.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten, 2015-2022. Werte ab 2023 geschätzt.



Flexibilität und attraktive Verkaufschancen Ihrer Immobilie

Immobilien bieten nicht nur stabile Mieteinnahmen, sondern eröffnen Ihnen auch interessante Verkaufsperspektiven. Besonders attraktiv: Nach einer Haltedauer von mindestens **10 Jahren** können Gewinne beim Verkauf einer vermieteten Immobilie i.d.R. **steuerfrei** realisiert werden.

Ihre Vorteile im Überblick:

- **Steuerfreier Gewinn:** Nach Ablauf der 10-jährigen Frist entfällt die Steuer auf Ihren Vermögenszuwachs.
- **Wertsteigerungspotenzial:** Durch inflationsbedingte Preisanstiege und Wohnungsknappheit erhöht sich der Marktwert Ihrer Immobilie häufig deutlich.
- **Flexible Nutzung:** Je nach Ihren Wünschen können Sie Ihre Immobilie verkaufen, weiterhin vermieten oder selbst nutzen.

Tipp: Bereits beim Kauf ist es sinnvoll, die Lage und Ausstattung Ihrer Immobilie auch unter dem Gesichtspunkt der späteren Wiederverkäuflichkeit zu bewerten. Attraktive Standorte und energieeffiziente Gebäude erzielen höhere Verkaufspreise!

Immobilien als Bestandteil der Altersvorsorge

Langfristige Sicherheit und Unabhängigkeit durch Mieteinnahmen

Eine Haus ist nicht nur eine wertbeständige Kapitalanlage, sondern auch ein hervorragender Baustein für Ihre persönliche Altersvorsorge. Während viele klassische Vorsorgeformen wie Lebensversicherungen oder staatliche Renten in Zukunft unsicherer erscheinen, schaffen vermietete Immobilien **regelmäßige Einnahmen und eine wertgesicherte Sachanlage**.

Ihre Vorteile für die Altersvorsorge:

- **Stetige Einnahmen:** Mieteinnahmen bieten Ihnen ein zusätzliches monatliches Einkommen im Ruhestand.
- **Inflationsschutz:** Mietverträge enthalten in der Regel Anpassungsklauseln, sodass Ihr „Einkommen“ mit der Inflation steigen kann.
- **Wertzuwachs und Kapitalreserve:** Immobilien entwickeln sich langfristig oft positiv im Wert – und dienen als Kapitalpuffer, den Sie im Bedarfsfall durch Verkauf oder Beleihung nutzen können.

Perspektive: Mit einer clever strukturierten Immobilienstrategie können Sie bereits frühzeitig die Basis für eine entspannte und finanziell abgesicherte Rente legen – unabhängig von staatlichen Rentenleistungen!

Gebaut für die Zukunft -

Energiesparend und ressourcenschonend

Wir bauen zukunftssicher, nach den aktuellsten energetischen Anforderungen, dauerhaft energiesparend, werthaltig und langlebig. Unzählige Grundrissvarianten sorgen für Flexibilität in kompakt geplanten Häusern.

Massive und natürlich gedämmte Wände sparen nicht nur Energie – sie sorgen für Sicherheit und Wohngesundheit.

Damit tätigen Sie eine zukunftssichere Anlage, schaffen eine ideale Altersvorsorge, planen klimafreundlich und reduzieren den CO₂-Fußabdruck dauerhaft.

„Town & Country Häuser stehen für überdurchschnittliche Wertsteigerung, massive Bauweise und hohe Wertbeständigkeit.“



Auf den nächsten Seite finden Sie Beispiele möglicher Vermietungsobjekte.



Wenige Häuser zur
Miete - Ihre Chance!



Doppel- oder Reihenhaus

Mainz 128

Das Mainz 128 vereint alle Vorteile eines modernen Wohnkonzepts, ob als Doppel- oder Reihenhaus. Mit einer Wohnfläche von 140 Quadratmetern bietet es genügend Raum für individuelle Lebensstile und familiäre Bedürfnisse. Die flexiblen Grundrisse passen sich perfekt den jeweiligen Wohnformen an, sodass Ihr Haus für verschiedene Mietinteressenten attraktiv ist.



Erdgeschoss

Küche	8,25 m ²
Wohnen	30,17 m ²
WC	2,23 m ²
HWR/HAR	4,71 m ²
Flur	3,45 m ²
Außenmaße: 6,03 m x 10,00 m	

vermietbare Fläche: ca. 139,75 m²



Obergeschoss

Ankleide	8,59 m ²
Arbeiten	10,73 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Bad	7,32 m ²
Diele	7,45 m ²



Dachgeschoss

Gast	11,77 m ²
Kind	17,67 m ²
Abstellen	5,05 m ²
Flur	5,18 m ²



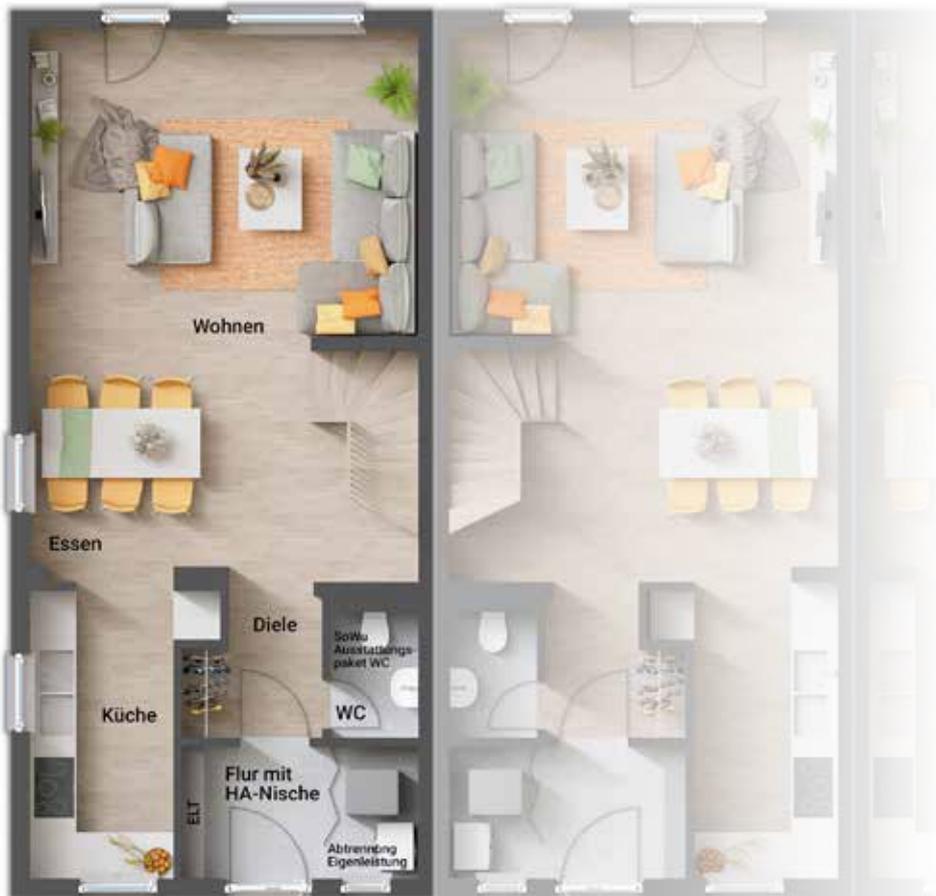
Das kleine, schnell
vermietbare Reihen-
haus

Reihenhaus **FürEuch**

Investieren Sie in zukunftssicheren Wohnraum mit optimaler Flächennutzung: Das Reihenhaus FürEuch überzeugt durch sein modernes Design, die durchdachte Raumaufteilung und die effiziente Bauweise. Mit einer Nettoraumfläche von ca. 103 m² auf zwei Etagen bietet dieses Haus eine attraktive Wohnlösung – besonders gefragt auf kleinen Grundstücken in stadtnahen Lagen.

Die kompakten Außenmaße von 5,35 x 11,5 Metern machen das FürEuch-Reihenhaus zu einem idealen Objekt, um auf begrenzten Flächen maximalen Wohnwert zu schaffen. Der helle, offene Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten trifft genau den Nerv moderner Mietinteressenten – und sorgt damit für stabile Nachfrage, langfristige Vermietungschancen und eine solide Rendite. Setzen Sie auf eine Immobilie, die heute gefragt und morgen wertstabil ist!





Erdgeschoss Reihenendhaus

Essen	15,28 m ²
Wohnen	19,82 m ²
Küche	7,30 m ²
WC	1,77 m ²
Flur	5,11 m ²
Diele	3,00 m ²
Außenmaße: 5,30 m x 11,5 m	

←
**vermietbare Fläche:
ca. 102,71 m²**



Obergeschoss Reihenendhaus

Kind	9,26 m ²
Kind	9,31 m ²
Schlafen	14,09 m ²
Bad	8,00 m ²
Flur	9,77 m ²

←

Doppelhaus **Aura 115**

Das Platzwunder
für kleine (Stadt-)
Grundstücke



Erdgeschoss

Wohnen	23,50 m ²
Küche	13,94 m ²
Arbeiten	8,30 m ²
WC	1,92 m ²
HAR/HWR	4,89 m ²
Diele	6,72 m ²

Außenmaße: 10 m x 7 m

vermietbare Fläche:
ca. 118,05 m²



Obergeschoss

Ankleide	4,79 m ²
Gast	11,72 m ²
Kind	11,68 m ²
Schlafen	13,26 m ²
Bad	8,88 m ²
Flur	8,42 m ²

Mit einer Nettoraumfläche von ca. 118 Quadratmetern auf zwei Etagen und den kompakten Außenmaßen von 10 x 7 Metern, nutzt es den verfügbaren Platz optimal aus und ist perfekt für kleine (Stadt-)Grundstücke.

Immer mehr Menschen wünschen sich ein massiv gebautes Haus, das auch auf die immer knapper werdenden Grundstücksflächen ausgerichtet ist. Das Doppelhaus Aura 115 wird diesem Trend gerecht.



**3 Wohnungen, ideal
für unterschiedliche
Mieterwünsche**



Mehrfamilienhaus **Flair 180 Trio**



Im Flair 180 Trio gibt es, wie der Name schon verrät, bis zu drei Wohneinheiten. Dabei ist das komplette Erdgeschoss mit rund 93 Quadratmetern Wohnfläche das ideale Zuhause für eine kleine Familie mit einem Kind. Der clevere Grundriss holt mit einem halboffenen Küchen- und Wohnbereich, einem großzügigen Bad und praktischem Abstellraum, einem Schlaf- sowie Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer das Beste aus dem kompakten Wohnraum heraus. Das Obergeschoss ist derweil in zwei kleinere Wohneinheiten mit je 47 Quadratmetern Wohnfläche geteilt.



Erdgeschoss Wohnung 1

Küche	15,33 m ²
Wohnen	15,12 m ²
Schlafen	16,39 m ²
Kind	11,56 m ²
Bad	9,50 m ²
Abstellen	7,10 m ²
Flur	13,59 m ²
HAR/HWR	5,80 m ²
Außenmaße: 12,38 m x 9,38 m	

← **vermietbare Fläche:
ca. 187,63 m²**



Obergeschoss Wohnung 2/3

Küche	8,63 m ²
Wohnen	13,24 m ²
Schlafen	12,04 m ²
Bad	6,65 m ²
Flur	6,06 m ²

←

**Zwei Wohnungen,
ein starkes Investment**



Flair 180 Duo

Wer heute in Wohnraum investiert, setzt auf Flexibilität und nachhaltige Nachfrage. Das Flair 180 Duo verbindet modernes Stadthaus-Design mit durchdachter Zweifamilienhaus-Architektur und schafft damit die perfekte Basis für zukunftssichere Mieteinnahmen.

Auf rund 94 Quadratmetern je Wohneinheit bietet das Flair 180 Duo großzügigen Wohnkomfort, clevere Grundrisse mit viel Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob für junge Familien, urbane Paare oder Mehrgenerationenwohnen – jede Etage überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich, mehreren Rückzugszimmern, durchdachten Stauraumlösungen und hochwertigen Ausstattungsdetails.



Besonderes Highlight: Beide Wohnungen verfügen über bodentiefe Fenster zur Gartenseite und einen eigenen Balkon – ein begehrtes Extra, das in urbanen Lagen besonders geschätzt wird und den Wohnwert zusätzlich steigert.



Erdgeschoss

Wohnen	15,46 m ²
Küche	16,53 m ²
Schlafen	15,91 m ²
Kind	12,65 m ²
Bad	6,44 m ²
Flur	6,63 m ²
Abstellen	3,22 m ²
HWR/HAR	6,01 m ²
Treppenhaus	10,41 m ²
EG gesamt	93,27 m ²

Außenmaße: 12,25 m x 9,25 m
Gesamtfläche: ca. 186,64 m²

← **vermietbare Fläche:
ca. 186,64 m²**



Obergeschoss

Wohnen	19,78 m ²
Küche	6,72 m ²
Schlafen	12,04 m ²
Ankleide	5,48 m ²
Kind	13,46 m ²
Gast	10,12 m ²
Bad	9,70 m ²
Flur	7,93 m ²
Abstellen	2,38 m ²
Treppenhaus	5,76 m ²
OG gesamt	93,37 m ²

←

Mit diesem durchdachten Konzept schaffen Sie ein Haus, das hohe Lebensqualität bietet, unterschiedlichste Zielgruppen anspricht und damit beste Voraussetzungen für dauerhafte Vermietbarkeit und stabile Erträge schafft.

Flair 180 Duo – eine Investition, die heute überzeugt und morgen trägt.

Die meisten Einfamilienhäuser eignen sich auch für die Vermietung.



Das Mitwachshaus Flair 148



verbindet modernes Wohnen mit attraktiver Kapitalanlage – perfekt für alle, die selbst einziehen und gleichzeitig von sicheren Mieteinnahmen profitieren möchten. Aber auch eine Komplettvermietung ist möglich.

Auf rund 148 Quadratmetern bietet dieses Haus ein flexibles Konzept: Die untere Etage können Sie selbst nutzen und dabei den offenen Wohn- und Essbereich, die lichtdurchfluteten Räume und den eigenen Garten genießen. Das Dachgeschoss als separate Einliegerwohnung ist ideal zur Vermietung. Oder Sie vermieten beide Wohneinheiten und sichern sich doppelte Mieteinnahmen.

Durch die flexible Raumgestaltung bleibt das Haus auch in Zukunft anpassungsfähig. Mit dem Mitwachshaus Flair 148 investieren Sie in Wohnraum mit solider Wertentwicklung, attraktiver Mietrendite und langfristiger Sicherheit.



Erdgeschoss

Wohnen	28,32 m ²
Küche	9,32 m ²
Schlafen	12,72 m ²
Kind	10,39 m ²
Bad	6,16 m ²
Diele	6,46 m ²
Treppenhaus	8,63 m ²
HWR/HAR	6,96 m ²

Außenmaße: 9,63 m x 11 m
Erdgeschoss: 88,95 m²

← **vermietbare Fläche:
ca. 166,01 m²**



Einliegerwohnung Dachgeschoss

Wohnen	19,56 m ²
Küche	12,70 m ²
Schlafen	17,45 m ²
Abstellen	3,01 m ²
Bad	10,50 m ²
Flur	4,97 m ²
Treppenhaus	8,41 m ²

Dachgeschoss: 71,64 m²

←

Unsere Vollausstattung im Überblick

- »» **Massiv gebaut und gedämmt:** Wir setzen auf massives Mauerwerk. Das schont nicht nur Ressourcen und Ihr Budget, sondern dämmt auf ganz natürlichem Weg.
- »» **Bodenplatte:** Auf einem guten Fundament gebaut! Als fester Bestandteil der Vollausstattung sorgt die Bodenplatte für eine solide und sichere Basis für Ihr Haus und ermöglicht eine reibungslose Bauausführung.
- »» **Wärmepumpe:** In jedem Haus ist eine Wärmepumpe inklusive. Damit erfüllen Sie die aktuellen Energiestandards, sind für die Zukunft gerüstet und Ihr Haus behält seinen Wert.
- »» **Fußbodenheizung:** Warme Füße? Auch die Fußbodenheizung ist inklusive. Sie steigert den Wert des Hauses und sorgt ganz nebenbei noch für echtes Wohngefühl.
- »» **Rollläden:** Ihr Haus sorgt nicht nur für ausreichend Sicherheit, sondern auch für einen sommerlichen Wärmeschutz – mit Rollläden, die in der Vollausstattung enthalten sind.
- »» **Fensterfalzlüftung:** Schluss mit schlechter Luft. Die Fensterfalzlüftung sorgt durch eine clevere Öffnung im Fensterrahmen für eine kontinuierliche Grundlüftung.
- »» **Funk-Luft-Qualitätssensor:** Der Funk-Luft-Qualitätssensor überwacht die Luftqualität im Raum und liefert automatisch Lüftungsempfehlungen – für ein dauerhaft gesundes Raumklima.
- »» **Vorrüstung Photovoltaik:** Auch wenn es um Energie geht, können Sie sich bei der Vollaustattung sicher sein. Mit der Photovoltaik-Vorrüstung bleiben Sie flexibel und machen sich unabhängig von steigenden Energiepreisen – dann, wenn Sie es wollen. Ausreichend Platz für einen Energiespeicher bietet der Hausanschlussraum.
- »» **Vorrüstung E-Auto:** Wir denken nicht nur



mit, sondern setzen auch direkt um. Alle unsere Häuser haben eine E-Auto-Vorrüstung. Damit sind Sie mobil, flexibel und bleiben beweglich.

- »» **Sanitärausstattung:** Die Badezimmer sind voll ausgestattet. Dazu gehören auch eine bodengleiche Duschwannen.
- »» **Elektroausstattung:** Wir bieten Ihnen ein wenig mehr. Die Haustechnik sorgt für einen energiegeladenen Alltag, behagliche Wärme und umweltschonendes Wohnvergnügen.
- »» **Schlüsselfertig:** Ihr Haus wird am Ende der Bauzeit schlüsselfertig übergeben.
- »» **Sicher gebaut:** Ihr persönlicher Hausbausatzbrief schützt Sie mit einem garantierten Festpreis, einer Bauzeitgarantie und transparenten Baukosten.

**Auch Projekte
mit deutlich
niedrigerem
Eigenkapital
möglich!**

Investitionsbeispiel

Beispiel: 4 Reihenhäuser FürEuch in Aarbergen

1. Projektüberblick

Lage: **Gemeinde Aarbergen (Hessen)**
Grundstück: **ca. 1.500 m²**
Haustyp: **Reihenhaus FürEuch**
4 Wohneinheiten, jeweils ca. 100 m², gesamt ca. 400 m²

2. Investitionsdaten

Kaufpreis : **1.245.000 €** Hauspreis inkl. Ausstattung, Baunebenkosten, Grundstück,
Erwerbs-Nebenkosten: **100.000 €** Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch
Gesamtinvestition: **1.345.000 €**
Eigenkapital: **- 245.000 €**
Finanzierungsbedarf: **1.100.000 €** 3,4 % Zinsen und 1,5 % Tilgung
Monatsrate: **4.492 €**
Mieteinnahme pro Monat: **5.000 €** Mietpreis (m²/pro Monat) 12,50 €

3. Ihre Vorteile auf einen Blick

Anfängl. Abschreibung **ca. 50.000 €** Auf Gebäudeanteil nach § 7 EStG (AfA)
Steuerersparnis **ca. 10 - 12.000 € p.a.** (je nach Einkommen und Progression)

Bei Verkauf nach 10 Jahren und einer moderaten Wertentwicklung von 2 % p.a. ist eine Verdreifachung des Eigenkapitals möglich.

Eigenkapitalrendite **12 % p.a.**
Vermögenszuwachs **> 500.000 €**

Bei Fragen zu Ihrem individuellen Projekt, wenden Sie sich an Ihren Town & Country Haus-Berater.

Dieses Investitionsbeispiel dient ausschließlich zu Informations- und Demonstrationszwecken und stellt keine verbindliche Finanz- oder Steuerberatung dar. Alle Angaben – insbesondere zu Rendite, Steuerersparnis, Wertentwicklung und Finanzierung – beruhen auf aktuellen Annahmen, Erfahrungswerten und öffentlich zugänglichen Informationen. Trotz sorgfältiger Erstellung kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der dargestellten Werte übernommen werden. Die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung kann von den dargestellten Szenarien abweichen, insbesondere durch Veränderungen bei Zinsen, Mieteinnahmen, steuerlichen Rahmenbedingungen oder individuellen Finanzierungsbedingungen.

Vor einer Investitionsentscheidung empfehlen wir ausdrücklich die Einholung individueller Beratung durch:

- einen Steuerberater hinsichtlich steuerlicher Auswirkungen,
- einen Finanzierungsberater oder Kreditinstitut bezüglich Darlehenskonditionen,
- ggf. einen Rechtsanwalt oder Notar.

Haftungsausschluss: Für finanzielle Entscheidungen, die auf Basis dieser Musterberechnung getroffen werden, übernimmt der Herausgeber keine Haftung.



- >>> Fördermittel- und Finanzierungsservice
- >>> Marktgerecht und renditestark geplant
- >>> Garantierte Baukosten und Fertigstellung inkl. Festpreis
- >>> Zahlreiche Grundstücke deutschlandweit verfügbar
- >>> Voll ausgestattet und schlüsselfertig umgesetzt
- >>> Regelmäßige und stabile Mieteinnahmen
- >>> Hohes Wertsteigerungspotenzial
- >>> Zahlreiche Steuervorteile und Abschreibungspotenzial



Ihre persönliche Investition starten:
**sicher, transparent und
effizient.**

Dieser Prospekt dient der Kundenvorinformation: Vertragsgrundlage ist der Vertrag sowie die dort beigefügten Pläne mit dem jeweils rechtlich selbstständigen Town & Country Partner. Darstellerisch bedingt, haben die abgebildeten Grundrisszeichnungen keinen Größenbezug zueinander. Die Einrichtungsgegenstände sind lediglich als Vorschlag zu verstehen und nicht in unseren Leistungen enthalten. Die dargestellten Hausabbildungen sind Beispiele. Änderungen durch Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten.