



Zuhause in Oldenburg

Modernisierte Wohnimmobilie mit Gewerbeanteil in ruhiger Lage

www.achtstein-invest.de

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.



Zuhause in Oldenburg

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	10
Finanzierung	12
Impressum	14

Projekt-Überblick

MODERNISIERTE WOHNIMMOBILIE MIT GEWERBEANTEIL IN RUHIGER LAGE

Gegenstand des Projekts ist eine Wohnimmobilie mit Gewerbeanteil in der Theodor-Francksen-Straße 81–85 in Oldenburg (Niedersachsen), die sich vollständig im Eigentum des Emittenten befindet.

Die 1971 errichtete Anlage umfasst 19 Einheiten (18 Wohneinheiten und eine Gewerbefläche) mit einer Gesamtfläche von rund 1.256 m² sowie 11 Pkw-Stellplätze und 7 Garagen.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, zuletzt weitere Instandhaltungen im Jahr 2025. Der Vermietungsstand liegt bei 92 %, die jährlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen rund 89.300 EUR. Die Einheiten werden derzeit im Einzelvertrieb professionell vermarktet, wobei die aktuelle Verkaufs- und Reservierungsquote bei 67 % liegt.

Die Anlegergelder dienen der teilweisen Refinanzierung des bereits eingesetzten Eigenkapitals. Die Rückführung der Nachrangdarlehen ist durch den Einzelverkauf der Wohn- und Gewerbeeinheiten einschließlich Stellplätzen und Garagen vorgesehen.

Mehr unter: www.zuhause-immobilien.eu

Kennzahlen

Fundinglimit 500.000 €	Zins p.a. (progn.) 9,5 %	Zinszahlung endfällig	Projektart Bestand
Regellaufzeit 31.12.2026	Min. Laufzeit 30.06.2026	Max. Laufzeit 30.06.2027	Finanzinstrument Nachrangdarlehen



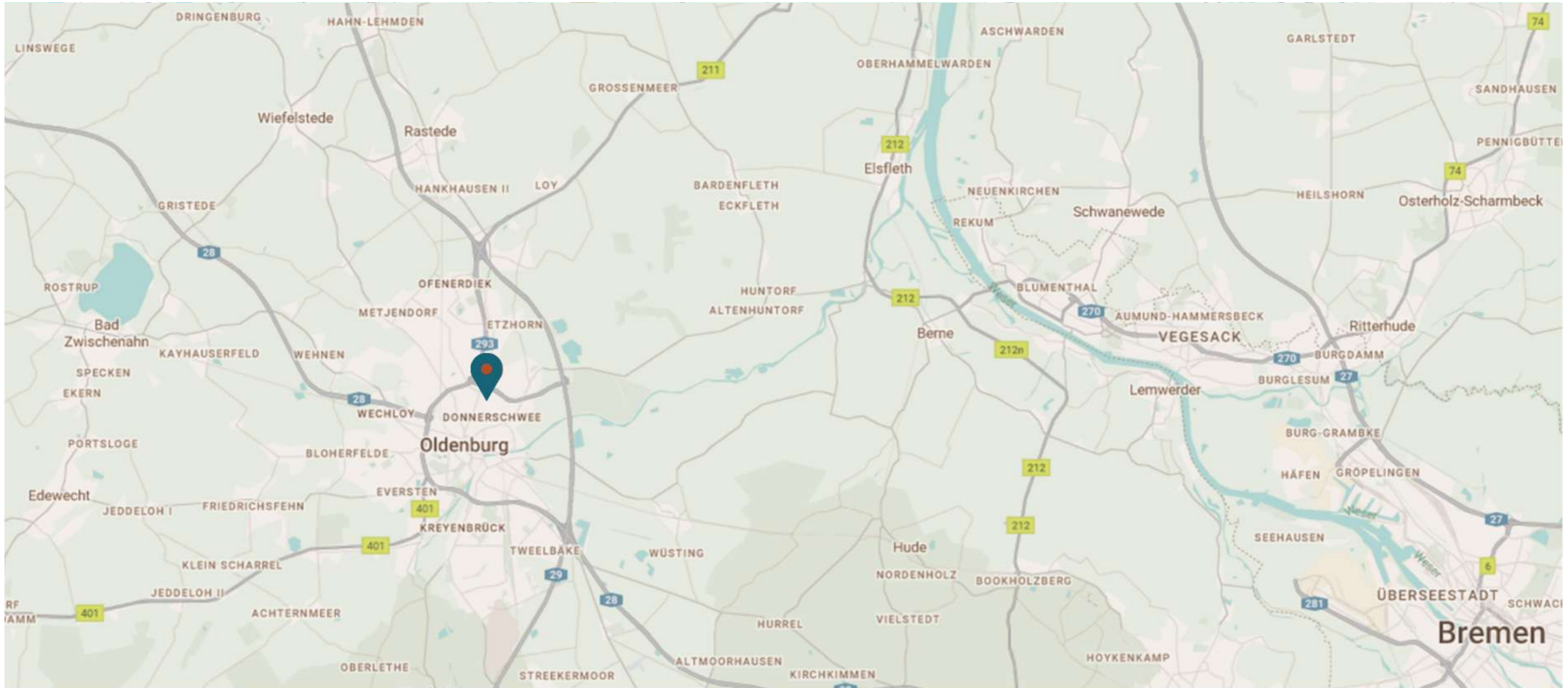
Investment-Highlights

- **Attraktive Rendite:** Verzinsung von 9,5 % p.a. (progn.) - Early-Bird-Investoren erhalten 10,5 % p.a. (progn.)
- **Kurzläufer:** ca. 12 Monate Regellaufzeit
- **Stabile Nachfrage:** kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum in Oldenburg
- **Hohe Planungssicherheit:** Immobilie vollständig im Eigentum des Emittenten, 92 % Vermietungsstand und aktuelle Verkaufs- und Reservierungsquote bei 67 % (6 WE verkauft, 2 WE reserviert)
- **Standortvorteil:** Oldenburg – gefragte Lage, mit hervorragender Anbindung und lokaler Infrastruktur
- Die ZuHause Real Estate Group ist ein eigentümergeführtes Unternehmen mit langjähriger Erfahrung

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

Lage



Oldenburg (Niedersachsen)

Makrolage

Oldenburg - attraktiver Wohn- und Lebensort mit solidem Bevölkerungszuwachs

Die Makrolage der kreisfreien Stadt Oldenburg in Niedersachsen ist geprägt von einer stabilen Wirtschaftsstruktur, kontinuierlichem Bevölkerungswachstum und hoher Lebensqualität. Mit über 170.000 Einwohnern profitiert die Stadt insbesondere von Zuzügen, begünstigt durch ihre Rolle als bedeutender Bildungs- und Forschungsstandort mit der Carl von Ossietzky Universität.

Oldenburg ist regionales Zentrum im Nordwesten Deutschlands, verfügt über eine gute Verkehrsanbindung und ist Teil der Wachstumsregion Hansalinie. Diese Faktoren führen zu einer dauerhaft hohen Nachfrage auf dem lokalen Immobilienmarkt.

Mikrolage

Die Theodor Francksen Straße 81–85 liegt in einer Wohngegend Oldenburgs, die durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Grünanlagen, charmanten Altbauten und einer hervorragenden Nachbarschaft.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen wie Museen und Theater. Auch der Wochenmarkt ist nicht weit entfernt und bietet frische Produkte aus der Region.

Für Familien ist die Infrastruktur ideal: Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind in der Nähe und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Fitnessstudios und Radwege machen die Umgebung besonders lebenswert.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Sowohl die Autobahnanschlüsse als auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Dies macht die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv.

Investitionen in Immobilien an der Theodor-Francksen-Straße 81 – 85 versprechen nicht nur ein gutes Wohnniveau, sondern auch eine stabile und langfristige Wertsteigerung. Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Lebensqualität und guter Infrastruktur macht diese Adresse zu einer ausgezeichneten Wahl für Käufer und Investoren.



Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen,
liebe Anleger,

seit über 30 Jahren entwickeln und realisieren wir Wohnimmobilienprojekte, die für langfristige Wertstabilität, solide Renditen und attraktive Standorte stehen. Mit der ZuHause Real Estate Group haben wir zahlreiche Objekte erfolgreich erworben, modernisiert und im Markt platziert.

Unser aktuelles Projekt in der Theodor-Francksen-Straße in Oldenburg ist ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, das zu 92 % vermietet ist. Die zentrale Lage, die gute Infrastruktur und die in den letzten Jahren vorgenommenen Modernisierungen machen dieses Objekt besonders interessant. Bereits mehr als zwei Drittel der Einheiten sind verkauft oder reserviert – ein klarer Beleg für die hohe Nachfrage.

Mit Ihrer Beteiligung können wir den erfolgreichen Einzelvertrieb konsequent fortsetzen und das Projekt zügig zum Abschluss bringen. Wir setzen dabei auf unsere langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung, Sanierung und Vermarktung, um gemeinsam mit Ihnen ein solides und rentables Ergebnis zu erzielen.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns, dieses Projekt zusammen erfolgreich umzusetzen – mit einer attraktiven Verzinsung als Teil Ihres Investments.



Eric Mozanowski

Geschäftsführender Gesellschafter
ZuHause Real Estate Group GmbH

Emittent



ZuHause Real Estate Group GmbH

Seit Gründung beschäftigt sich die ZuHause Real Estate Group überwiegend mit Projekt- und Quartiersentwicklungen und deren baulicher Umsetzung als Investor. Darüber hinaus ist die Sanierung und Nachverdichtung von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie deren Umwidmung ein wichtiges Betätigungsfeld. Das vorrangige Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraums in A- und B-Städten.

Die ZuHause Real Estate Group und deren handelnde Personen können auf langjährige Erfahrung im Gebiet der Immobilienwirtschaft zurückgreifen.

Ob es sich um die Entwicklung von Bestandsimmobilien oder die Beratung von Investoren handelt, die ZuHause Real Estate Group verfügt in diesen Bereichen über langjährige, nachhaltige Erfahrungen und das erforderliche Know-how.

Gerade bei Grundstücksentwicklungen sowie der Umwidmung von Bestandsobjekten ist die Identifizierung nachhaltiger Entwicklungschancen durch Nachverdichtung und Modernisierung bestehender Flächen und Neupositionierung der Projekte ein wichtiger Bestandteil für die zukünftige Wertschöpfung – dieses Leistungsbild gehört zur Kernkompetenz der ZuHause Real Estate Group.

Referenzen (aus 30+ umgesetzten Projekten)



**Berlin-Kreuzberg,
Methfesselstr. 29/31**

Energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses und Dachaufstockung zur Schaffung von neuem Wohnraum



**Berlin-Lichtenberg,
Einbeckerstr. 31**

Neubau, Studentenapartments "Study & Living"



**Stuttgart-Untertürkheim,
Biklenstr. 10**

Entwicklung Grundstück, wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung

Finanzierung

Das Projekt „Zuhause in Oldenburg“ wird durch eine Kombination aus Eigenkapital, Fremdkapital (Bankdarlehen) sowie Anlegergeldern im Rahmen dieser Vermögensanlage finanziert.

Die im Rahmen dieser Vermögensanlage eingeworbenen Anlegergelder dienen der Refinanzierung eines Teils des bereits eingebrachten Eigenkapitalanteils. Die Projektfinanzierung soll im Rahmen der hier öffentlich angebotenen Vermögensanlage optimiert werden.

Die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes belaufen sich auf EUR 2.083.450,00. Die bisherige Finanzierungsstruktur setzt sich aus Eigenmitteln in Höhe von EUR 783.450,00 sowie einem Bankdarlehen in Höhe von EUR 1.300.000,00 zusammen. Das Eigenkapital soll in Höhe von EUR 500.000,00 durch das Crowdkapital refinanziert werden. Der verbleibende Anteil des eingesetzten Eigenkapitals bleibt weiterhin für die Projektfinanzierung gebunden.

Die Zinszahlung sowie die Tilgung der Nachrangdarlehen ist durch die Veräußerung der 18 Wohneinheiten, der Gewerbeeinheit sowie der Pkw-Stellplätze und Garagen vorgesehen.

Die Zinsen für Anleger betragen 9,5 % p.a. (prognostiziert). Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,5 % p.a. (act/365, Early-Bird-Zins, prognostiziert) gewährt.

Die Regellaufzeit endet am 31.12.2026. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 6 Monaten vor bis 6 Monate nach dem Rückzahlungstermin zurückzahlen (Rückzahlungsfenster).

Mittelherkunft

Crowdkapital	500.000,00 €
verbleibende Eigenmittel	283.450,00 €
Bankfinanzierung	1.300.000,00 €
Gesamt	2.083.450,00 €

Mittelverwendung

Erwerbs- und Kaufnebenkosten	1.801.710,00 €
Finanzierungskosten sowie Marketing- und Vertriebskosten	281.740,00 €
Gesamt	2.083.450,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 27966

Registergericht: Amtsgericht Bonn

Kontakt

Telefon: (02234) 945 9001

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertreten durch

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise:

Eigene/Zuhause Wohnen Real Estate Group GmbH, AdobeStock, Shutterstock, Pixabay, Unsplash (Justin Malandac, Sajjad Alawadi)



www.achtstein-invest.de