

YATIRIMCI SUNUMU · EYLÜL 2026

BREMEN · 104 MİKRO KONUT

Himmelstein Haus

Kalbin Attığı Yerde Yatırım

Rembertiring 21 · Bremen Mitte · 148.507 €'dan başlayan fiyatlar · %5.1 yıllık getiri



Yatırımın Bir Bakışta Fotoğrafı

104

Daire · 7 kat (OG 1–7)

148.000 €

Başlangıç fiyatı

650 €

Baslayan aylık kira

%5.1

Yıllık Kira getirisi

Konum

Bremen Mitte · Rembertiring 21 — Marktplatz 6 dk, Hbf 8 dk yürüme mesafesi.

Ürün

18,9 – 42,4 m² arası 104 mikro konut; bronz cephe, rooftop lounge, premium donanım.

Fiyatlama

148.000 € 'dan başlayan fiyatlarla, yıllık 17.316,00 €'ya kadar getiri fırsatı

Takvim

Teslim Aralık 2027 · kira başlangıcı Aralık 2027 · kiracılı devir opsiyonu.

Himmelstein 2010'dan bu yana

2010

Himmelstein Polygon ismi ile kuruldu — ilk konut ve ticari gayrimenkul projeleri hayata geçirildi.

2014

Kuzey Almanya'da 840 konuluk yatırımla portföy büyütüldü.

2019

Tüm Almanya'da 37%'lik gayrimenkul odaklı stratejik genişleme dönemi başladı.

2023

Wangerland bölgesinde 300 ha yeni yerleşim proje alanı ve Solarpark Hohenkirchen portföye katıldı.

2026

Himmelstein Haus Bremen satışa sunuldu — amiral şehir içi mikro-konut projesi. Mevcutta 5 farklı şehirde 1.500 kiralamalı konut yönetimi yapılırken buna Bremen eklendi.

Himmelstein İş Modeli: Uçtan Uca Entegrasyon

- Arazi edinimi, planlama, finansman ve inşaat denetimi tek çatı altında
- Enerji kolundan gelen nakit akışı gayrimenkul finansmanının omurgası
- Uzun vadeli portföy yönetimi — satış sonrası da muhatap aynı grup

“2010'da bir fikirle başladık; bugün enerji, sağlık ve konutta kalıcı değer üreten bir grubuz. Her projede aynı ilke: şeffaflık, sağlamlık, uzun vade.”

Üç Dikey, Tek Güvence



Solarpark Hohenkirchen · Wangerland · 34,2 ha

GAYRİMENKUL

Konut & Karma Kullanım

Almanya genelinde 2.500'ü aşkın konut birimi; mikro-konut segmentinde uzmanlaşma.

ENERJİ

Solarpark Hohenkirchen

34 MWp kurulu güç · 40 MWh batarya; gayrimenkul yatırımlarının finansman omurgası.

SAĞLIK & TURİZM

Himmelstein Haus'ta satın aldığınız her daire, üç dikeyli kurumsal yapının ortak güvencesi altındadır — tek proje riski değil, grup dengesi.

Bremen ve Limanı



•~65,3 Milyon Ton: yıllık aktarılan toplam deniz kargo yükü.

•4.500+ Gemi: Yılda limanları ziyaret eden ortalama yük ve yolcu gemisi sayısı.

Konteyner ve Lojistik

•~4,9 - 5 Milyon TEU: Yıllık ortalama konteyner elleçleme kapasitesi (Avrupa'nın en büyük dökme/konteyner aktarma merkezlerinden biridir).

Otomotiv Hub'ı

•1,25 Milyon Araç: Bremerhaven terminali, küresel bazda Avrupa'nın en büyük araç ithalat ve ihracat merkezlerinden biridir.

Bremen Kenti · Ekonomi ve Demografi



Bremen şehir merkezi — havadan görünüm

~ 580.000

Şehir nüfusu

80.000+

Üniversite öğrencisi

+ % 2,8-3,5

Yıllık fiyat artışı

- UNESCO mirası Rathaus ve Roland Anıtı · 1.400 yıllık ticaret geleneği
- Volkswagen, Mercedes-Benz, Airbus üretim ve Ar-Ge merkezleri
- Liman, lojistik ve uzay endüstrisinde yoğunlaşma · sürekli profesyonel göç
- Überseestadt dönüşümüyle büyüyen şehir içi konut talebi
- **Bremen Hansa Kent** olarak tabir edilen, Eyalet kenttir

Mikro-Konut Talebinin Beş Motoru

Düşük boşluk oranı

Stüdyo segmentinde boşluk sürekli % 2'nin altında.

Genç ve mobil nüfus

80.000+ öğrenci ve şehir dışından gelen profesyoneller.

Kira primi

Bremen ortalaması 9,52 €/m² iken projede liste kirası ortalama 34,03 €/m².

Kıt arsa

Bremen'de geliştirilebilir arsa stoku son derece sınırlı.

Finansman erişimi

Alman bankalarında 25 yıla kadar vadeli Mortgage.



Bremen Mitte · yaya aksı ve tarihî doku

Bremen Mitte · Rembertiring 21



Bremen Mitte · Rembertiring 21



Himmelstein Haus — sokak seviyesinden cephe

Mitte, Bremen'in en yüksek kira birim fiyatına ve en düşük boşluk oranına sahip alt bölgesidir.

Marktplatz

~ 6 dk yürüme

Bremen Hbf

~ 8 dk yürüme

Schlachte (Weser)

~ 7 dk yürüme

Universität Bremen

~ 12 dk tramvay

Bremen Havaalanı

~ 15 dk taksi

104 Mikro Konut



- <20 m² · 54 daire (%51.9)
- 20-24 m² · 26 daire (%25.0)
- 24-28 m² · 15 daire (%14.4)
- 28-32 m² · 8 daire (%7.7)
- >32 m² · 1 daire (%1.0)

Daire sayısı	104 adet · 7 kat (OG 1 – OG 7)
Oturma alanı	18,9 m² – 42,4 m²
Fiyat bandı	148.000 € – 337.646 €
Aylık kira bandı	643 € – 1.443 €
Cephe	Bronz alüminyum kompozit panel
Ortak alan	Panoramik rooftop lounge & spor alanı
Anahtar teslim	Aralık 2027
Kira başlangıcı	Aralık 2027

Bronz Alüminyum Cephe · Rooftop Teras



İzometrik Planlar · 18,9 m² – 30,5 m²

18,9

Brüt m²

1+0

Studio

54

Adet

18,9 m² kompakt · izometrik kat planı

€ 148.000'den

Başlangıç

01	Yatak Odası	Tek kişilik
02	Kitchenette	İndüksiyon · Fırın Fırın
03	Duş & WC	2,4 m ²
04	Çalışma Köşesi	Pencere önü
05	Gardırop	Ankastre
06	Pencere	Çift cephe
07	Isıtma	Yerden ısıtma

Aylık kira: € 643 – € 667 · Brüt getiri: ~%5,13 p.a.

Her dairede: meşe parke · siyah-bronz ankastre mutfak · yerden tavana pencere · enerji verimli yerden ısıtma

Tip A - Yaşam Alanı

Küçük bir alanda, büyük bir konfor.

Zeminden tavana pencere, meşe ahşap zemin ve Scandi-Alman
Alman minimalizmi. Sabah kahvenizi Bremen'in çatılarına bakarak
bakarak içebileceğiniz bir yaşam alanı.

Tip A · Tam Donanımlı Mutfak

Ankastre & hazır teslim edilir.

Matte black kabinet, pirinç bataryalar, induksiyon ocak, ankastre fırın ve fırın ve dolap içi buzdolabı. Anahtar teslim; kiracınız ilk günden konforuna konforuna kavuşur

İzometrik Planlar · 30,5 m²

30,5

1+1

Yatak Odası + Salon

13

Adet · Big Stay

30,5 m² kompakt · izometrik kat planı

€215.807'den

Başlangıç

- | | | |
|----|---------------|-------------------------------|
| 01 | Yatak Odası | Ayrı · Queen bed |
| 02 | Salon & Yemek | Açık plan |
| 03 | Mutfak Adası | Tam donanım |
| 04 | Banyo | Duş & WC · 3,8 m ² |
| 05 | Antre Dolabı | Ankastre |
| 06 | Pencere | Çift cephe |
| 07 | Isıtma | Yerden ısıtma |

Aylık kira: € 922 – € 1.038 · Brüt getiri: ~%5,13 p.a.

Her dairede: meşe parke · siyah-bronz ankastre mutfak · yerden tavana pencere · enerji verimli yerden ısıtma

Tıp B · Salon & Yemek

Nefes alan bir açık plan.

Ferah pencereler, düşük gri keten kanepeler, meşe zemin ve mat siyah mutfak. Bremen'in soğuk kışında sıcak, aydınlık ve zamansız bir yaşam alanı.

Tip B · Yatak Odası

Sakin bir sığınak, şehrin ortasında.

Ayrı yatak odası ile gerçek bir konut deneyimi. Şehrin canlılığından bir canlılığından bir kapı uzakta, kaliteli bir uyku için tasarlanmış minimalist bir alan.

Bina Standartları

Sadece bir daire değil, bir Yaşam standartı

Himmelstein Haus, sıradan bir kiralık konut olmaktan öte; sakinlerine sakinlerine ve kiracılarına premium bir yaşam standardı sunar. Ortak sunar. Ortak alanlar, güvenlik ve enerji verimliliği en yüksek standartlarda planlanmıştır.

KfW-55 Enerji Sertifikası

Yerden Isıtma Sistemi

Üçlü Cam Yalıtım

Fotovoltaik Çatı Sistemi

01



Concierge Servisi

Hafta içi 9–18 arası resepsiyon; kargo, misafir ve ve teknik destek.

02



Çatı Terası

Bremen manzaralı ortak çatı terası — barbekü ve ve dinlenme alanı.

03



Bisiklet Park Alanı

Kapalı ve güvenli 120 bisiklet kapasiteli park + tamir istasyonu.

04



Ortak Çamaşırhane

Endüstriyel çamaşır ve kurutma makineleri, jetonlu sistem.

05



Depo Ünitesi

Her daire için ayrı bodrum kat kilitli depo alanı (2–3 m²).

06

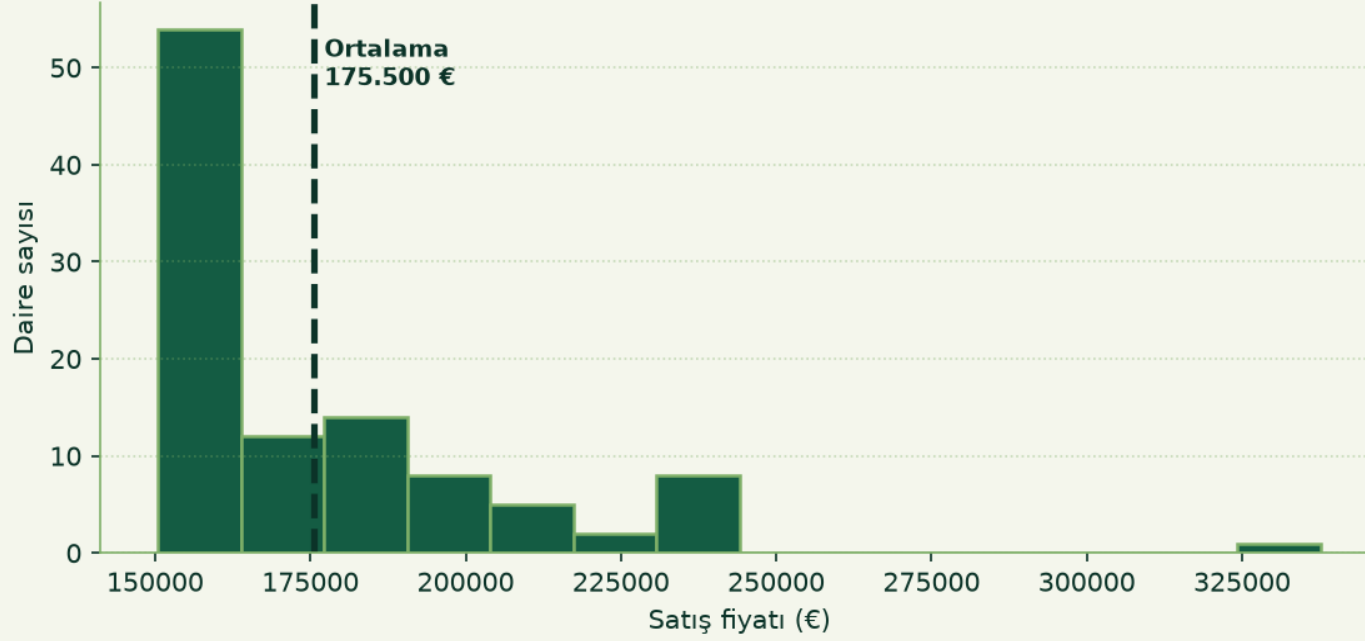


Property Management

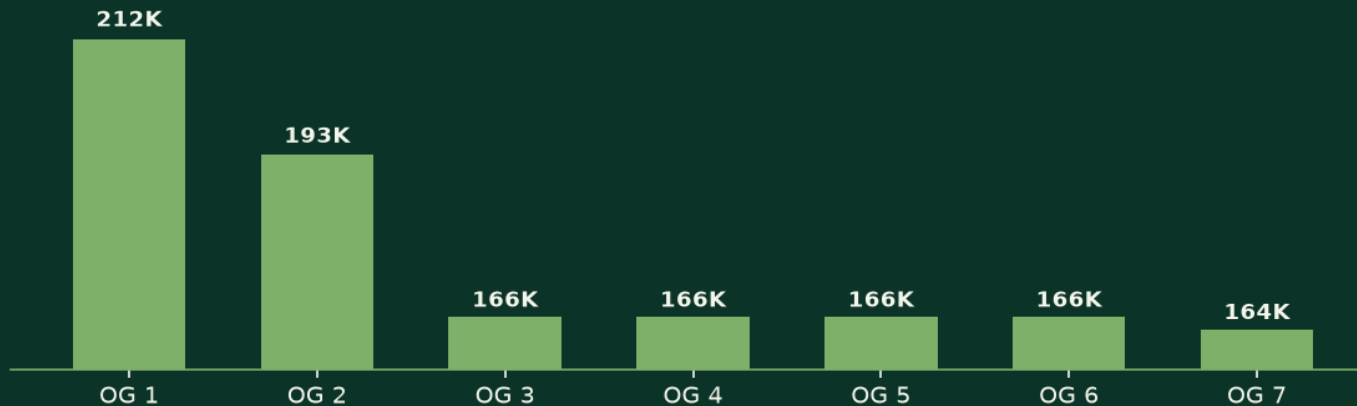
Himmelstein ekibi, kiracı bulma, tahsilat ve bakım bakım süreçlerini yönetir.

Liste Fiyatları · Kat ve Metrekare Bazında

Fiyat Dağılımı · 150.507 € - 337.646 €



Kat Bazında Ortalama Satış Fiyatı (€)



EN DÜŞÜK

148.000 €

18,9 m² stüdyo

ORTALAMA

175.500 €

7.963,35 €/m²

EN YÜKSEK

337.646 €

42,4 m² çatı daresi

Fiyatlar resmî fiyat listesinden alınmıştır; kat ve cepheye göre farklılaşır. Tam daire listesi satış ofisinden temin edilir.

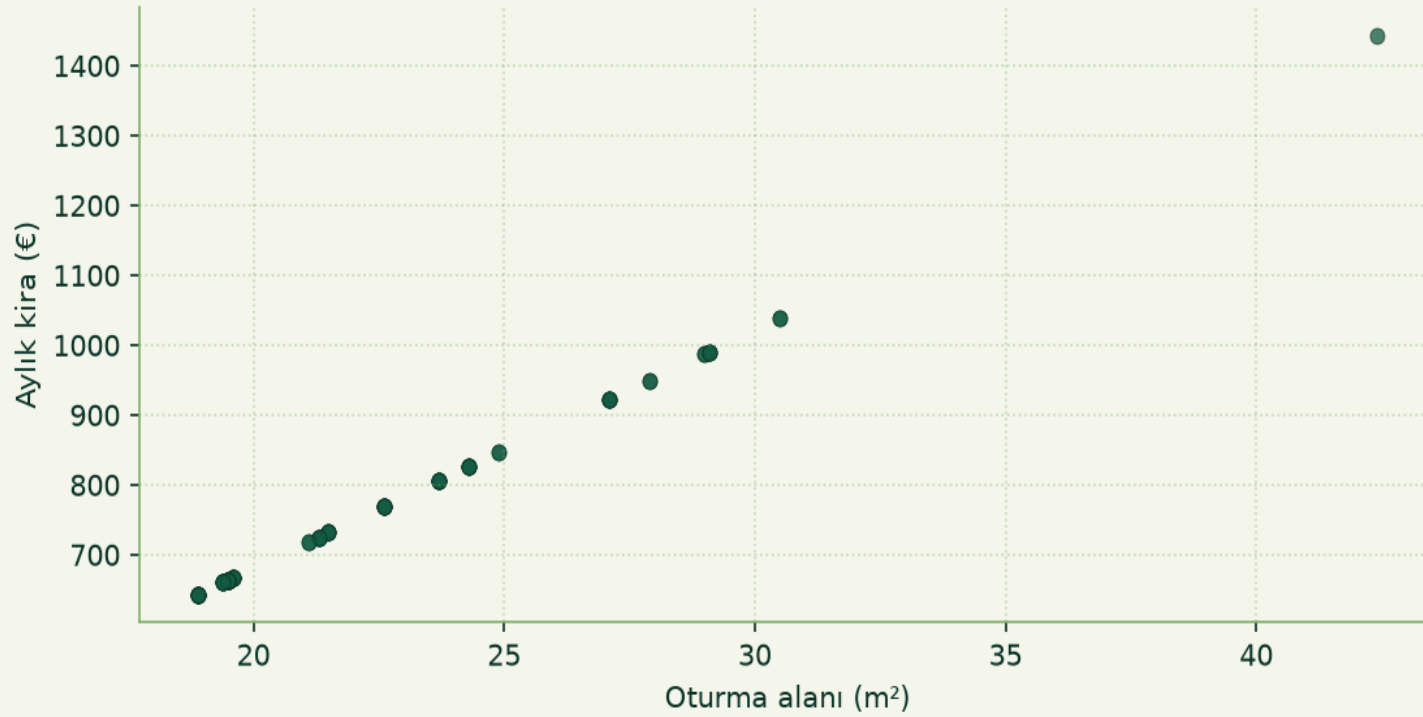
Örnek Daireler · Resmî Listeden

DAIRE	ALAN	LISTE FİYATI	AYLIK KIRA	BRÜT GETİRİ
OG 1 · No 9	19,4 m ²	154.489 €	660 €	% 5,13
OG 2 · No 21	19,4 m ²	154.489 €	660 €	% 5,13
OG 3 · No 41	21,3 m ²	169.619 €	725 €	% 5,13
OG 4 · No 58	18,9 m ²	150.507 €	643 €	% 5,13
OG 6 · No 81	19,5 m ²	155.285 €	664 €	% 5,13
OG 7 · No 104	21,1 m ²	168.027 €	718 €	% 5,13
OG 1 · No 10 (çatı)	42,4 m ²	337.646 €	1.443 €	% 5,13

Tüm 104 dairenin fiyat–kira listesi satış ofisinden temin edilir. Ek maliyetler: Grunderwerbsteuer % 5,5 + noter & tapu ~ % 1,5–2.

Gerçek Liste Kiraları Üzerinden Getiri Analizi

Kira-Alan ilişkisi • Ortalama 34,03 €/m² • Brüt getiri %5.1



Ortalama kira

750 € / ay

m² başına kira

34,03 €

Brüt getiri

%5.1

Kira başlangıcı

Aralık 2027

25 Yıla Kadar Vade · Almanya Mortgage Modeli

% 4,5

Yıllık vade farkı

25 yıla kadar

Maksimum vade

% 30

Peşinat

~ 561,00 €

Aylık taksit

Mortgage Modeli Nasıl Çalışır?

Alman bankası ipoteğe dayalı kredi; faiz % 4,5'e sabitlenir, faiz riski sıfırlanır. Vade 25 yıla kadar uzatılabilir. Kira geliri taksitin önemli bölümünü karşılar; kira başlangıcı Aralık 2027 itibarıyla nakit akışı planlanabilir.

Kimler İçin Uygun?

Uzun vadeli, öngörülebilir taksit isteyen yatırımcılar · düzenli geliri olan ve öz sermayesini korumak isteyen alıcılar · Türkiye'den yatırım yapan ve banka sürecinde Türkçe destek isteyenler. Başvuru organizasyonu satış ekibi tarafından yürütülür.

Beş Model · Talebe Göre Yapılandırma

1 · Mortgage

%4,5 sabit faiz (min. 10 yıl sabit) · 25 yıla kadar vade · %30 peşinat

Uzun vadeli, öngörülebilir taksit

2 · Firma bünyesinde 1 Yıl Vade

%30 rezervasyon (Noter) · kalan 70 % 12 ay 0,00% faiz

Ödemeyi ilerlemeye yaymak isteyen

3 · Peşin

%30 rezervasyon, Noter sonrası 14 gün içinde tam ödeme

Erken ödeme indirimi müzakereye açık

4 · Melez

%40 peşin + %60 mortgage

Kira geliri taksiti aşar (+88 €/ay)

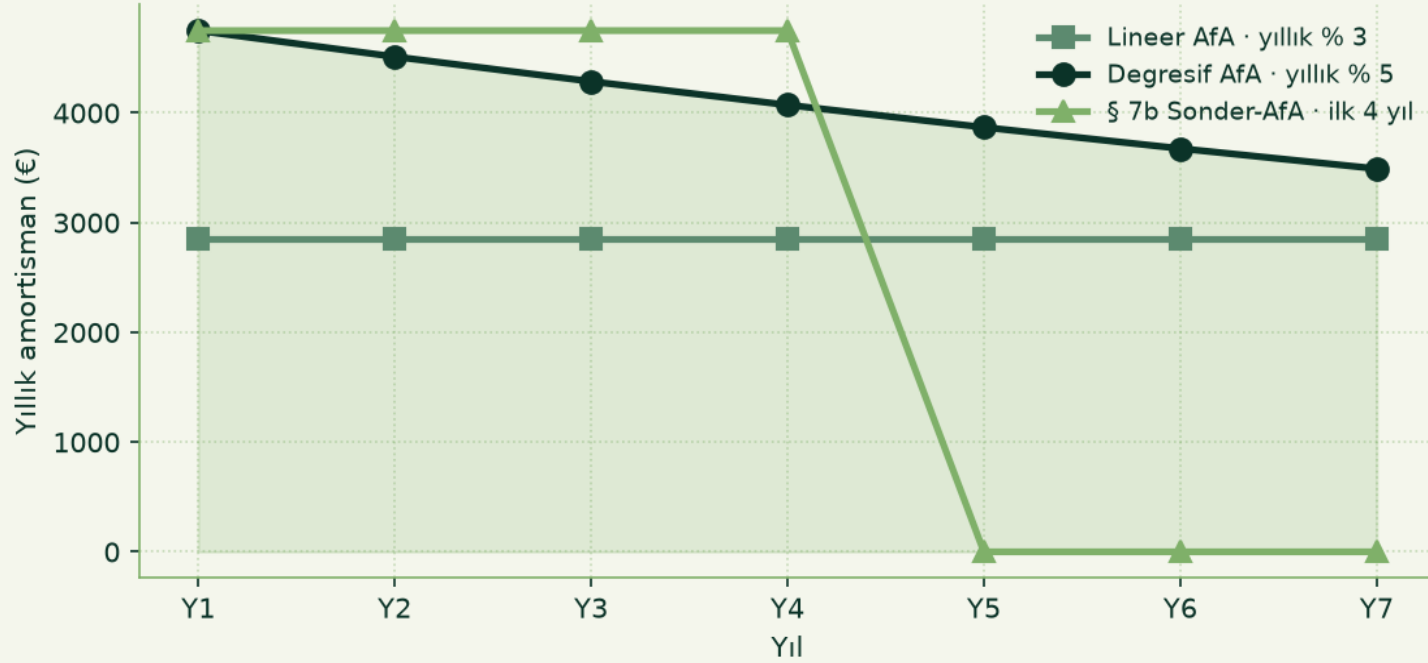
5 · Talebe Özel

Kira-amortisman · kiracılı devir · kademeli peşinat

Satış ofisiyle birlikte yapılandırılır

Alman Amortisman Sisteminin Gücü

AfA Modelleri · 95.000 € Yapı Maliyeti Varsayımı



- Lineer AfA § 7 (4) EStG · yılılık % 3
- Degresif AfA § 7 (5a) EStG · yılılık % 5
- § 7b Sonder-AfA · ek % 20 · 4 yıl
- İlk 4 yılda ~ 13.000 € vergi tasarrufu*

* 95.000 € yapı maliyeti ve % 35 marjinal vergi oranı varsayımıyla temsili hesaplama.

Yıllık gelir vergisinden 3% yeni bina tesvigi alınır (yıllık 12.800,00 €'nin üstüne çıktığı durumlarda).

Himmelstein Referans Projeleri



HAMBURG

Groß Borstel

150 konut · 2024 · Tamamlandı



CUXHAVEN

Kapitänsviertel

281 konut · 2025 · Tamamlandı



CUXHAVEN

Kaserne

172 konut · 2025 · Tamamlandı



BREMEN

Coca-Cola Quartier

440 konut · 2027 · Planlama



CUXHAVEN

Sahlenburg

150 konut · 2026 · Tamamlandı



BERLIN

Charlottenburg

240 mikro-konut · 2028 · Planlama



KIEL

Mikro-Konutlar

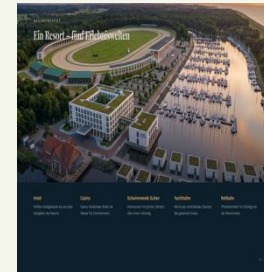
540 mikro-konut · 2027 · Teslim



WANGERLAND

Solarpark Hohenkirchen

34,2 ha · 34 MWp · Enerji



WANGERLAND

Entegre Proje Alanı

300 hektar · 2030+ · Planlama

Satın Alma Süreci

Adım adım süreç.

01 - REZERVASYON

Daire seçimi

Katalogdan tercihinizi belirleyin, ekibi bizimle çevrimiçi görüşme yapın.

02 - SÖZLEŞME

Ön anlaşma ve peşinat

Rezervasyon peşinatı ile daireniz size özel olarak bloke edilir.

03 - NOTER

Alman noter huzurunda

Zorunlu. Alım sözleşmesi, Alman noter (Notar) huzurunda imzalanır. Türkçe tercüman tercüman yasal güvence olarak temin edilir. Ödemeler notere emanet edilir.

04 - FİNANSMAN

Mortgage veya taksit süreci

Seçilen ödeme modeline göre finansman süreci başlatılır.

05 - TESLİM

Anahtar teslimi

Aralık 2027- Fully-furnished. Kira başlangıcı: Aralık 2027.

06 - YÖNETİM

Kıracı ve gelir

Himmelstein ekibi kiralama ve tahsilatı devralır.

Sık Sorulan Sorular

Q1 Satış nasıl ve hangi yasal çerçevede yapılır?

Tüm satışlar **tamamen Alman kanunlarına göre, yetkili bir Alman noteri (Notar) huzurunda** yapılır. Kaufvertrag imzalanır, para transferi noter güncesindedir, tapu Grundbuch'a resmi olarak işlenir. Türkçe tercüman yasal olarak zorunlu ve ücretsiz sağlanır.

Q2 Türk vatandaşı olarak Almanya'da mülk sahibi olabilir miyim?

Evet. Alman hukuku, uyruk fark etmeksizin herkese tam mülkiyet hakkı tanır. tanır. Grundbuch'a (tapu siciline) adınıza kayıt yapılır — bu, dünyanın en güvenli güvenli tapu sicillerinden biridir.

Q3 Almanya'ya gelmeden satın alabilir miyim?

Evet. Türkiye'deki Alman konsolosluklarında veya Türk noterinde düzenlenen düzenlenmiş özel vekaletle tüm süreç Almanya'ya gitmeden tamamlanabilir. tamamlanabilir. Kira geliriniz Türkiye-Almanya çifte vergilendirmeyi önleme önleme anlaşması ile korunur.

Bizimle iletişime geçin.

Almanya İletişim ofisi

+49 4721 94 994 09

Türkçe · Almanca · İngilizce · 7/24 WhatsApp

ADRESLER

Merkez: Schillerstraße 32, 27472 Cuxhaven
Proje: Rembertiring 21, 28195 Bremen