



# iCai Finanz GmbH 易财金融 德国房产投资项目

**独立金融咨询师 – 肖劲光**

**015781378888**

**info@icai-finanz.de**

# Messel 住宅投资项目



## 目录

---

- 投资亮点
- 投资概览
- 设计理念：永恒典雅的欧洲住宅建筑风格
- 周边环境与区位优势
- 项目概况（平面图、立面图及图片）
- 建筑状况
- 增值策略
- 能效证书
- 投资方案结构与购买选项（概览）
- 联系方式
- 法律声明

# Messel 住宅投资项目

## 投资亮点

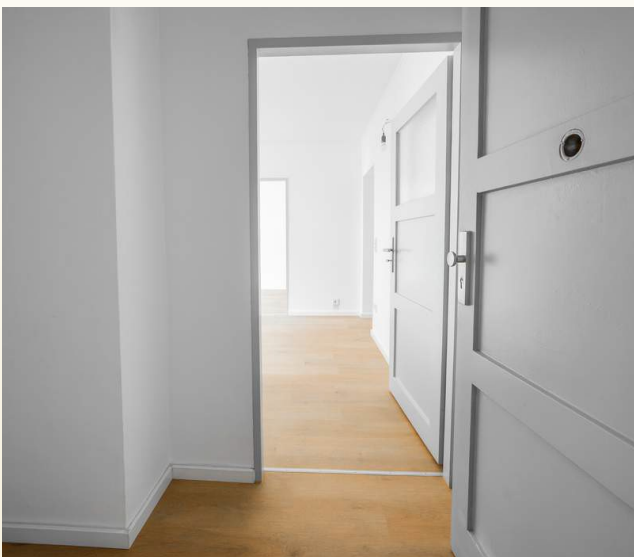
Frankfurt Capital Group GmbH 在莱茵-美因大都会区提供一个具有吸引力的住宅房地产投资机会——该地区是德国最具活力、需求最旺盛的通勤区域之一。

位于 Messel 市 Marktstraße 21-23 的项目包含 22 套已全部出租的住宅单位，并以灵活的组合形式出售：包括成对打包出售以及补充性的精选单套公寓。因此，投资者可以轻松入场，并在需要时逐步将其投资扩展为一个可规模化的资产组合。

投资组合起价约为 107,000 欧元。按每平方米约 2,990 至 3,740 欧元的购买价格，无论是私人投资者还是专业买家，都能够较为容易地进入这一租金稳定、性价比具有吸引力的住宅市场进行投资。



# Messel 住宅投资项目



## 投资概览

- 资产：住宅房产（打包出售）
- 地址：Marktstraße 21-23, 64409 Messel
- 类型：多户住宅（22套公寓——100%已出租）
- 建成年份：1950年
- 公寓面积：18平方米-45平方米
- 供暖：燃气（能效等级 E）
- 能效标准：KfW 40
- 组合结构：12 个组合，每个组合均包含一套大户型和一套小户型公寓，或者精选的单套公寓
- 收益概况：全租状态的投资组合，每个组合的毛收益率不低于 5%

# Messel 住宅投资项目

## 设计理念：永恒典雅的欧洲住宅建筑风格

立面设计遵循一种沉稳、保值的建筑语言——结构清晰、外观质感高档，并在表达上刻意保持克制。

目标是形成一个协调统一的整体形象，使建筑在视觉上得到提升，并在长期内保持吸引力。



# Messel 住宅投资项目

## 设计理念：永恒典雅的欧洲住宅建筑风格

经过精心搭配的色彩与材质方案，赋予建筑一种宁静、现代且高雅的气质。以暖灰色“Cedar”为主立面，辅以橄榄色的垂直分隔线营造出优雅的结构感，再搭配深绿色的基座区域作为视觉锚点，这种和谐的组合营造出协调统一、建筑风格清晰的整体效果。

高贵的桃花心木元素与低调的青铜点缀，巧妙地突出了建筑的亮点，彰显了该物业的独特格调。

施工采用矿物质哑光硅酸盐灰泥，搭配细腻的砂质纹理——经久耐用、触感上乘且保值性强。最终呈现出具有永恒美感的代表性立面设计，既能长久吸引租户，也能赢得投资者的青睐。



# Messel 住宅投资项目

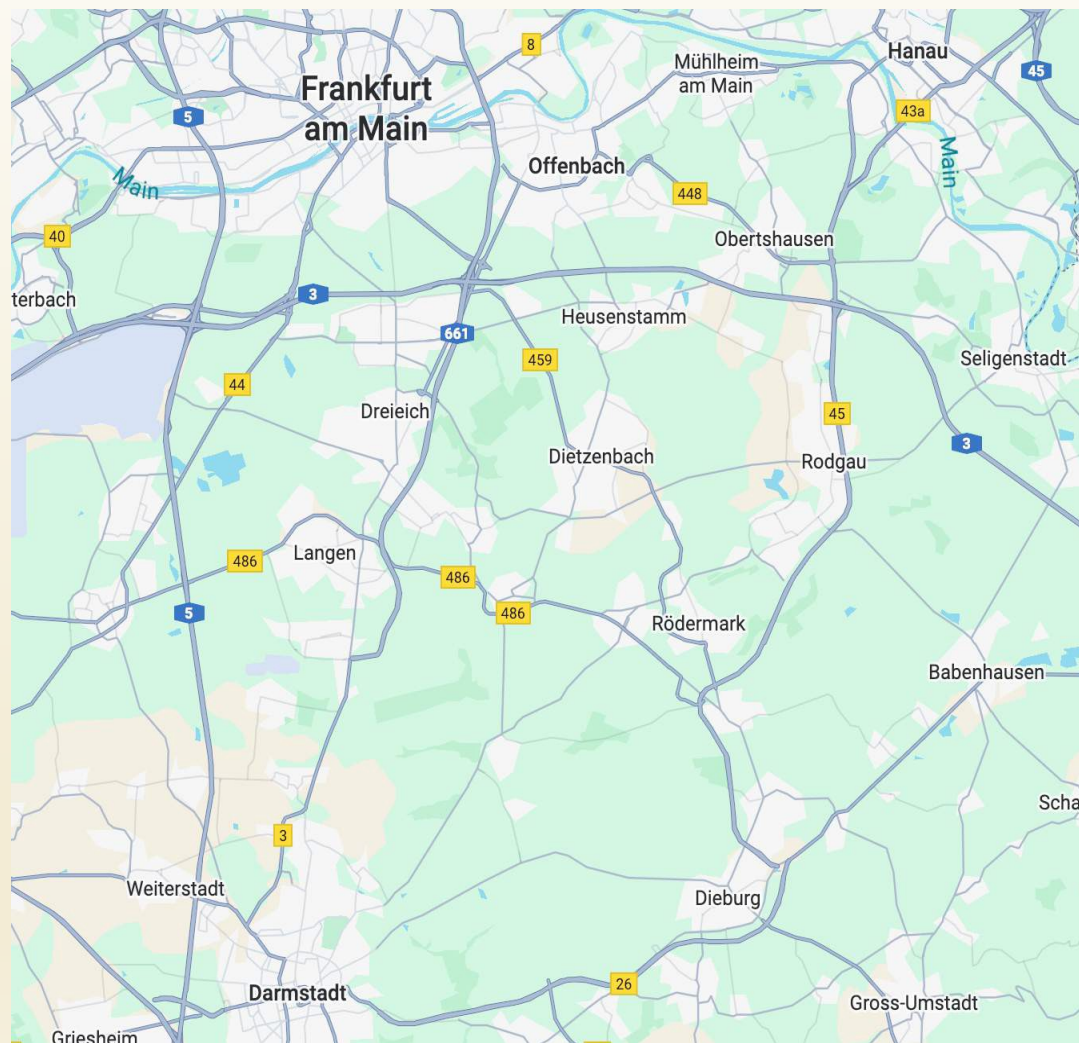
## 周边环境与区位优势

位于Marktstraße的房产坐落于梅塞尔，隶属于莱茵-美因大都市区——这是德国经济实力最强、人口最稠密的地区之一。

梅塞尔得益于毗邻法兰克福和达姆施塔特两大就业中心，因此已成为通勤者公认的理想居住地。该镇既提供了宁静的居住环境，又与区域基础设施有着便捷的连接，二者相得益彰。

此外，梅塞尔还拥有亲近自然的乡村环境，周边分布着农田以及现有的骑马和养马场。结合联合国教科文组织世界自然遗产“梅塞尔矿坑”，该地为重视自然、休闲和绿色休闲活动的居民提供了独特的生活品质。

该地区住房需求稳定，本地生活配套完善，且通过公路和公共交通与整个莱茵-美因地区交通便利。这些区位优势有助于维持长期租金稳定，并确保租户需求持续旺盛。



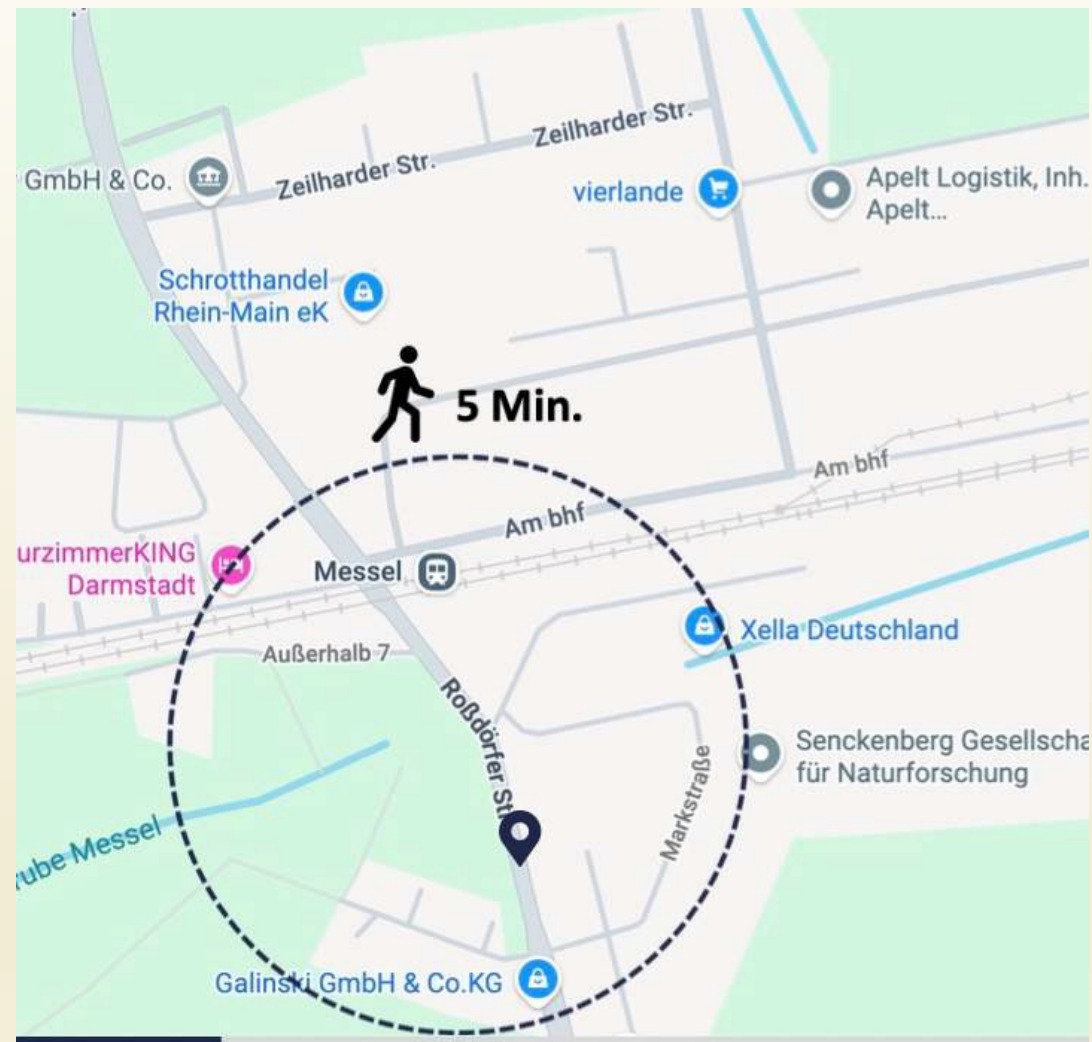
# Messel 住宅投资项目

## 周边环境与区位优势

位于Marktstraße的这处房产坐落于梅塞尔市镇内一个安静的住宅区，该区域以低建筑密度和稳定的社区结构为特色。

该地段步行即可抵达梅塞尔火车站，该站提供直达达姆施塔特和美因河畔法兰克福的区域铁路线路。这一交通优势提升了该物业对通勤者的吸引力，并有助于形成可持续且稳定的租户需求。

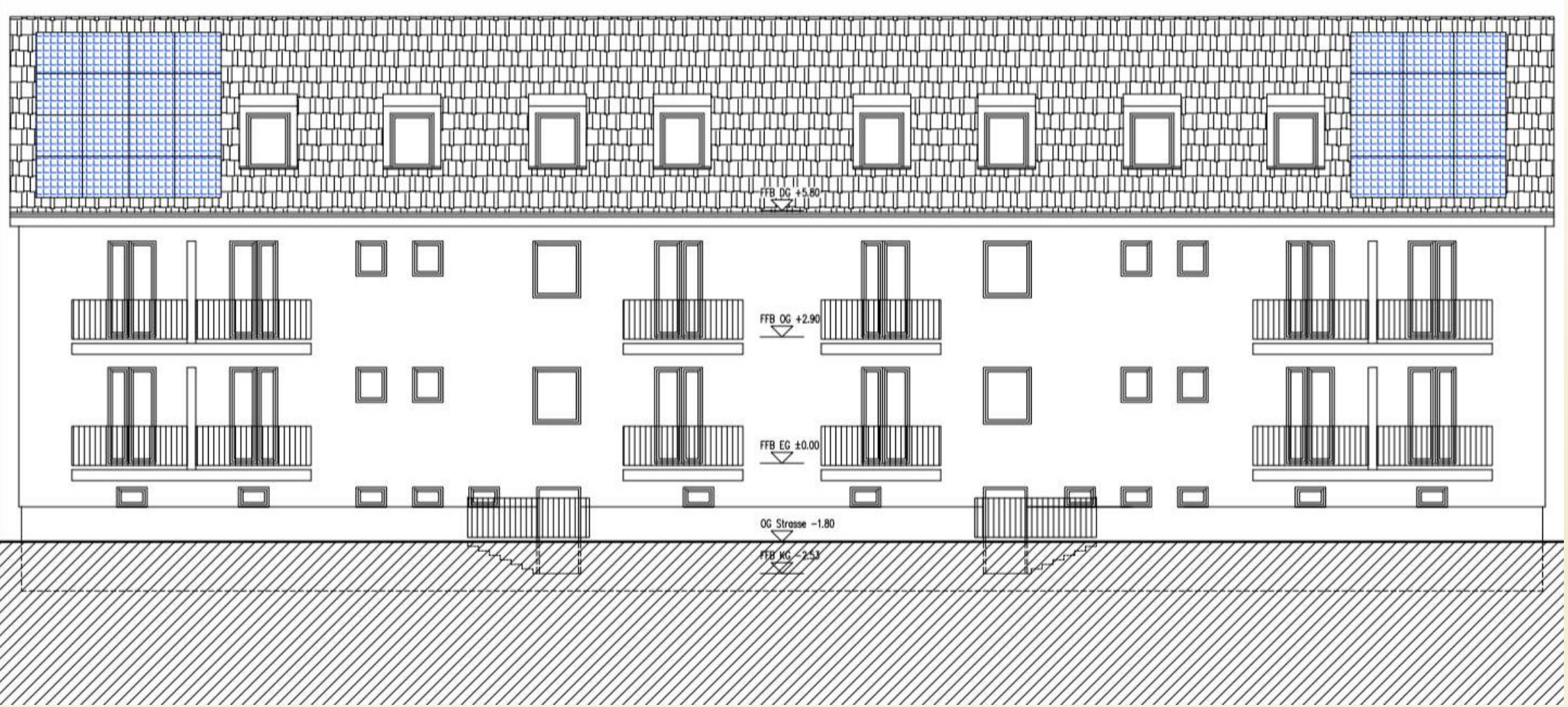
周边区域拥有便利的社区服务、日常生活设施以及与就业相关的配套基础设施。毗邻周边商业区、工业区及绿地，进一步凸显了该地块作为住宅用途的居住品质与区位优势。





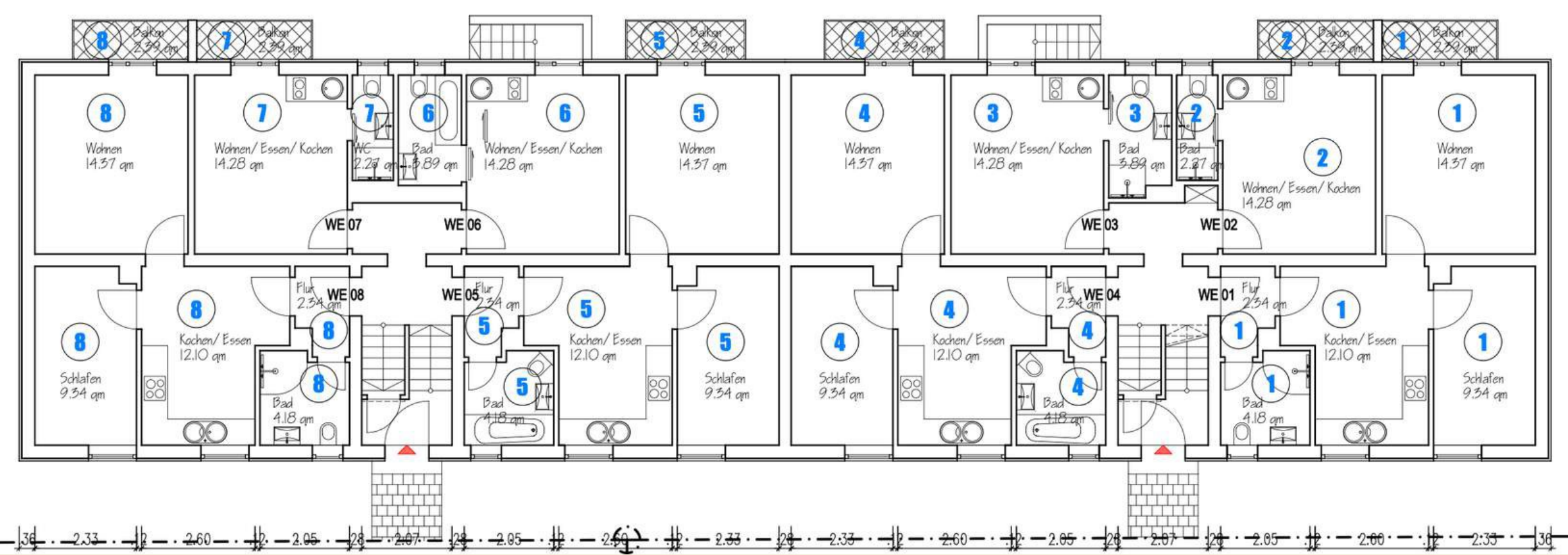
# Messel 住宅投资项目

## 东北方向视图



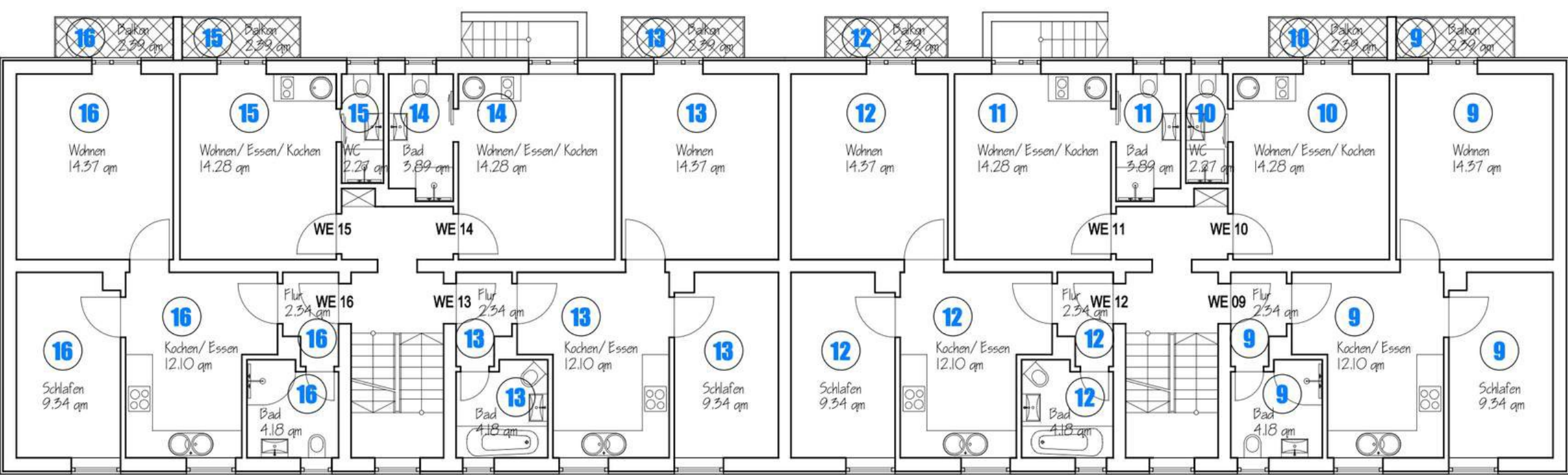
# Messel 住宅投资项目

## 平面图概览 (EG)



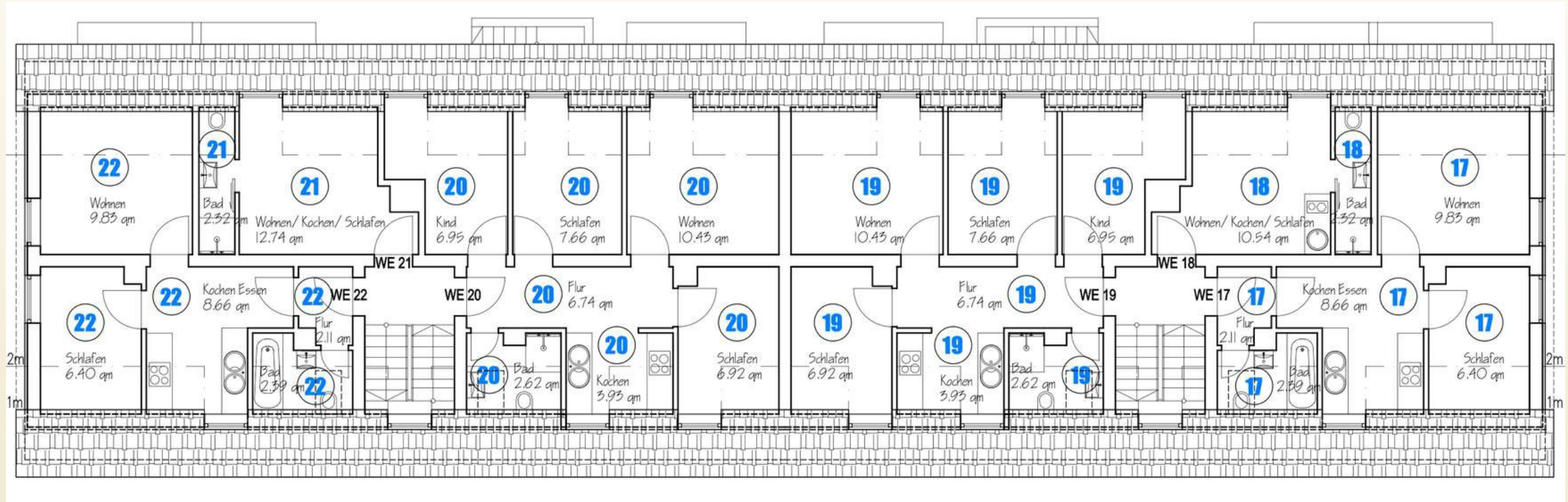
# Messel 住宅投资项目

## 平面图概览 (1. OG)



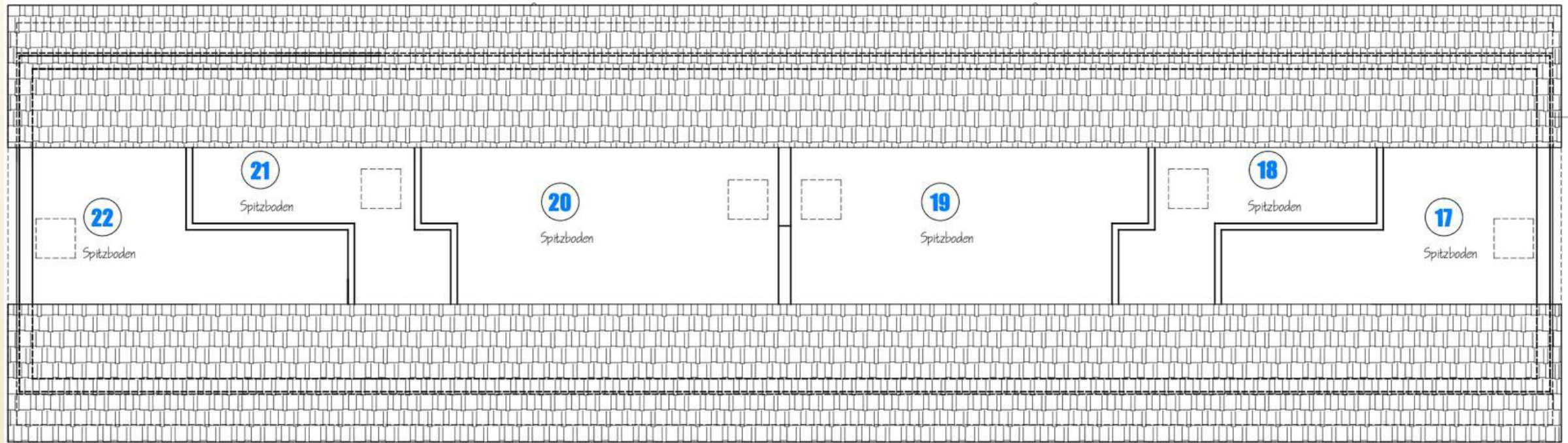
# Messel 住宅投资项目

## 平面图概览 (DG)



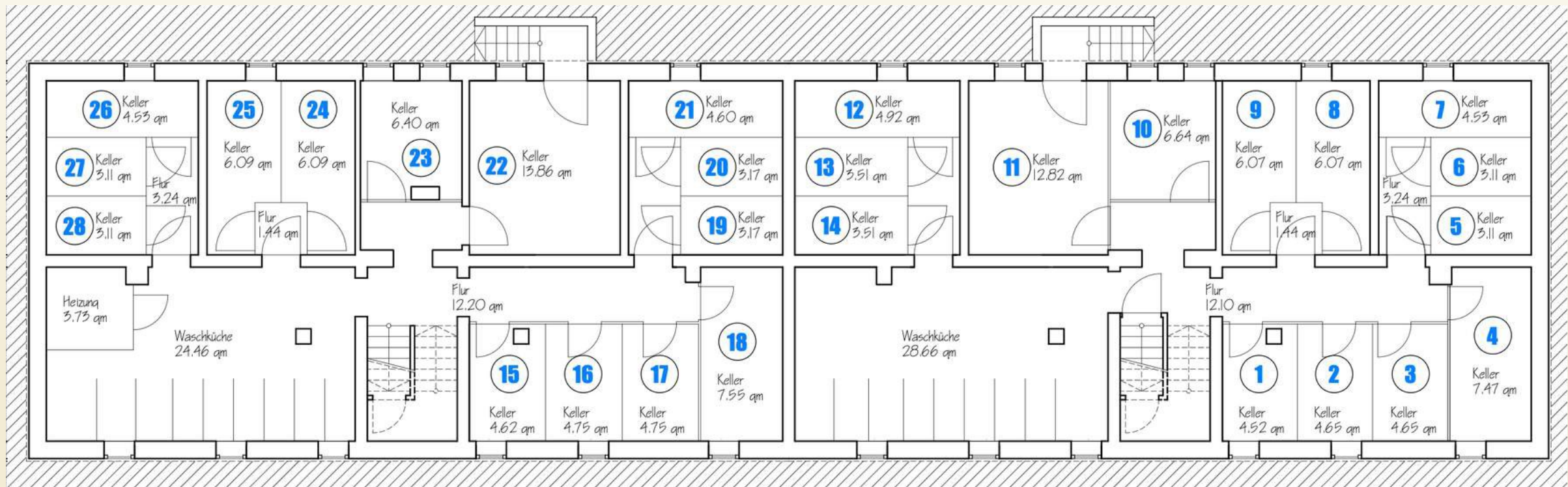
# Messel 住宅投资项目

## 阁楼 (DG)



# Messel 住宅投资项目

## 地下室 (KG)



# Messel 住宅投资项目



# Messel 住宅投资项目





# Messel 住宅投资项目



# Messel 住宅投资项目



# Messel 住宅投资项目



# Messel 住宅投资项目

## 建筑状况

位于Marktstraße 的这栋多户住宅楼是一项可持续且稳健的投资，目前已实现满租，且市场竞争力经久不衰。该物业持续作为住宅使用，并深受租户青睐，这充分彰显了其地理位置的吸引力，同时也印证了当地租赁市场需求的可靠性。

该物业凭借坚实的建筑结构和功能性强的户型布局而备受青睐，这些特点不仅确保了高效的运营管理，还保障了长期稳定的使用价值。对投资者而言，这意味着：收益可预测、管理简便，且自产权、权益及负担转移之日起即可获得即时现金流。

总体而言，这是一项成熟、经济状况良好的住宅投资，具有清晰的结构、可预估的风险以及可持续的收益潜力。



# Messel 住宅投资项目

## 增值策略

---

该物业计划对室外区域进行有针对性的全面升级改造。相关措施已明确规划并正在实施中——当然，这不会给买家带来额外费用。

改造重点在于外立面设计、入口区域以及室外设施，旨在持久且显著地提升该物业的视觉效果和整体印象。

## 已经计划的措施

---

- 按照协调统一的色彩方案，对建筑立面进行清洁、修补及两遍重新粉刷
- 修复并重新设计建筑基座区域以及阳台正面
- 对金属构件（阳台栏杆、通往地下室的楼梯栏杆、地下室窗户护栏）进行翻新和重新粉刷
- 通过安装新的独立式信箱系统以及更新门铃系统，提升入口区域的品质
- 通过设置花园隔离带、垃圾桶存放区的围挡以及铺设坚固的通道，优化室外设施布局
- 绿地养护与美化

# Messel 住宅投资项目

## 能效证书

该物业的供暖系统采用天然气中央供暖，于2013年安装。

该建筑的终端能耗为131.6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)，能效等级为E级。

一次能耗为144.8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)。

该能源证书为能耗证书，有效期至2035年4月23日。

如需能源证书的更多详情，我们很乐意应要求提供。

EXPRESS-PASS 442670 <https://www.express-pass.de>

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: HE-2025-005701369 **3**

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen 29,15 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** <sup>[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]</sup> 131,60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	88 100,0	21 344,0	66 756,0	1,26
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	89 856,0	21 344,0	68 512,0	1,27
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	87 156,0	21 344,0	65 812,0	1,23

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Messel 住宅投资项目



售价  
**€300.500**

## 投资组合 #1

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: **€14.966**  
毛收益: 5%

### 公寓 01

居住面积: 43.53 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€5.408**  
楼层: 底楼

### 公寓 19

居住面积: 45.25 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€9.588**  
楼层: 2楼

# Messel 住宅投资项目

已预订

售价  
€196.000

## 投资组合 #2

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: €9.836  
毛收益: 5%

### 公寓 03

居住面积: 18.17 m<sup>2</sup>  
年冷租金: €4.050  
楼层: 底楼

### 公寓 04

居住面积: 43.53 m<sup>2</sup>  
年冷租金: €5.787  
楼层: 底楼



# Messel 住宅投资项目

已预订

售价  
€210.500

## 投资组合 #3

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: €10.522  
毛收益: 5%

### 公寓 05

居住面积: 43.53 m<sup>2</sup>

年冷租金: €5.602

楼层: 底楼

### 公寓 10

居住面积: 17.75 m<sup>2</sup>

年冷租金: €4.920

楼层: 1楼

# Messel 住宅投资项目



售价  
**€275.500**

## 投资组合 #4

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: **€13.762**  
毛收益: 5%

### 公寓 08

居住面积: 43.23 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€7.800**  
楼层: 底楼

### 公寓 22

居住面积: 29.39 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€5.962**  
楼层: 2楼

# Messel 住宅投资项目



售价  
**€156.000**

## 投资组合 #5

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: **€7.800**

毛收益: 5%

### 公寓 09

居住面积: 43.53 m<sup>2</sup>

年冷租金: **€7.800**

楼层: 1楼

# Messel 住宅投资项目



售价  
**€195.500**

## 投资组合 #6

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: **€9.780**  
毛收益: 5%

### 公寓 02

居住面积: 17.75 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€3.944**  
楼层: 底楼

### 公寓 12

居住面积: 43.53 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€5.833**  
楼层: 1楼

# Messel 住宅投资项目



## 投资组合 #7

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: €10.530

毛收益: 5%

### 公寓 11

居住面积: 18.17 m<sup>2</sup>

年冷租金: €3.840

楼层: 1楼

### 公寓 13

居住面积: 43.53 m<sup>2</sup>

年冷租金: €6.690

楼层: 1楼

# Messel 住宅投资项目



售价  
**€192.500**

## 投资组合 #8

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: **€9.621**

毛收益: 5%

### 公寓 16

居住面积: 43.53 m<sup>2</sup>

年冷租金: **€4.920**

楼层: 1楼

### 公寓 18

居住面积: 12.86 m<sup>2</sup>

年冷租金: **€4.702**

楼层: 2楼

# Messel 住宅投资项目

已预订

售价  
€119.500

## 投资组合 #9

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: €5.966

毛收益: 5%

### 公寓 17

居住面积: 29.39 m<sup>2</sup>

年冷租金: €5.966

楼层: 2楼

# Messel 住宅投资项目



售价  
**€107.500**

## 投资组合 #10

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: **€5.380**  
毛收益: 5%

### 公寓 14

居住面积: 17.75 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€2.690**  
楼层: 1楼

### 公寓 15

居住面积: 18.17 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€2.690**  
楼层: 1楼



# Messel 住宅投资项目



售价  
**€116.500**

## 投资组合 #11

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: **€5.826**

毛收益: 5%

### 公寓 07

居住面积: 17.75 m<sup>2</sup>

年冷租金: **€2.913**

楼层: 底楼

### 公寓 06

居住面积: 18.17 m<sup>2</sup>

年冷租金: **€2.913**

楼层: 底楼

# Messel 住宅投资项目



售价  
**€219.000**

## 投资组合 #12

免佣金

### 组合信息

组合年冷租金: **€10.934**  
毛收益: 5%

### 公寓 20

居住面积: 45.25 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€7.661**  
楼层: 2楼

### 公寓 21

居住面积: 12.88 m<sup>2</sup>  
年冷租金: **€3.273**  
楼层: 2楼

# Messel 住宅投资项目

## 专属花园区域 – 可选购买

随着室外区域的重新规划，将打造12个界限分明的花园区域，这些区域可分配给各套住宅。

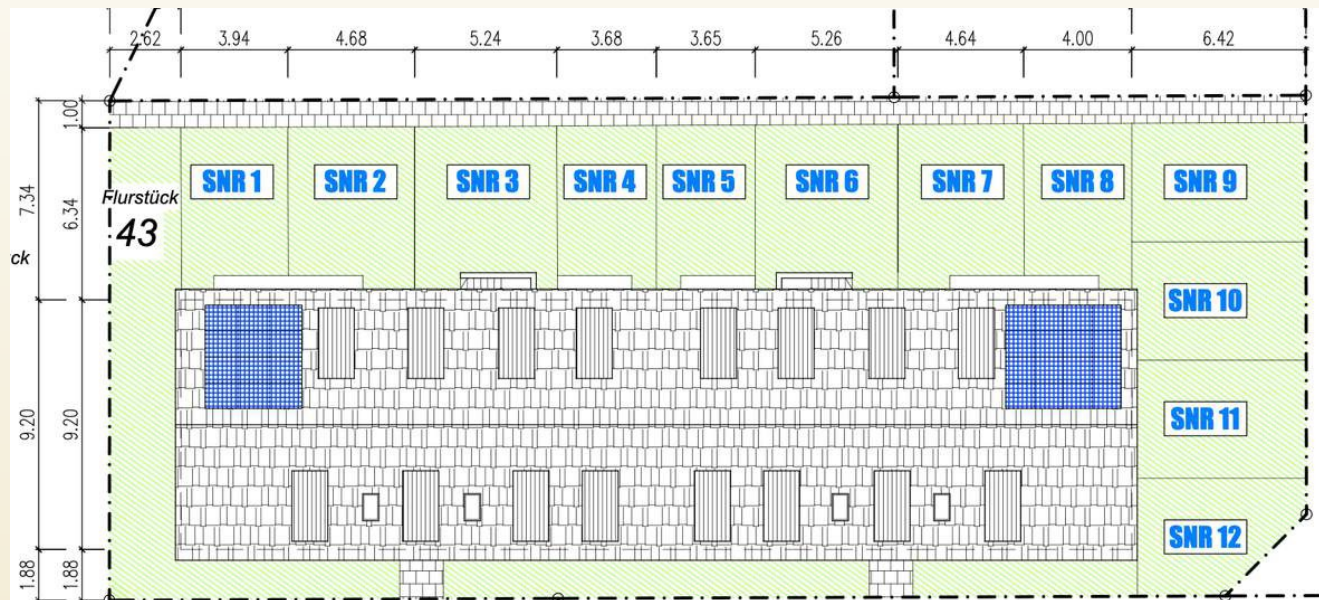
这些花园区域可额外购买并单独出租，是各住宅单元极具吸引力的补充。

销售遵循“先到先得”的原则。

每块花园区域售价：8,000欧元

这些花园具有以下优势：

- 可额外出租
- 租金上涨潜力
- 长期升值空间



**专属花园区域**  
**€8.000**

# Messel 住宅投资项目

## 联系方式

---

电话：0157 8137 8888

邮件：[info@icai-finanz.de](mailto:info@icai-finanz.de)

网站：[www.icai-finanz.de](http://www.icai-finanz.de)

## 法律声明与免责声明

---

本简介中所载的资料和信息均已尽可能谨慎地整理而成，并基于编制时的最新情况。对于信息的准确性、完整性和时效性，不作任何保证。

本文件不构成合同要约。保留对内容进行修改、存在错误以及售出后不再出售的权利。仅以购房合同中约定的内容为准。

本简介中使用的效果图、平面图及数据仅供参考，并非按比例绘制。对于任何偏差（特别是面积数据、设施或技术细节方面的偏差），恕不承担任何责任。

本简介仅供参考，不构成要约或签订合同的具有法律约束力的依据。



感谢关注!

**独立金融咨询师 – 肖劲光**

**015781378888**

**[info@icai-finanz.de](mailto:info@icai-finanz.de)**