

sleepwell living

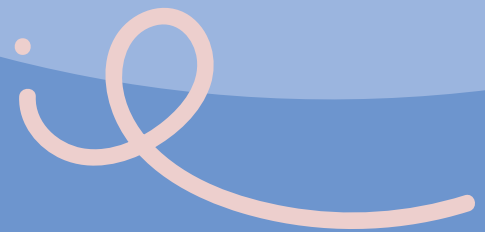
Kapitalanlage mit Zukunft:
Ihre Eigentumswohnung
in Hattersheim

Seriös investieren. Entspannt profitieren.



Inhaltsverzeichnis

02	—	Intro
04	—	Highlights
06	—	Wohnungsmarkt Deutschland
08	—	Standort Hattersheim
10	—	Makrolage
12	—	Mikrolage
16	—	Immobilien/Wohnungen
18	—	Wohnungen Basic Line
20	—	Wohnungen Prime Line
22	—	Wohnungen Family Line
26	—	Krieger + Schramm
28	—	Referenzen



Wirklich mittendrin: Hattersheim

Sleepwell Living – Eigentumswohnungen in
der Metropolregion Rhein-Main



**Ihre Vorteile: KfW 40,
QNG-Zertifizierung,
Sonder-AfA**

2

Intro

Mein Kauf einer Sleepwell Living Wohnung. Meine beste Entscheidung.

Beim Immobilienkauf von Anfang an ein gutes Gefühl haben und sich später nicht den Kopf über Baufertigstellung, Mieter oder Rendite zerbrechen – genau das können Sie, wenn Sie sich für eine Wohnung von Krieger + Schramm in Hattersheim entscheiden.

Mit der langjährigen Erfahrung von Krieger + Schramm, einem zukunftsweisenden Energiestandard und der erstklassigen Lage im Herzen des Rhein-Main-Gebiets schaffen wir beste Voraussetzungen für eine nachhaltige

Wertentwicklung und hohe Vermietbarkeit – ergänzt durch unser bewährtes K+S Wohn-gesund Bauen Konzept.

Was Ihr Investment darüber hinaus absichert, sind die exzellente Bonität von Krieger + Schramm, unser Vermietungsservice und die zehnjährige Garantie Ihrer Mieteinnahmen. Denn erst das macht den Wohnungskauf zu einer rundum vertrauenswürdigen Investition, die Sie als Eigentümer ruhig schlafen lässt.



Bauen Sie auf Steuervorteile

Wie sich Ihr Immobilienkauf rechnet: Sleepwell Living ist KfW 40 / KfN und QNG-zertifiziert. Mit unserem attraktiven Investitionskonzept profitieren Sie – je nach Objekt und Steuersituation – von der Möglichkeit, Ihr investiertes Eigenkapital bereits innerhalb von 3,5 Jahren nach Wohnungsübergabe – durch die Kombination aus degressiver AfA und Sonder-AfA – vollständig über steuerliche Rückflüsse zurückzuerhalten.



4

Highlights

Neubauwohnungen in Hattersheim – attraktiv für Kapitalanleger.

Toplage – aktuell noch zu fairen Preisen

Zentral im Rhein-Main-Gebiet. Mitten in Deutschland. Mit bester Anbindung an die Welt. Hattersheim überzeugt als attraktiver Wohnort mit zukunftsorientierter Stadtentwicklung. Ihr Vorteil: Die Immobilienpreise liegen aktuell noch unter dem Niveau vergleichbarer Lagen.



Zu Immobilieneigentum praktisch ohne monatliche Zuzahlung: Wir zeigen Ihnen wie das geht!

Lassen Sie Ihr Geld für sich arbeiten: Mit dem Kauf und der Vermietung einer Neubauwohnung können Sie einen positiven Cashflow nach Steuern erzielen.¹

Finanzielle Bestnoten für Krieger + Schramm

Creditreform bestätigt uns eine ausgezeichnete Bonität – mit einer 15-fach niedrigeren Ausfallwahrscheinlichkeit im Vergleich zum Branchendurchschnitt.



Jetzt Wohneigentum bereits ab 20.000 Euro Eigenkapital erwerben.

Mit unseren Neubauwohnungen lassen sich jährlich bis zu 25% Eigenkapitalrendite erzielen – deutlich mehr, als bei einer Investition in den MSCI World Index in den letzten 50 Jahren möglich gewesen wäre.²

10 Jahre³
Mietgarantie selbst
bei Leerstand



Rundum-sorglos-Paket

- Sie erhalten Unterstützung bei der Finanzierung – von der ersten Beratung bis zur Auszahlung Ihres Darlehens.
- Sie profitieren von 10 Jahren Mietgarantie – auch bei Leerstand.³
- Sie genießen 10 Jahre lang einen kostenfreien Vermietungsservice – und müssen sich hierbei um nichts kümmern.

¹ Je nach eingesetztem Eigenkapital und den Fremdkapitalkosten.

² Eigene Berechnung unter Berücksichtigung der Historie MSCI World.

³ Es gelten die Bedingungen der K+S Mietgarantie.

6

Wohnungsmarkt Deutschland

Am deutschen Immobilienmarkt investieren: Es gibt sehr gute Gründe dafür.

1

Sie können alle Kosten steuerlich absetzen, die mit Ihrer Investition verbunden sind.¹

3 Steueranreize für Wohnungskäufer

2

Wenn Sie die Immobilie nach 10 Jahren verkaufen, ist Ihr Gewinn steuerfrei.²

3

Lohnende Steuerrückerstattung: Mit der Kombination aus degressiver AfA und Sonder-AfA schreiben Sie in den ersten 4 Jahren bereits bis zu 30 % ab.³

100 % des Eigenkapitals in 3,5 Jahren wieder zurück⁴





Immobilien machen unabhängiger von der Rente

Die Höchstrente in Deutschland liegt aktuell bei rund 3.540 Euro, was kaum jemand erreicht.⁵ Viele Menschen kommen noch nicht mal auf 2.000 Euro.⁵ Machen Sie sich davon unabhängig und sorgen Sie frühzeitig mit einer Immobilie vor. So dürfen Sie sich im Ruhestand neben Ihrer Rente über zusätzliche Mieteinnahmen freuen.

Anhaltend starke Nachfrage auf dem Immobilienmarkt

1

Deutschlandweit fehlen 2025 über 700.000 Wohnungen.⁷

2

Die Baugenehmigungen für Wohnungen sind seit 2021 um 43% zurückgegangen.⁷

3

Die Bevölkerung ist seit 2014 um 2,4 Millionen gewachsen.⁸

Durch die Angebotslücke und das Bevölkerungswachstum werden die Mieten folglich tendenziell weiter steigen – und Sie mit einem Investment profitieren.

Investition mit geringem Eigenkapital

In Deutschland ist eine Finanzierung⁶ mit Eigenkapital in Höhe der Erwerbsnebenkosten möglich. Damit kommt Ihnen der sogenannte Hebeleffekt zugute: Wenn die Immobilie im Wert steigt, steigt Ihre Rendite überproportional.



1 Alle anerkannten Werbungskosten.

2 Unter den Voraussetzungen des §23 EStG.

3 Degressive AfA gemäß §7 Abs. 5a EStG und Sonder-AfA §7b EStG (je nach Objekt und Steuersituation, fragen Sie Ihren Steuerberater).

4 Je nach Objekt und Steuersituation.

5 Rentenversicherungsbericht 2023 der Bundesregierung.

6 Voraussetzung ist eine ausreichende Bonität.

7 ZIA-Schätzungen auf Basis von Empirica und Pestel Institut unter Berücksichtigung der IAB-BiB/FReDA-BAMF-SOEP-Befragungsergebnisse und BAMF-Zahlen; Annahme: Kriegszustand unverändert in Ukraine; Stand 02/2024.

8 Statistisches Bundesamt März 2025.

8

Standort Hattersheim

Wohneigentum in Hattersheim – eine exzellente Wahl.

Platz 1 für Hattersheim

Platz 1 im Frankfurter Umlandranking: Hattersheim punktet mit stetigem Bevölkerungswachstum, starker wirtschaftlicher Entwicklung und einer optimalen Lage – bestens angebunden an Frankfurt, den Flughafen, Wiesbaden und

das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Damit ist der Standort sowohl zum Leben als auch Arbeiten attraktiv – und bietet ideale Voraussetzungen für Investitionen in Wohnraum.

Top 10 des Frankfurter Umlandrankings¹

Rang	Gemeinde	Note
1	Hattersheim am Main	1,38
2	Niederdorfelden	1,62
3	Langen (Hessen) Dietzenbach	2,08
...		
9	Mühlheim am Main	2,31
10	Bad Homburg vor der Höhe Schöneck Neu-Isenburg Heusenstamm	2,46



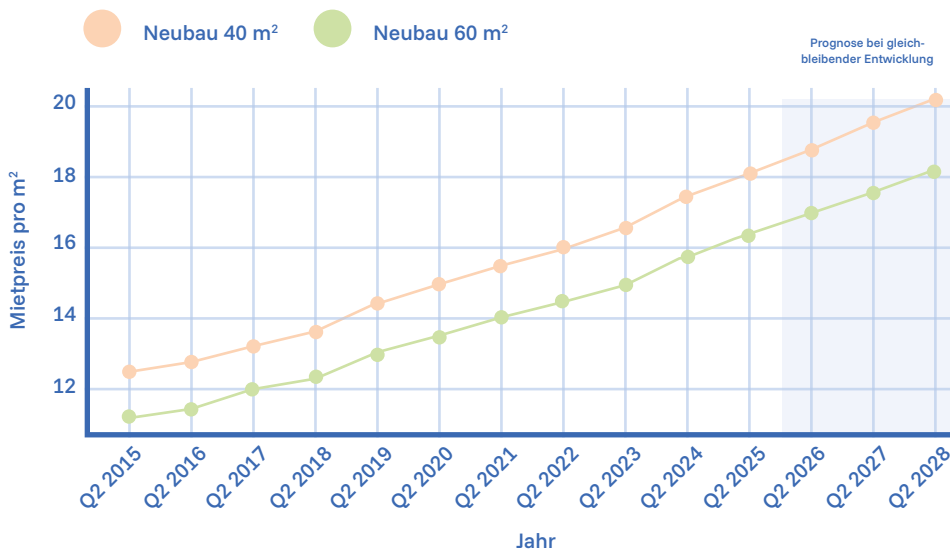
Deutschlandweit die „Digital City“

Kurs in Richtung Zukunft: Hattersheims strategische Lage nahe des weltweit größten Internetknotens DE-CIX, eine exzellente Verkehrsanbindung, gute Strom- und Flächenverfügbarkeit sowie kurze Abstimmungswege ziehen zunehmend Technologieunternehmen und Rechenzentrumsbetreiber an.² Passend dazu treibt die Stadtverwaltung auch die eigene Digitalisierung zum Vorteil der Bürger stetig voran.³



Mietpreisentwicklung anhaltend positiv










Die Mieten in Hattersheim sind in den letzten 10 Jahren jährlich um rund 3,7% gestiegen. Anfang 2025 lagen die Quadratmeterpreise bei 18,13 Euro für eine 40-m²-Wohnung und bei 16,35 Euro für eine 60-m²-Wohnung.⁴

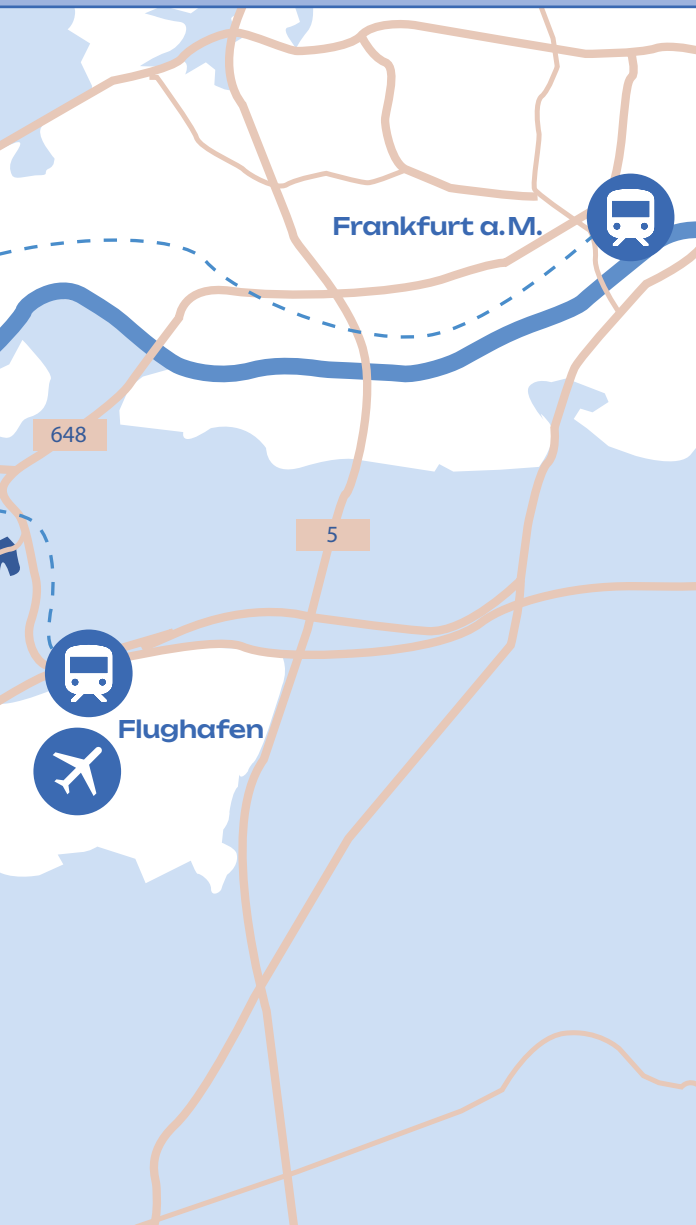


1 Blog Wüest Partner, Stadtflucht und Wachstumsschub: Die steigende Attraktivität des Frankfurter Umlands, 18.11.2024.
 2 GDA-News, Neues GDA-Mitglied: „Digital City Hattersheim“, 05.05.2021.
 3 Frankfurter Rundschau, Nummer eins in Hessen, 12.12.2023.
 4 ImmoScout24 Standortanalyse, 1. Quartal 2025.

Sleepwell Living – mitten im Geschehen.



-  Sleepwell Living
-  Bahnhof Hattersheim (Main)
-  Flughafen Frankfurt Main
-  Flughafen Fernbahnhof Frankfurt (Main)
-  Hauptbahnhof Frankfurt (Main)
-  Wiesbaden Hauptbahnhof
-  Mainz Hauptbahnhof
-  Autobahnen
-  S-Bahn-Linie S1



Kurze Distanzen ins gesamte Rhein-Main-Gebiet

Von Sleepwell Living ist der Bahnhof Hattersheim (Main) nur 290 m entfernt.

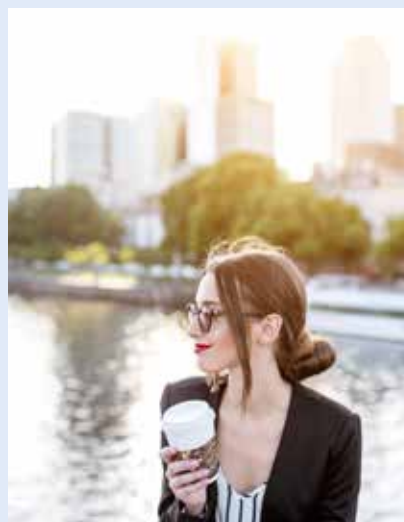
Vom Bahnhof Hattersheim (Main) ...

- mit dem Bus in 17 Minuten zum Flughafen Frankfurt Main/ Flughafen Fernbahnhof Frankfurt (Main)
- mit der S1 in 19 Minuten zum Hauptbahnhof Frankfurt (Main)
- mit der S1 in 21 Minuten zum Hauptbahnhof Wiesbaden

Mit dem Auto alles in Reichweite:

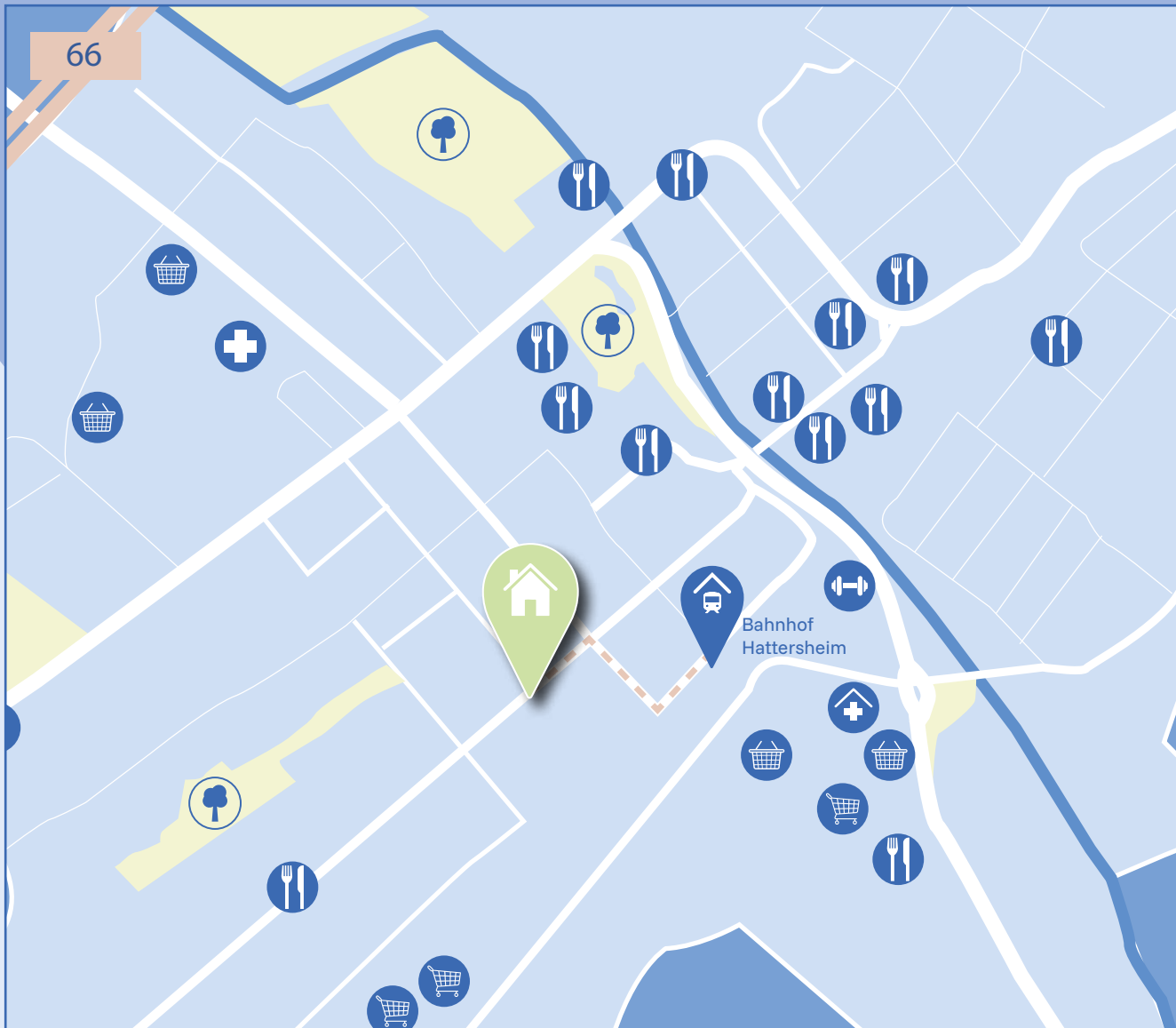
- ca. 12 Minuten / 12 km zum Flughafen Frankfurt Main/ Flughafen Fernbahnhof Frankfurt (Main)
- ca. 22 Minuten / 21 km in die Wiesbadener Innenstadt
- ca. 25 Minuten / 22 km in die Frankfurter Innenstadt

	Bus / Bahn	Auto
Frankfurt	19 Min.	25 Min. (22 km)
Flughafen	17 Min.	12 Min. (12 km)
Wiesbaden	21 Min.	22 Min. (21 km)



Im Umkreis von 30 Minuten liegen über 2 Millionen Arbeitsplätze.

Sleepwell Living – alles vor Ort.



Sleepwell Living



Supermarkt



Drogerie / Einzelhandel



Gastronomie



Arztpraxis



Apotheke



Fitnessstudio



Stadtpark



Fußweg zum Bahnhof
ca. 4 Minuten / 290 m

Die Entfernung vom Bahnhof
Hattersheim (Main) zum Stadtkern in
Hattersheim beträgt etwa 6 Minuten
Fußweg.



**Ob Einkaufen, Gesundheit,
Fitness oder Gastronomie –
in Hattersheim ist alles nah
und sofort erreichbar.**







**Hattersheim – the
stuff that dreams
are made of.**

Sleepwell Living: erstklassige Wohnungen für Kapitalanleger.



Investieren in Substanz und Seele

Ein Quartier, das weit mehr bietet als nur Eigentumswohnungen: Sleepwell Living ist ein Wohnensemble zum Ankommen und Bleiben. Mit einer Bauweise, die Werte schafft. Und einer Lebensqualität, die Bestand hat.

Gebaut nach höchsten Qualitätsstandards, überzeugen die Häuser durch eine hochwertige Ausstattung, exzellente Energieeffizienz und Substanz, die Langlebigkeit und Wertstabilität sichert.

Durchdachte Grundrisse, viel Tageslicht und der erholsame Blick in begrünte, autofreie Innenhöfe machen jede Wohnung zu einem persönlichen Rückzugsort mit besonderem Charakter.



Langlebige Innenausstattung – ideal für die Vermietung

Alle Sleepwell Living Wohnungen sind mit Fokus auf die Vermietung ausgestattet, z. B. mit strapazierfähigen Böden und hochwertiger Badausstattung.



Nachhaltig gut: Sleepwell Living

Die Wohnungen sind zukunftsorientiert gebaut und verfügen als KfW 40 Effizienzhaus inkl. QNG-Siegel über den aktuell bestmöglichen Energieeffizienzstandard. Mit K+S Green Energy setzen Sie bei Sleepwell Living auf nachhaltige Wärmeerzeugung und stabile Strompreise.

Pluspunkt für Ihr Investment: Sie und Ihr Mieter zahlen nach aktuellen Bestimmungen keine CO₂-Umlage. Dank der niedrigen Nebenkosten ist eine höhere Kaltmiete möglich.





Unser Markenzeichen: K+S Wohngesund Bauen

Krieger + Schramm ist durch die langjährige Zusammenarbeit mit dem Sentinel Holding Institut in Freiburg als „Fachunternehmen für wohngesundes Bauen“ zertifiziert. Das bedeutet: Wir setzen besonders schadstoffarme Bauprodukte ein – für eine bestmögliche, gesunde Raumlufte in den Wohnungen.

Beim Urban Gardening auf der Dachterrasse von Haus 2 werden laue Sommerabende zum entspannten Get-together: Kräuterduft liegt in der Luft und fröhliches Lachen erklingt, während Nachbarn mit einem Sundowner anstoßen.



Smart parken, grün leben

- Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz inkl. Option auf eine Ladestation.
- Besucherstellplätze sowie Carsharing-Parkplätze sind vorhanden.
- Überdurchschnittlich viele Fahrradstellplätze stehen bereit.





Klein einsteigen. Unaufgeregt profitieren.

Immobilienbesitz leicht gemacht: Passend zu den kompakten Wohnungsgrößen sind die Kaufpreise attraktiv, sodass Sie bereits ab 20.000 Euro Eigenkapital für Kaufnebenkosten einsteigen können.



Grundriss 1.13 | 1. OG | Haus 1

Eckdaten Basic Line:

- Kompakte 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 m²
- Preise ab 250.000 Euro
- Ideal z. B. für Wochenendfahrer und Expats

Bereits ab
20.000 Euro
Eigenkapital
möglich



Hochwertig investieren. Begehrte Wohnungen anbieten.

Wohnungen, in die man am liebsten selbst einziehen würde: Die Prime Line überzeugt mit ansprechenden Grundrissen und teilweise offenen Küchen mit Kochinsel. Einige Apartments liegen sogar im Staffelgeschoss und verfügen über eine großzügige Dachterrasse. Dank ihrer Attraktivität sind sie exzellent vermietbar.



Grundriss 2.42 | STG | Haus 2

Eckdaten Prime Line:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 m²
- Preise um rund 400.000 Euro
- Ideal für junge Paare oder Bestager, die Wert auf Komfort legen



Vermögen anlegen. Stabilität im Portfolio genießen.

Für alle, die etwas mehr investieren möchten: Die schön geschnittenen 3-Zimmer-Wohnungen sind attraktiv für den Immobilienmarkt – und wie gemacht für eine langfristige Vermietung. Das sorgt auch nach Ablauf unserer 10-jährigen Mietgarantie für Planungssicherheit und legt den Grundstein für eine stabile Rendite.



Grundriss 2.30 | 2. OG | Haus 2

Eckdaten Family Line:

- 3-Zimmer-Wohnungen ab ca. 60 m²
- Preise ab 400.000 Euro
- Ideal z. B. für Paare und angehende Familien mit Wunsch nach einem 3. Zimmer (Homeoffice, Kinder-/Gästezimmer)





**Hattersheim – the
place to grow.**

Der richtige Partner für seriöse Investments.



Ihre Sicherheit ist unsere exzellente Bonität

Vertrauenswürdig investieren: Die Wirtschaftsauskunft Creditreform bescheinigt uns eine ausgezeichnete Bonität. Im Vergleich zum Branchendurchschnitt liegt die Ausfallwahrscheinlichkeit bei Krieger + Schramm¹ 15-mal niedriger. So profitieren Sie von maximaler Sicherheit für Ihre Investition.

K+S Wohngesund Bauen ist unser Markenzeichen. Weil wir die Gesundheit der Menschen als das wertvollste Gut erachten.

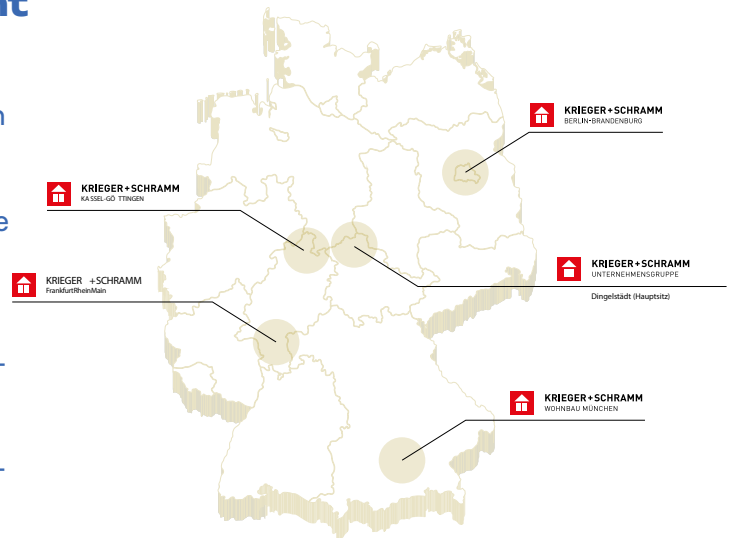
500 Euro Spende für jede verkaufte Wohnung

Gutes tun und Nachwuchs fördern: Für jede verkaufte Wohnung spenden wir 500 Euro an die Dagmar + Matthias Krieger Stiftung. Sie setzt sich für junge Talente in den Bereichen Sport, Kultur und Bildung ein.

Vertrauen ist unser Fundament

Die Krieger + Schramm Unternehmensgruppe zählt zu den führenden Wohnungsbauspezialisten Deutschlands. Von der Grundstücksakquise über den Vertrieb und die Bauausführung bis hin zur Betreuung nach der Fertigstellung bekommen Sie bei uns alles aus einer Hand.

Als inhabergeführtes Familienunternehmen stehen wir schon seit über 30 Jahren für Zuverlässigkeit, Partnerschaft, Kompetenz und Verantwortung. Mit beeindruckendem Ergebnis: Fast 2.000 fertiggestellte Wohnungen an 5 deutschen Standorten sowie zahlreiche Auszeichnungen belegen unsere Qualifikation und Vertrauenswürdigkeit.



Unser Service für Immobilienkäufer: das Rundum-sorglos-Paket

Eigentlich müssen Sie nur eine Eigentumswohnung kaufen wollen – fast alles andere übernehmen wir für Sie.

Wir unterstützen Sie bei einer unabhängigen, passgenauen Finanzierung, beraten Sie zu Fördermöglichkeiten. Sobald Ihre Wohnung am Markt angeboten werden kann, übernehmen wir für die nächsten 10 Jahre kostenlos die Vermietung und garantieren Ihnen die Mietzahlungen – selbst dann, wenn Ihre Wohnung einmal leer stehen sollte.²

Darüber hinaus beraten wir Sie jederzeit gern und sehr individuell. Ganz gleich, ob es um ein kleines Anliegen oder größere Themen geht.

1 Krieger + Schramm GmbH und Co.KG, Stand 01/2025.
2 Es gelten die Bedingungen der K+S Mietgarantie.

Einblicke in unsere Arbeit im Rhein-Main-Gebiet.

Ob Reihenhaus oder Eigentumswohnung – mit Begeisterung arbeiten wir täglich daran, die Wohnträume unserer Kunden zu verwirklichen.



KRIEGER+SCHRAMM
UNTERNEHMENSGRUPPE

Im Folgenden finden Sie drei exemplarische Referenzen aus dem Rhein-Main-Gebiet, die unser Engagement zeigen. Weitere Projekte stellen wir Ihnen gern auf Anfrage vor.



Adam – Mehrfamilienwohn- anlage mit 62 Eigentums- wohnungen und Tiefgarage.

Adam-Marsch-Straße, 63073 Offenbach-Bieber

Architektur: Earlybirds Architekten

Baujahr: 2021 – 2023

**Vivre –
3 Stadtvillen mit ins-
gesamt 11 Eigentums-
wohnungen.**

Bornhofenweg, 65195 Wiesbaden,
Walkmühltal

Architektur: Gresser Architekten
Baujahr: 2021 – 2023



**Höchst – neu erleben
Mehrfamilienhaus-Wohnanlage mit
107 Eigentumswohnungen, großem
begrüntem Innenhof und Tiefgarage.**

Hospitalstraße/Gerlachstraße, 65929 Frankfurt am Main, Höchst
Architektur: happarchitecture, Frankfurt am Main
Baujahr: 2015 – 2018



Preisgekrönter Wohnungsbau: von der ehemaligen Justizvollzugsanstalt zum ausgezeichneten Wohnobjekt.







All you need is
Hattersheim.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Beratungstermin.

Einfach anrufen, E-Mail schreiben oder
via QR-Code direkt einen Termin vereinbaren.



Info-Hotline (kostenfrei): +49 69 8740 3399
anfrage@krieger-schramm.de

Impressum

Bauträger

Projektgesellschaft K+S
Projekt SSH-F GmbH & Co. KG.

Projektverantwortlich

Krieger + Schramm
FrankfurtRheinMain GmbH & Co. KG
Altenhöferallee 68
60438 Frankfurt am Main
Tel.: 069 9210181-210
Web: www.krieger-schramm.de

Gestaltung

Jazzunique GmbH

Visualisierungen

bloomimages

Disclaimer

Dieses Druckerzeugnis dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar, insbesondere besteht hierauf kein Rechtsanspruch. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Änderungen sind vorbehalten. Maßgeblich für den Inhalt und Umfang einer Leistungsverpflichtung ist jeweils ausschließlich der notariell geschlossene Vertrag mit den darin im Einzelnen vereinbarten konkreten Leistungspflichten, insbesondere der konkreten Bau- und Qualitätsbeschreibung. Bilder und Zeichnungen dokumentieren im Detail nicht die endgültige Ausführung und sind rechtlich nicht verbindlich. Alle Maße sind ca.-Angaben. Bei der dargestellten Möblierung handelt es sich lediglich um einen unverbindlichen Möblierungsvorschlag, Immobilien werden ausschließlich unmöbliert übergeben. Alle Grundrisse entsprechen dem aktuellen Stand der Planung und unterliegen laufenden Veränderungen in der Bearbeitung oder im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses oder behördlicher Anordnungen.

Immobilieninvestitionen sind eine sachwertgesicherte Investitionsart. Diese kann jedoch auch mit Risiken verbunden sein. Dies betrifft unter anderem Zinsrisiken, Herstellungsrisiken, Mietausfallrisiken, Marktveränderungen insbesondere im Mietmarkt oder andere wirtschaftliche, rechtliche, politische und/oder globale Auswirkungen. Dieses Druckerzeugnis stellt keine steuerliche Beratung dar. Die Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile setzt eine umfassende Würdigung sämtlicher steuerlicher Verhältnisse des Steuerpflichtigen im konkreten Einzelfall voraus. Wir empfehlen Ihnen die Konsultation Ihres Steuerberaters vor Abschluss des Kaufvertrages. Das gilt insbesondere dann, wenn Sie Ihre Investitionsentscheidung in der Erwartung steuerlicher Vorteile treffen möchten.

Die in diesem Exposé gezeigten Visualisierungen, Perspektiven und Einrichtungsbeispiele dienen der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Bau- und Leistungsbeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag. Änderungen in Planung, Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten.