



## WEINBERGBLICK Weinstadt-Strümpfelbach



### 8 MODERNE NEUBAUWOHNUNGEN IN STRÜMPFELBACH

Inmitten der reizvollen Weinberge des Remstals entsteht eine exklusive Wohnanlage mit acht hochwertigen Eigentumswohnungen im energieeffizienten KfW-40-Standard und dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

Die durchdacht konzipierten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 53 bis 120 m<sup>2</sup> bieten die passende Größe für unterschiedlichste Lebenssituationen. Intelligente Grundrisse schaffen großzügige Wohnräume, maximale Flexibilität und ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Das Wohnkonzept richtet sich gleichermaßen an Familien, Paare, Singles und Senioren. Es vereint naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer hervorragenden Anbindung an die Region Stuttgart. Damit bietet die Wohnanlage sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Perspektive.

Für zusätzlichen Komfort stehen den Bewohnern ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich zur Verfügung.



Die Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse, Loggia oder Gartenanteil und erweitern so den Wohnraum ins Freie. Großzügige Fensterflächen richten den Blick auf die umliegenden Weinberge und bringen Licht, Weite und die besondere Landschaft des Remstals in die Räume. Eine moderne Wärmepumpe, erstklassige Dämmung und zeitgemäße Gebäudetechnik sorgen für besonders niedrige Energiekosten und verbinden nachhaltiges Wohnen mit hohem Komfort. Der hohe energetische Standard sichert darüber hinaus eine langfristige Wertbeständigkeit Ihrer Immobilie.



### HIGHLIGHTS

- KfW-40-Effizienzhaus mit hoher Energieeffizienz und QNG-Zertifizierung
- moderne Luftwärmepumpentechnik
- Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse
- Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort
- Personenaufzug mit barrierefreiem Zugang
- ausreichend Tiefgaragenstellplätze
- hauseigener Spielplatz für Familien
- verbesserter Schallschutz für ruhiges Wohnen
- geölter Eichendielenboden
- bodengleich geflieste Duschen
- umfangreiche Elektroausstattung
- Dornbracht Armaturen



### LAGE

Strümpfelbach zählt zu den schönsten und reizvollsten Weinorten im Remstal. Eingebettet in eine gewachsene Kulturlandschaft aus Weinbergen, Streuobstwiesen und historischen Fachwerkhäusern verbindet der Ort naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Region Stuttgart. So entsteht ein Wohnumfeld mit hoher Lebens- und Wohnqualität für Menschen, die bewusst entschleunigen möchten, ohne auf Vorteile und Annehmlichkeiten einer gut angebotenen Metropolregion zu verzichten.

Familien profitieren von einem sicheren und naturnahen Lebensumfeld sowie einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Senioren schätzen die ruhige Atmosphäre, kurze Wege und die gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind sowohl vor Ort als auch in den umliegenden Ortsteilen und in Weinstadt bequem zu Fuß oder mit dem ÖPNV erreichbar. Ein lebendiges Vereinsleben sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote in der Region tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei. Der hohe Freizeitwert prägt das Leben in Strümpfelbach, denn Weinberge, Natur sowie vielfältige Sport- und Spaziermöglichkeiten schaffen vielfältige Erholungsräume direkt vor der Haustür.



### SELTENE GELEGENHEIT FÜR KAPITALANLEGER

Das Projekt überzeugt aber nicht nur als modernes Zuhause, sondern auch als nachhaltige Investitionsmöglichkeit. Für Kapitalanleger bietet die Kombination aus energieeffizientem KfW40 + QNG-Standard, attraktiver Lage mit guter wirtschaftlicher Infrastruktur sowie der Nähe zu zahlreichen mittelständischen Unternehmen eine solide Grundlage für langfristige Wertstabilität und sehr gute Vermietbarkeit.

Dank der QNG-Zertifizierung profitieren Sie von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Neben der Sonderabschreibung von 5% jährlich über vier Jahre gemäß § 7b EStG kann zusätzlich eine degressive Abschreibung genutzt werden, so dass Abschreibungen von bis zu 10% im ersten Jahr möglich sind. Diese hohe Anfangsabschreibung reduziert Ihre Steuerlast spürbar und verbessert die Wirtschaftlichkeit Ihrer Investition bereits in den ersten Jahren deutlich.

### NACHHALTIGKEIT

Das Neubauprojekt erfüllt die Anforderungen an Klimafreundlicher Neubau (KFN) der KfW Bank. Dadurch sind ergänzend zu den Steuervorteilen weitere Steuermittel in Form eines zinsgünstigen Darlehens möglich. Bereits vor Baubeginn kann ein zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit beantragt werden. Diese Förderung richtet sich sowohl an Kapitalanleger als auch an Eigennutzer und verbessert damit für beide Käufergruppen die Finanzierungsbedingungen deutlich.