



## Gefylde

HERRENBERG

### WILLKOMMEN IM GEFYLDE

In der Fahrradwerkstatt, dem Co-Working-Raum sowie unter der schattenspendenden Pergola auf dem begrünten Quartiersplatz können Sie direkt wertvolle Kontakte zu Ihren Nachbarn knüpfen. Und die Kleinsten kommen nach dem Tag in der quartierseigenen Kita auf den Spielplätzen zum ausgiebigen Toben zusammen.

Außen grün – und innen auch: Das naturnah gelegene Gefylde zeichnet sich außerdem durch eine nachhaltige Bauweise nach EH-40-Energiestandard sowie ein klimafreundliches Energiekonzept mit Wärmepumpen und Photovoltaik aus. Darüber hinaus erhält das Gefylde ein DGNB Zertifikat (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) sowie ein Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude. So werden die Voraussetzungen des Wachstumsschancengesetzes sowie des KfW-Förderprogramms „Klimafreundlicher Neubau mit QNG“ erfüllt.

#### 11 WOHNGEBÄUDE

- 163 Eigentumswohnungen
- 1 – 5 Zimmer
- 30 – 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 – 5 Etagen

#### 7 TOWNHOUSES

- 4 – 5 Zimmer
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Etagen

#### 2 GEMISCHT GENUTZTE GEBÄUDE

- Mit Kita, Bäcker o. Ä. und Büro
- 6 Etagen

#### QUARTIER

- EH-40-Energiestandard
- Wärmepumpe und PV-Anlage
- Als nachhaltig zertifiziert gemäß DGNB/QNG
- Für alle Generationen



### GEFYLDE IST, WO SICH ALLE WOHLFÜHLEN

Ein Quartier, das alle begeistert – vom Kleinkind über Singles sowie Paare bis hin zu Seniorinnen und Senioren. Genau so einen Ort des gemeinschaftlichen Zusammenlebens schaffen wir mit dem Gefylde und setzen alles daran, dass hier eine aktive Nachbarschaft entsteht, wo sich die Bewohner gegenseitig unterstützen und wertschätzen.

Ein solch gutes soziales Gefüge entsteht etwa beim gemeinsamen Schrauben und Tüfteln in der Fahrradwerkstatt, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Hier lernen die Kleinen von den Erwachsenen nicht nur, wie man einen Platten flickt, sondern auch, wie man neue Kontakte knüpft. Wer lieber einfach mal die Beine hochlegen will, macht es sich im Innenhof unter der Pergola gemütlich, kommt ins Gespräch mit Nachbarn oder schaut den Kindern beim Spielen zu.

#### DORT ARBEITEN, WO ES AM SCHÖNSTEN IST

Ein besonders wertvoller Ort für alle arbeitenden Bewohnerinnen und Bewohner des Gefyldes ist der quartierseigene und von allen Bewohnern frei nutzbare Co-Working-Raum. Dorthin können Sie sich jederzeit zurückziehen und im Homeoffice arbeiten. Der große Vorteil: Sie lagern den Büroraum aus Ihrer Wohnung aus und haben so in den eigenen vier Wänden mehr Platz für die privaten Dinge. Beispielsweise die Familienzeit auf Ihrem Freisitz an der frischen Luft genießen oder mit Freunden im lichtdurchfluteten Wohn-Ess-Bereich zusammensitzen. Gefylde ist, wo gute Gefühle aufleben.



### SELTENE GELEGENHEIT FÜR KAPITALANLEGER

- 5 % degressive AfA gemäß 7 Abs. 5a EStG
- 5 % Sonder-AfA für 4 Jahre gemäß 7b EStG
- In den ersten 10 Jahren können ca. 50% des Kaufpreises abgeschrieben

#### NACHHALTIGKEIT

Zudem erfüllt das Gefylde die Anforderungen des „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) der KfW-Bank. Dadurch sind ergänzend zu den Steuervorteilen weitere zinsgünstige Darlehensmöglichkeiten möglich. Wir informieren Sie gerne persönlich dazu.

#### DIE HIGHLIGHTS

- EH-40-Energiestandard
- Wärmeerzeugung durch Wärmepumpen
- Photovoltaikanlagen mit Mieterstrom
- DGNB-Zertifizierung und Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude (QNG)
- Co-Working-Raum
- Bike Hub mit Fahrradwerkstatt
- E-Ladestationen und Carsharing
- Retentionsdächer (Schwammstadtprinzip)

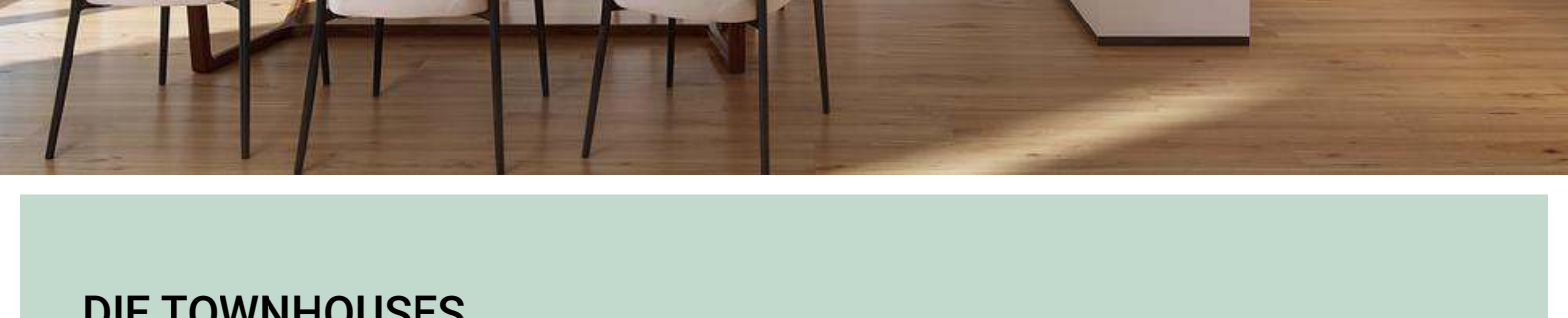
#### DIE VORTEILE FÜR SENIOREN:

- Stufenlose Erreichbarkeit aller Wohnungen dank Aufzügen in jede Etage
- Der Großteil aller Wohnungen ist barrierefrei
- Alle Duschen sind bodengleich
- Gemeinschaftsflächen als Treffpunkte unterschiedlicher Generationen
- Sitz in der Dusche / Stützgriffe im Bad als Sonderwunsch möglich
- Selbstständigkeit auch im hohen Alter

#### DIE EIGENTUMSWOHNUNGEN

##### DAS AUSMAß DES WOHNGEFÜHLS

Wie heißt es so schön? Wahre Größe kommt von innen. Das können wir nur unterschreiben. Denn auch im Gefylde zeigt sich: Smarte Grundrisse, die genau an die Bedürfnisse künftiger Bewohnerinnen und Bewohner angepasst sind, machen aus jeder Wohnung das reinste Raumwunder. Geplant und gestaltet für jede Lebensphase. Gemacht für gute Wohngefühle Tag für Tag.



### DIE TOWNHOUSES

#### DAS EIGENE DOMIZIL UNTER DACH UND FACH

Stadthaus als Teil der WEG mit ca. 132 m<sup>2</sup>.

Wohnungssuchende Familien fragen sich oft: Wie bringt man bloß all die unterschiedlichen Bedürfnisse unter einen Hut? Die Antwort: Mit einem Stadthaus, das genug Platz für alle bietet und dabei so vielseitig ist, dass sich alle Familienmitglieder wohlfühlen. Möglich machen das etwa ein guter Mix aus genügend privaten Räumen und Orten des Familienlebens, ein Garten, eine Dachterrasse und der praktische Parkplatz direkt vor der Tür. Selbst morgens kommt man sich nicht in die Quere: Zusätzlich zu den optional möglichen zwei Bädern gibt es noch ein WC im Eingangsgeschoss.



### DAS GEFYLDE GEFÄLLT AUCH DANK INNERER WERTE

Außen hü – und innen ein kleines Paradies für alle Wohnenthusiastinnen und -enthusiasten. Die besondere Ausstattung der Wohnungen und Stadthäuser des Gefyldes sorgt dafür, dass Sie immer wieder voller Vorfreude die Haustür aufschließen, dass Sie nach Hause kommen und Ihnen das Herz aufgeht, wenn Sie barfuß über den gewärmten Fußboden laufen, die Vorhänge Ihrer bodentiefen Fenster beiseite schieben oder im Badezimmer Ihre ganz persönliche Wellnesszeremonie genießen. Um Ihnen genau solche Glücksmomente zu ermöglichen, haben wir bei der Ausstattung größtmöglichen Wert auf feine Materialien, ansprechende Haptik und die Qualität renommierter Hersteller gelegt. Durchdacht bis ins kleinste Detail – vom Fenstergriff bis hin zu den Badezimmerarmaturen.

#### WOHNRÄUME

- Vinyl- oder Parkettfußboden
- Individuell steuerbare Fußbodenheizung in jedem Raum, der größer als 6 m<sup>2</sup> ist
- Lichte Raumhöhe von ca. 2,50 m

#### BELICHTUNG

- Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Angenehme Atmosphäre durch größtenteils bodentiefe Fenster in den Wohnungen
- Optimaler Sicht- und Sonnenschutz durch elektrische Rollläden

#### FREISITZE

- Balkon, Garten, (Dach-)Terrasse oder Loggia in nahezu jeder Wohnung

#### ELEKTRO UND MULTIMEDIA

- Glasfaseranschluss
- Steckdosen und Lichtschalter von Busch-Jaeger
- Audiowandsprechanlage von BTicino

#### WEITERE AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- PKW-Einzelstellplätze und Fahrradstellplätze
- Keller zu jeder Wohnung



### DIE LAGE - DIE HERRLICHKEIT VON HERRENBERG

Naturfreund oder Genusssmensch, Kulturfan oder Sportfreund, Kindergartenkind oder Seniorin – in und um Herrenberg erwarten Sie die herrlichsten Möglichkeiten, Ihr Leben nach Lust und Laune zu gestalten.

Im Frühling die 25 Werke des Skulpturenpfads entlang spazieren, der Sie entlang der Stadtmauern bis hoch auf den Schlossberg führt. Im Sommer im wunderschönen Naturbad ein paar Bahnen ziehen oder im Waldseilgarten von Baumkrone zu Baumkrone klettern. Im Herbst mit dem Fahrrad den duftenden Streuobstwiesen einen Besuch abstatten. Und im Winter herb eingepackt durch den verschneiten Naturpark Schönbuch wandern – Sie sehen: In Herrenberg gibt es zu jeder Jahreszeit zahlreiche Herrlichkeiten zu entdecken, die für Jung und Alt einen hohen Freizeitwert haben.

Herrenberg ist im 13. Jahrhundert entstanden und Relikte aus dieser Zeit sind in der kleinen Stadt noch immer sichtbar. Bei einem Streifzug durch die Altstadt begegnen Ihnen immer wieder windschiefe Fachwerkhäuser und historische Gebäude. Viel mittelalterliches Flair erleben Sie auch auf dem Marktplatz mit seinem geschlossenen Fachwerkensemble. Hier finden der Wochenmarkt, der Weihnachtsmarkt und das Kulturevent Sommerfarben statt. Direkt über dem Marktplatz thront das Wahrzeichen der Stadt, die Stiftskirche. Wenn Sie sich einen Überblick über Herrenberg verschaffen möchten, spazieren Sie einmal hinauf auf den Schlossberg. Vom Aussichtsturm aus liegt Ihnen die ganze Stadt zu Füßen und die Sonnenuntergänge sind von dort oben betrachtet einmalig romantisch. In den Sommermonaten erwartet Sie auf dem Schlossberg ein weiteres Vergnügen: Dann kommt hier ganz Herrenberg zum Sommerkino zusammen.

#### SCHÖNBUCH. EIN NATURPARK, WIE ER IM BUCHE STEHT

Erst die 348 Stufen erklimmen, dann das 360°-Panorama genießen – der Schönbuchturm zählt zu den Top-Attraktionen im Naturpark Schönbuch. Aber es gibt hier natürlich noch so viel mehr zu entdecken. In der Mitte des Parks befindet sich etwa ein Wildgehege. Von verschiedenen Kanzeln aus haben Sie die Möglichkeit, die majestätischen Rothirsche, Rehe und Wildschweine in ihrer natürlichen Umgebung zu beobachten. Wer mit Kindern unterwegs ist, spaziert nach dem Naturerlebnis entlang der Lehrpfade zurück zum Gefylde oder Sie legen ein Päuschen an den Grill- und Spielplätzen ein. Neben vielen Wanderwegen erwarten Sie auch gut 100 km Mountainbike-Strecke und 270 km Radweg. Kurzum: Der Schönbuch ist ein Eldorado für alle Familien und Sportfans, das in unmittelbarer Nähe des Gefyldes zu kleinen und großen Abenteuern einlädt.

#### HERRENBERG ALS WIRTSCHAFTSSTANDORT

Wo es sich gut leben lässt, lässt es sich bekanntlich auch gut arbeiten: Im knapp 33.000 Einwohner starken Herrenberg haben sich einige mittelständische Unternehmen insbesondere aus den Bereichen Media/Marketing, IT und Pharmazie angesiedelt. Und natürlich ist auch Herrenberg von der Automobilindustrie geprägt – schließlich ist das Mercedes-Benz-Werk in Sindelfingen nur einen Wimperschlag entfernt.

#### DAS GUTE LIEGT SO NAH

Kurze Wege zu Geschäften, Schulen, Stadtzentrum und Bahnhof erleichtern Ihnen den Alltag im Gefylde. Denn so können Sie das Auto einfach stehen lassen und gemütlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad alle Besorgungen schnell und unkompliziert erledigen.

