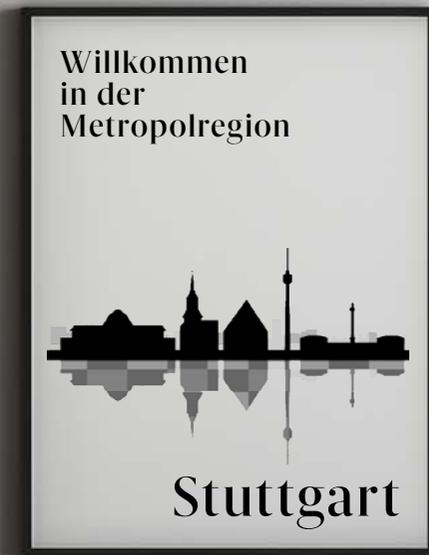


DAS DOM IZIL

REICHENBACH | FILS



INVESTMENT MIT WEITSICHT

INHALT

INTRO __ 3

DER MARKT __ 7

DIE LAGE __ 15

DAS DOMIZIL __ 21

GRUNDRISSE __ 27

INVESTMENT-HIGHLIGHTS __ 47

BAUQUALITÄT __ 49

HAFTUNGSSAUSCHLUSS __ 51

KONTAKT __ 52

MODERNES WOHNEN IN DER METROPOLREGION STUTT GART.



EIN ORT ZUM
WOHNEN UND
WOHLFÜHLEN.

Reichenbach an der Fils gehört zu den **begehrten Wohnadressen** im gefragten Speckgürtel Stuttgarts. Inmitten einer malerischen Landschaft entsteht DAS DOMIZIL: **66 geschmackvolle, top-moderne Wohnungen mit weiten Ausblicken** ins grüne Schwabenland. Das Ensemble besteht aus einem markanten Bestandsgebäude mit 44 Wohneinheiten, das ab 2021 komplett saniert wird, sowie 2 flankierenden Neubauten mit jeweils 11 Wohneinheiten.



DAS
DOM
IZIL

DER MARKT

IN REICHEN- BACH BEWEGT SICH WAS.

Wohnimmobilien stehen bei Investoren hoch im Kurs. Während das Angebot in den deutschen Top-7-Metropolen immer begrenzter wird, gewinnt das Umland an Attraktivität. Insbesondere in Stuttgart, wo der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist, verlagert sich der **Fokus auf begehrte Wohninvestments im reizvollen Speckgürtel.**



WIRTSCHAFTSMOTOR MIT HOHER ANZIEHUNGSKRAFT.

Baden-Württemberg gehört zu den Regionen in Deutschland und Europa, die besonders **wirtschaftsstark und wettbewerbsfähig** sind. Das Bundesland nimmt im Bereich der industriellen Spitzentechnologie sowie in Forschung und Entwicklung eine der **vorderen Positionen** ein.

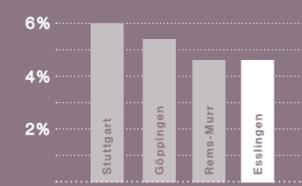
Die Dichte bekannter Großkonzerne rund um die Landeshauptstadt Stuttgart ist enorm: Namhafte Unternehmen wie Allianz, Bosch, Daimler, EnBW, Märklin, Porsche, Züblin oder IBM Deutschland haben hier ihren Sitz. Gleichzeitig ist die Wirtschaftsstruktur von zahlreichen mittelständischen Unternehmen geprägt, die oft weltweiter Marktführer in ihren jeweiligen Branchen sind. Hinzu kommen junge Hidden Champions, die sich bereits als Innovationsführer etabliert haben – z. B. das Softwarehaus TeamViewer oder Mackevision, ein international gefragter Spezialist für Computer Generated Imagery (CGI).

Baden-Württemberg erwirtschaftet heute deutschlandweit das **drittgrößte BIP** und ist eines der ökonomisch erfolgreichsten Bundesländer. 11,1 Millionen Einwohner können sich über das **zweithöchste Lohnniveau Deutschlands** freuen. Eine erstklassige Arbeitsmarktlage und starke Kaufkraft führen zu einer hohen Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

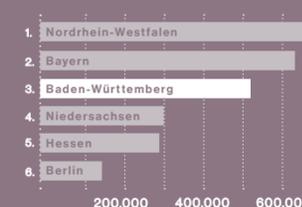


**11,1 MILLIONEN
EINWOHNER**
in Baden-Württemberg

**ARBEITSLOSEN-
QUOTE**
in der Region Stuttgart
August 2020



**BIP IN
DEUTSCHLAND**
die 6 stärksten Bundesländer
(in Millionen Euro)



**STARKE
KAUFKRAFT**
führt zu einer hohen Nachfrage
nach hochwertigem Wohnraum.

Quelle: Statista, 2020

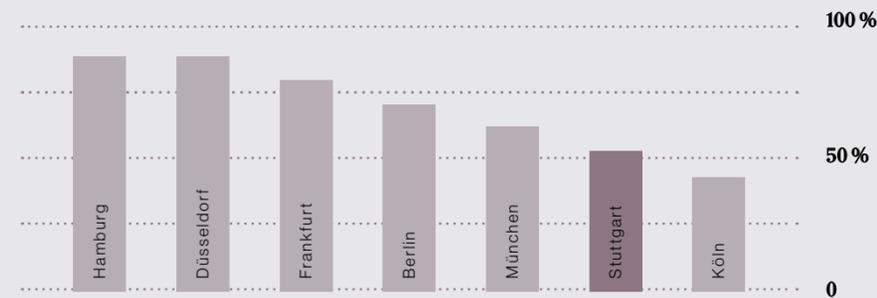


WOHNEN IN STUTTGART. EINE ZUKUNFTSPROGNOSE.

Von allen deutschen Top-7-Städten hat **Stuttgart die zweitgeringste Neubauaktivität** – erfüllt werden nur 56% des Bedarfs. Im Jahr 2019 wurden, gemessen am gesamten Wohnungsbestand, 0,5% neue Wohnungen fertiggestellt. Einen **zügigen Abbau der Angebotsknappheit** hält der Marktbericht der Deutschen Bank auch in Zukunft für **unwahrscheinlich**.

Erfüllung des Neubaubedarfs

Anteil jährlicher Fertigstellungen, gemessen am jährlichen Bedarf



Quellen: IW-Report 28/2019, Spiegel

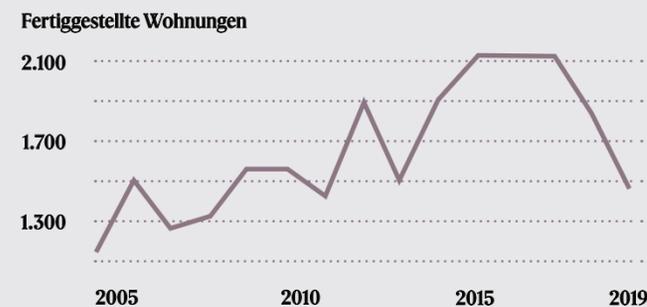


Auch die Fertigstellung des unterirdischen Bahnhofs Stuttgart 21 – planmäßig im Jahr 2026 – wird kaum Entlastung bringen. Der Bau von Wohnungen auf dem ehemaligen Gleisbett kann voraussichtlich erst in 2030 erfolgen.

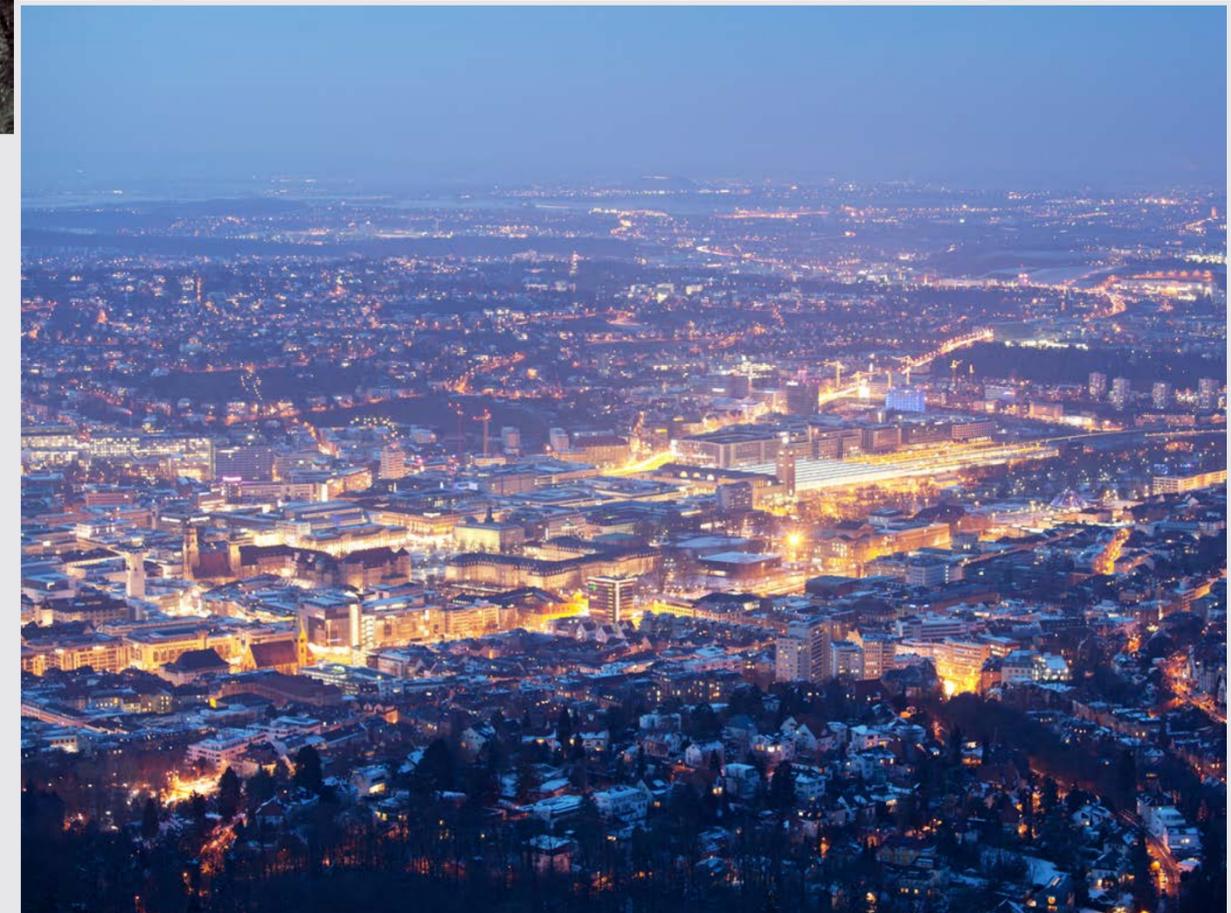
Es verwundert daher nicht, dass die **Landeshauptstadt die Nachfrage nach Wohnungen nicht mehr decken kann**. Dementsprechend gering ist der Urbanisierungstrend in der Schwabenmetropole: Zwar ist ein leichter **Anstieg des Zuzugs** nach Stuttgart zu verzeichnen, **im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland ist er jedoch unterdurchschnittlich**.

Baufertigstellungen in Stuttgart

Pro Jahr, in % des Wohnungsbestandes



Quellen: Stadt Stuttgart, Deutsche Bank Research, 2020



INVESTMENTCHANCE REICHENBACH.

Moderne Abwanderer aus Stuttgart möchten nicht wie früher irgendwo weit draußen ein Häusle bauen. Stattdessen wollen sie möglichst **nah an der Großstadt** leben. Vorzugsweise in gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossenen Kommunen im sogenannten Speckgürtel. Dabei wünschen sie sich ein **zeitgemäßes, hochwertiges Wohnangebot**, das zu ihrem aktiven Leben passt.

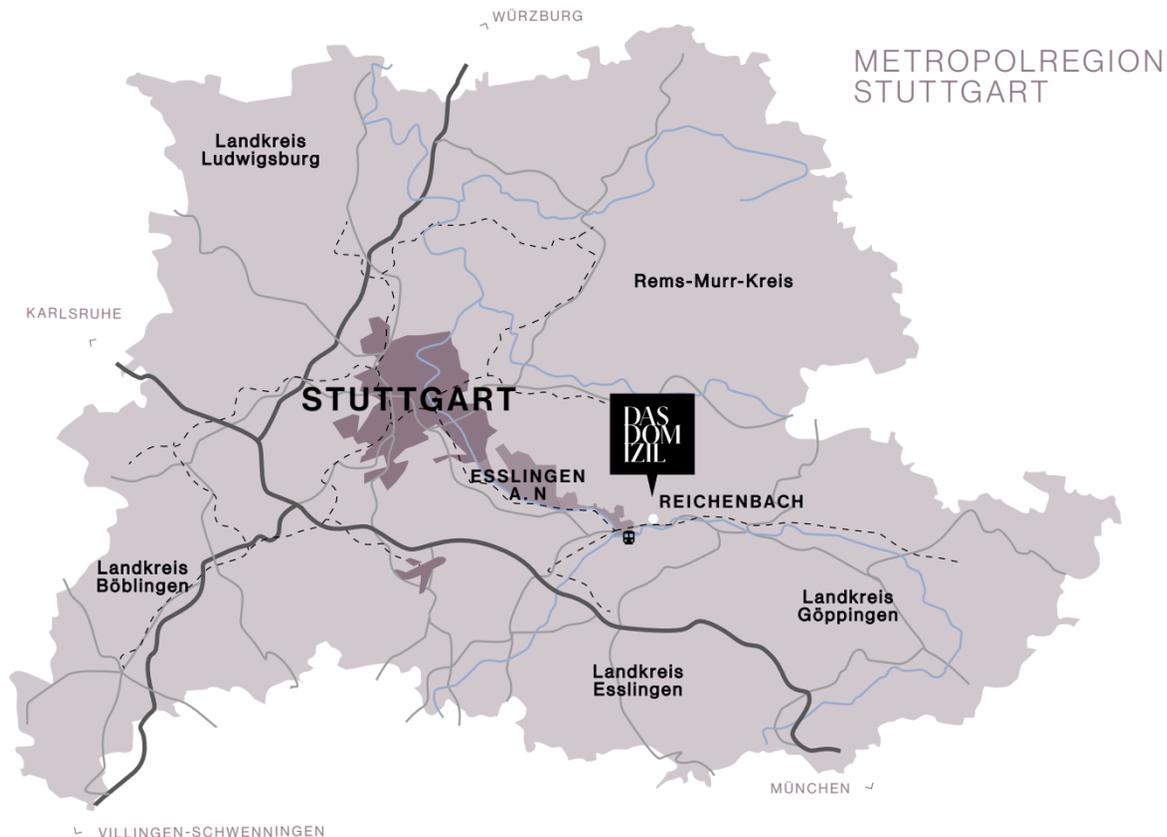
Das **lebendige Städtchen Reichenbach an der Fils** gehört zu den am besten erreichbaren, optimal angebotenen Gemeinden in der Metropolregion. DAS DOMIZIL eröffnet hier anspruchsvolle Wohnwelten, die auf die Bedürfnisse unserer Zeit zugeschnitten sind.



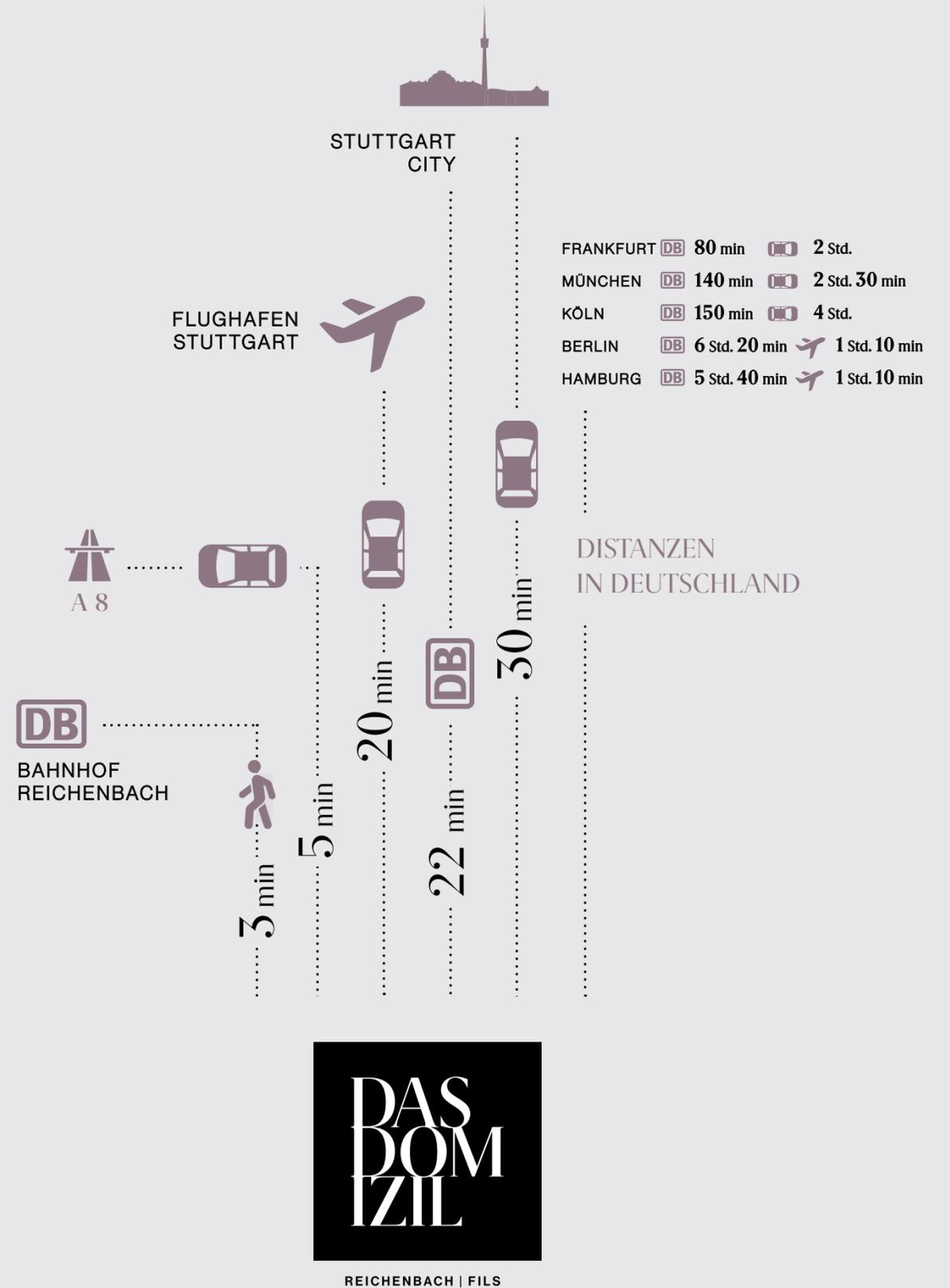
Mobilität in der Region Stuttgart

Reichenbach ist Teil des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS)

- Bahnstrecke
- Autobahn
- Bundesstraße



BESTENS VERNETZT.



DIE LAGE

DAS ENDE DER URBANISIERUNG UND DER WUNSCH NACH NEUEN OPTIONEN.

Nach einer Phase starken Zuzugs in die Großstädte **weichen wieder deutlich mehr Deutsche in den Speckgürtel aus**. Auf die Reurbanisierung ist die Suburbanisierung gefolgt, getrieben vor allem von den steigenden Mieten in den Zentren. Schon vor der Corona-Pandemie gaben bei einer Umfrage nur 11% der Deutschen an, dass sie gerne in der Großstadt leben wollen.

»Ich bin in der Region
groß geworden.
Jetzt erlebe ich, wie die
Region groß wird.«

NATURIDYLLE MIT WOHLFÜHL- FAKTOR.

Die lebendige Gemeinde Reichenbach an der Fils mit **8.300 Einwohnern** liegt, eingebettet in eine malerische Landschaft, mitten im Landkreis Esslingen im aufstrebenden Stuttgarter Speckgürtel.

Durch die **hervorragende Anbindung an die Bundesstraße 10** ist Stuttgart mit dem Auto in weniger als 30 Minuten zu erreichen, der Flughafen Stuttgart in rund 20 Minuten. Seit 1847 verfügt Reichenbach auch über eine **eigene Bahnanbindung**. Der Haltepunkt wird von 5 Uhr morgens bis 1 Uhr nachts von Regionalbahnen und Regionalexpresszügen bedient. Des Weiteren gibt es gut getaktete Busverbindungen in alle Himmelsrichtungen. DAS DOMIZIL entsteht nur 3 Fußminuten vom Bahnhof entfernt.

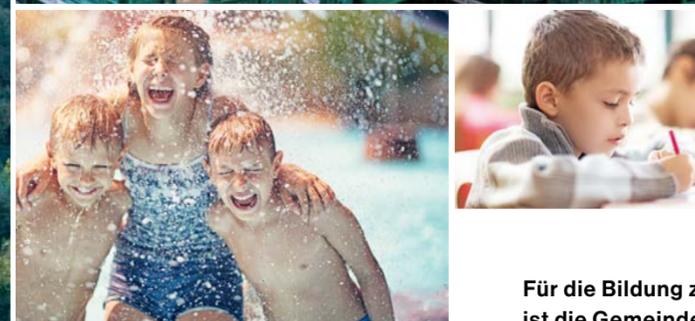
Dank eines großen Waldanteils ist man von hier aus auch schnell und bequem in der freien Natur. Der Schurwald zum Beispiel bietet als walddreiststes Gebiet des Landkreises **zahlreiche Erholungsmöglichkeiten** zum Wandern, Joggen und Radfahren oder einfach zum Spaziergehen. Im Sommer ist das großzügige Reichenbacher Freibad im Grünen der ideale Treffpunkt für Kinder und Familien.



-  Bildung
-  Hotel
-  Lebensmittel
-  Gastronomie
-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Reitverein
-  Sportverein
-  Kindergarten
-  Kultur
-  Freibad

QUALITÄT STATT QUANTITÄT.

In Reichenbach gibt es zahlreiche **Geschäfte, Bauern- und Hofläden sowie vielfältige Gastronomieangebote**. Ein beliebter Wochenmarkt und mehrere klassische Supermärkte sichern den täglichen Bedarf. Die Reichenbacher haben traditionell einen starken Bezug zu ihrem Ort. Entsprechend gut stehen Einzelhandel und Dienstleister da. Inhabergeführte Strukturen haben sich dank der **hohen Kaufkraft** in der Region gehalten und prägen die lebendige Atmosphäre des Orts. Jährlich kaufen die Einwohner des Landkreises Esslingen für 2,9 Milliarden Euro im Einzelhandel ein. Pro Kopf entspricht das ca. 5.668 Euro. Zum Vergleich: Der Bundesdurchschnitt liegt bei ca. 5.165 Euro pro Kopf. Je Erwerbstätigen wird hier eine **Wertschöpfung von über 56.000 Euro** pro Jahr gemessen. Dieser Wert liegt um rund 10 % über dem Durchschnitt in Deutschland. **Die Arbeitslosenquote im Landkreis ist eine der niedrigsten bundesweit.**



WERTSCHÖPFUNG

pro Erwerbstätigen liegt
10% über Bundesdurchschnitt

56.000 €



KAUFKRAFT PRO KOPF

im Vergleich zum
Bundesdurchschnitt

5.668 €

Quelle: www.landkreis-esslingen.de

Für die Bildung zukünftiger Generationen ist die Gemeinde gut aufgestellt. Reichenbach verfügt über verschiedene Schulen (Grundschule, Werkrealschule, Realschule). Auch für die Kinderbetreuung im Vorschulalter ist bestens gesorgt. Bücherei, Musikschule, Volkshochschule sowie ein reges Vereinsleben bieten zahlreiche, wechselnde Angebote und lokale Events.

DAS DOMIZIL

STADT ODER LAND?

WO MÖCHTEN MENSCHEN IN DEUTSCHLAND IN ZUKUNFT WOHNEN?

Die Vision vom modernen Leben in Stuttgarts begerhtem Speckgürtel nimmt endlich Form an. DAS DOMIZIL steht für 66 spannende Möglichkeiten, auf moderne Art mitten in Reichenbach zu leben. In einem schicken Ambiente, das Spaß macht. Zwischen purer Natur und bester Infrastruktur.

>>Ich möchte in meinem Leben mehr Natur und Platz für meine Familie haben. Reichenbach ist genau richtig für mich.<<

MODERNES WOHNEN IN DER METROPOL- REGION STUTT GART.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien und eine klassische, puristische Formensprache. Eingebettet in ein charmantes, gewachsenes Stadtbild, setzt das **höchste Haus in Reichenbach** einen attraktiven, modernen Akzent.



DATEN UND FAKTEN

Standort

Bestand: Stuttgarter Straße 22 und 22/1
Neubau: Schillerstraße 7 und 9
73262 Reichenbach/Fils

Gesamtwohnfläche

5.232 m²

Grundstücksgröße

ca. 3.762 m²

Bauantrag

eingereicht

Baubeginn (geplant)

Q2 2021

Fertigstellung (geplant)

Bestand: Q4 2022
Neubau: Q2 2023

Parken

insgesamt 68 Stellplätze, davon
14 Außenstellplätze,
25 Stellplätze im Erdgeschoss,
29 Tiefgaragenstellplätze

Besonderheiten

Das Bestandsgebäude befindet sich im Sanierungsgebiet, Sonder-AfA nach § 7h EStG möglich*

Die Wohnungen erfüllen einen technischen Standard, der für eine Förderung nach KfW-55-Förderung (bis zu 48.000 EUR Zuschuss) maßgebend ist**



BESTAND

3.554 m² Wohnfläche

Wohnungen

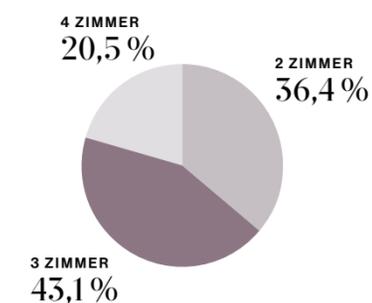
1 Haus, 44 Einheiten,
2 bis 4 Zimmer

Geschosse

4 Geschosse plus Penthousegeschoss

Wohnflächen

- » 2-Zimmer-Wohnungen, von ca. 51 m² bis ca. 75 m²
- » 3-Zimmer-Wohnungen, von ca. 63 m² bis ca. 110 m²
- » 4-Zimmer-Wohnungen, von ca. 106 m² bis ca. 126 m²



NEUBAU

1.678 m² Wohnfläche

Wohnungen

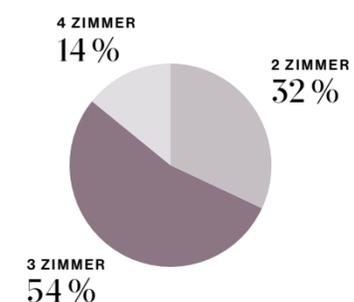
2 Häuser, je 11 Einheiten, 2 bis 4 Zimmer

Geschosse

3 Geschosse plus Penthousegeschoss

Wohnflächen

- » 2-Zimmer-Wohnungen, von ca. 46 m² bis ca. 75 m²
- » 3-Zimmer-Wohnungen, von ca. 77 m² bis ca. 106 m²
- » 4-Zimmer-Wohnungen, von ca. 97 m² bis ca. 99 m²



* Das Objekt liegt im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets gemäß §142 BauGB. Eine Sonder-AfA nach 7h EStG ist grundsätzlich möglich. Verbindliche Zusagen hierzu kann nur das zuständige Finanzamt abgeben.

** Bezüglich der Beantragung von Fördermitteln seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau wenden Sie sich bitte an Ihren Berater. Die Antragstellung obliegt dem Erwerber. Für den Erhalt und die Höhe der KfW-Förderung übernimmt die Verkäuferin keine Haftung.

GRUNDRISSE

DER WUNSCH NACH MEHR FREIRAUM UND LEBENS- QUALITÄT.

Neben den steigenden Mieten in der Stadt sind die persönlichen Gründe für den Umzug ins nahe, gut erreichbare Umland vielfältig. Sie reichen vom Wunsch nach einem attraktiveren, persönlichen Wohnraum bis hin zum Plan, mehr Platz für die Familie zu haben oder im Alter in der Nähe der Kinder zu leben.

*>> Der Ort. Das Haus. Das Ambiente.
Und das Gefühl, dass einfach
alles passt. <<*

MASSGESCHNEIDERT FÜR EIN MODERNES LEBEN

DAS DOMIZIL bietet das richtige Wohnformat für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse. **Und alle Wohnungen haben eines gemeinsam: eine hochwertige, moderne Ausstattung** und eine wunderschöne Blickbeziehung in die Natur.

Hier wird eine hohe Wohnqualität mit maximaler Flexibilität kombiniert. Die Wohnungen **haben einen offenen, attraktiven Grundriss** und überzeugen durch ihre lichte, freundliche Ausstrahlung.



HAUS 1 – BESTAND*

BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 1
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	30,53
Küche	9,05
Zimmer	11,28
Schlafen	15,47
Bad	7,95
Diele	4,54
WC	2,50
Abstellraum	4,98
Flur	7,55
Loggia 1/2	2,63
Gesamt	96,48



BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 2
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	37,15
Küche	9,17
Zimmer 1	11,97
Zimmer 2	11,11
Schlafen	12,31
Ankleide	6,96
Bad	8,68
Diele	7,16
WC	2,52
Abstellraum	7,29
Flur	8,51
Loggia 1/2	3,93
Gesamt	126,76



* Die hier gezeigten beispielhafte Flächen beziehen sich auf die Wohnungen im 4. OG. Alle Flächen sind auf Basis der Baueingabeplanung (Stand 08/2020) ermittelt und können sich noch geringfügig ändern. Die genaue Flächenermittlung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 3
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	29,21
Küche	5,74
Zimmer 1	10,14
Zimmer 2	10,18
Schlafen	16,49
Bad	8,41
Diele	4,20
WC	2,88
Abstellraum	6,53
Flur	10,31
Loggia 1/2	2,65
Gesamt	106,74



BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 5
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	21,35
Küche	5,26
Zimmer	11,02
Schlafen	14,05
Bad	5,36
Diele	3,47
Abstellraum	3,73
Flur	5,88
Loggia 1/2	2,64
Gesamt	72,76



BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 4
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	21,11
Küche	5,97
Zimmer	11,13
Schlafen	13,58
Bad	5,42
Diele	2,49
Abstellraum	1,81
Loggia 1/2	2,48
Gesamt	63,99



BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 6
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	32,15
Küche	5,55
Schlafen	13,45
Bad	5,78
Diele	4,09
Abstellraum	3,52
Loggia 1/2	2,62
Gesamt	67,16



* Die hier gezeigten beispielhafte Flächen beziehen sich auf die Wohnungen im 4. OG. Alle Flächen sind auf Basis der Baueingabeplanung (Stand 08/2020) ermittelt und können sich noch geringfügig ändern. Die genaue Flächenermittlung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 7
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	25,68
Küche	5,26
Schlafen	13,10
Bad	4,34
Diele	3,85
Abstellraum	4,74
Loggia 1/2	2,62
Gesamt	59,59



BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 9
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	19,29
Küche	6,71
Zimmer	10,57
Schlafen	13,00
Bad	5,15
Diele	5,86
WC	2,50
Abstellraum	3,30
Flur	2,73
Loggia 1/2	2,30
Gesamt	71,41



BESTAND REGELGESCHOSS WHG. 8
1. BIS 4. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	21,63
Küche	5,04
Schlafen	13,94
Bad	7,71
Diele	7,67
Abstellraum	1,73
Loggia 1/2	2,64
Gesamt	60,36



* Die hier gezeigten beispielhafte Flächen beziehen sich auf die Wohnungen im 4. OG. Alle Flächen sind auf Basis der Baueingabeplanung (Stand 08/2020) ermittelt und können sich noch geringfügig ändern. Die genaue Flächenermittlung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

BESTAND DACHGESCHOSS WHG. 1



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	29,99
Küche	7,83
Zimmer	10,94
Schlafen	14,97
Bad	6,87
Diele	3,89
WC	2,30
Abstellraum	4,11
Flur	7,67
Loggia 1/2	2,60
Gesamt	91,17



BESTAND DACHGESCHOSS WHG. 3



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	21,68
Küche	4,10
Zimmer	10,57
Schlafen	14,64
Diele	4,03
Bad	8,28
WC	2,06
Abstellraum	7,05
Flur	6,97
Terrasse 1/2	11,02
Gesamt	90,40



BESTAND DACHGESCHOSS WHG. 2



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	39,26
Küche	7,06
Zimmer 1	10,93
Zimmer 2	11,15
Schlafen	11,28
Ankleide	6,99
Bad	8,88
Diele	7,16
WC	2,51
Abstellraum	7,29
Flur	8,50
Loggia 1/2	3,94
Gesamt	124,95



BESTAND DACHGESCHOSS WHG. 4

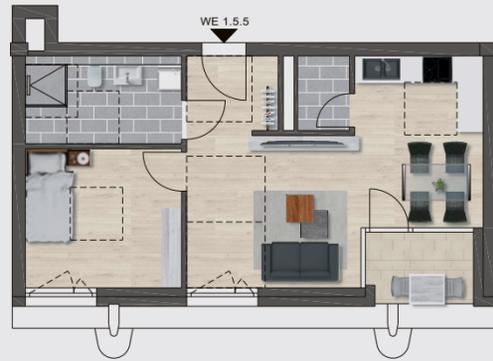


ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen	25,35
Küche	7,77
Schlafen	15,51
Diele	4,80
Bad	6,51
Abstellraum	3,42
Terrasse 1/2	12,44
Gesamt	75,80



* Alle Flächen sind auf Basis der Baueingabeplanung (Stand 08/2020) ermittelt und können sich noch geringfügig ändern. Die genaue Flächenermittlung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

BESTAND DACHGESCHOSS WHG. 5



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	19,76
Küche	5,35
Schlafen	11,37
Diele	3,74
Bad	6,93
Abstellraum	2,04
Loggia 1/2	1,98
Gesamt	51,17



BESTAND DACHGESCHOSS WHG. 7



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	21,48
Küche	6,85
Schlafen	14,44
Diele	3,73
Bad	5,06
Abstellraum	3,63
Loggia 1/2	1,98
Gesamt	57,17



BESTAND DACHGESCHOSS WHG. 6



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	24,79
Küche	5,60
Schlafen	17,33
Bad	6,89
Diele	4,34
Abstellraum	3,48
Loggia 1/2	1,98
Gesamt	64,41



BESTAND DACHGESCHOSS WHG. 8



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	26,42
Küche	6,90
Zimmer	14,45
Schlafen	15,25
Diele	2,80
Bad	7,80
WC	2,79
Abstellraum	5,64
Flur	8,62
Terrasse 1/2	18,92
Gesamt	109,59



* Alle Flächen sind auf Basis der Baueingabeplanung (Stand 08/2020) ermittelt und können sich noch geringfügig ändern. Die genaue Flächenermittlung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

HAUS 2 - NEUBAU*

NEUBAU REGELGESCHOSS WHG. 1
ERDGESCHOSS BIS 2. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	18,98
Küche	5,76
Schlafen	14,47
Diele	5,36
Bad	4,59
Abstellraum	2,31
Loggia 1/2	2,81
Gesamt	54,28



NEUBAU REGELGESCHOSS WHG. 3
ERDGESCHOSS BIS 2. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	25,75
Zimmer 1	10,46
Zimmer 2	10,46
Küche	5,16
Schlafen	14,98
Bad	8,28
Diele	4,45
WC	2,42
Flur	9,50
Abstellraum	2,24
Loggia 1/2	3,73
Gesamt	97,44



NEUBAU REGELGESCHOSS WHG. 2
ERDGESCHOSS BIS 2. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	23,81
Zimmer	10,92
Küche	5,21
Schlafen	14,61
Bad	5,88
Diele	6,79
WC	2,44
Flur	1,95
Abstellraum	2,47
Loggia 1/2	3,19
Gesamt	77,27



* Die hier gezeigten beispielhafte Flächen beziehen sich auf die Wohnungen im 2. OG. Alle Flächen sind auf Basis der Baueingabeplanung (Stand 08/2020) ermittelt und können sich noch geringfügig ändern. Die genaue Flächenermittlung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

NEUBAU DACHGESCHOSS WHG. 1



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	28,72
Zimmer	12,68
Küche	5,54
Schlafen	19,45
Bad	7,26
Diele	3,25
WC	2,27
Flur	6,05
Abstellraum	3,62
Terrasse 1/2	17,38
Gesamt	106,22



NEUBAU DACHGESCHOSS WHG. 2



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	28,09
Zimmer	10,46
Küche	5,94
Schlafen	14,98
Bad	8,28
Diele	3,22
WC	2,42
Flur	8,96
Abstellraum	2,24
Terrasse 1/2	7,89
Gesamt	92,48



HAUS 3 - NEUBAU*

NEUBAU REGELGESCHOSS WHG. 1
ERDGESCHOSS BIS 2. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	20,92
Küche	6,79
Schlafen	14,58
Zimmer	10,77
Diele	5,29
Bad	6,40
Abstellraum	3,36
WC	2,53
Flur	7,89
Loggia 1/2	2,89
Gesamt	81,42



NEUBAU REGELGESCHOSS WHG. 3
ERDGESCHOSS BIS 2. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	20,45
Zimmer	10,56
Küche	6,61
Schlafen	14,52
Bad	5,51
Diele	3,05
WC	2,52
Flur	7,89
Abstellraum	3,05
Loggia 1/2	2,89
Gesamt	77,05



NEUBAU REGELGESCHOSS WHG. 2
ERDGESCHOSS BIS 2. OBERGESCHOSS



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	17,11
Küche	3,70
Schlafen	13,60
Bad	6,23
Diele	2,80
Loggia 1/2	2,57
Gesamt	46,01

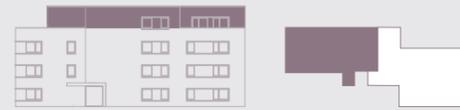


* Die hier gezeigten beispielhafte Flächen beziehen sich auf die Wohnungen im 2. OG. Alle Flächen sind auf Basis der Baueingabeplanung (Stand 08/2020) ermittelt und können sich noch geringfügig ändern. Die genaue Flächenermittlung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

NEUBAU DACHGESCHOSS WHG. 1



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	29,40
Küche	6,30
Schlafen	15,29
Bad	6,87
Diele	3,04
Abstellraum	1,63
Terrasse 1/2	12,28
Gesamt	74,81



NEUBAU DACHGESCHOSS WHG. 2



ZIMMER	WOHNFLÄCHE IN m ²
Wohnen/Essen	29,68
Zimmer	11,35
Küche	6,10
Schlafen	16,00
Bad	7,68
Diele	5,96
WC	2,61
Flur	5,27
Abstellraum	2,12
Terrasse 1/2	8,55
Terrasse 1/2	2,40
Gesamt	97,72



* Alle Flächen sind auf Basis der Baueingabeplanung (Stand 08/2020) ermittelt und können sich noch geringfügig ändern. Die genaue Flächenermittlung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS.

LAGE

- » Im Herzen der Metropolregion Stuttgart, Wirtschaftsmotor von Baden-Württemberg
- » Ideale Anbindung ins Zentrum der Landeshauptstadt: 30 Minuten mit dem Auto, 22 Minuten mit der Bahn; bis zum Stuttgarter Flughafen 20 Minuten mit dem Auto
- » Exponierte Lage in Reichenbach: kinderfreundliche Umgebung mit exzellenter Infrastruktur und direkter Anbindung an den ÖPNV
- » Sehr hoher Freizeitwert und großartige Lebensqualität im Filstal durch Freibad und Sportverein, Rad- und Wanderwege



IMMOBILIEN

- » Höchstes Wohnhaus in Reichenbach, mit spektakulärem Ausblick über die Dächer der Altstadt
- » Prägnante Eckgrundstückslage und hervorragende Sichtbarkeit
- » Zeitlose Architektur und moderne Ausstattung, viele PKW-Stellplätze
- » Nachfrageorientierter Mix von Wohnungen mit attraktiven Größen und effizienten Grundrissen
- » Von der komfortablen Erdgeschosswohnung mit Gartennutzung für die Familie bis hin zum repräsentativen Penthouse
- » Ca. 5.232 m² Wohnfläche: 66 Wohnungen und 68 Stellplätze
- » Baubeginn: geplant Q2 2021
- » Gesamtfertigstellung: geplant Q2 2023

INVESTMENT

- » Geringe Bautätigkeit und knappes Angebot in der City treiben Wohnungspreise im Umland
- » Yield Compression in deutschen Metropolen schreitet weiter voran
- » Frei finanziertes Wohnen, attraktives Investitionsvolumen
- » Erfüllung der Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 beim Bestandsgebäude (Fördermöglichkeit gemäß KfW-Programm 151,152, „Energieeffizient Sanieren“, mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von bis zu 48.000 Euro je Wohneinheit)*
- » Erfüllung der Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 bei den Neubaugebäuden (Fördermöglichkeit gemäß KfW-Programm 153, „Energieeffizientes Bauen“, mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von bis zu 18.000 Euro je Wohneinheit)
- » Sonderabschreibung nach § 7h EStG für das Bestandsgebäude**
- » Schlüsselfertige Wohnungen zum Festpreis
- » Gesichertes Baurecht

* Bezüglich der Beantragung von Fördermitteln seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau wenden Sie sich bitte an Ihren Berater. Die Antragstellung obliegt dem Erwerber. Für den Erhalt und die Höhe der KfW-Förderung übernimmt die Verkäuferin keine Haftung.

** Das Objekt liegt im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets gemäß §142 BauGB. Eine Sonder-Afa nach 7h EStG ist grundsätzlich möglich. Verbindliche Zusagen hierzu kann nur das zuständige Finanzamt abgeben.

BAUQUALITÄT BESTAND UND NEUBAU*

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Gas, Strom, Telefon, Internet, TV über Glasfaser)

Ausführung gemäß den anerkannten Regeln der Technik, unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechtsvorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung



Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen mit Raufasertapete, gestrichen; in den Bädern, Duscbädern und WCs Wandfliesen in den Nassbereichen

Sanitärausstattung gemäß den im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenständen; alle Duschen bodengleich, mit Duschkabine bzw. Trennwand

Fußbodenheizung

Klingelanlage mit Farbvideokamera

Errichtung der Gebäude gemäß den zum Zeitpunkt der Förderanfrage geltenden Anforderungen der KfW-Bank an ein KfW-Effizienzhaus 55

In Wohn-, Schlaf- und Küchenbereichen der Wohnungen Vinylboden, in Bädern, Duscbädern, WCs und Abstellräumen Bodenfliesen



Kurbelbetriebene Rollläden

Warmwasserbereitung durch eine Frischwasserstation im Durchlauferhitzerprinzip, mit Pufferspeicher

Dreifach verglaste Kunststofffenster

Beheizung über ein umweltfreundliches, wärmegeführtes Blockheizkraftwerk, kombiniert mit einem Gas-Brennwertkessel zur Spitzenlastabdeckung; Betrieb der Heizungsanlage und Bereitstellung der Wärme gesichert durch einen langfristigen Contracting-Vertrag



* Eine ausführliche Baubeschreibung wird Bestandteil der Kaufvertragsunterlagen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

I. CHANCEN UND RISIKEN

1. ALLGEMEINES

Die Investition in eine Immobilie ist mit dem Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung behaftet, aber sie bietet auch die Chance einer Vermögensmehrung. Chancen liegen beispielsweise in einem weitestgehenden Schutz vor Inflation sowie in den Einnahmemöglichkeiten aus der Vermietung.

Mit der Investition in eine Immobilie verbindet sich wie bei keiner anderen Anlageart die Chance auf sicheres und mietfreies Wohnen im Alter oder – durch die Erzielung von Mieteinkünften – die Aussicht auf eine werthaltige Altersversorgung. Zudem besteht bei einer Immobilie, die in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB liegt, die Möglichkeit, die persönliche Steuerlast durch diese Investition zu senken und dann den Anteil, um den sich die persönliche Steuerlast verringert, in eigenes Vermögen umzuwandeln. Weiterhin besteht bei einer vermieteten Immobilie die einzigartige Möglichkeit, dass die bei einer Fremdvermietung erzielbaren Mieterlöse in nicht unerheblichem Maße dazu beitragen, den Kapitaldienst einer Fremdfinanzierung zu bedienen, sodass sich bei Zeitablauf der Fremdfinanzierung das Verhältnis von tatsächlich selbst erbrachten Werten in diese Investition zum Wert der abbezahlten Immobilie als äußerst positiv erweisen kann.

2. WERTHALTIGKEIT DER ANLAGE

Immobilieigentum unterliegt den für Grundbesitz geltenden üblichen Chancen und Risiken. Insbesondere kann nicht als sicher unterstellt werden, dass der Anleger zum Zeitpunkt des Verkaufes seiner Immobilie eine Wertsteigerung realisieren kann. Die bisherige Entwicklung des Immobilienmarktes zeigt aber, dass bei bedarfsgerecht geplanten Immobilien langfristig eine gute Wertsteigerungschance besteht.

Die Wertentwicklung ist jedoch auch abhängig von äußeren Faktoren, wie Baupreisentwicklung, Konjunkturlage, Objektverwaltung, Nutzung usw. Bevor ein Verkauf zu einem Veräußerungsgewinn führt, müssen zuerst nicht wertbildende Aufwendungen wie Damnum, Zinsvorauszahlungen usw. ausgeglichen werden. Eine Voraussage über die Mietenentwicklung ist nicht zu treffen. Die Entwicklung kommunaler Gebühren ist nicht absehbar und eine weitere Steigerung kann das Miets-teigerungspotenzial begrenzen.

Wir können Ihnen nicht garantieren, dass der Wert der Immobilie genau dem Kaufpreis entspricht. Dies liegt vor allem daran, dass der Wert der Immobilie von weiteren äußeren Faktoren, insbesondere wirtschaftlichen Verschlechterungen und den Entwicklungen am Immobilienmarkt beeinflusst werden könnte. Ferner sind im Kaufpreis auch Nebenkosten enthalten, welche nicht unmittelbar in den Immobilienwert fließen, wie insbesondere Kosten für Baugenehmigungen, Gebühren von Ämtern, Provisionen/Regiekosten/Marketingkosten für den Vertrieb, wobei sich die Provisionen/Regiekosten/Marketingkosten im Regelfall im Bereich des Ortsüblichen bewegen, zwischen 3 % und 6 % des Kaufpreises halten, jedoch auch höhere Provisionen/Regiekosten/Marketingkosten möglich sind und dieser Fall konkret auch bei Ihrer Immobilie eintreten kann.

Insbesondere dann, wenn Sie für den Erwerb der Immobilie Fremdkapital (beispielsweise Bankdarlehen) einsetzen, sind für den Wert der Immobilie die zu erzielenden Mieteinnahmen von ausschlaggebender Bedeutung. Der zu erzielende Mietzins Ihrer Immobilie ist dabei Schwankungen des Marktes unterworfen und kann, ausgehend vom jetzigen Status quo, sowohl sinken als auch steigen. Damit Sie sich einen Überblick über derzeit zu erzielende Mietzinseinnahmen machen können, empfehlen wir Ihnen, einen vor Ort gültigen Mietspiegel einzuholen. Mietzinseinnahmen in einer bestimmten Höhe (und insbesondere ausreichend zur Refinanzierung aufgenommener Darlehen) können durch uns nicht garantiert werden. Ferner besteht auch die Möglichkeit, dass bereits abgeschlossene oder anvisierte Mietverträge von Mietern gekündigt werden und es damit zum Leerstand kommen kann. Dies sollte unbedingt bei einer Finanzierung mit Fremdmitteln durch Sie beachtet werden.

3. FLÄCHENANGABEN

Bei den im Prospekt genannten Flächen handelt es sich lediglich um Circaangaben, welche aufgrund von behördlichen Auflagen, Genehmigungsänderungen oder Ausführungsänderungen noch variieren können. Um Wohnfläche handelt es sich lediglich bei denjenigen Flächen, welche als Wohnfläche direkt ausgewiesen werden; bei allen anderen Flächenangaben kann es sich auch um Nebenflächen (und damit nicht um Wohnflächen) handeln. Die Flächenangaben beziehen sich immer auf Rohbaumaße.

II. STEUERN UND BESCHEINIGUNGSVERFAHREN NACH § 7h ESTG

Trotz Berücksichtigung der aktuellen steuerlichen und rechtlichen Lage kann das Risiko einer nachteiligen späteren Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Bauvorhaben DAS DOMIZIL liegt im Geltungsbereich eines gemäß § 142 BauGB festgelegten Sanierungsgebiets liegt. Es besteht die Möglichkeit der erhöhten Abschreibung nach § 7h EStG („Sanierungs-AfA“). An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vom Verkäufer geschätzten nach § 7h EStG abschreibungsfähigen Sanierungskosten grundsätzlich nicht vor Abschluss der Baumaßnahme schriftlich bestätigt werden und dass hierfür auch keine Haftung oder Garantie übernommen wird. Eine verbindliche Feststellung der tatsächlich angefallenen, nach § 7h EStG abschreibungsfähigen, Sanierungskosten kann somit nach Abschluss der Baumaßnahme getroffen werden. Die steuerliche Entwicklung bedarf immer einer gesonderten Prüfung durch Fachleute. Alle steuerlichen Angaben stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung und Anerkennung durch die Finanzverwaltung.

III. GRUNDRISSSE / AUSSENANLAGE

Angegebene Flächen und Maße sind Richtlinien und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Beigefügte Grundrisse enthalten keine Zusicherung bezüglich Ausführungsdetails. Dargestellte Möblierungen und die Gestaltung der Außenanlage stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht Leistungsbestandteil.

IV. BAUBESCHREIBUNG

Die Baubeschreibung des Projektes gilt nur bei Aufnahme in den Vertrag, vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Die Baubeschreibung ist in der mitbeurkundeten Teilungserklärung enthalten.

V. HAFTUNGSVORBEHALT IN BEZUG AUF BERATUNG UND BERECHNUNGEN

Durch Constant AG erstellte Berechnungen zeigen den modellhaften Investitionsverlauf anhand der eingegebenen Daten. Für den Eintritt der zugrunde liegenden Annahmen können wir keine Haftung übernehmen. Die Berechnung ist umfassend und detailliert. Sie geht jedoch von bestimmten Annahmen aus, die vom Programm nur begrenzt überprüfbar sind. Insbesondere die Gültigkeit der zugrunde gelegten Konditionen kann zum Berechnungszeitpunkt nicht überprüft werden. Alle Zahlen und Rechenergebnisse wurden sehr sorgfältig ermittelt und basieren grundsätzlich auf den Exposéangaben, den aktuellen Steuergesetzen und Zinskonditionen der Banken sowie auf Ihren persönlichen Auskünften bzgl. der Einkommens- und Vermögensverhältnisse zum Zeitpunkt der Beratung und Berechnung. Eine Gewähr für die Beratung und Ausarbeitung kann wegen möglicher Rechenfehler, Änderungen der Steuergesetze oder Zinskonditionen wegen negativer Entwicklung von Tilgungsbausteinen – wie z. B. Aktien- und Rentenfonds, Lebensversicherungen, Aktien usw. – und Ihrer persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse nicht übernommen werden.

Der Exposéhersteller sowie Vertrieb und Berater weisen darauf hin, dass es sich hierbei um unverbindliche Angebote und Rechenbeispiele handelt. Sämtliche Beispielberechnungen, Kalkulationen und Ausarbeitungen sowie Beratungsgespräche stellen weder eine Steuer- noch eine Rechtsberatung dar.

KONTAKT

BERATUNG



CONSTANT AKTIENGESELLSCHAFT

Steinbeisstraße 40
73730 Esslingen am Neckar
T: +49 711 36544-0
F: +49 711 36544-280
info@constant-ag.de
www.constant-ag.de

PROJEKTENTWICKLUNG



PHOENIX LIVING GMBH

Königstraße 5
70173 Stuttgart
www.phoenix-living.de

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist Bestandteil unseres Angebotes. Unser Angebot ist vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt. Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen Dritter. Trotz sorgfältiger Prüfung ist nicht auszuschließen, dass die in unserem Exposé gemachten Angaben nicht oder nicht mehr zutreffend sind, weshalb wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung gestattet. Unsere Angebote sowie Folgeangebote und Ergänzungen erfolgen freibleibend. Änderungen bzw. Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die in diesem Exposé gezeigten Fotos, Illustrationen und sonstigen Darstellungen dienen lediglich der Visualisierung und sind nicht als wesentliche Elemente im Sinne einer Baubeschreibung zu verstehen. Die tatsächliche Gestaltung und die Bauausführung können hiervon abweichen.

