



# NULL ENERGIE HAUS PLUS

NEUBAU IN GAU-ODERNHEIM

EXPOSÉ

*Ein Zuhause als Energiequelle –  
für ein Leben fast ohne Nebenkosten*

## **NEUBAU IN GAU-ODERNHEIM BAUEN MIT ZUKUNFTSWERT**

Die attraktive Wohngemeinde Gau-Odernheim im Rhein-Main-Gebiet vereint erholsame Natur und eine gut ausgebaute Infrastruktur mit perfekter Anbindung für Pendler.

Im Baugebiet „Grüner Weg 2“ entstehen drei zukunftsweisende Gebäude mit insgesamt 30 Wohnungen. Diese sind als NullenergiehausPlus und Effizienzhaus 40 konzipiert – nachhaltig, energieeffizient und ausgezeichnet mit dem QNG-Siegel.

Die Eigentumswohnungen überzeugen mit hochwertiger Ausstattung und barrierefreien Optionen. Dank KfW- und ISB-Förderung sowie attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten sind die Wohneinheiten eine lohnende Investition.

**NULL  
ENERGIE  
HAUS  
PLUS**





### QUALITÄT PLUS

Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude »QNG« für ökologisches und gesundes Wohnen ist einer der höchsten Standards.

→ Seite 4/5



### RENDITE PLUS

Warum sich die Finanzierung einer QNG-Immobilie dank Förderungen und Einnahmen nahezu selbst trägt, erfahren Sie hier:

→ Seite 16/17



### WOHNWERT PLUS

Moderne Features für anspruchsvolle Mieter und attraktiv geschnittene Grundrisse für Ihre Mieter in allen Lebenslagen.

→ Seite 10 bis 15



### ENERGIE PLUS

Seien Sie Teil der Zukunft: Mit einem Zuhause als Energiequelle, welches den eigenen Wärmebedarf deckt und Strom liefert.

→ Seite 4/5



### AUSSTATTUNG PLUS

Hochwertige Materialien, sorgfältig und fachmännisch verarbeitet, garantieren anspruchsvolle und attraktive Lebensräume.

→ Seite 8/9



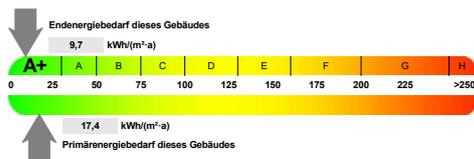
### LAGE PLUS

Die attraktive Lage zwischen Mainz und Mannheim, sowie die direkte Nähe zu großen Arbeitgebern sichert zahlungsstarke Mieter.

→ Seite 6/7



Die Gebäude produzieren mehr Energie, als zum Heizen und zur Warmwasserbereitung benötigt wird.



## NULLENERGIEHAUSPLUS MIT »EFFIZIENZHAUS 40 QNG«

Das NullenergiehausPlus ist die perfekte Wahl für nachhaltiges, energiekostenunabhängiges Wohnen und ist als Effizienzhaus 40 zusätzlich mit dem QNG-Siegel ausgezeichnet.

Das Siegel wird von unabhängigen Prüfinstitutionen verliehen und bestätigt den höchsten Standard für das Gebäude und die verwendeten Materialien in puncto Energieeffizienz, Umweltverträglichkeit, Ressourcenschonung und Lebenszyklusbewertung. Dies macht das Gebäude besonders effizient und reduziert Heizkosten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen.

MIT DER BESTEN KFW-FÖRDERUNG FINANZIEREN!



### BEISPIELRECHNUNG NEBENKOSTEN

#### Warmwasser & Heizung / 50 m<sup>2</sup> Wohnung

Großzügig angenommener Verbrauchswert im NullenergiehausPlus 10,4 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr (abhängig vom Heizverhalten)

gerechnet mit 40 Cent pro kWh

ergibt 4,15 € im Jahr pro m<sup>2</sup>

→ Vorauss. Heizkosten von ca. 208 € im Jahr

**Top Ergebnis:** Die Nebenkosten für das Heizen belaufen sich voraussichtlich auf weniger als **18 Euro im Monat**



### PHOTOVOLTAIK-ANLAGE UND WÄRMEPUMPE

Die leistungsstarken Photovoltaikanlagen auf den Dächern sorgen in Kombination mit Wärmepumpen für eine nahezu autarke Energieversorgung.

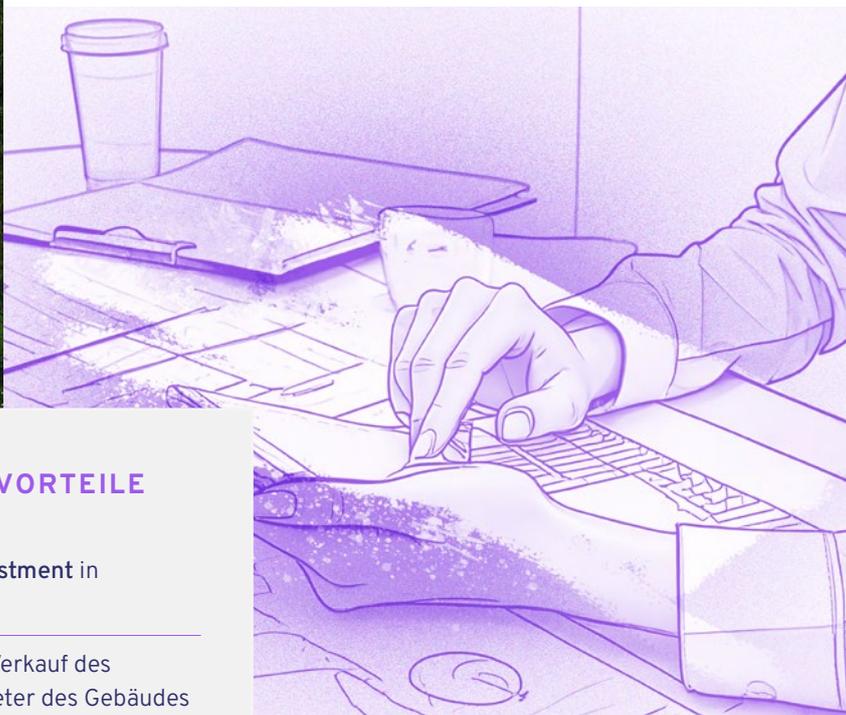
Die PV Anlage mit einer Leistung von 60 kWp erzeugt mehr Strom als zur Erzeugung des Wärmebedarfs notwendig ist. Zusätzlich werden etwa 35 % des Haushaltsstroms gedeckt. Überschüssige Energie wird in einem Stromspeicher mit 30 kWh Kapazität gespeichert und bei Bedarf genutzt. Dieses System kommt komplett ohne fossile Brennstoffe aus.



*Darum profitieren Sie  
als Kapitalanleger*

## DAS PLUS FÜR SIE

Durch das Effizienzhaus 40 QNG erhalten Kapitalanleger die derzeit besten Förderungen und Abschreibungsmöglichkeiten. Wie z.B. attraktive KfW-Darlehen, degressive AfA von 5% im Jahr und zusätzliche Sonderabschreibung von 20% in den ersten 4 Jahren. Informationen zum KfW-Kredit erhalten Sie auf der von der Homepage: [www.kfw.de](http://www.kfw.de).



### IHRE FINANZIELLEN VORTEILE

- + Hochwertiges und **wertstabiles Investment** in zukunftsfähigen Neubau
- + **Zusätzliche Einnahmen** durch den Verkauf des Stroms aus der PV-Anlage an die Mieter des Gebäudes
- + Volle Ausschöpfung der **KfW-Förderungen**
- + Förderung durch den Bund mit **degressiver AfA von 5% im Jahr** und zusätzliche Förderung **20% Sonder-AfA in den ersten 4 Jahren**
- + Die niedrigen Nebenkosten ermöglichen außerdem eine **höhere Kaltmiete**

### FINANZIERUNGS- BEISPIEL

→ auf Seite 17/18

*Zwischen Weingütern,  
Großstädten und  
Shopping-Möglichkeiten.  
Aber mitten in der Natur!*



## GAU-ODERNHEIM – BAUEN IN BESTER LAGE

Ideal für Berufspendler, Kulturliebhaber, Familien und für die neuen Mitarbeiter von Lufthansa und Eli Lilly.

Die Wohneinheit liegt in der idyllischen Weinregion Rheinhes- sen, umgeben von erholsamer Natur und mit direkter Anbin- dung an Städte wie Mainz, Wiesbaden, Worms und Frankfurt. Die Umgebung ist geprägt von einer wachsenden Wirtschafts- dynamik – so entstehen in unmittelbarer Nähe neue Standor- te für renommierte Unternehmen.

### ENTFERNUNGEN STÄDTE

Bad Kreuznach	33,0 km	ca. 27 min
Mainz	30,9 km	ca. 27 min
Frankf. Flughafen	54,8 km	ca. 38 min
Mannheim	58,5 km	ca. 44 min
Kaiserslautern	59,6 km	ca. 55 min
Wiesbaden	49,6 km	ca. 41 min



## HIGHLIGHTS IN DER REGION

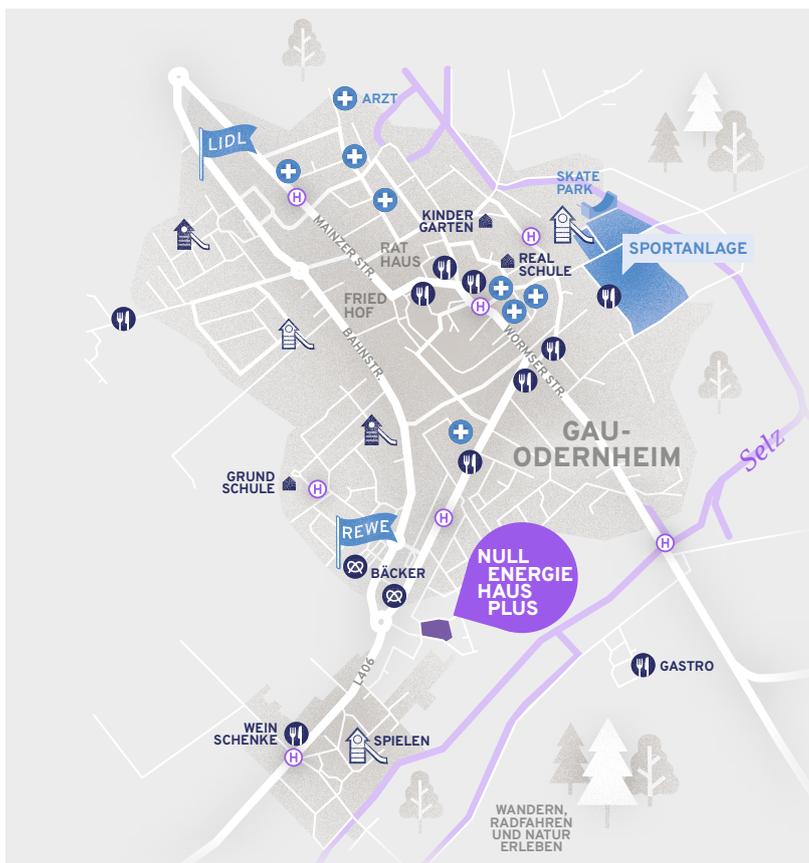
- + Große Sportanlagen und Skatepark
- + Natur und Erholung direkt vor der Haustür
- + Shopping und Einkaufen in der Nähe
- + Kino, Schwimmbad und Krankenhaus im nächsten Ort
- + Einkaufen bei Weingütern und Weinschenken
- + Wandern und Radfahren in der Umgebung



## EIN ORT, DER ALLES BIETET

Gau-Odernheim überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die alles für den täglichen Bedarf bietet: Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, ein großes Sportzentrum, Spielplätze, Schulen und Restaurants.

Die Kombination aus naturnahem Wohnumfeld und urbanem Komfort macht das Wohnen hier besonders attraktiv. Vom neuen Baugebiet in Gau-Odernheim ist die Ortsmitte in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.



### ZU FUSS ERREICHBAR

Gau-Odernheim Zentrum	1,0 km	15 min
Rewe & Bäcker	0,5 km	8 min
Diverse Arztpraxen	1,1 km	14 min
Weinschenke	0,7 km	10 min



### IN NÄCHSTER NÄHE

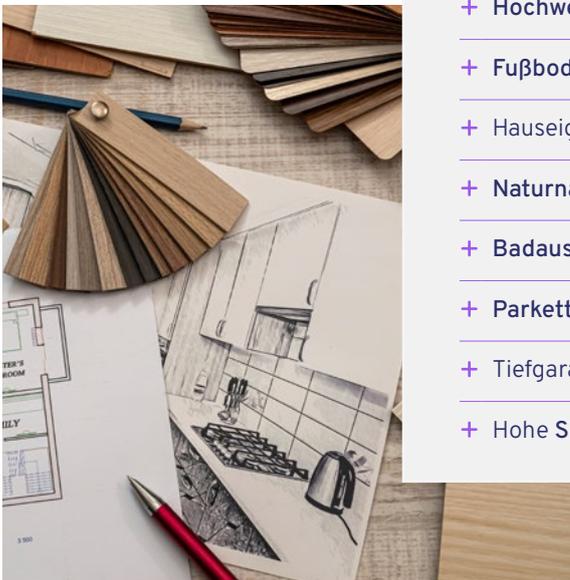
Bahnhof Alzey	7,4 km
Schwimmbad	8,3 km
Krankenhaus Alzey	7,8 km
Kino	7,2 km
Rheinessen-Center	6,8 km
Alzey Museum	7,3 km

*So möchte jeder wohnen –  
stilvoll, hochwertig und  
für moderne Ansprüche  
konzipiert.*



### WOHNEN MIT MEHRWERT

- + Balkone mit Südausrichtung
- + Hochwertigste Materialien innen & außen
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Hauseigene Paketstation
- + Naturnaher Garten mit Grill- und Spielplatz
- + Badausstattung in Schreinerqualität
- + Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- + Tiefgaragenstellplätze mit E-Lade-Funktion
- + Hohe Sicherheitsstandards



## HOCHWERTIG UND SINNVOLL FÜR BESTEN WOHNKOMFORT

Hier wurde Wohnen neu gedacht: Das Bauprojekt vereint anspruchsvolle Ausstattung mit durchdachten Details, die den Alltag bereichern und die Wohnqualität steigern.

Die Außenanlagen sind naturnah gestaltet und bieten attraktive Gemeinschaftsbereiche wie einen Grillbereich und Spielplatz. Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes und eine hauseigene Paketstation erleichtern den Alltag eines jeden Bewohners. Sicherheit und Komfort gehen Hand in Hand – dank moderner Schließsysteme, hoher Sicherheitsstandards und durchgängiger Videoüberwachung in den gemeinschaftlichen Bereichen.





## AUSSTATTUNG DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Von einem umfassenden Witterungsschutz und blitzsicheren Anlagen bis hin zu praktischen Ladepunkten für E-Autos und E-Bikes wird jedes Detail berücksichtigt. Naturnah gestaltete Außenanlagen mit Spielplatz, stilvolle Treppenhäuser mit Stufenbeleuchtung und eine grün gestaltete Fassade sorgen für ein angenehmes und einladendes Wohnumfeld.

## GEBÄUDESICHERHEIT

Sicherheit steht hier an erster Stelle: Die Anlage ist durch Videoüberwachung in sensiblen Bereichen geschützt, während Türen und Fenster mit modernsten Sicherheitsstandards ausgestattet sind. Elektronische Schließsysteme und Einbruchschutz gemäß RC2 bieten zusätzliche Sicherheit und erhöhen den Wohnkomfort.

## WOHNAUSSTATTUNG

Die Wohnungen sind hochwertig und modern ausgestattet und bieten durch Details wie Einbauschränke, Parkettböden, große Fliesenformate und barrierefreie Duschen ein hohes Maß an Wohnqualität. Elektrisch bedienbare Raffstores, Insektenschutzgitter und Markisen auf den obersten Balkonen sorgen für zusätzlichen Komfort, während die Lüftung gerade Allergikern zugutekommt.



## INDIVIDUELLE GESTALTUNG NACH IHREN WÜNSCHEN

Gestalten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen: Der Grundriss kann individuell angepasst werden. Maßgefertigte Einbauschränke, eine hochwertige Einbauküche in Schreinerqualität oder integrierte Deckenbeleuchtung bieten zusätzlichen Komfort.

- + **Einbauschränke** in Diele und Schlafräumen sowie im Küchenbereich in Schreinerqualität
- + **Einbauküche** in Schreinerqualität
- + **Beleuchtung** der gesamten Wohnung mit Decken- und Wandleuchten vom Elektriker

*30 helle Wohnungen top ausgestattet mit Südbalkonen und attraktiver Außenanlage*

### IDEAL FÜR SINGLES, PAARE FAMILIEN ODER SENIOREN

Drei moderne Gebäude beherbergen 30 helle und komfortable Wohnungen – alle mit Südbalkon und idealer Sonneneinstrahlung.

Die Wohnflächen reichen von 50 bis 205 m<sup>2</sup> und bieten Raum für Singles, Paare und Familien. Edle Materialien, moderne Technik, Barrierefreiheit und durchdachte Details überzeugen genauso wie zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.



### WOHNANLAGE MIT DREI GEBÄUDEN

Im Neubaugebiet von Gau-Odernheim entstehen diese drei stilvollen Gebäude, perfekt nach Süden ausgerichtet. Die sinnvolle Raumaufteilung überzeugt mit klar getrennten Bereichen: Tiefgarage, Fahrradstellplätze, Parkplätze und eine praktische Müllentsorgung fügen sich harmonisch in das Konzept ein. Der gemeinschaftliche Garten mit Grillplatz, Spielbereich und naturnaher Bepflanzung schafft einen Ort, an dem Nachbarschaft und Erholung Hand in Hand gehen.

Tiefgaragenstellplätze werden mit E-Lade-Option ausgestattet und sind separat erhältlich.

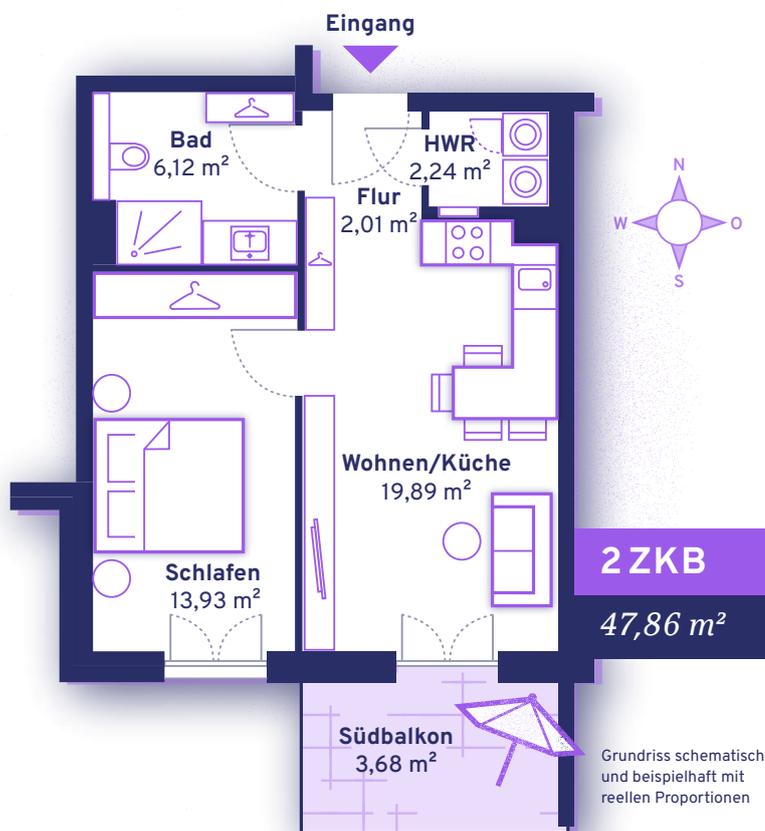


*Diese durchdachte  
Wohnung ist das  
perfekte Einstiegsobjekt  
für Kapitalanleger.*

## 2-ZIMMER-APPARTMENT

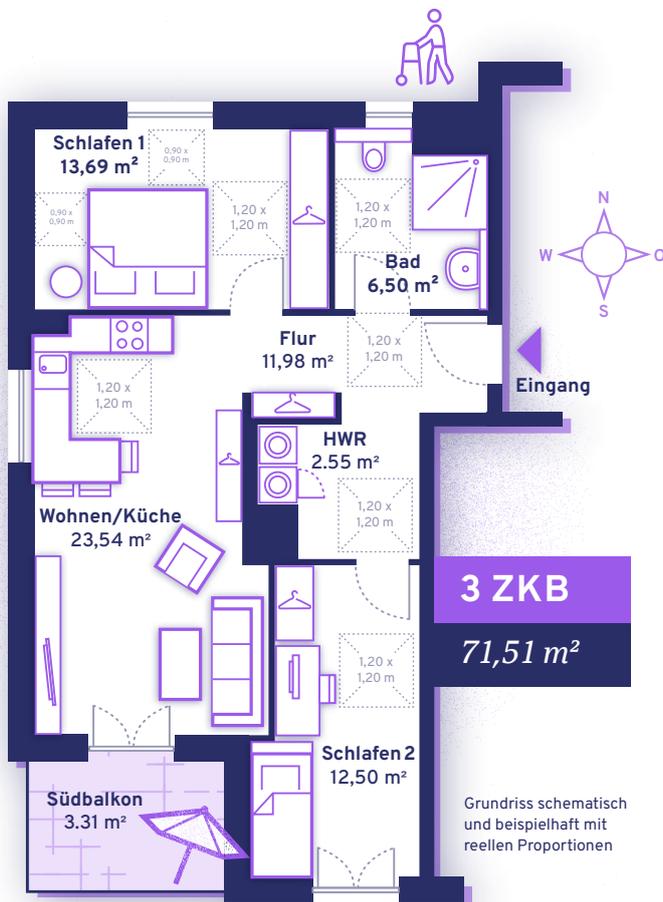
Dank attraktiver KfW-Förderung und hoher Einnahmen aus Miete und verkauftem Strom bietet diese Wohnung ein exzellentes Renditepotenzial. Mit ihren Abschreibungsmöglichkeiten eröffnet Ihnen diese Investition erhebliche steuerliche Vorteile für die laufende Finanzierung.

Auf 48 m<sup>2</sup> vereint die kompakte Wohnung Funktionalität, hohen Komfort und eine exzellente Raumaufteilung. Die ruhige Südlage mit Balkon, die hochwertigen Ausstattungsdetails, sowie die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet macht sie zur gefragten Wohnoption für Pendler und Singles.



WOHNFLÄCHE	47,86 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	19,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,93 m <sup>2</sup>
Bad	6,12 m <sup>2</sup>
HWR	2,24 m <sup>2</sup>
Flur	2,01 m <sup>2</sup>
Südbalkon	3,68 m <sup>2</sup>

*Diese Wohnung erhalten  
Sie optional barrierefrei*



### 3-ZIMMER-APPARTMENT

Diese hochwertigen Wohnungen mit optionaler Barrierefreiheit sind ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer, da die Nachfrage hierfür immer stärker zunimmt.

Großzügig geschnitten, vereinen sie Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet machen sie zur gefragten Wohnoption für Paare, Singles oder Kleinfamilien. Die barrierefreie Ausführung ist ideal für unabhängiges Wohnen im Alter oder mit Einschränkung.

WOHNFLÄCHE	71,51 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	23,54 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	13,69 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	12,50 m <sup>2</sup>
Flur	11,98 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>
Südbalkon	3,31 m <sup>2</sup>
HWR	2,55 m <sup>2</sup>





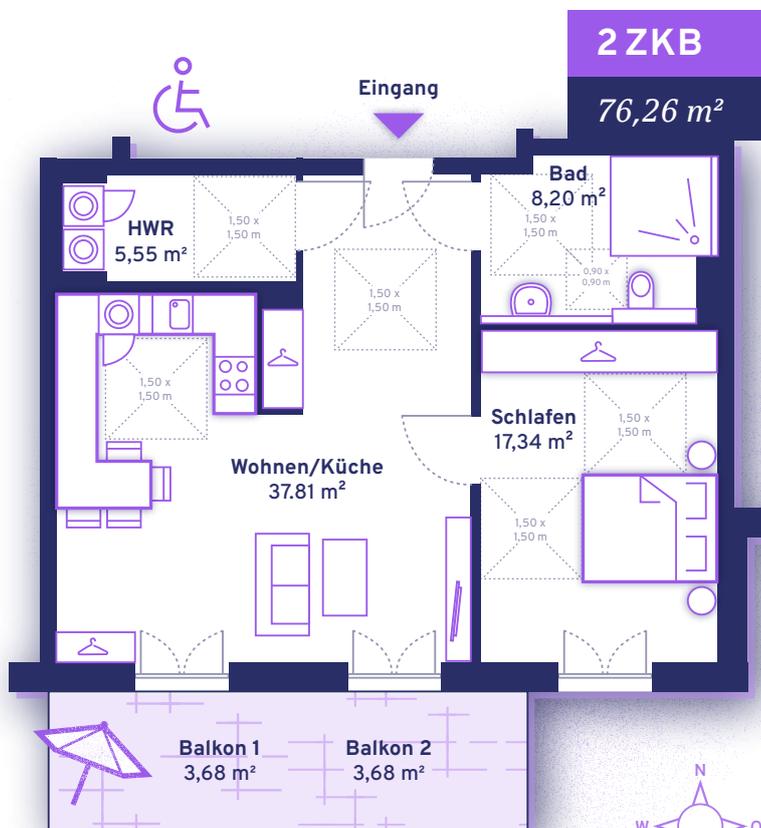
## Rollstuhlgerecht Wohnen

### 2-ZIMMER-APPARTMENT

Diese hochwertige Wohnung mit rollstuhlgerechter Bewegungsfreiheit eignet sich ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer, da auch hier die Nachfrage immer mehr zunimmt.

Geplant mit einem Bewegungsradius von 1,50 m in allen Räumen, lässt diese Wohnung genug Platz für den Rollstuhl. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen mit Blick auf den ansprechenden Garten ein.

WOHNFLÄCHE	76,26 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	37,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,34 m <sup>2</sup>
Bad	8,20 m <sup>2</sup>
HWR	5,55 m <sup>2</sup>
Balkon 1	3,68 m <sup>2</sup>
Balkon 2	3,68 m <sup>2</sup>



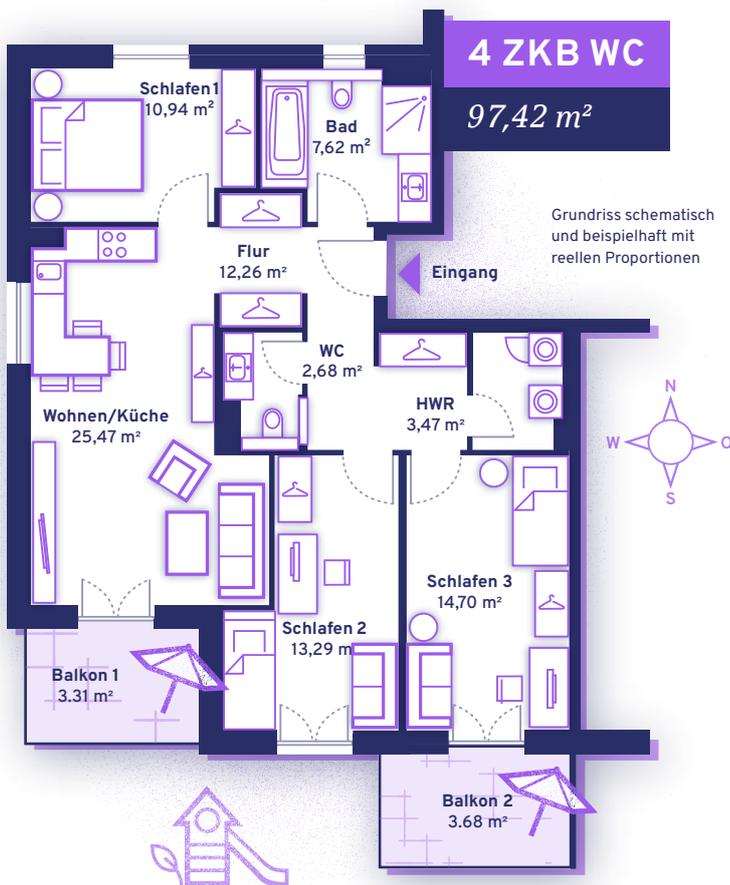
Grundriss schematisch  
und beispielhaft mit  
reellen Proportionen

## 4-ZIMMER-APPARTMENT

Mit 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist diese 4-Zimmer-Wohnung ideal für Paare oder Familien, die sich ein großzügiges und modernes Zuhause wünschen. Die durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer, zwei Südbalkone und der gemeinschaftlich nutzbare Außenbereich mit Grill- und Spielplatz machen diese Einheit zu einem Ort, an dem die ganze Familie sich rundum wohlfühlen wird.

Attraktive KfW-Förderungen und vielseitige Abschreibungsmöglichkeiten bieten Ihnen erhebliche steuerliche Vorteile. Nutzen Sie die Chance auf hohe Mieteinnahmen und zusätzliche Erträge aus der PV-Anlage – oder wohnen Sie nahezu ohne Nebenkosten.

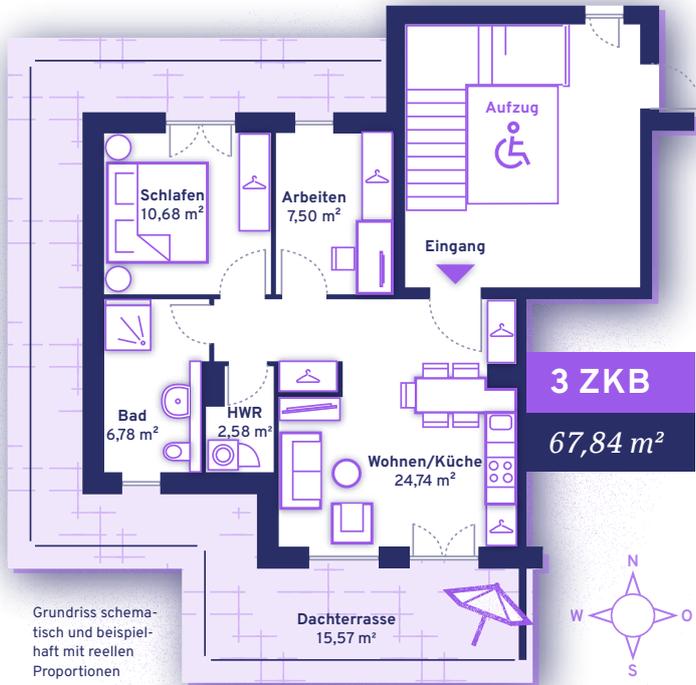
*Bietet ausreichend Platz und Komfort für Familien*



WOHNFLÄCHE	97,42 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	25,47 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	10,94 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	13,29 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	14,70 m <sup>2</sup>
Flur	12,26 m <sup>2</sup>
Bad	7,62 m <sup>2</sup>
Balkon 1	3,31 m <sup>2</sup>
Balkon 2	3,68 m <sup>2</sup>
HWR	3,47 m <sup>2</sup>
WC	2,68 m <sup>2</sup>



*Luxuriös Wohnen  
im Penthouse mit  
großer Dachterrasse*



### 3-ZIMMER-PENTHOUSE

Dieses luxuriöse Penthouse besticht durch ihre großzügige Dachterrasse und das exklusive Wohnambiente.

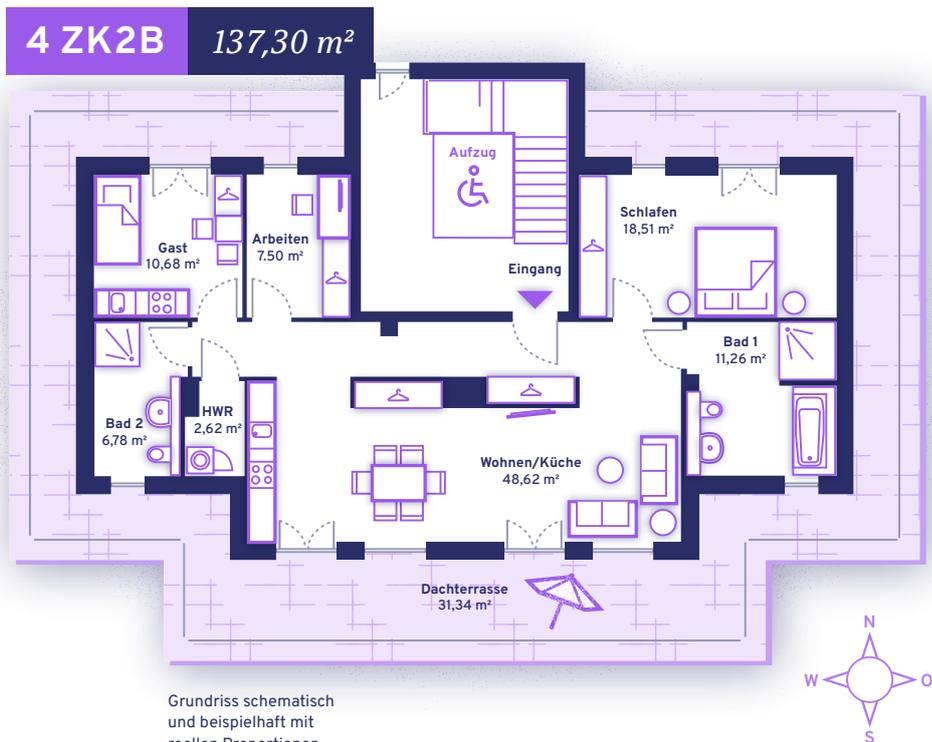
Auf 68 m<sup>2</sup> finden sich alle Annehmlichkeiten für modernes Wohnen. Die hochwertige Ausstattung und die besondere Lage im obersten Geschoss garantieren Ruhe und eine erstklassige Aussicht.

WOHNFLÄCHE	67,84 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	24,74 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	15,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,68 m <sup>2</sup>
Arbeiten	7,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,78 m <sup>2</sup>
HWR	2,58 m <sup>2</sup>

### 4-ZIMMER-PENTHOUSE

Auf 137,30 m<sup>2</sup> bietet dieses Penthouse Platz für höchste Ansprüche. Die umlaufende Dachterrasse eröffnet einen 360- Grad-Blick und erweitert den Wohnraum in den Außenbereich.

Hochwertige Materialien, großzügige Zimmer und die erstklassige Ausstattung schaffen ein einmaliges Wohnerlebnis. Die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet macht die Wohnung zur idealen Ausgangslage zum Pendeln und Shoppen.



WOHNFLÄCHE	137,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	48,62 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	31,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,51 m <sup>2</sup>
Arbeiten	7,50 m <sup>2</sup>
Gast	10,68 m <sup>2</sup>
HWR	2,62 m <sup>2</sup>
Bad 1	11,26 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,78 m <sup>2</sup>

*Kapitalanleger investieren klug, wenn sie nachhaltige Baukonzepte bevorzugen.*

## Steuervorteile clever nutzen – Mit Ihrer Investition in ein QNG-zertifiziertes nachhaltiges Mehrfamilienhaus

Der Kauf einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist eine wirtschaftlich durchdachte Kapitalanlage mit überzeugendem Renditepotenzial. Langfristige Mietverträge sorgen für stabile Einnahmen und hohe Planungssicherheit. Durch die nachhaltige Bauweise und hochwertige Ausstattung profitiert Ihre Immobilie von einem dauerhaften Wertzuwachs und bietet gleichzeitig Schutz vor Inflation.



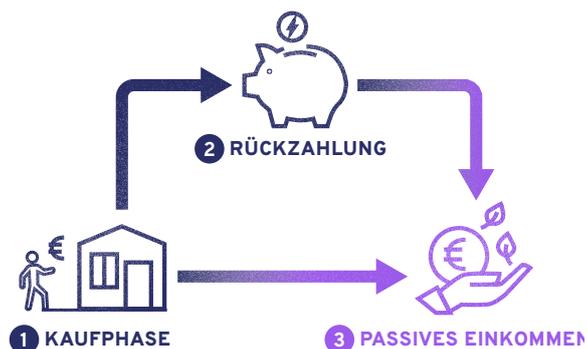
### DIESE STEUERVORTEILE KÖNNEN SICH SEHEN LASSEN

Als Kapitalanleger profitieren Sie von den aktuell besten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt: Die Kombination aus degressiver Abschreibung (AfA) gemäß dem Wachstumschancengesetz und der Sonder-AfA für Neubauten ermöglicht Ihnen eine erhebliche Steuerentlastung innerhalb der ersten zehn Jahre. Zusätzlich können sämtliche Ausgaben im Zusammenhang mit der Vermietung – von Kreditzinsen über Instandhaltungskosten bis hin zu Verwaltung – als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.



### WIE SICH DIE FINANZIERUNG FAST VON SELBST TRÄGT

Hier profitieren Sie doppelt Sie sparen Steuern, die direkt in die Finanzierung Ihrer Kapitalanlage fließen und Ihre Mieter übernehmen einen Großteil der Finanzierung. Mit den richtigen Objekten lassen sich Kredite oft fast vollständig durch Mieteinnahmen tilgen. Wir planen und bauen gezielt renditestarke Immobilien, die sich langfristig rechnen – in manchen Fällen sogar ohne großes Eigenkapital. So schaffen wir nachhaltige Werte für Ihre Investition.

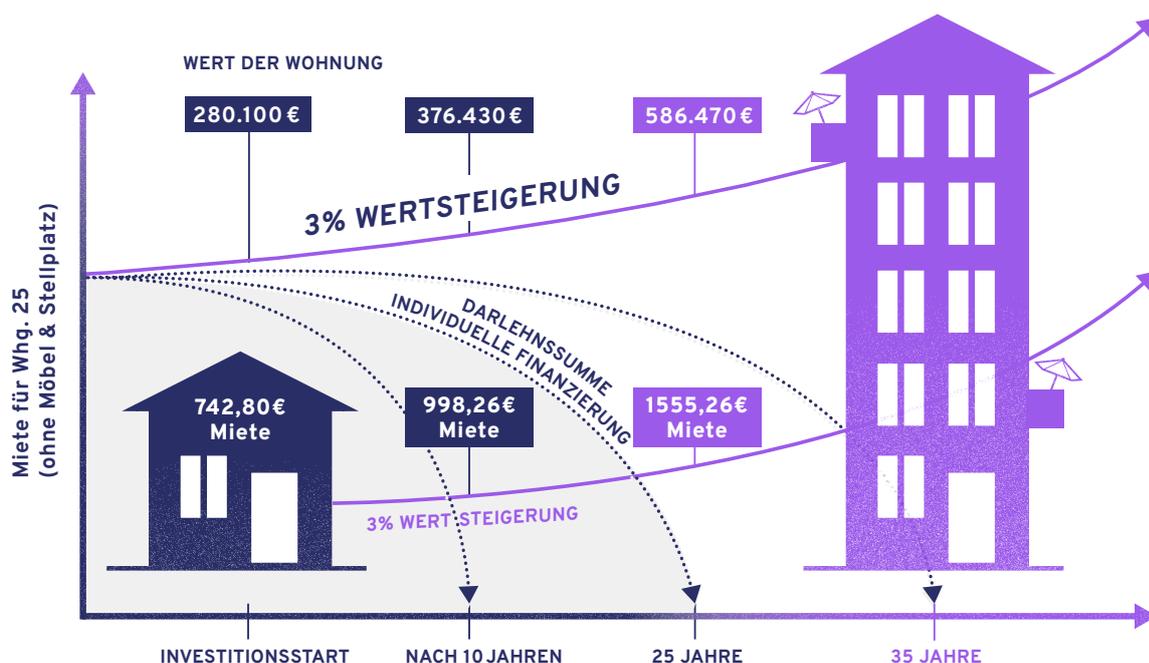




## STABILE RENDITE UND SICHERHEIT FÜR IHRE ZUKUNFT

- + Stabile Werte in unsicheren Zeiten
- + Passives Einkommen
- + Inflationsschutz durch Sachwerte
- + Eigenkapitalaufbau mit strategischer Weitsicht
- + Steuerliche Vorteile nutzen
- + Langfristige Planungssicherheit
- + Vermögensaufbau

*So profitieren Sie als Vermieter dreifach von Ihrer Anlage: Laufende Mieteinnahmen plus Wertsteigerungspotenzial und Steuerersparnisse*



### FÖRDERUNG DURCH NACHHALTIGKEIT, DIE SICH AUSZAHLT

Durch die QNG-Zertifizierung profitieren Sie von besonders günstigen Finanzierungsbedingungen: Über das KfW-Programm 298 erhalten Sie ein zinsvergünstigtes Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit. Die lange Zinsbindung und tilgungsfreie Anfangsjahre schaffen zusätzliche Liquiditätsspielräume. In Kombination mit den Mieteinnahmen ergibt sich eine besonders komfortable Finanzierungslösung – ideal für langfristig orientierte Kapitalanleger.

### LANGFRISTIGE SICHERHEIT MIT EINEM PLUS IM ALTER

Unsere nachhaltiges Baukonzept bietet nicht nur energetische Spitzenwerte und niedrige Betriebskosten, sondern sorgt auch für hohe Mieterzufriedenheit. Der ideale Standort in der Nähe großer Arbeitgeber sichert langfristige Mietverträge und schafft stabile Einnahmen. Gleichzeitig erfüllt Ihre Immobilie bereits heute die Wohnstandards von morgen. Ist die Immobilie einmal abbezahlt, profitieren Sie durch regelmäßige, inflationsgeschützte Mieteinnahmen – ein verlässliches Zusatzeinkommen ohne Kapitalverzehr.