



info@ms-konstruktiv.com





Für Eigennutzer und Familien ein KfW-40 Neubau in QNG-Bauweise mit zukunftssicherem Wohnen und höchsteffizientem Nachhaltigkeitsfaktor



Bis zu 270.000 € KfW-Förderung
1,17 % Zins*, bis zu 5 Jahren tilgungsfrei



Nachhaltiges Wohnen mit
KfW-40 & QNG Standard



Flexible Grundrisse, viel Licht und
hochwertige Ausstattung



Dreiklang der Anlagentechnik
Wärmepumpe, Photovoltaik, Batterie



Langfristige Kostenersparnis
Niedrige Betriebs- und Energiekosten





Schlüsselfertige Übergabe
Planungssicherheit zum Pauschalpreis


*Förderkonditionen beim Erstellungsdatum – aktuelle Konditionen unter Wohneigentum für Familien – Neubau (300) | KfW

Für Kapitalanleger ein hochprofitabler KfW-40 Neubau in QNG-Bauweise mit positivem Cashflow von ca. 21.000 € im 1. Jahr





 150.000 € zinsgünstige KfW-Förderung
2,23 % Zins*, bis zu 5 Jahren tilgungsfrei

 Mietereinnahmen im 1. Jahr: ca. 16.800 €
Mietrendite: ca. 3,95 %

 Abschreibung im 1. Jahr: ca. 41.700 €
5 % degressive AfA, 5 % Sonder-AfA



 Steuervorteil im 1. Jahr
ca. 37.100 €

 Eigenkapitalrendite
ca. 23% nach 10 Jahren

 Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren
Nettogewinn ca. 173.600 €

Förderkonditionen beim Erstellungsdatum – aktuelle Konditionen unter Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (297, 298) | KfW

Inhaltsverzeichnis

	Projekt _____	6
	Häuser _____	9
	Ausstattung _____	17
	Lage & Umgebung _____	19
	Förderungen _____	20
	ms-Konstruktiv _____	22
	Referenzen _____	23
	Kontakt _____	24

Projekt

Entdecken Sie NECKARGLÜCK – Ihr neues Zuhause in Sulz am Neckar-Mühlheim, wo bewusstes Leben im Grünen und moderne Architektur harmonisch zusammenfinden.

Ein ländlich geprägtes Leben im sanften Takt der Natur eröffnet weitreichende Vorzüge. Fernab vom Trubel, ein grünes Wohnzimmer mit echter Lebensqualität. Großzügige Gärten und sonnige Terrassen schaffen Raum für Begegnung und entspannte Stunden im Freien. Die durchdachten Grundrisse bieten helle, offene Wohnbereiche sowie private Rückzugsorte mit Blick ins Grüne – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Hier entsteht ein Zuhause, das mehr ist als nur ein Wohnort: Wo der Neckar das Glück berührt.



Projekt

Die Innenräume von NECKARGLÜCK überzeugen durch funktionale, flexible Grundrisse, die sich an verändernde Lebenssituationen anpassen. Neueste Anlagentechnik sowie hochwertige Ausstattungsmaterialien wie Parkett und großformatige Fliesen schaffen eine stilvolle und langlebige Wohnatmosphäre.

Das nachhaltige Konzept erfüllt den KfW-40-Standard und wird mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) realisiert. Ein moderner Dreiklang der Anlagentechnik aus Wärmepumpe, Photovoltaik und Batteriespeicher sorgt für geringe Energiekosten und Unabhängigkeit.

Attraktive Fördermöglichkeiten über die KfW-Bank unterstützen Ihre Finanzierung. Alle Häuser werden schlüsselfertig zum Festpreis übergeben.



Panorama
Fenster



Wärmepumpe



PV-Anlage



Fußboden
Heizung



Viel Grünfläche



Offene
Wohnräume



Massive
Bauweise



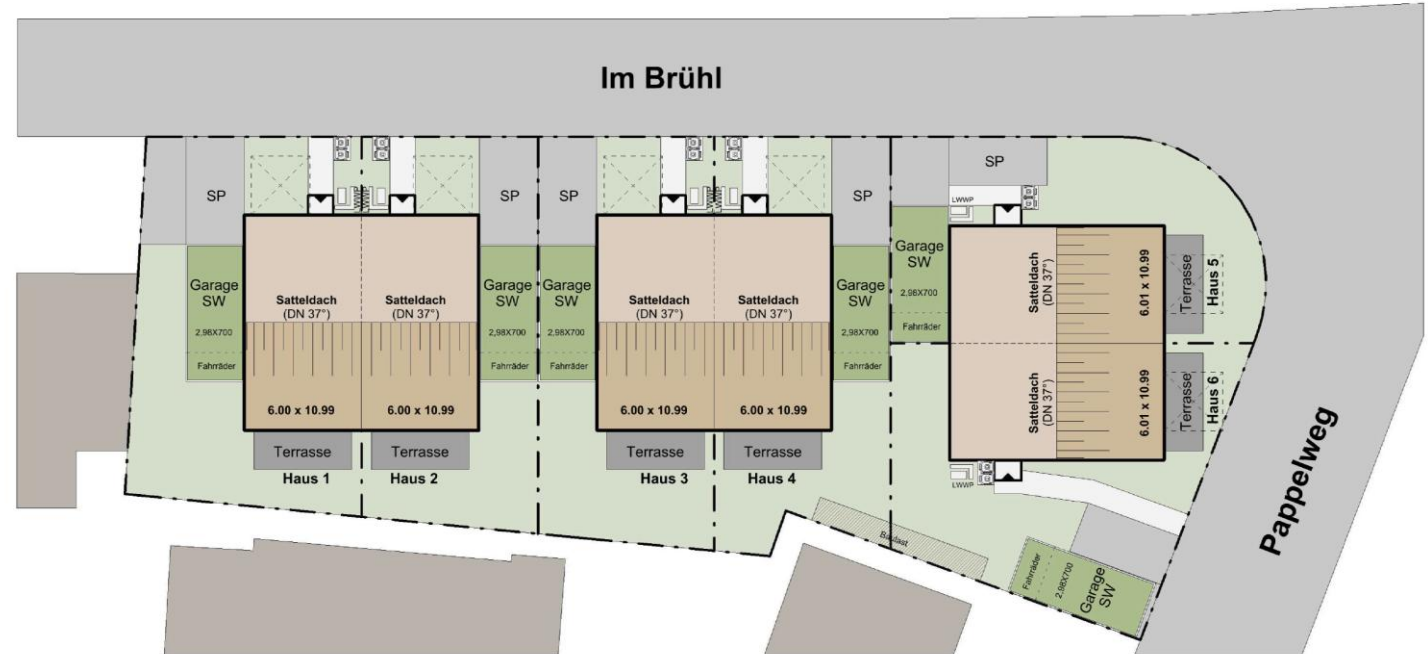
Design
Ausstattung



Häuser

Die intelligenten Grundrisse bieten Raum für Familie, Individualität und moderne Lebenskonzepte.

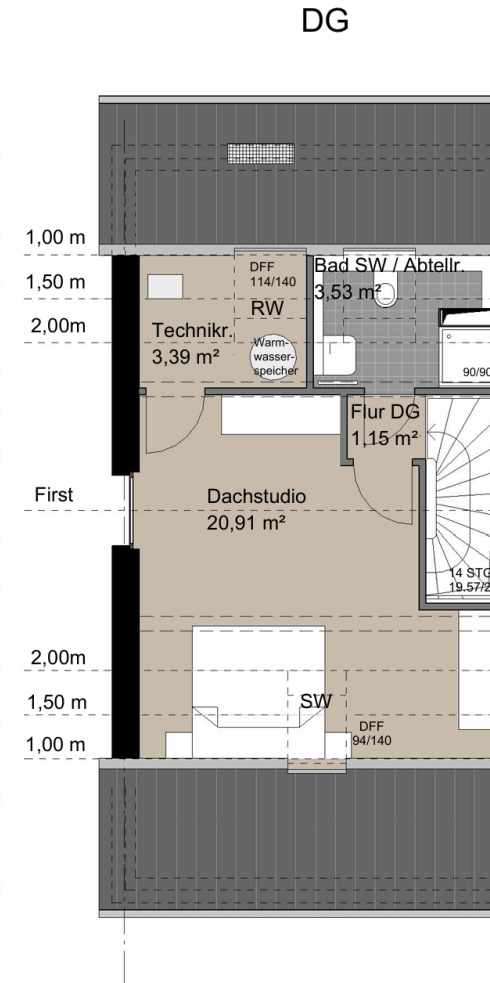
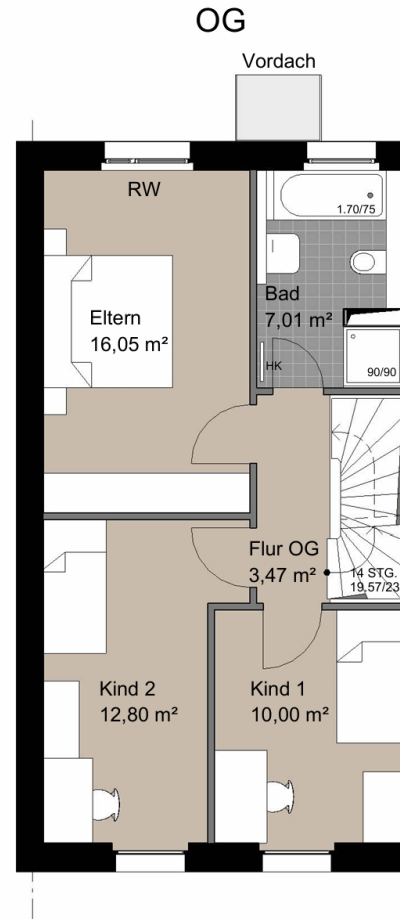
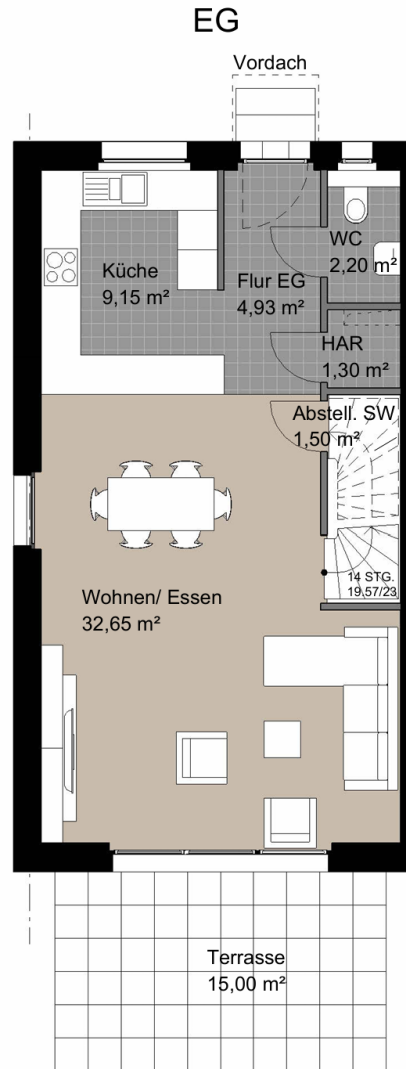
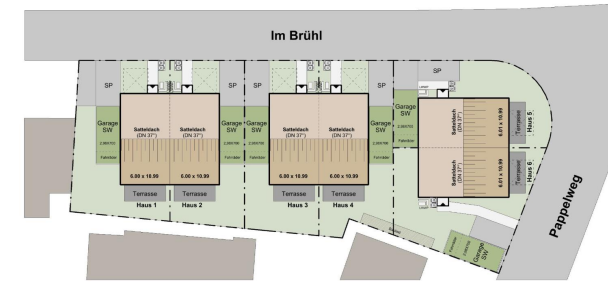
Haus	Adresse	Wohnfläche	Grundstücksgröße
1	Im Brühl 17/1	133 m ²	218 m ²
2	Im Brühl 17	133 m ²	179 m ²
3	Im Brühl 15	133 m ²	187 m ²
4	Im Brühl 13	133 m ²	185 m ²
5	Im Brühl 11	133 m ²	190 m ²
6	Pappelweg 3	133 m ²	209 m ²



info@ms-konstruktiv.com

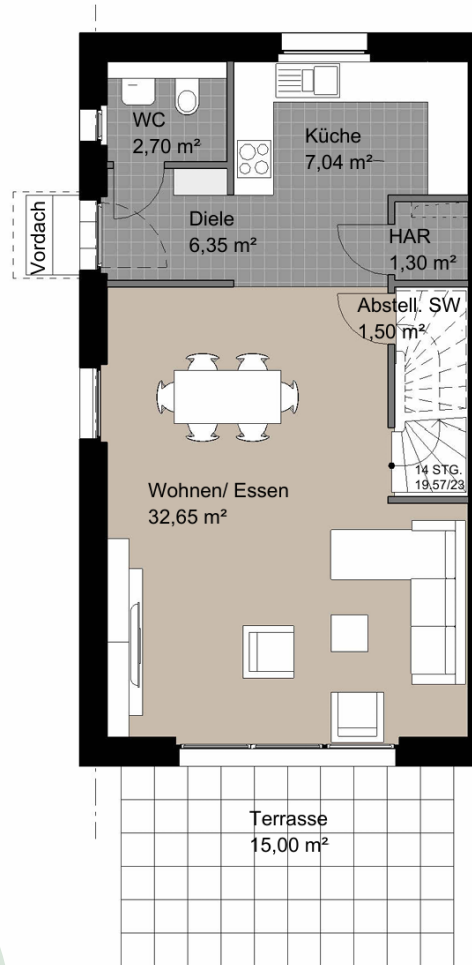


Grundriss Haus 1-4

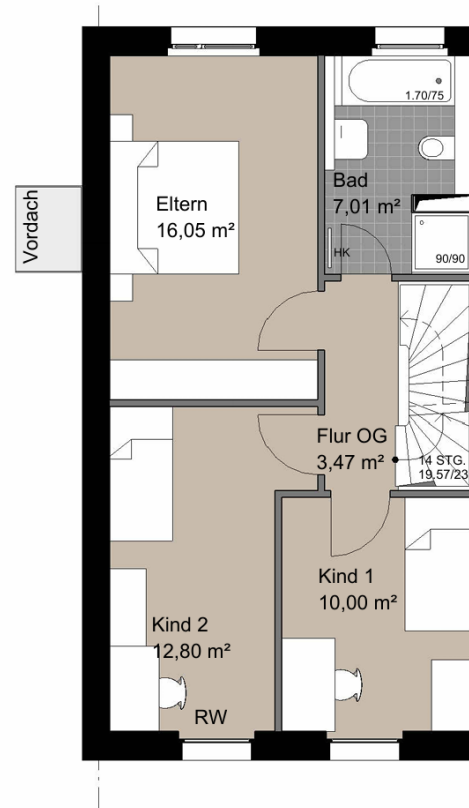


Grundriss Haus 5-6

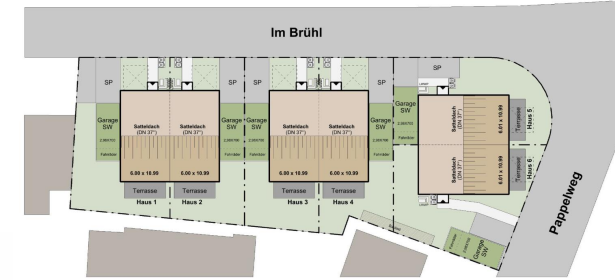
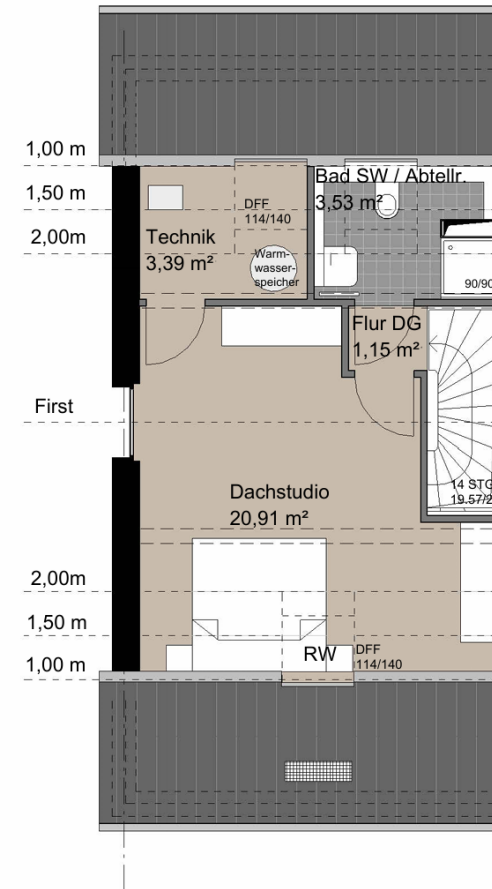
EG



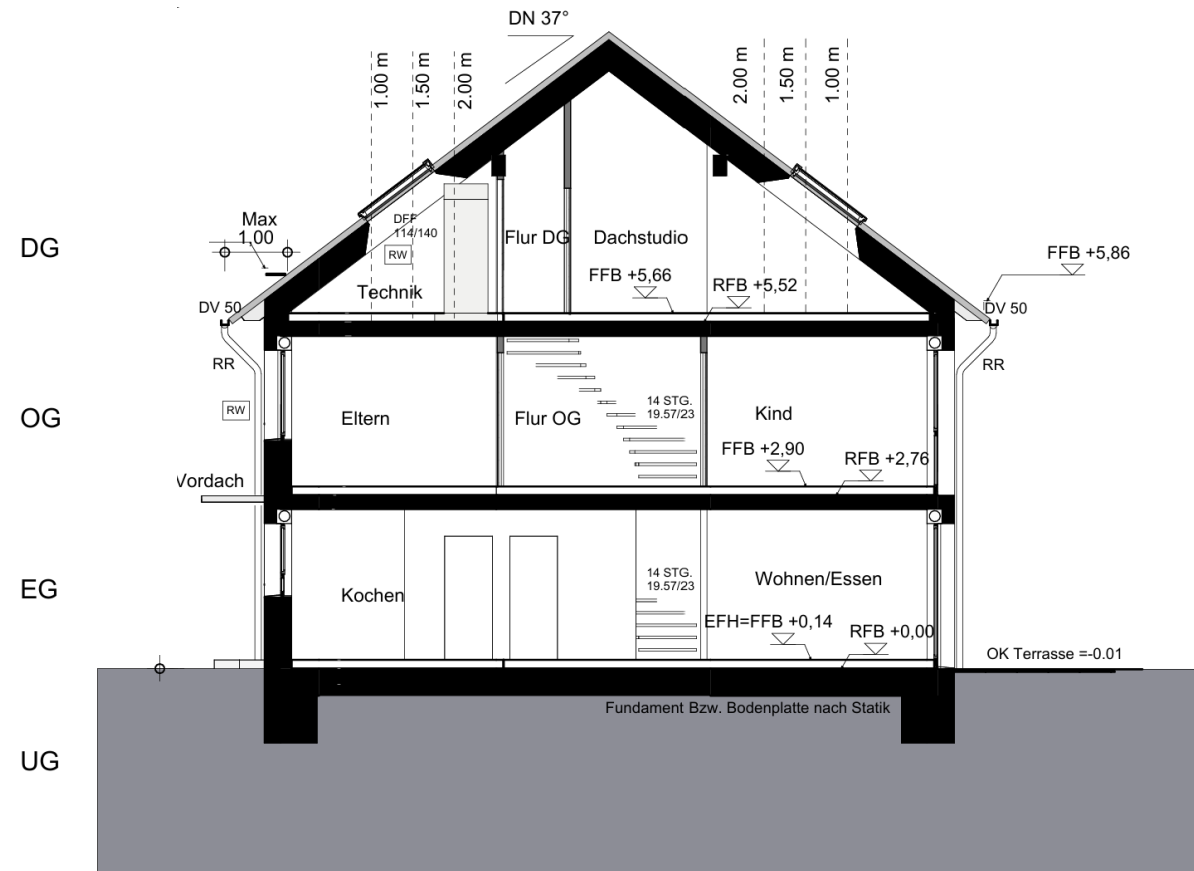
OG



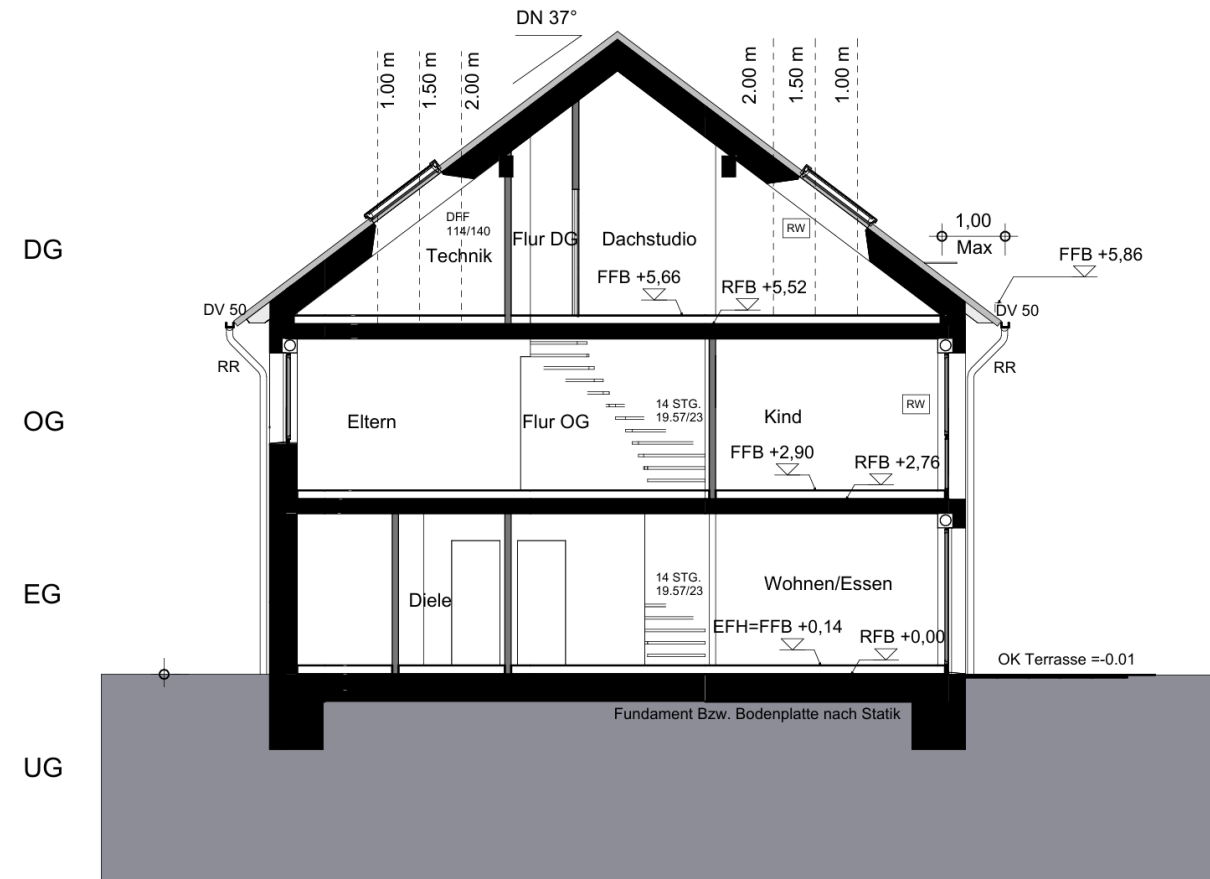
DG



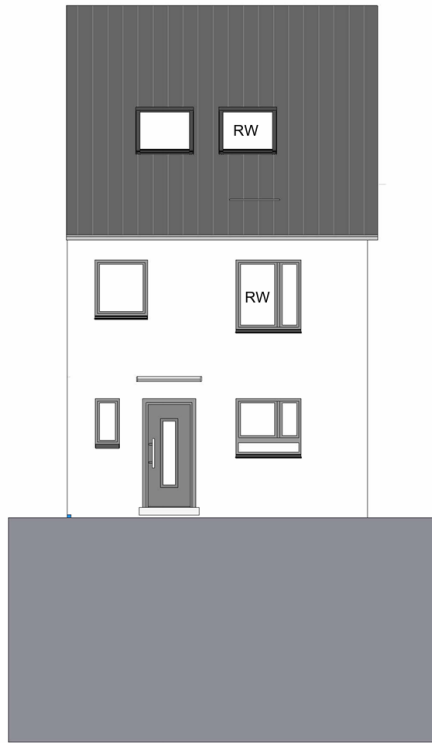
Schnitt Haus 1-4



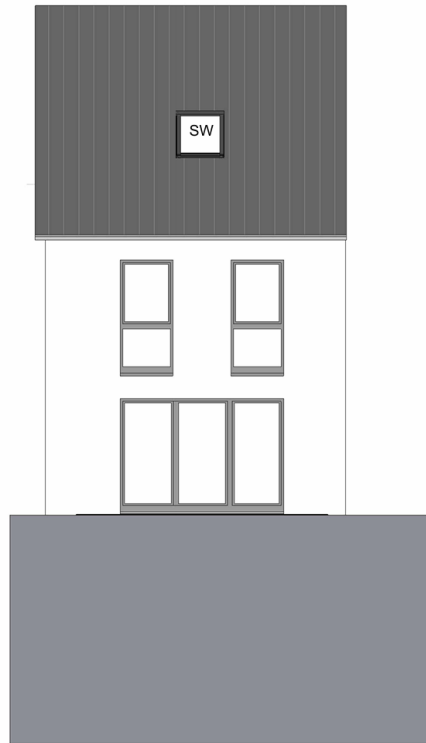
Schnitt Haus 5-6



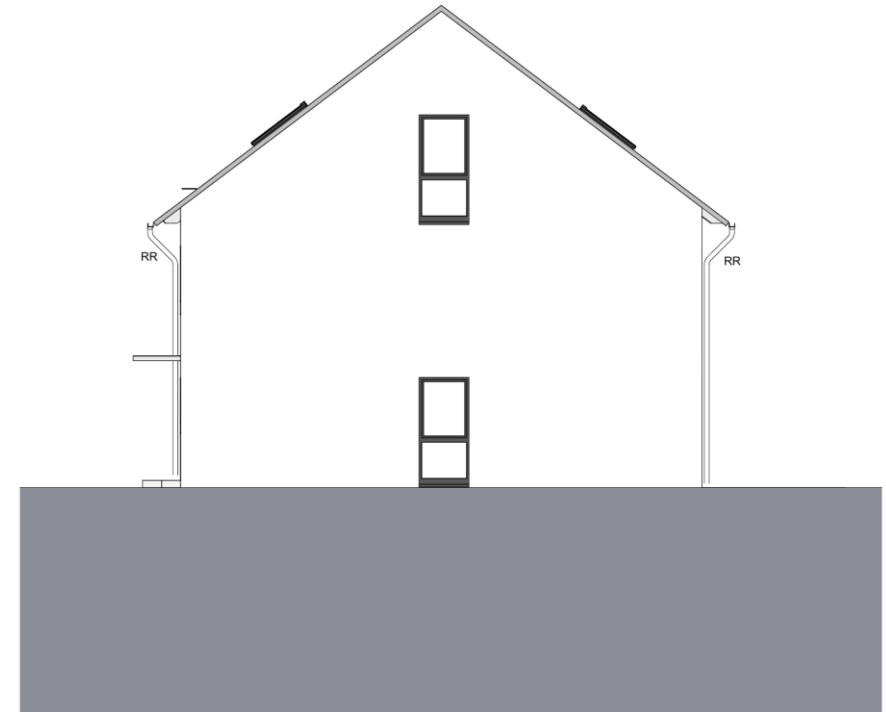
Ansicht Haus 1-4



Ansicht Eingang

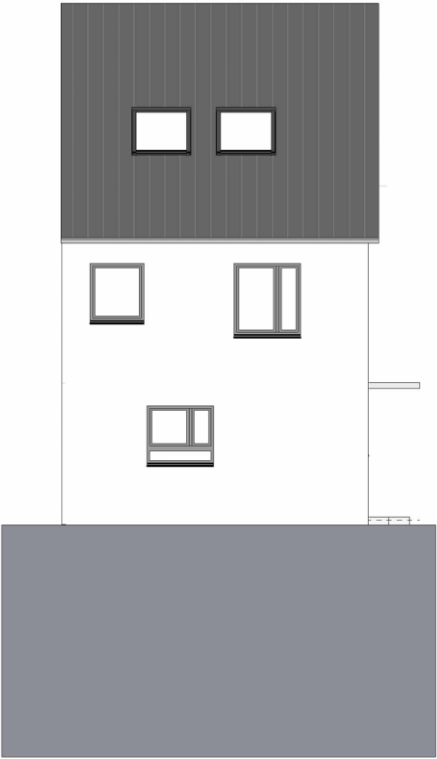


Ansicht Garten

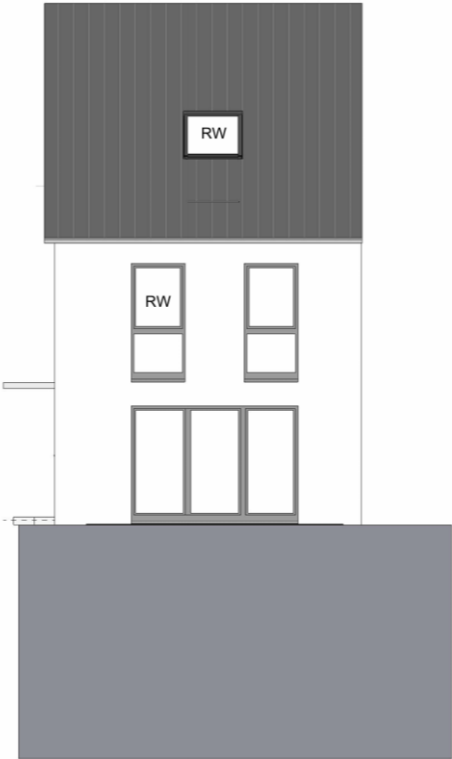


Ansicht Giebel

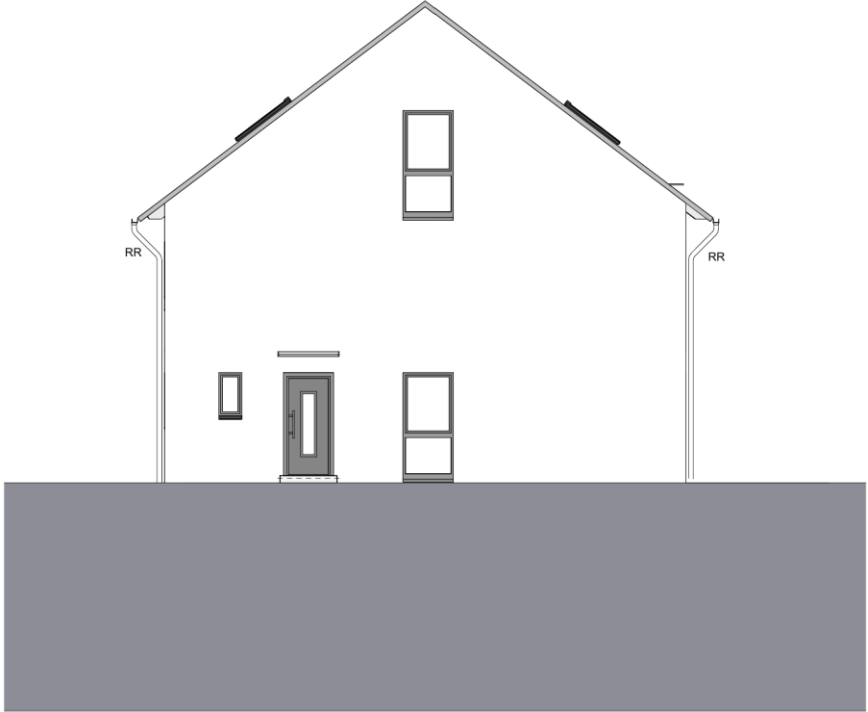
Ansicht Haus 5-6



Ansicht Eingang



Ansicht Garten



Ansicht Giebel



Ausstattung



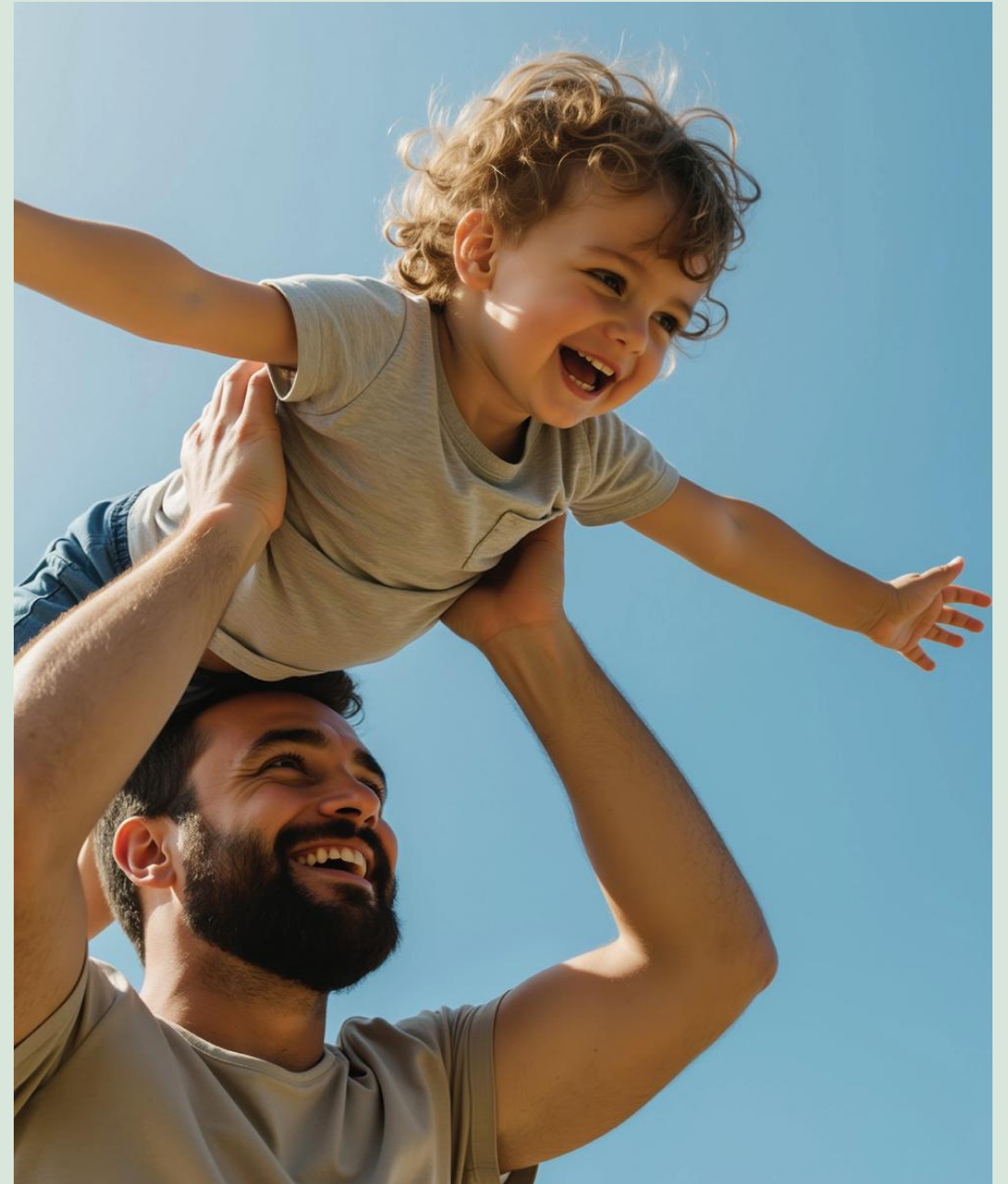
Bauweise

- Massivbauweise als Effizienzhaus KfW 40 mit KfWG-Q-Förderung
- Luftwasser-Wärmepumpe, PV-Anlage, Batteriespeicher
- Doppelte Haustrennwand für erhöhten Schallschutzkomfort
- Real geteilte Grundstücke



Außenanlagen & Ausstattung

- Durchdachte Außenanlage inkl. Hauszugang, Müllbox und Terrasse
- Südwestseitige Terrasse
- Glasvordach
- 2 gepflasterte Stellplätze in der Grundausstattung
- Garage und E-Ladeanschluss als Sonderwunsch möglich





Ausstattung



Innenraum und Wohnkomfort

- Große Fensterelemente für viel Licht im Innenraum und eine offene Atmosphäre
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Parkettböden aus Eichenholz
- Großformatige Fliesen (30x60cm)
- 1 großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss in der Grundausstattung



Leistungen & Inklusivpaket

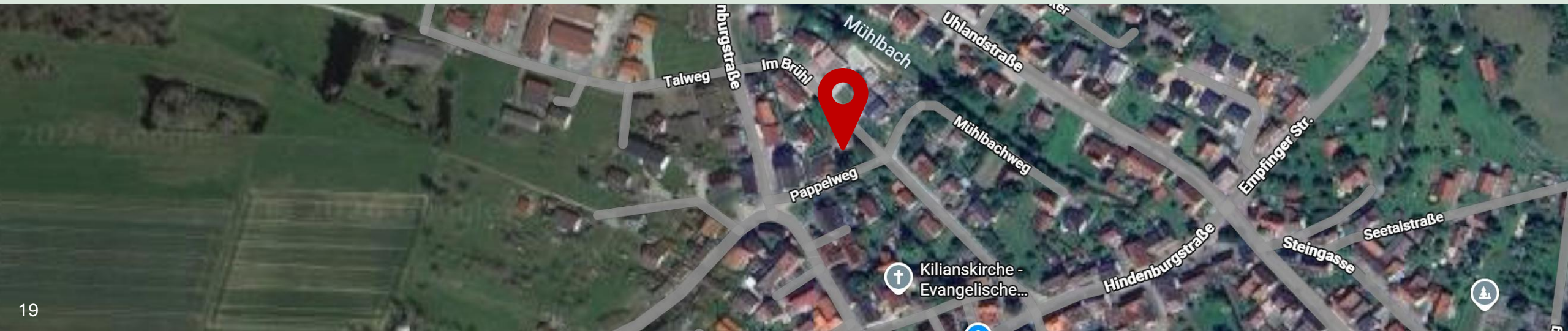
- Bodengutachten ist erfolgt
- Gründungskosten sind im Pauschalpreis inbegriffen
- Die Häuser werden schlüsselfertig zum Festpreis übergeben

Lage & Umgebung

NECKARGLÜCK liegt in der Straße Im Brühl in Sulz am Neckar-Mühlheim – ruhig, grün und zugleich bestens angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort und sind schnell erreichbar.

Die Stadt Sulz mit Bahnhof und Anschluss an die A81 liegt nur wenige Minuten entfernt. Von hier bestehen regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Großstädte.

Umgeben von Natur, Streuobstwiesen und weitläufigen Wegen bietet die Lage ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Wohnen.



Förderungen

Nachhaltigkeit zahlt sich aus – nicht nur ökologisch, sondern auch finanziell. Für NECKARGLÜCK stehen Ihnen attraktive staatliche Förderprogramme zur Verfügung, die den klimafreundlichen Neubau mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) unterstützen – ob als junge Familie, Eigennutzer oder Kapitalanleger.

€ KfW 300 Förderprogramm

Das KfW 300 Förderprogramm richtet sich insbesondere an junge Familien, die ein bestimmtes, gemeinsames Haushaltseinkommen nicht überschreiten. In Abhängigkeit der Anzahl der Kinder erhalten Sie attraktive geförderte Zinskonditionen für Kreditbeträge bis 270.000 Euro.

€ KfW 297 und KfW 298 Förderprogramm

Die Förderprogramme KfW 297 und KfW 298 richten sich an alle anderen Käufer und bieten zinsvergünstigte Darlehen in der Höhe von 150.000 Euro.

€ Kapitalanleger

Als Kapitalanleger und zukünftiger Vermieter erhalten Sie die Möglichkeit, bis zu 50% Ihrer Immobilie abzuschreiben. Diese Chance eröffnet sich aufgrund der degressiven Abschreibung sowie der Sonderabschreibung nach §7b EStG.

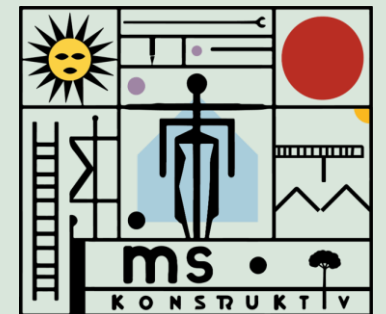


ms-Konstruktiv

Die ms-Konstruktiv GmbH ist ein inhabergeführtes Immobilienentwicklungsunternehmen aus Baden-Württemberg. Gegründet und geführt von Matthias Steinmayr und Sebastian Steinmayr, steht das Unternehmen für die Entwicklung nachhaltiger und werthaltiger Wohnprojekte.

Von der ersten Idee über die Planung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe begleiten wir den gesamten Entwicklungsprozess mit einem klaren Anspruch an Qualität, Transparenz und Verlässlichkeit. Dabei verbinden wir architektonisches Feingefühl mit technologischem Fortschritt, ökologischer Verantwortung und wirtschaftlicher Präzision.

Unsere Projekte entstehen aus dem Verständnis heraus, dass Wohnen mehr ist als nur Raum – es geht um Lebensqualität, Identität und Zukunft. So schaffen wir Wohnräume, die Menschen verbinden, Familien ein Zuhause geben und langfristig Bestand haben.



Referenzen

Verlässlichkeit zeigt sich im Gelebten. In Rottenburg-Ergenzingen durften wir zwei Reihenhausprojekte mit insgesamt zehn Einheiten realisieren – in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und mit Fokus auf klare Architektur, nachhaltige Bauweise und echte Lebensqualität. Ergänzend entwickelten wir in Pforzheim ein Wohnprojekt mit vier Doppelhaushälften, das unseren Anspruch an Qualität, Gestaltung und Nachhaltigkeit konsequent fortführt.

Für uns sind diese Projekte der Anfang dessen, was wir bei ms-Konstruktiv weiterdenken: Lebensräume der Zukunft.



ms-Konstruktiv
Durlacher Straße 67
75172 Pforzheim
E-Mail: info@ms-konstruktiv.com
Tel: 0049 176 68 339 426

