



KfW 55
Niedrigenergie
Effizienz-Haus:
Niedrige Energiekosten,
18.000,-
Tilgungszuschuss
geschenkt! Siehe Seite 6



Hohe
Sonderabschreibung
für Kapitalanleger
Siehe Seite 25

A hoch 3
BAU

Natur.
Leben.
Wohnfühlen.



BAUGEBIET
MÜHLENFELD/RIESENRAIN

Kreative, bezahlbare
Komfort-Wohnungen
in Körle für

Singles

Familien

Best-Ager 50+

Senioren



WOHNFÜHLEN

„Zeit,
an sich selbst
zu denken!“

im schönsten Baugebiet
rund um Melsungen
und Kassel!

SINGLES
FAMILIEN
BEST-AGER 50+
SENIOREN



WOHN- RAUM LEBENS- TRAUM



Ausstattung
komplett
tapezierfertig,
keine
versteckten
Nebenkosten.

- individuelle Grundrisse
- Niedrigenergie-Effizienz-Konzept
- barrierearm/
behindertengerecht*
- für mehrere Generationen
- bezahlbarer Wohnraum
mit Komfort-Extras
- provisionsfreier Kauf
direkt vom Bauherrn

* Die behindertengerechte Ausführung einer Wohnung nach DIN 18040 ist individuell mit dem Bauträger abzustimmen und kann mit Mehrkosten verbunden sein.

Wohnen im Grünen. Und doch mittendrin!

Kurze Wege zu
Schule, Kindergarten, Sport, Einkauf...



Eine Entdeckung im Süden von Kassel, nahe Melsungen: Das Baugebiet Mühlenfeld in Körle

Finden Sie die viel gesuchte, gesund gewachsene Symbiose zwischen stadtnahen Ansprüchen mit ruhiger, persönlicher und dörflicher Lebensweise.

Körle liegt in sonniger Süd-Lage direkt an der Fulda mit umgebenden Wäldern und optimaler Verkehrsanbindung:

- Autobahn BAB 7 Abfahrt 3 min.
- Bahnhof im Ort, zum ICE Bahnhof 18 min mit Tram
- Kassel 20 min
- Melsungen 5 min.
- Baunatal (VW) 15 min.

Perfekte Infrastruktur:

- Arztpraxis Allgemeinmedizin
- Zahnarztpraxis
- Pflege- und Betreuungsdienst
- Bürgerbus mit Abholservice für individuelle Fahrten
- Kindertagesstätten
- Waldkindergarten
- Grundschule am Ort
- weiterführende Schulen in Guxhagen und Melsungen mit Zug- und Busanbindung
- Tageseltern
- Musikschule
- großer Verbrauchermarkt (Netto)
- wöchentlich Markt im Ortskern
- 2 Banken
- Tankstelle
- Geschäfte im Ort
(Post, Bäckereien, Metzgerei, Getränkemarkt...)

Lebendige Vereinsszene

Sport und Kultur für alle Generationen.

Erstaunlich, aber wahr:

Die lebendigste **Gastronomie** im Umkreis finden Sie in Körle!

- Restaurants und Gaststätten mit vielfältiger deutscher und internationaler Küche
- Kneipen und Dorfgasthaus-Kultur
- kleine und große Familienfeiern
- Großveranstaltungen bis 1.000 Personen
- Kulturscheune
- Radler, Biker und Wanderer sind herzlich willkommen
- Pensionen direkt in Körle und den Ortsteilen, großes Hotel in Guxhagen (5 km)

Kirchen

- Evangelische Kirchen in jedem Ortsteil, Pfarramt in Körle
- Katholische Kirchen in Guxhagen und Melsungen



WERTSTABILITÄT: Zitat aus der Untersuchung des Amtes für Bodenmanagement 2019: „Körle mit Kasselanschluss führt die Wertstabilitäts-Hitliste an“



Idyllisches Körle



Malerischer Ort am Fuldastrand – Lebenswert aktiv, liebenswert ruhig und zentral: Körle

KfW Effizienzhaus:

Regionale Nachhaltigkeit und höchste Energie-Effizienz

Für energiesparende Gebäude gibt es einen Orientierungsmaßstab: den KfW-Effizienzhaus-Standard. Je höher und somit besser dieser Standard ist, umso weniger Energie brauchen Sie und umso höher ist der Wert des Hauses. Energieeffizienz bei Neubauten ist ein wichtiger Bestandteil der Energiewende. Der KfW-Effizienzhaus-Standard setzt sich aus zwei Kriterien zusammen: Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie? Wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle? KfW 55 definiert den KfW-Effizienzhaus-Standard. Je kleiner der Wert ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie. Als Referenz dient ein KfW-Effizienzhaus 100, das den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht.

Im Vergleich zum Referenzgebäude der Energieeinsparverordnung EnEV benötigt das Effizienzhaus 55 nur 55 % der Primärenergie. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 70 %.

Der bauliche Wärmeschutz ist somit viel, viel besser!

KfW 55 - der Staat schenkt Ihnen Geld: (Kfw Kredit 153)

Als Ersterwerber stehen Ihnen die Förderungen der KfW zu, unabhängig ob Sie selbst einziehen oder vermieten.

120.000,- Darlehen zu 0,75% plus 15% = **18.000,-**

Tilgungszuschuss, den Sie nicht zurückzahlen müssen!

Selbst wenn Sie kein Darlehen benötigen, sollten Sie dieses Geschenk annehmen! (KfW nur über die Hausbank).



KfW Kredit 124, Wohneigentumsprogramm

(Nur für **Eigennutzer**, nicht für **Vermieter**) Förderkredit ab 0,75 % effektivem Jahreszins. Bis zu 100.000 Euro Kreditbetrag. Für alle, die Wohnraum kaufen oder bauen und selbst darin wohnen wollen. Gut kombinierbar mit anderen KfW-Förderprodukten.

- ! Allgemeine Information, keine Rechts- oder Steuerberatung,
- Rechtssichere Informationen nur über Hausbank oder Steuerberater!

Gradlinige, moderne Architektur

Klare Fronten und Formen und das Flachdach sind typische Stilelemente der Bauhaus-Architektur. Unsere Häuser in Körle überzeugen mit Wohnqualität pur, mit großzügigen Fensterflächen, lichtdurchfluteten Räumen und Komfort-Ausstattung. Die Bauhaus Architektur lebt von einer klaren geometrischen Gestaltung, die sich von der äußeren Form bis hin zur Gestaltung der Innenräume zieht, wodurch auch in der Innenarchitektur moderne Lösungen verwirklicht werden.

Der Bauhaus-Stil ist zu Recht wieder stark in der modernen Wohnhaus-Architektur vertreten. Das vorgestellte Projekt verleiht dem Baugebiet Mühlenfeld in Körle ein modernes Antlitz. Durch die Orientierung im Baugebiet stellen die Baukörper keine Sicht- und Lichtbehinderung für die umliegenden Einfamilienhäuser der Nachbarn dar und fügen sich harmonisch ein. Die Dachform sorgt dafür, dass die Baukörper nicht als zu hohe Gebäude wahrgenommen werden.

Jedes der drei Gebäude ist ein ca. 500 m² großes Mehrfamilienhaus zzgl. Keller mit Wohnungen im Erd- und Obergeschoss und einer Wohnung im 2. OG als Penthouse, alternativ kann das Staffelgeschoss auch zu zwei kleineren Wohnungen umgeplant werden. So entstehen auf einem ca. 2.770 m² großen Grundstück sehr attraktive, barrierearme Wohnungen mit viel Freiraum, die für alle Altersstufen und somit auch für junge Familien bestens geeignet sind.

In den letzten Jahren wird das generationenübergreifende Wohnen wieder modern, In Zeiten, in denen die Umwelt zunehmend anonymer wird, ist das eine gute Entwicklung.

Alle Wohnungen richten sich sowohl an die junge Familie als auch an das "50+"-Ehepaar und Singles.



Die neuen Wohnungen werden auf einem sehr schönen, großen Grundstück in begehrtester Lage errichtet. Moderne Wohnkonzepte, helle Räume und eine gehobene Ausstattung vermitteln das behagliche Wohngefühl der eigenen vier Wände.

Herrliche Balkone bzw. Terrassen in den geräumigen Wohnungen bieten reichlich Freiraum für Paare, Familien und Individualisten.

Top-Wohnungen in einer tollen Wohnlage, die sowohl für den Eigennutzer, aber auch für Kapitalanleger sehr interessant sind.

Der Käufer hat im Rahmen der statischen und baurechtlichen Vorgaben alle Freiheiten in der Grundrissgestaltung.

Seniorengeeichte, behindertengerechte oder barrierearme Bauausführung.

Ausstattung komplett tapezierfertig, keine versteckten Nebenkosten.

Kauf provisionsfrei direkt vom Bauherrn.



„Zeit,
an sich selbst
zu denken!“

Ausstattungsdetails (komplette Baubeschreibung auf Anfrage)

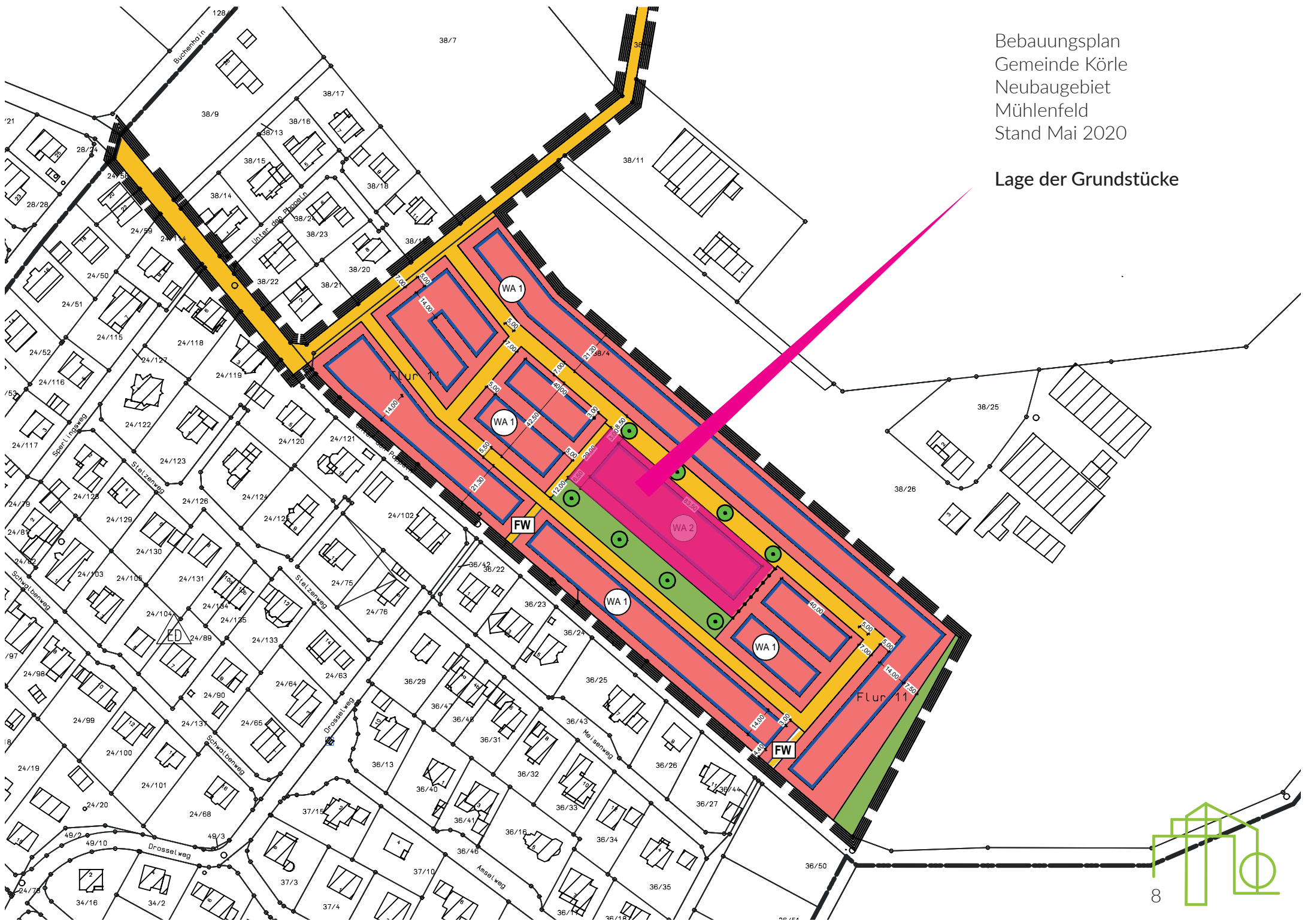
Werthaltige schlüsselfertige Eigentumswohnungen in höchster Bauqualität. Der Komplettpreis enthält die Erschließungskosten für Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse (Strom, Telefon, Wasser und Abwasser), alle Baunebenkosten (Planungs-/Architektenleistungen, Baugenehmigung, Versicherungen, Baustrom und -wasser, Baureinigung) und Baukosten laut Baubeschreibung. Die Grunderwerbsteuer und Notarkosten sind vom Erwerber zu tragen. Die Wohnungen sowie das Gemeinschaftseigentum werden den Erwerbern besenrein übergeben.

Die Häuser werden nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erstellt und erhalten einen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Grundstück.

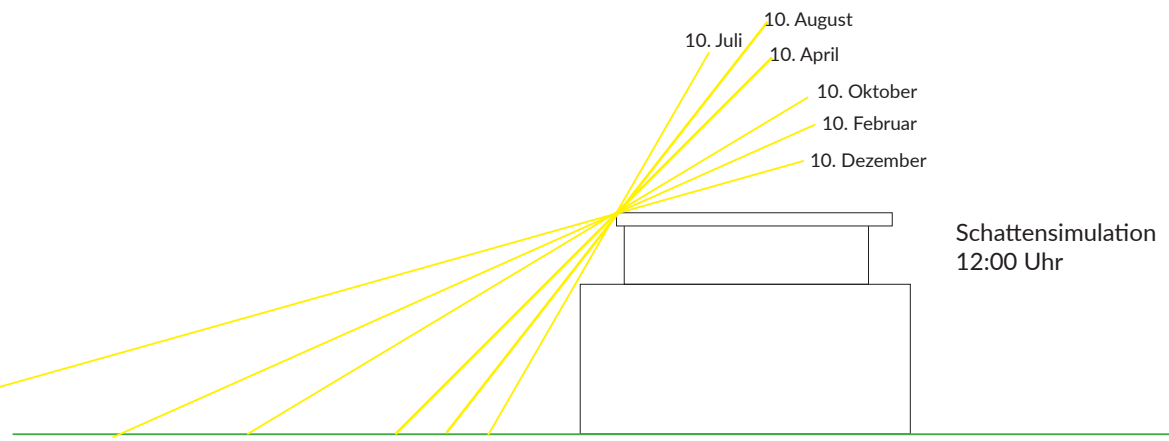
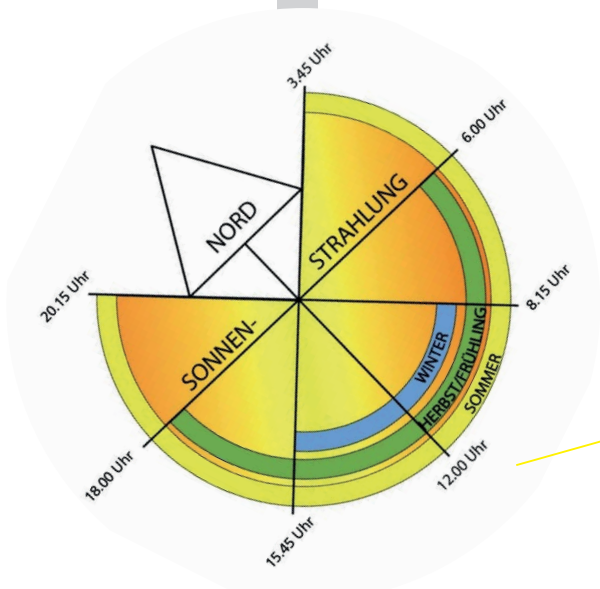
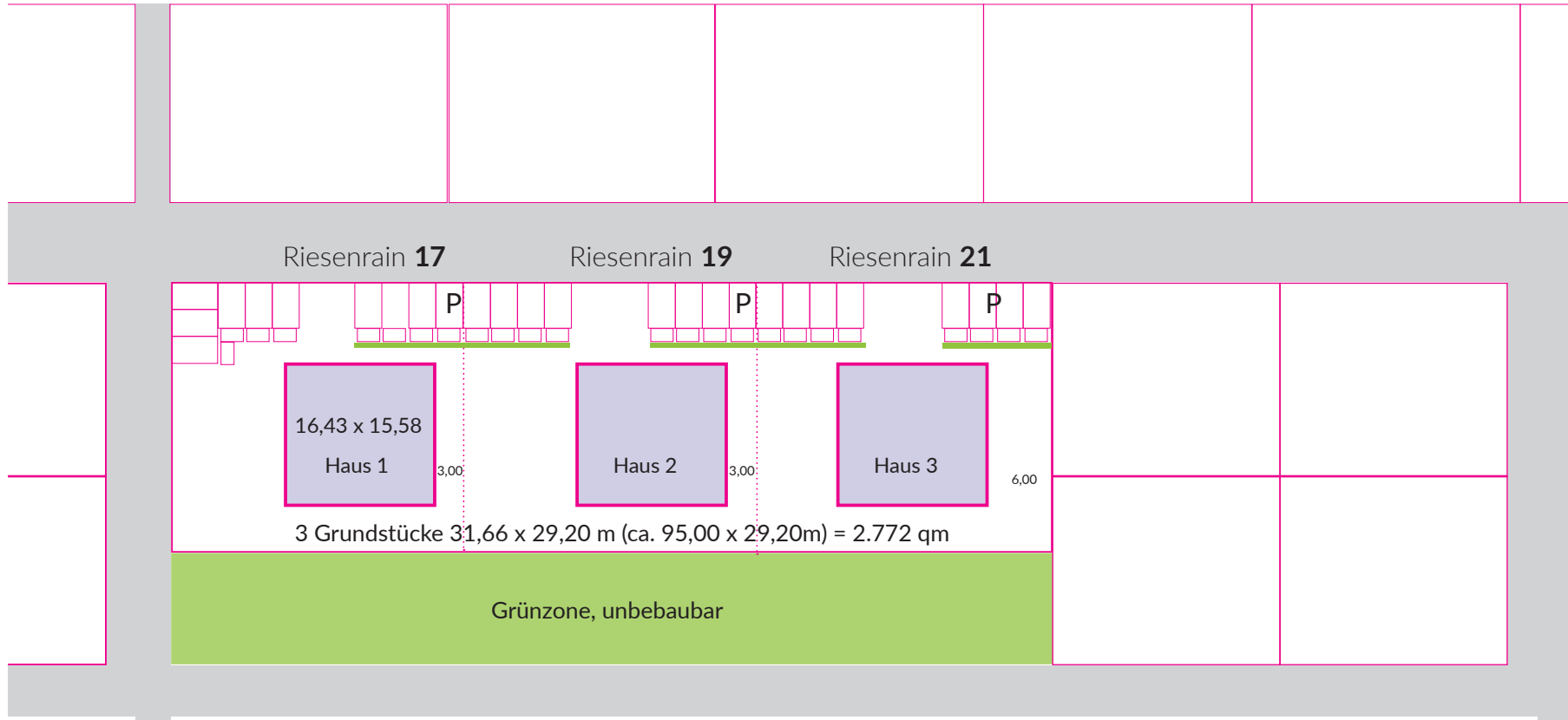
- Ziegel-Massivbauweise: kein Holzbau, keine vorproduzierten Fertigwände.
- Bester Schallschutz, höchste Energie-Effizienz
- Modernste Heiztechnik, KfW 55 Niedrigenergiestandard
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung: Bestes Raumklima
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- Vorbereitung für Ladestationen an den Parkplätzen
- Aufzug/Lift, rollstuhlgeeignet
- Tageslichtbäder mit Marken-Sanitärelementen, begehbare bodengleiche Duschen
- Gäste-WC
- Hochwertige Fußböden und Fliesen, eigene Auswahl nach Mustervorlage
- Kunststofffenster mit Isolierglas
- Bodentiefe Fenster, viel natürliches Tageslicht und großzügiges Raumgefühl
- Elektrische Rollläden
- Große Waschküche und Trockenraum
- Eigener Keller für jede Wohnung
- Pkw-Stellplatz (Überdachung und Gerätehaus gegen Aufpreis)
- Großer Garten (Außenanlagen gem. Baubeschreibung, inkl. Raseneinsaat, ohne Gartenplanung / gärtnerische Anlagen)
- Anschluss für schnelles Internet im Haus (50.000/100.000 Mbit/s)
(Verfügbarkeit vorausgesetzt, Anbietervertrag individuell)



Lage der Grundstücke

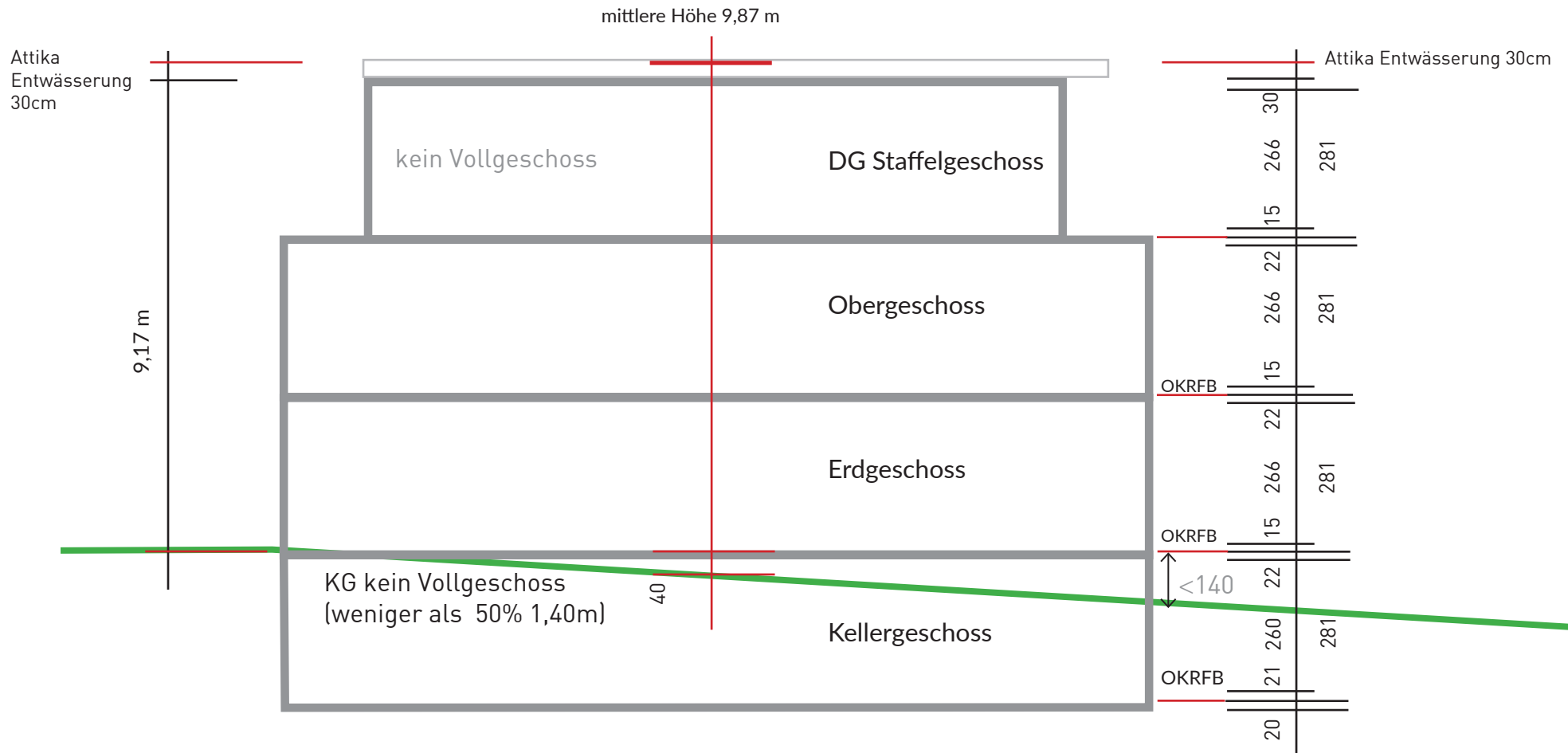






Geplante Gebäude- und Geschosshöhen

Stand August 2020



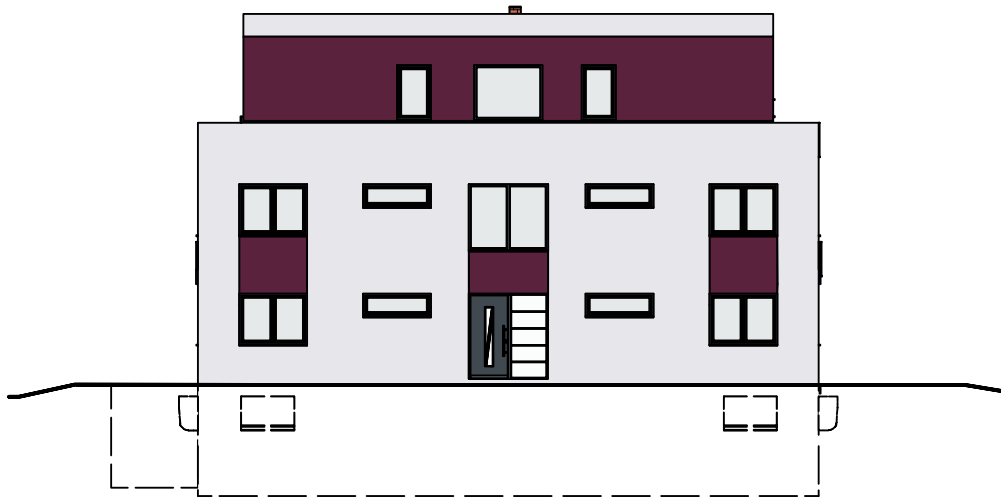
Ansichten



Süden



Osten



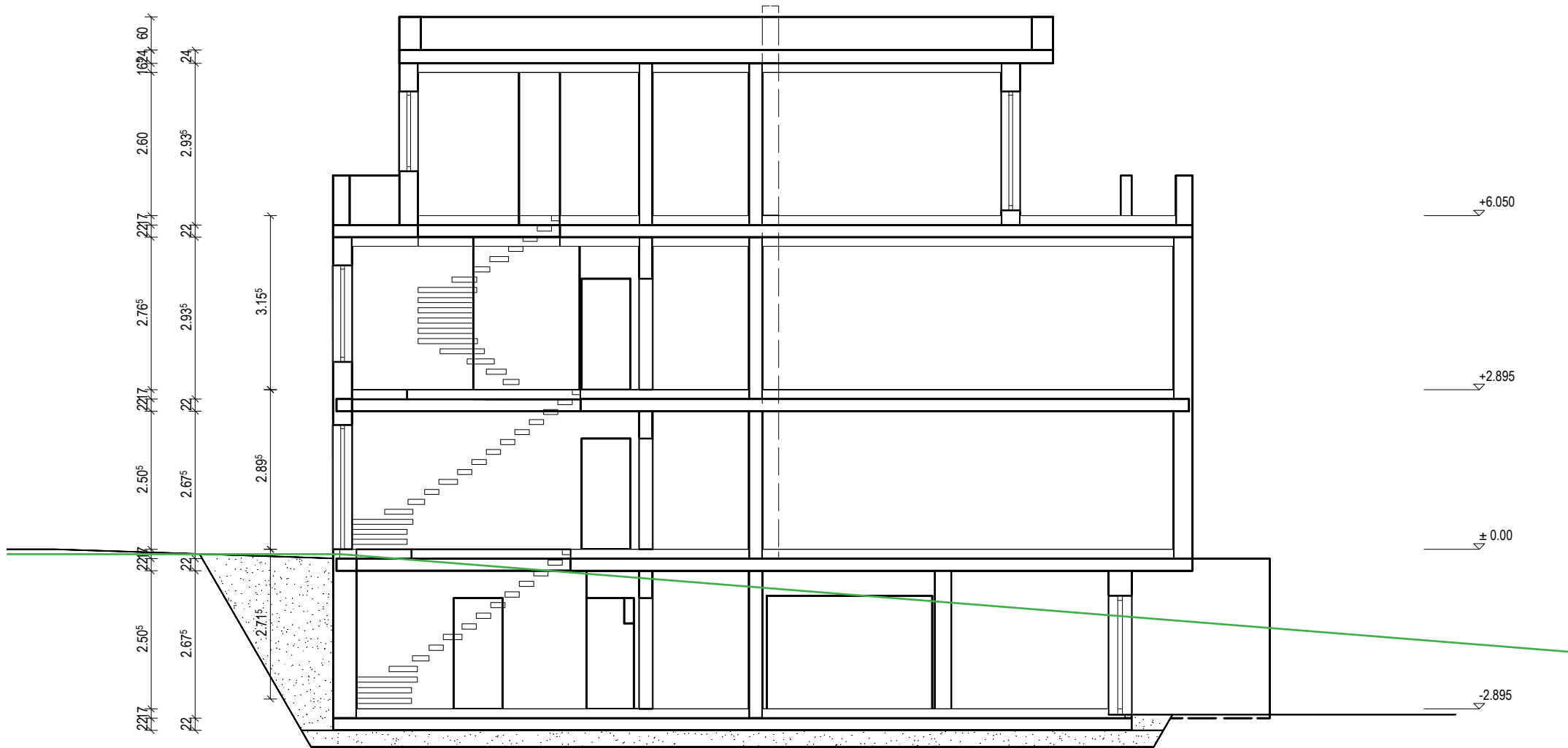
Norden



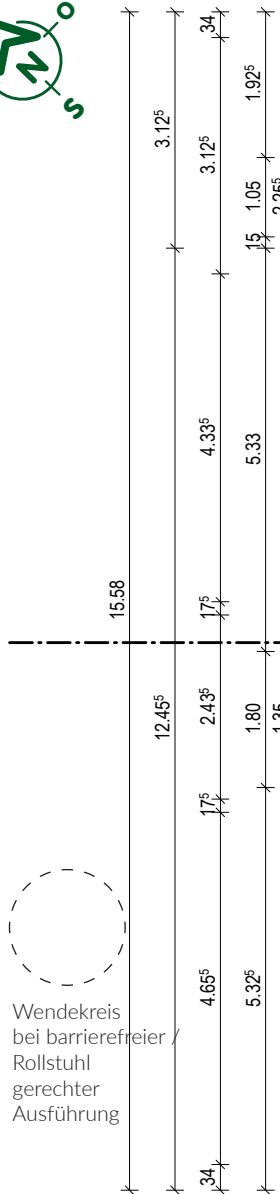
Westen



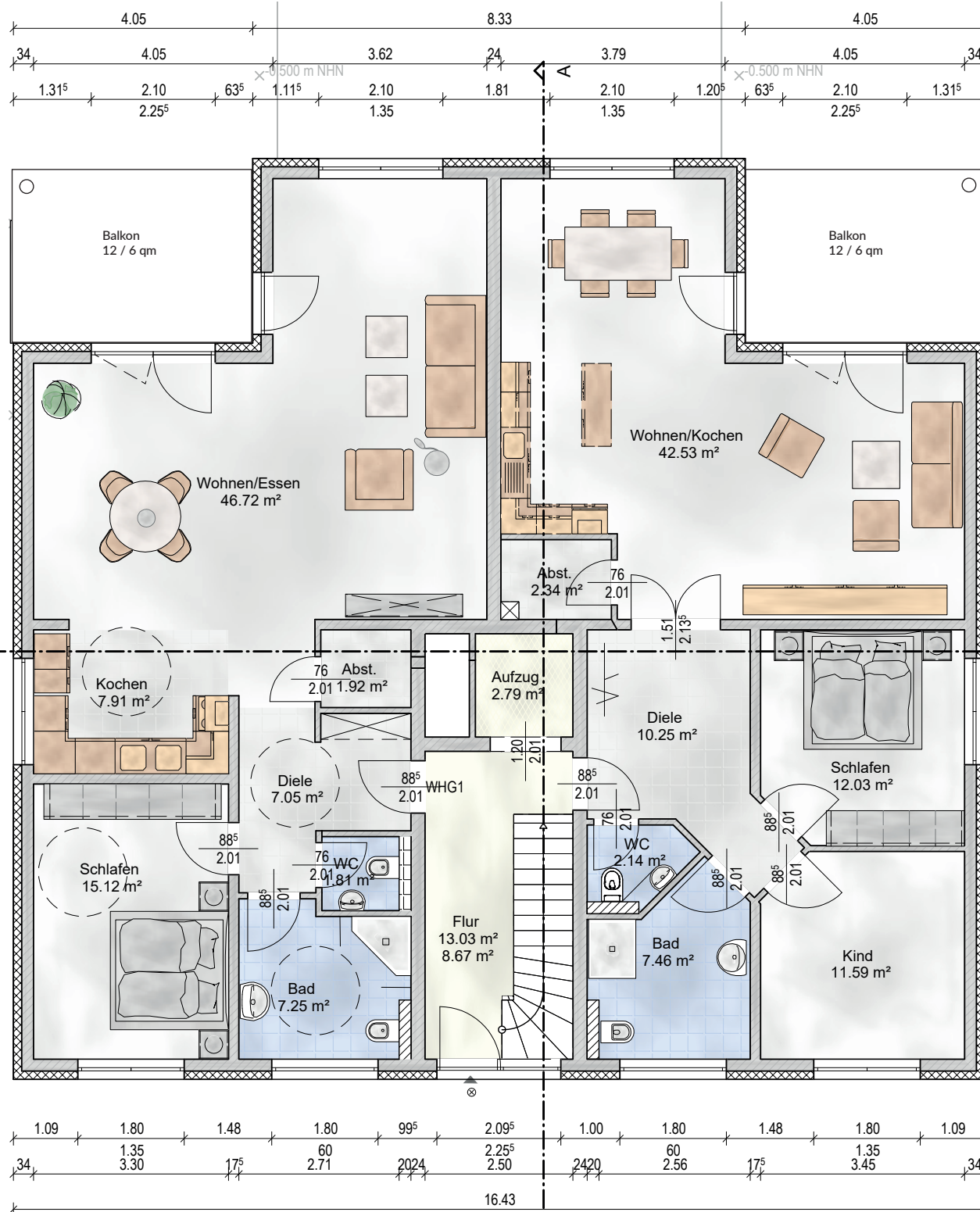
Schnitt



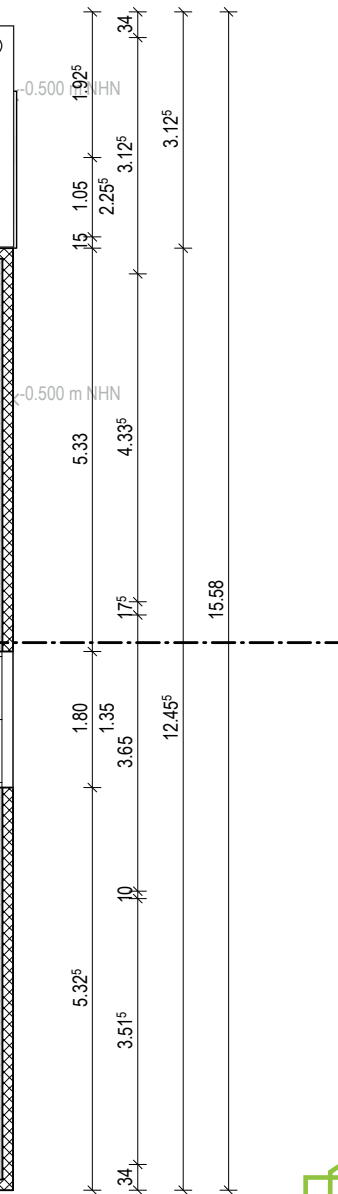
Grundriss- Vorschlag offene Küche



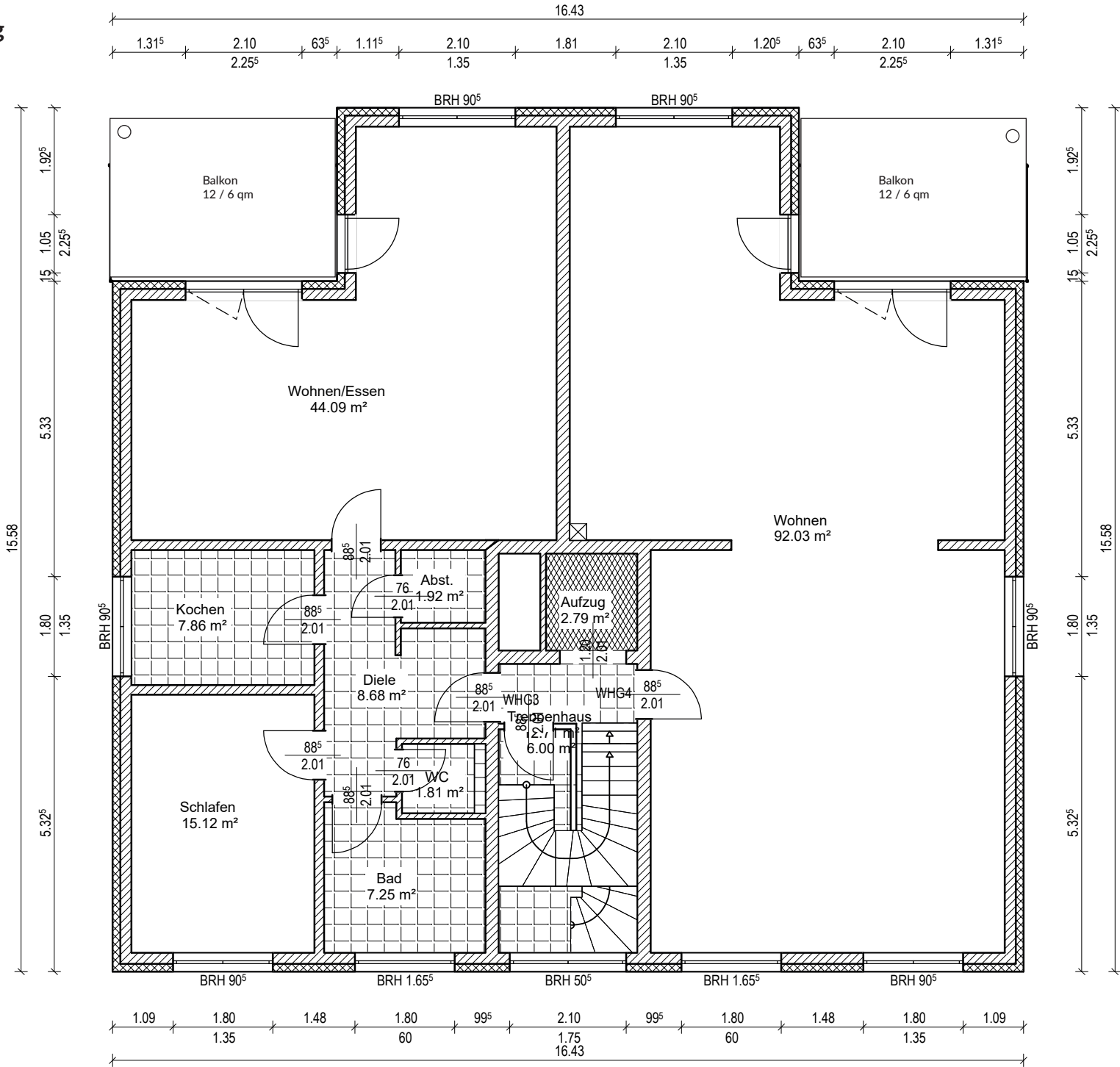
Wendekreis
bei barrierefreier /
Rollstuhl
gerechter
Ausführung



Grundrissvorschlag 2. Schlafzimmer / Kinderzimmer



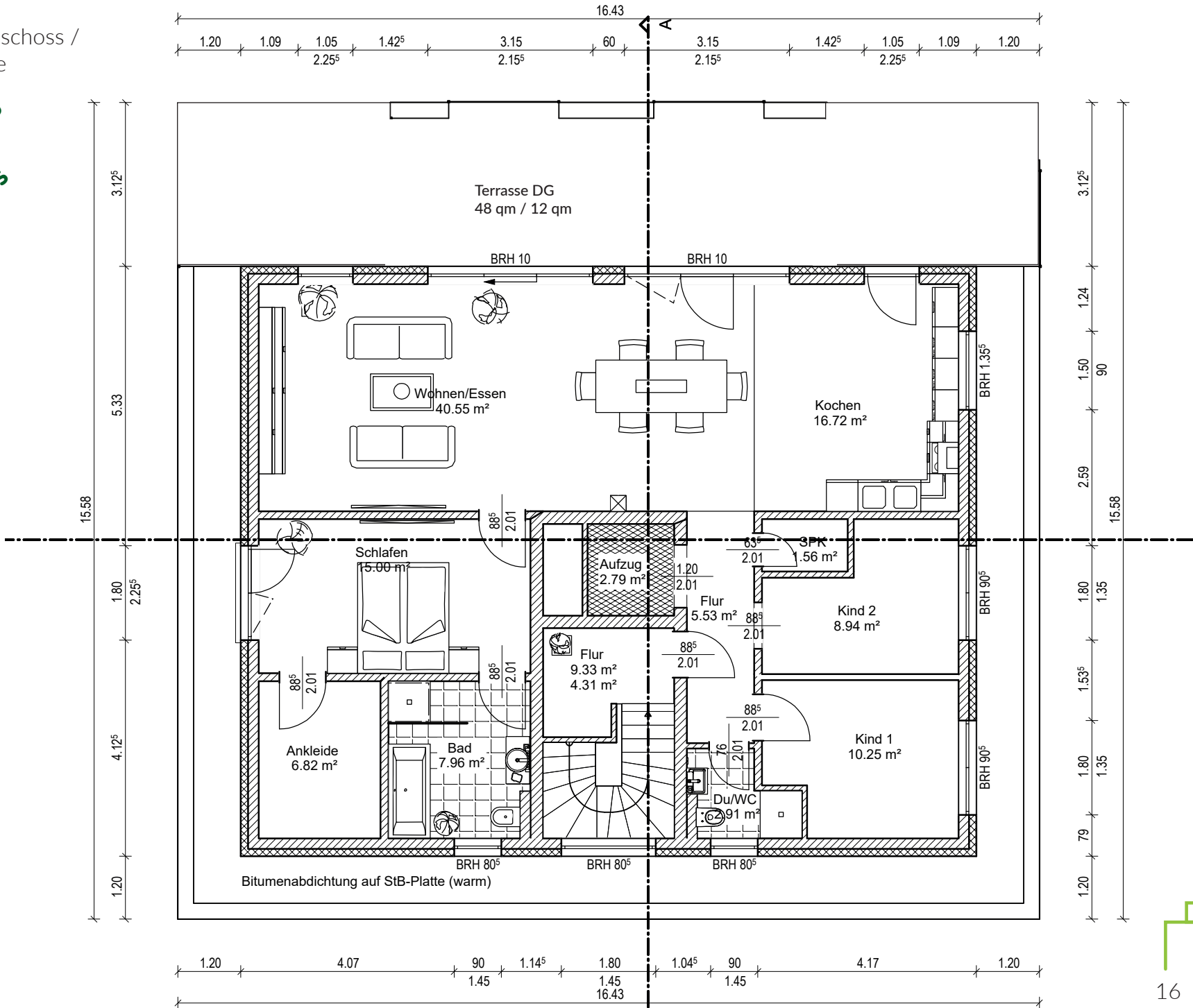
Grundrissvorschlag abgeschlossene Küche



Planen Sie Ihre
Traum-Wohnung!
Wir helfen Ihnen
gern, Ihre Ideen
umzusetzen.



2. Obergeschoss /
Penthouse



2. OG / Penthouse

1. Obergeschoss

Erdgeschoss



Süd-West-Ansicht



Carport/Überdachung des Stellplatzes
ist nicht in den Leistungen enthalten

Westansicht



Nordansicht, Stellplätze*/Carports, Eingangsbereich

*Carport/Überdachung des Stellplatzes
ist nicht in den Leistungen enthalten

Haus 1
Adresse: „Riesenrain 17“

Haus 2
„Riesenrain 19“

Haus 3
„Riesenrain 21“



Alle dargestellten Dekorationen, Möbel und Pflanzen dienen der Visualisierung und sind nicht Teil der Leistungen.





Beispiel Wohnzimmer EG links



Beispiel Küche EG links



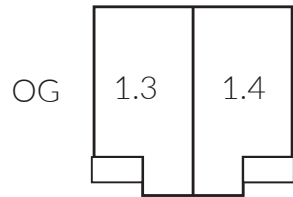
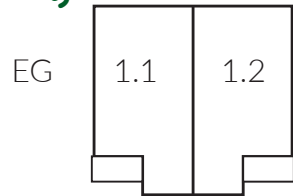
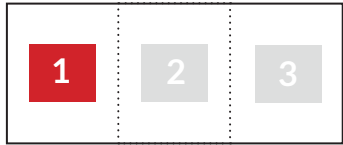
Beispiel Wohnzimmer OG rechts



Beispiel Wohnzimmer OG rechts

Alle dargestellten Dekorationen, Möbel und Pflanzen dienen der Visualisierung und sind nicht Teil der Leistungen.

Haus 1



Wohnung 1

EG Süd-West

verkauft kl

1.1

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Wohnung 2

EG Süd-Ost

verkauft fi

1.2

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Wohnung 3

OG Süd-West

verkauft eb

1.3

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Wohnung 4

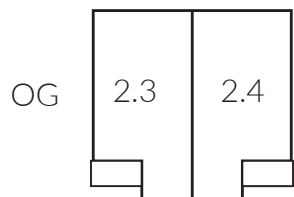
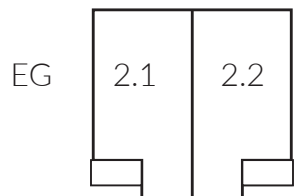
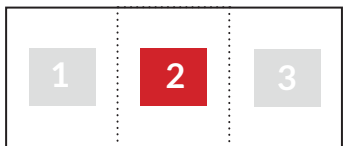
OG Süd-Ost

verkauft hi

1.4

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Haus 2



freie
Wohnungen

Wohnung 1

EG Süd-West

2.1

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Wohnung 2

EG Süd-Ost

2.2

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Wohnung 3

OG Süd-West

2.3

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

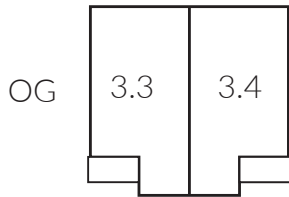
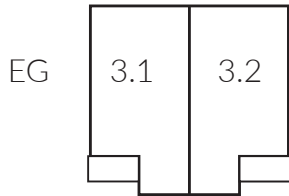
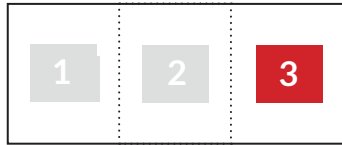
Wohnung 4

OG Süd-Ost

2.4

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Haus 3



freie
Wohnungen

Wohnung 1 EG Süd-West

reserviert
or

3.1

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Wohnung 3 OG Süd-West

3.3

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Wohnung 2 EG Süd-Ost

3.2

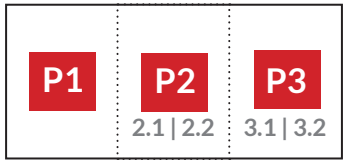
Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Wohnung 4 OG Süd-Ost

3.4

Wohnen / Essen	46,72
Schlafen	15,12
Küche	7,91
Abstellraum	1,92
Diele	7,05
Bad	7,25
WC	1,81
Terrasse	12 (6)
Wohnfläche	93,78
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz	1

Penthäuser



P1

Wohnen / Essen	40,55
Schlafen	15,00
Küche	16,72
Speisekammer	1,56
Diele Garderobe	9,33
Flur	5,53
Ankleide	6,82
Bad	7,96
Bad/WC 2	2,91
Gast 1	8,94
Gast 2	10,25
Dach-Terrasse	42,43 (10,61)
Wohnfläche	136,18
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz überdacht	1

verkauft

P2.1

Single-Penthouse Haus 2 Süd-West	
Wohnfläche ca.	70
Keller	8,5
Waschküche	anteilig
Stellplatz überdacht	1

verkauft

P2.2

Single-Penthouse Haus 2 Süd-Ost	
Wohnfläche ca.	70
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz überdacht	1

verkauft

P3.1

Single-Penthouse Haus 3 Süd-West	
Wohnfläche ca.	70
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz überdacht	1

verkauft

P3.2

Single-Penthouse Haus 3 Süd-Ost	
Wohnfläche ca.	70
Keller, ca.	8
Waschküche	anteilig
Stellplatz überdacht	1

verkauft

Sonderabschreibung:

**Sehr interessant für Kapitalanleger,
die eine Wohnung vermieten möchten:** (Nicht für Eigennutzer)

Seit August 2019 können private Investoren – zeitlich befristet bis zum 31.12.2021 – fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Mietwohnung zusätzlich bei der Steuer geltend machen. Die Bauanträge müssen vor dem 1.1.2022 gestellt worden sein.

Die reguläre lineare Abschreibung in Höhe von zwei Prozent kann parallel genutzt werden.

Damit könnten in den ersten vier Jahren insgesamt 28 Prozent der Kosten steuerlich abgeschrieben werden.

Das steckt hinter der Sonderabschreibung:

§7b EStG gilt für Investitionen in neue Wohnungen sowohl in neuen wie in bestehenden Gebäuden. Die Sonder-AfA beträgt im Jahr der Anschaffung / Herstellung der Immobilie sowie in den drei Folgejahren bis zu fünf Prozent der förderfähigen Kosten jährlich – zusätzlich zur regulären linearen AfA.

- ! Dies ist eine allgemeine Information des Bauträgers und ist keinesfalls als Rechtsberatung oder Beratung im Sinne des Steuerberatungsgesetzes zu verstehen, entsprechend übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit. Besprechen Sie den Sachverhalt unbedingt mit Ihrem Steuerberater!

Wer bekommt die Sonderabschreibung?

Wer die Sonder-AfA beantragen will, muss Bedingungen erfüllen. So dürfen zum Beispiel die Anschaffungs- und Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche 3.000,- nicht überschreiten (ohne Grund und Boden). Außerdem muss die Wohnung mindestens zehn Jahre dauerhaft vermietet werden.

Die Bedingungen im Überblick:

Die Wohnungen oder Gebäude müssen für zehn Jahre dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden (= im Jahr der Anschaffung / Herstellung und in den neun Folgejahren).

Eine Eigennutzung ist damit also ebenso ausgeschlossen wie die Nutzung als Ferienwohnung.

Bauantrag muss vor dem 1.1.2022 gestellt werden.

Die Anschaffungs- und Herstellkosten der neuen Wohnungen liegen unter 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Grund und Boden).

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen wird auf maximal 2.000 EUR je qm Wohnfläche begrenzt.

Aufwendungen für Grundstück und Außenanlagen sind nicht begünstigt.





Die dargestellten Zeichnungen, Abbildungen und Angaben entsprechen dem Stand der Planung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen möglich sein. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen geringfügig verändern. Alle Abbildungen, Ausstattungen, Möbel und Dekorationen dienen lediglich der Veranschaulichung.

Stand August 2020



**Reservierungen/ Verkauf
provisionsfrei direkt beim Bauherrn als Bauträger.**



Natur.
Leben.
Wohnfühlen.

A hoch 3 Bau GmbH i.G.
Meisenweg 7
34327 Körle

Telefon 05665 1839681
Telefax 05665 9486-20

info@ahoch3-bau.de