

Wohn-Konzept GmbH

10 exklusive Neubauwohnungen

In Stuttgart - Degerloch

KfW-Effizienzhaus 55 Standard

steuerlich gefördert mit 5 % AfA

Neubauprojekt „KP 40“

Karl-Pfaff -Straße 40 | 70597 Stuttgart Degerloch

Hier wird ein modernes Mehrfamilienhaus gebaut, das Folgendes bietet:

- Ökologisches Gesamtkonzept
- 10 exklusive Wohneinheiten von 49 m² - 135 m²
- Clevere und gut strukturierte Grundrisse
- Lichtdurchflutete Wohnungen mit Balkon- bzw. Loggia
- Aufzug barrierefrei
- Stellplätze mit barrierefreiem Zugang zu den Wohnungen

Ansprechpartner:



Wohn-Konzept GmbH

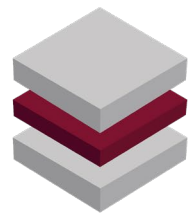


Gablenberger Hauptstraße 45 | 70186 Stuttgart

Tel.: 0711 – 933 409 – 65

E-Mail: KP40@wohn-konzept.de



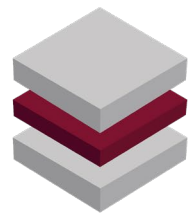


Wohn-Konzept GmbH

1. Standort & Lagevorteile
Leben in Degerloch – urban, grün, begehrt
2. Das Gebäude im Überblick
Architektur, Energieeffizienz & Ausstattung im Detail
3. Visualisierungen & Referenzbilder
Erste Eindrücke – Außenansichten, Innenraumkonzepte, Umgebung
4. Wohnungsauswahl & Grundrisse
Alle Einheiten im Überblick – Wohnflächen, Schnitte, Ausstattungsdetails
5. Steuervorteile für Kapitalanleger
Degressive AfA gemäß § 7 EStG – Beispielrechnung
6. Beispielhafte Mietrendite
Einnahmen, Bruttorendite und Investitionspotenzial im Überblick
7. Ihre Vorteile auf einen Blick
Warum KP40 – kompakt zusammengefasst für Eigennutzer & Investoren
8. Kontakt & Besichtigung
Ansprechpartner, Reservierung und Besichtigungstermine

INHALTSVERZEICHNIS





Stuttgart-Degerloch gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Der Stadtbezirk vereint urbanes Flair mit naturnaher Lebensqualität – und bietet in Höhenlage über der Innenstadt spektakuläre Ausblicke, Ruhe und exzellente Infrastruktur.

Wohnen mit Weitblick

Degerloch liegt rund 200 Meter über dem Stuttgarter Zentrum – am Nordrand der Filderhochfläche. Im Süden öffnet sich die Landschaft zum Ramsbachtal, im Osten erstrecken sich weite Wälder. Felder, Weinberge und gepflegte Gärten rahmen das Wohnumfeld und unterstreichen den naturnahen Charakter des Viertels. Die Bebauung ist geprägt von eleganten Einfamilienhäusern, gepflegten Mehrfamilienhäusern und stilvollen Neubauten – wie dem Projekt KP40.

Sehenswürdigkeiten & Naherholung

- **Stuttgarter Fernsehturm** – das Wahrzeichen mit 360°-Panorama
- **Evangelische Michaelskirche** – historisches Bauwerk mit Kunstschatzen
- **Haus des Waldes** – Naturmuseum und Erlebnisraum für Familien
- **Sportzentrum Waldau** – Stadion, Eishalle, Tennis, Kletterzentrum u. v. m.

Perfekte Anbindung

Degerloch ist **optimal angebunden**:

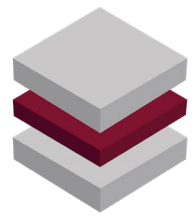
- Direkt an der B27 (Neue Weinsteige) und nahe der A8
- Zahnradbahn (Linie 10) und Standseilbahn (Linie 20) mit direkter Innenstadtanbindung
- Stadtbahnlinien U5, U6, U8, U12
- Busbahnhof ZOB Degerloch mit Flughafenanbindung an Messegelände

Fazit

Ob Eigennutzer oder Kapitalanleger – Degerloch überzeugt durch seine Kombination aus **zenturnaher Lage, hoher Lebensqualität und hervorragender Verkehrsanbindung**. Hier wohnt man ruhig – und dennoch mitten im Geschehen.

LAGE DES OBJEKTS

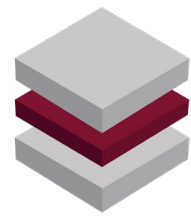




Wohn-Konzept GmbH

OBJEKT VISUALISIERUNG



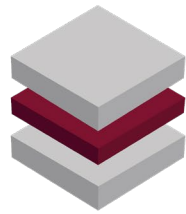


Wohn-Konzept GmbH

OBJEKT VISUALISIERUNG





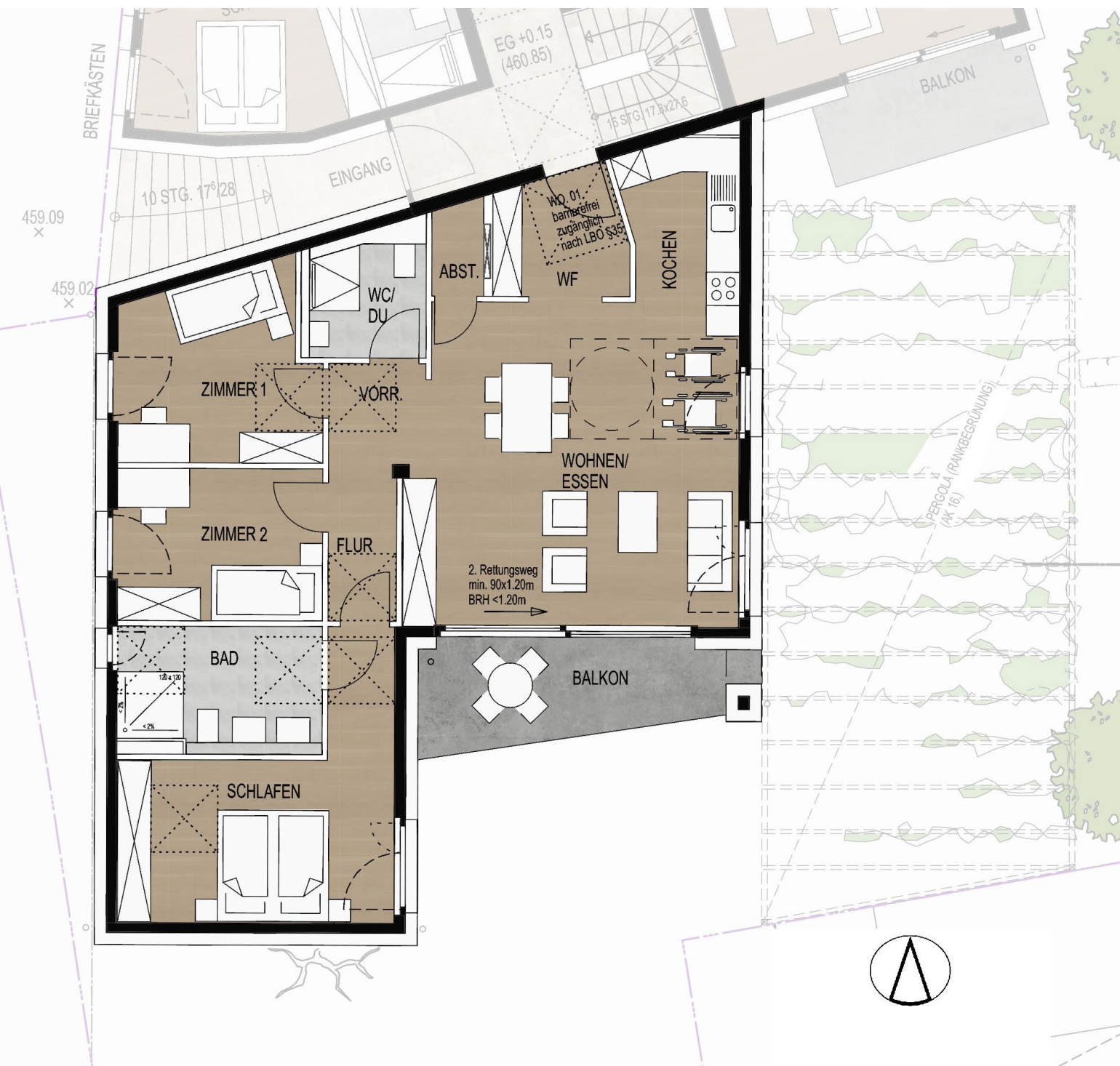
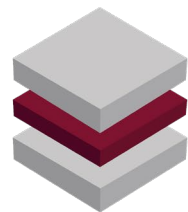


UNTERGESCHOSS

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS MIT ZUFAHRT STELLPLÄTZEN UND ZUWEGUNG GARTEN

- Abstellräume (10 Stück)
- Wasch- und Trockenraum mit 10 Wasseranschlüssen
- Fahrradabstellraum für 20 Fahrräder (2 Fahrräder je Wohneinheit)
- Kinderwagenabstellraum
- 10 PKW-Stellplätze
- Gemeinschaftlicher Garten





Grundriss nicht maßstabsgerecht



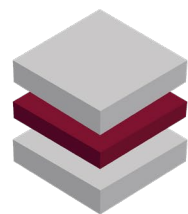
WOHNUNG 01 | HOCHPATERRE

4 Zi. Wohnung

Wohnen / Essen	34,05 m ²
Küche	5,81 m ²
Abst.	1,55 m ²
Bad	7,95 m ²
DU/WC	4,25 m ²
Flur	6,39 m ²
Gard.	5,22 m ²
Schlafen	17,47 m ²
Zimmer 1	11,43 m ²
Zimmer 2	10,08 m ²

Zwischensumme	104,20 m ²
Balkon (50%)	4,90 m ²

Gesamtwohnfläche 109,10 m²



Grundriss nicht maßstabsgerecht



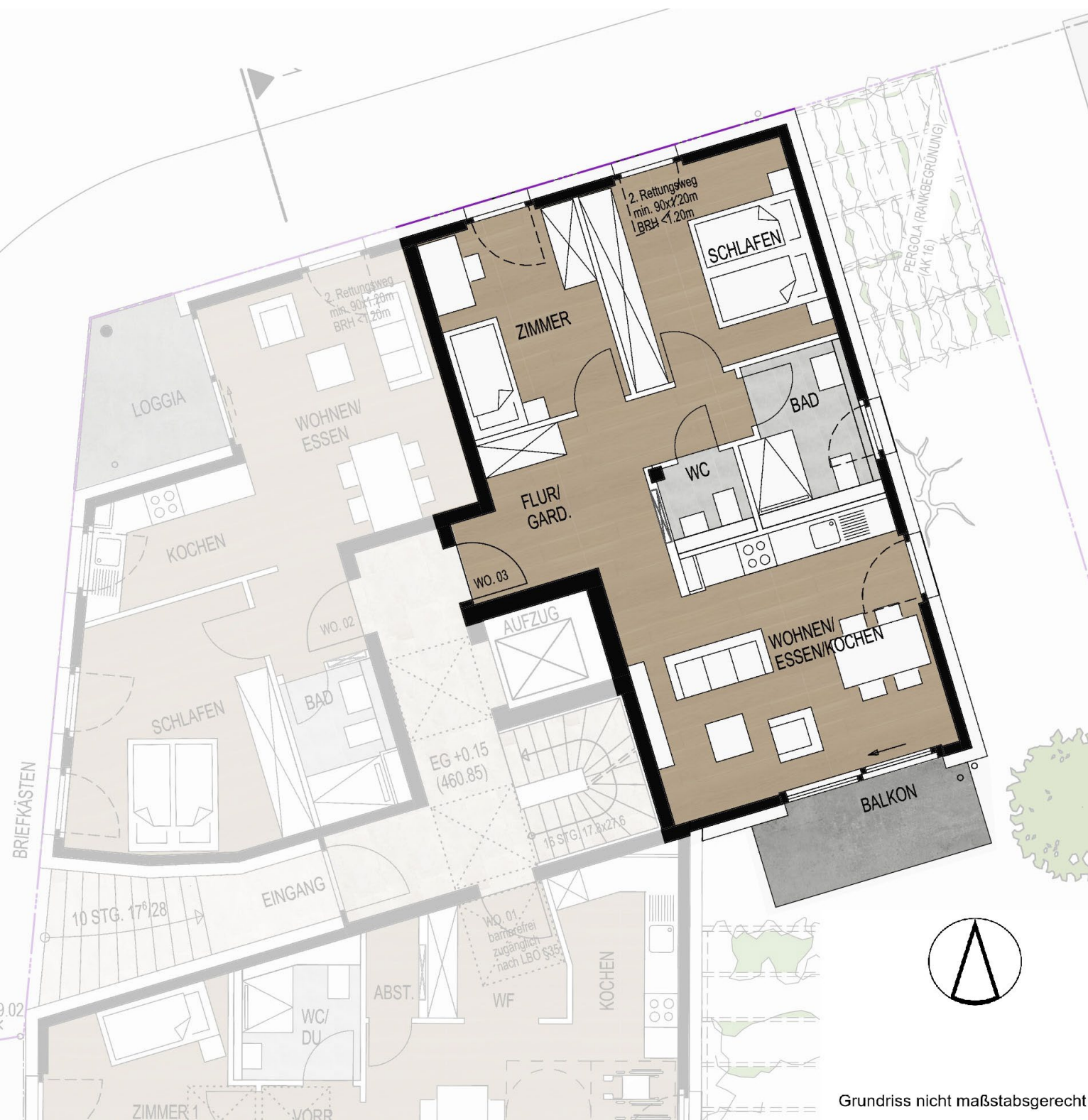
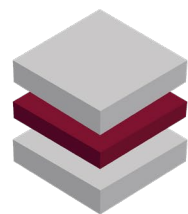
WOHNUNG 02 | HOCHPATERRE

2 Zi. Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	23,51 m ²
Flur	3,14 m ²
Bad	3,81 m ²
Schlafen	16,09 m ²

Zwischensumme	46,55 m ²
Balkon (50%)	2,80 m ²

Gesamtwohnfläche	49,35 m²
-------------------------	----------------------------

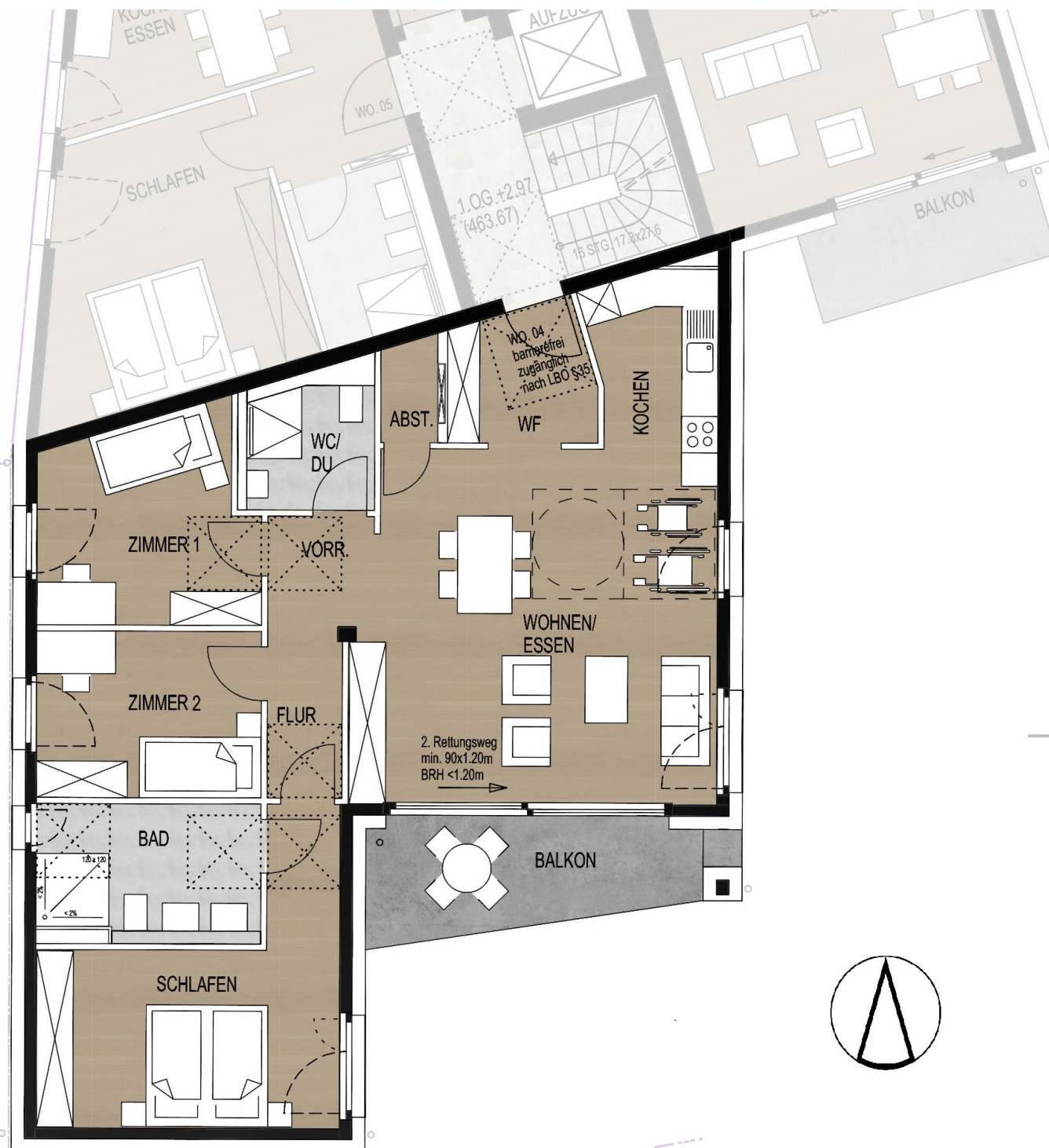
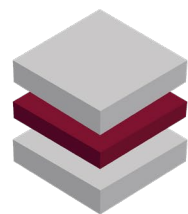


Grundriss nicht maßstabsgerecht

WOHNUNG 03 | HOCHPATERRE

3 Zi. Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	23,69 m ²
Bad	5,35 m ²
WC	1,90 m ²
Flur	11,04 m ²
Schlafen	13,52 m ²
Zimmer 1	10,49 m ²
<hr/>	
Zwischensumme	65,99 m ²
Balkon (50%)	3,28 m ²
<hr/>	
Gesamtwohnfläche	69,27 m²



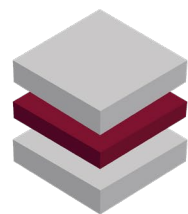
Grundriss nicht maßstabsgerecht



WOHNUNG 04 | 1. OBERGESCHOSS

4 Zi. Wohnung

Wohnen / Essen	34,05 m ²
Küche	5,81 m ²
Abst.	1,55 m ²
Bad	7,95 m ²
DU/WC	4,25 m ²
Flur	6,39 m ²
Gard.	5,22 m ²
Schlafen	17,47 m ²
Zimmer 1	11,43 m ²
Zimmer 2	10,08 m ²
<hr/>	
Zwischensumme	104,20 m ²
Balkon (50%)	4,90 m ²
<hr/>	
Gesamtwohnfläche	109,10 m²



Grundriss nicht maßstabsgerecht

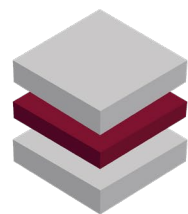
WOHNUNG 05 | 1. OBERGESCHOSS

2 Zi. Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	33,25 m ²
Flur	3,63 m ²
Bad	5,31 m ²
Schlafen	17,70 m ²

Zwischensumme	59,89 m ²
Balkon (50%)	2,80 m ²

Gesamtwohnfläche	62,69 m²
-------------------------	----------------------------



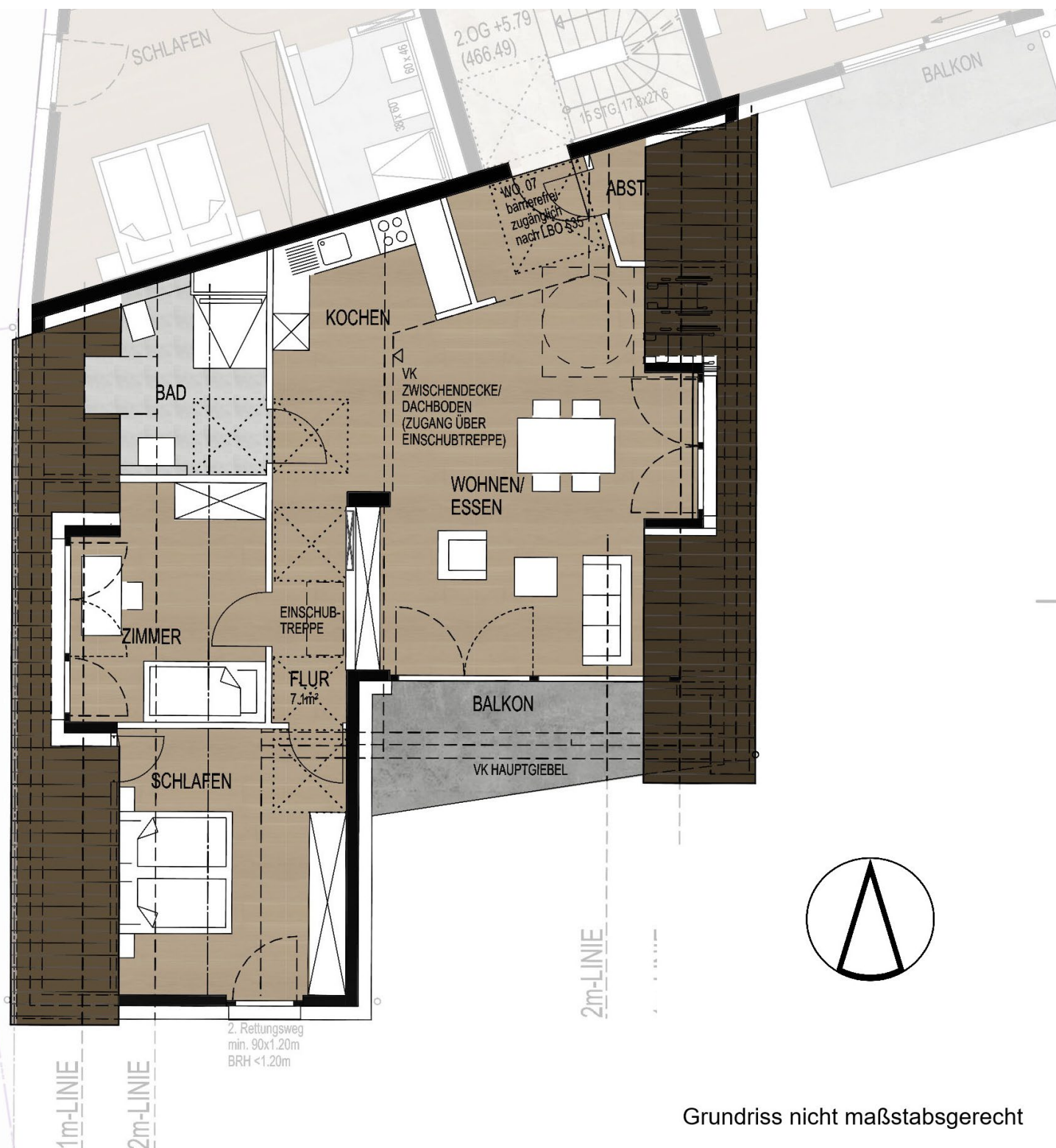
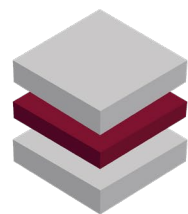
Grundriss nicht maßstabsgerecht



WOHNUNG 06 | 1. OBERGESCHOSS

3 Zi. Wohnung

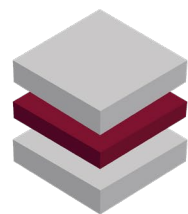
Wohnen / Essen / Kochen	23,69 m ²
Bad	5,35 m ²
WC	1,90 m ²
Flur	13,68 m ²
Schlafen	13,52 m ²
Zimmer 1	10,49 m ²
<hr/>	
Zwischensumme	68,63 m ²
Balkon (50%)	3,28 m ²
<hr/>	
Gesamtwohnfläche	71,91 m²



WOHNUNG 07 | 2. OBERGESCHOSS

3 Zi. Wohnung mit Brunnengalerie

Wohnen / Essen / Kochen	39,17 m ²
Bad	7,22 m ²
Abst.	1,34 m ²
Flur	4,59 m ²
Gard.	4,20 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Zimmer 1	11,47 m ²
Brunnengalerie	12,00 m ²
Zwischensumme	96,25 m ²
Balkon (50%)	4,06 m ²
Gesamtwohnfläche	100,31 m²



Grundriss nicht maßstabsgerecht



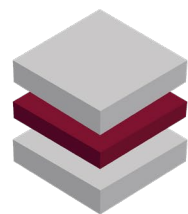
WOHNUNG 08 | 2. OBERGESCHOSS

2 Zi. Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	33,25 m ²
Flur	3,63 m ²
Bad	5,31 m ²
Schlafen	17,70 m ²

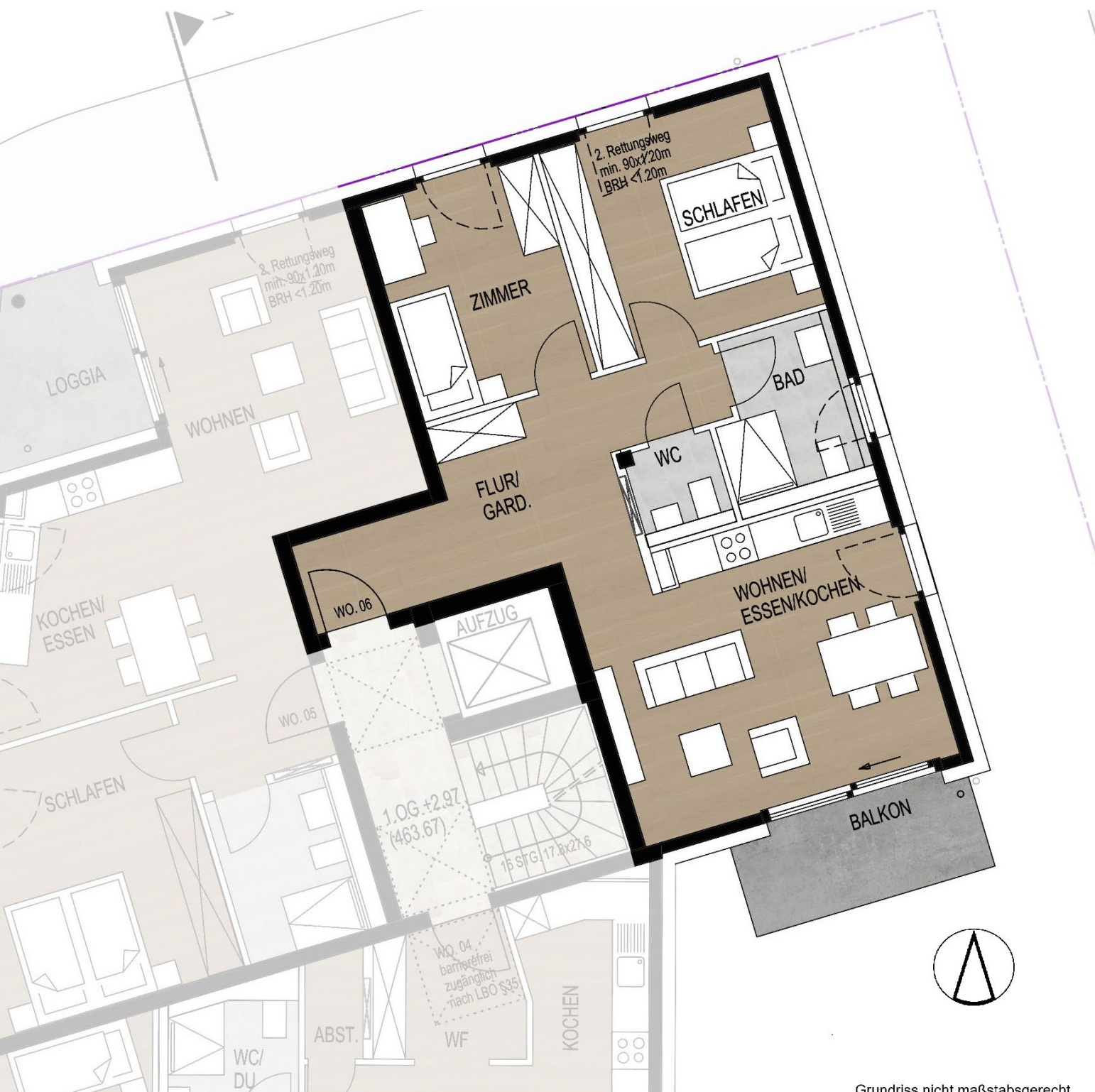
Zwischensumme	59,89 m ²
Balkon (50%)	2,80 m ²

Gesamtwohnfläche 62,69 m²



Wohn-Konzept GmbH

EINZELGRUNDRISSE



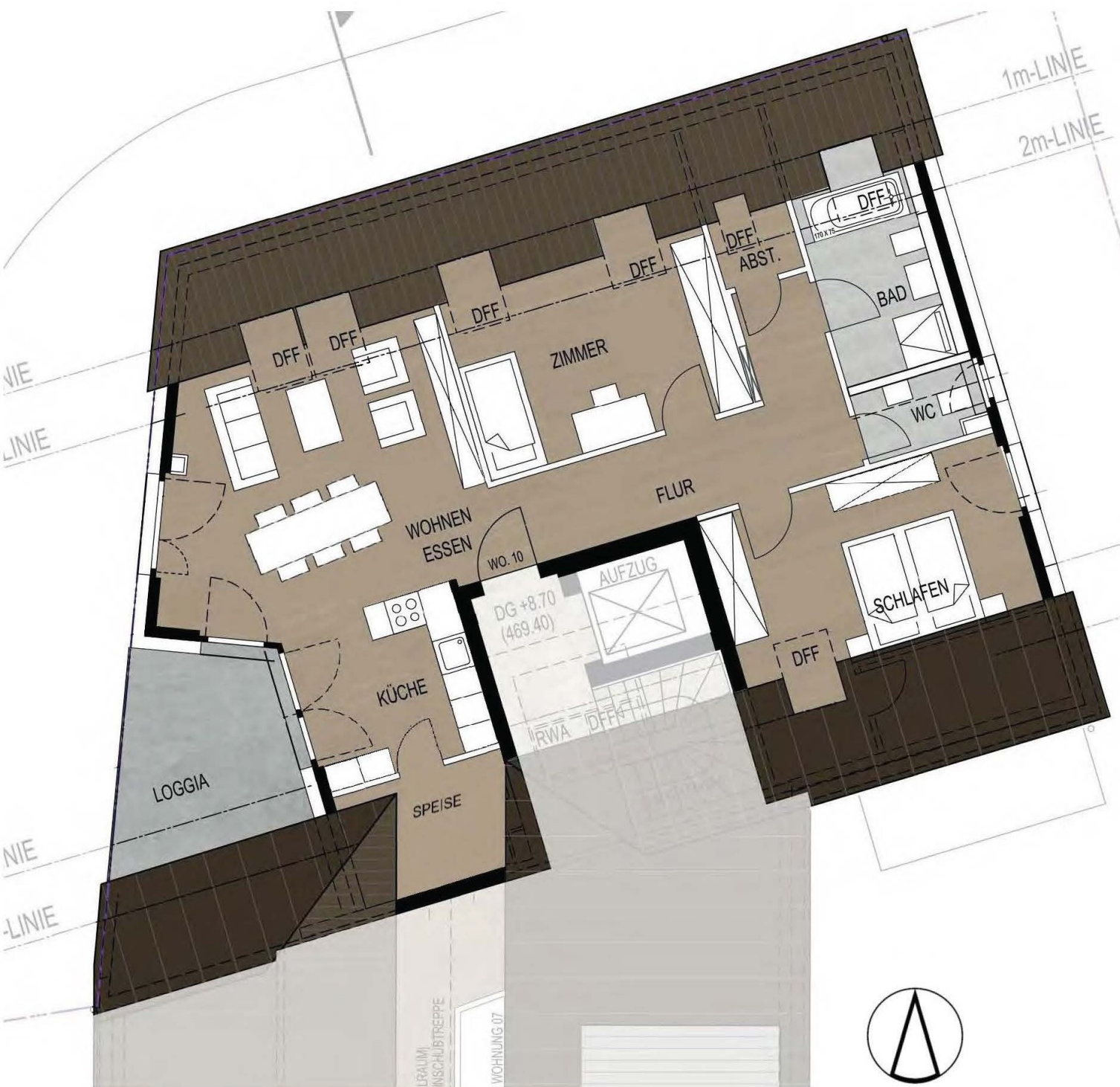
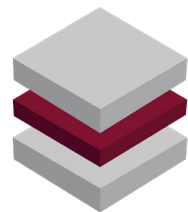
WOHNUNG 09 | 2. OBERGESCHOSS

3 Zi. Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	23,69 m ²
Bad	5,08 m ²
WC	1,90 m ²
Flur	13,68 m ²
Schlafen	13,52 m ²
Zimmer 1	10,49 m ²

Zwischensumme	68,63 m ²
Balkon (50%)	3,28 m ²

Gesamtwohnfläche	71,64 m²
-------------------------	----------------------------



Grundriss nicht maßstäblich



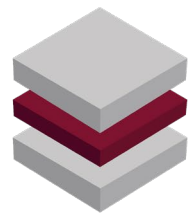
WOHNUNG 10 | Dachgeschoss

3 Zi. DG-Wohnung

Wohnen / Essen / Kochen	31,00 m ²
Speisekammer	3,91 m ²
Zimmer	15,36 m ²
Schlafen	15,87 m ²
Flur	12,66 m ²
WC	2,48 m ²
Bad	6,66 m ²
Abst.	1,69 m ²

Zwischensumme	89,63 m ²
Loggia (50%)	5,10 m ²

Gesamtwohnfläche	94,73 m²
-------------------------	----------------------------



Wohnung 3 + Stellplatz 20 · gemäß § 7 Abs. 5a EStG

Berechnungsgrundlage

Beispielhafter Gesamtkaufpreis

Grundstücksanteil (88 / 1.000)

Abschreibungsfähiger Gebäudewert

Degressive AfA (5 %) im 1. Jahr

Wert

641.000,00 €

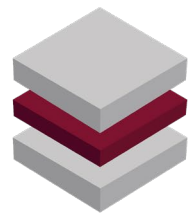
131.609,28 €

509.390,72 €

25.469,54 €

Hinweis:

Diese Beispielrechnung basiert auf Wohnung 3 und Stellplatz 20 im Projekt KP40, unter Zugrundelegung des aktuellen Bodenrichtwerts (BORIS BW: 2.420 €/m² bei 618 m² Grundstück). Die steuerliche Bewertung und Zuordnung des Grundstücksanteils erfolgt final durch das zuständige Finanzamt oder Ihren Steuerberater.



Wohnung 3 + Stellplatz 20 · Bezugsfertig 2025

Berechnungsgrundlage	Wert
Kaufpreis (Beispiel: WHG 3 + STP 20)	641.000 €
Monatliche Nettokaltmiete Wohnung	1.750 €
Monatliche Miete Stellplatz	150 €
Gesamte Monatsmieteinnahmen	1.900 €
Jährliche Mieteinnahmen (Soll-Miete)	22.800 €
Bruttorendite (Soll)	3,56 %

Hinweis:

Die Werte stellen eine Beispielrechnung dar und basieren auf marktüblichen Mieten für hochwertige Neubauten in Stuttgart-Degerloch. Die tatsächliche Rendite hängt vom individuellen Kaufpreis, der Vermietungssituation und der Finanzierung ab.

Eigennutzer-Vorteile bei KP40

1. Unabhängigkeit und Sicherheit

- **Keine Kündigung wegen Eigenbedarf:** Eigentum bietet Sicherheit vor Kündigungen durch Vermieter.
- **Keine Mietsteigerungen:** Fixe monatliche Zahlungen durch selbstgewählte Finanzierung – keine jährlichen Mieterhöhungen.
- **Langfristige Planungssicherheit:** Du zahlst in deine eigene Tasche und baust Vermögen auf, statt Miete zu zahlen.

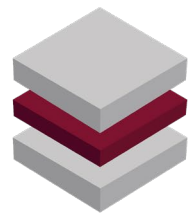
2. Vermögensaufbau und Wertsteigerung

- **Wertzuwachs:** Immobilien in begehrten Lagen wie Degerloch haben traditionell hohe Wertsteigerungen.
- **Steigende Bodenwerte:** Besonders Grund und Boden gewinnen in urbanen Regionen an Wert.
- **Eigentumsbildung:** Im Alter mietfrei wohnen und gleichzeitig eine sichere Anlage besitzen.

3. Wohnqualität und Lebensstandard

- **Individuelle Gestaltung:** Du bestimmst die Ausstattung, Gestaltung und Nutzung deiner eigenen vier Wände.
- **Hochwertige Bauweise und Energieeffizienz:** Das KfW-55-Haus spart Energiekosten und bietet modernes, nachhaltiges Wohnen.
- **Exzellente Lage:** Mitten in Degerloch mit bester Anbindung und hohem Freizeitwert.

KP40 – Ihr Zuhause fürs Leben. Jetzt Wohntraum sichern.



Marktvvergleich: Neubaupreise Stuttgart-Degerloch (Stand Juni 2025)

- Durchschnitt Neubau Degerloch: 12.400 €/m²
- KP40: 8.900 €/m² (Durchschnitt)

Neubauwohnungen in Stuttgart-Degerloch werden aktuell auf ImmoScout24 zwischen ca. 11.800 € und 13.000 € pro m² angeboten – abhängig von Lage, Größe und Ausstattung.

Unser Projekt KP40 liegt bewusst unter diesem Niveau:
Die Preise bewegen sich zwischen 8.570 €/m² und 9.440 €/m²,
im Durchschnitt bei rund 8.910 €/m².

Das bedeutet: ein Preisvorteil von bis zu 4.300 €/m² gegenüber aktuellen Neubauangeboten in vergleichbarer Lage.

In Kombination mit dem KfW-55-Effizienzstandard und der Möglichkeit zur 5 %-AfA bietet KP40 ein herausragendes Verhältnis von Preis, Qualität und steuerlichem Vorteil – sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Herzlich willkommen beim Neubauprojekt „KP 40“ Wohnen & Investieren im Herzen von Degerloch

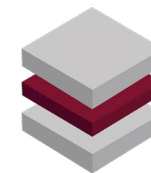
Entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Kapitalanlage in einer der begehrtesten Lagen Stuttgarts. Das Neubauprojekt „**KP 40**“ vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und exzellente Infrastruktur – ideal für Eigennutzer, die stilvoll wohnen möchten, und Anleger, die auf langfristige Wertstabilität setzen.

Ob Sie sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten oder eine renditestarke Immobilie suchen – hier finden Sie, was Sie brauchen.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich von unseren erfahrenen Immobilienberatern informieren.

Wir nehmen uns Zeit für Ihre Wünsche und begleiten Sie professionell auf dem Weg zu Ihrer neuen Wohnung oder Ihrer nächsten Investition.

KP 40 – Qualität. Lage. Zukunft.



Wohn-Konzept GmbH

Gablenberger Hauptstr. 45
70186 Stuttgart

Tel.: 0711-933 409 65

Fax: 0711-933 409 88

E-Mail: KP40@wohn-konzept.de