

Wohnen am Hangenbach



Neue
Steuerspar-
möglichkeiten
bei Vermietung!
(Seite 30)

Salem-Weildorf, Hangenbach 2
Mehrfamilienhaus

KfW klimafreundliches Wohngebäude/NH





Franz Kutter

Liebe Interessenten,

auf den nächsten Seiten möchten wir Ihnen ein Projekt vorstellen, das sowohl durch eine idyllische Lage mit grüner Umgebung als auch durch die Gesamtkonzeption überzeugt.

Ein Projekt, das nicht nur für angenehme Wohnatmosphäre in Verbindung mit einem guten Ausstattungsniveau steht, sondern darauf bedacht ist, hervorragende Lebensqualität zu liefern. Getreu dem Motto – nicht nur wohnen, sondern herausragend leben.

Dass uns Nachhaltigkeit am Herzen liegt, zeigt sich auch in dieser Gebäudeplanung sehr deutlich.

Uns ist es wichtig, Ihnen als kompetenter und professioneller Partner zur Seite zu stehen sowie Sie vertrauensvoll in Ihren Anliegen und Wünschen zu unterstützen.

Entdecken Sie auf den nächsten Seiten ein Neubauprojekt mit Charme und Charakter.

Franz Kutter

KUTTER
WOHNBAU



Konstanz

Uldingen-Mühlhofen

Salem

Schloss Salem

Stefansfeld

Weildorf

Projektstandort





Salem-Weildorf – naturnah wohnen

Wer gerne naturnah wohnt und doch die Einrichtungen des täglichen Lebens in kurzer Entfernung haben möchte, wird sich in Salem-Weildorf wohlfühlen.

Idyllisch als Teilort in der Gemeinde Salem im Linzgau gelegen, weiß Weildorf mit der ruhigen und naturnahen Lage zu begeistern.

Die Gemeinde verfügt zudem über eine gute Anbindung an die Hauptgemeinden Stefansfeld und Mimmenhausen, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeiteinrichtungen gut erreichbar sind.

Die umliegende Natur lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein, wie ausgedehnten Radtouren, Spaziergängen und Wanderungen durch die herrliche badische Landschaft. Und für Wasserliebhaber bildet der naheliegende Schlossee ein perfektes Naherholungsparadies.

Die gute Verkehrsanbindung durch die umliegenden Landstraßen mit getrennten Radwegen sowie die Nähe zum Bodensee und den Städten Überlingen und Markdorf machen Weildorf zu einem attraktiven und zugleich ruhigen Wohnstandort.





Fahrzeiten mit dem Fahrrad

1 Supermarkt – **5 min**

2 Bäckerei – **6 min**

3 Café – **6 min**

4 Schulen – **10 min**

5 Kindergarten – **1 min**

6 Arzt – **6 min**

7 Getränke – **2 min**

8 Sparkasse – **6 min**

9 Mode – **6 min**

10 Schlosssee – **10 min**



Lageplan – Hangenbach

Das Mehrfamilienhaus mit der überschaubaren Anzahl von lediglich fünf Eigentumswohnungen wird in nachhaltiger und moderner Bauweise errichtet. Die attraktive Lage innerhalb der gewachsenen Strukturen des Ortes ist nur wenige Schritte von der idyllischen Natur des Linzgaus entfernt.

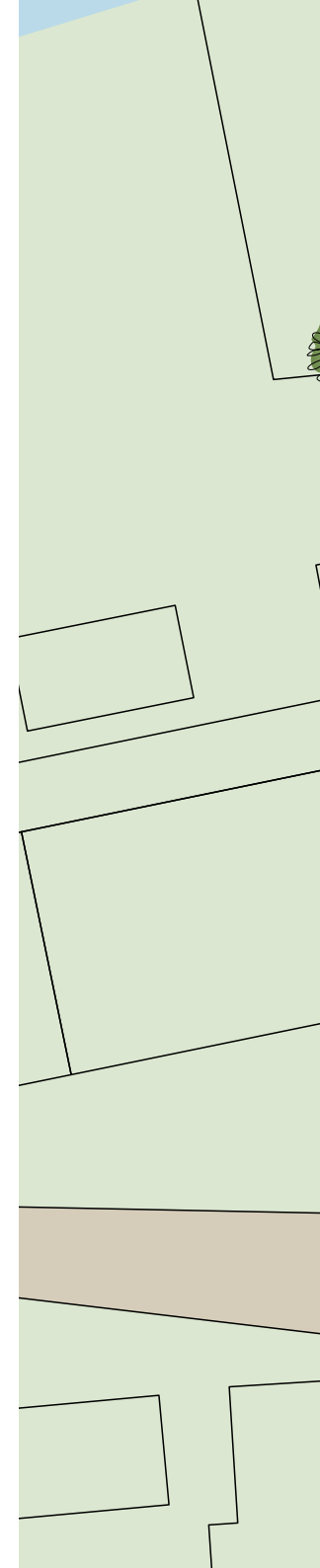
Bei der Planung wurde auch an genügend angenehm anzufahrende Parkmöglichkeiten gedacht. Das Projekt bietet (optional) sowohl Stellplätze im Freien als auch etliche Carports.

Ideenreiche und gut durchdachte Grundrisse sorgen für hohe Praxis- und

Wohnkomfort. Besonders die offenen Wohn-, Ess- und Kochbereiche versorgen Sie mit bezaubernden Wohlfühlmomenten und sorgen für großzügige Raumwirkungen. Die Terrassen, Balkone und Dachterrassen mit Südausrichtung erweitern den Wohnraum in den wärmeren Jahreszeiten.

Auch an praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wurde gedacht.

Alles in allem ein rundum durchdacht geplantes Projekt, das eine ideale Basis für genussvolles Leben und Wohnen darstellt.







Architektur – moderner Landhausstil

Die Formensprache des Neubauprojekts präsentiert sich als zeitgemäße Interpretation des allseits beliebten Landhausstils.

Das besondere Wohnkonzept wird charakterisiert durch eine harmonische Verbindung moderner Architektur mit Satteldach und einer Fassadengestaltung, die sich gut in den ländlichen Raum einfügt.

Durch die ansprechende Holzverschalung wird der warme, behagliche Gesamteindruck unterstrichen, die ausgesuchten Ausstattungsdetails betonen den Wohnkomfort.

Geschickt platzierte Photovoltaikmodule auf dem Satteldach unterstreichen den Nachhaltigkeitsgedanken, der sich durch das gesamte Projekt zieht.







Alle sprechen von Nachhaltigkeit ...

Auf dem großzügigen Grundstück entsteht ein modernes Gebäude in nachhaltiger Bauweise, welches auch zeitgemäße gehobene Wohnansprüche erfüllt.

Beim Bau des Gebäudes wird ein hoher Wert auf eine nachhaltige Materialwahl und eine solide, wertige und zeitgemäße Bauausführung gelegt. Das sehr gut gedämmte Gebäude wird einen nachhaltig geringen Energiebedarf für die Beheizung aufweisen.

Die Wärme für die Heizung und Warmwasserbereitung wird über eine hocheffiziente und umweltfreundliche Wärmepumpe erzeugt. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung und Smart-Home-Anbindung sorgt für komfortable Wärmeverteilung in den Wohnungen.

Unterstützt wird das Konzept durch eine PV-Anlage. Der erzeugte und überschüssige Strom wird zusätzlich ins Hausnetz eingespeist, bevor dieser ins öffentliche Netz fließt. Somit reduzieren sich zusätzlich Ihre privaten Stromkosten bzw. kann weiterer Überschussstrom z. B. zum Laden von Elektrofahrzeugen verwendet werden.

Mit dem Gebäude orientieren wir uns an den hohen Anforderungen des „KfW 40 Effizienzhaus-Standards“.



Günstige Finanzierung

Profitieren Sie von attraktiven Fördermöglichkeiten der KfW für den Neubau energieeffizienter Immobilien. Je nach Vorhaben können zinsgünstige Kredite und weitere Förderangebote die Finanzierung unterstützen.

Programm 297/298

Eigennutzer und Kapitalanleger
Bis zu 100.000 EUR pro Wohneinheit

Laufzeit	Zinsbindung	Tilgungsfreie Anlaufzeit	Sollzins pro Jahr (eff. Jahreszins)
4–10 Jahre	10 Jahre	1–2 Jahre	1,69 % (1,70 %)
11–25 Jahre	10 Jahre	1–3 Jahre	2,55 % (2,58 %)
26–35 Jahre	10 Jahre	1–5 Jahre	2,68 % (2,71 %)

Programm 124

Selbstgenutzte Eigenheime oder Eigentumswohnungen
Bis zu 100.000 EUR

Laufzeit	Zinsbindung	Tilgungsfreie Anlaufzeit	Sollzins pro Jahr (eff. Jahreszins)
4–25 Jahre	5 Jahre	1–3 Jahre	4,01 % (4,09 %)
4–25 Jahre	10 Jahre	1–3 Jahre	4,25 % (4,33 %)
26–35 Jahre	5 Jahre	1–5 Jahre	4,01 % (4,09 %)
26–35 Jahre	10 Jahre	1–5 Jahre	4,27 % (4,36 %)

Annuitätendarlehen

Beim Annuitätendarlehen zahlen Sie während der tilgungsfreien Anlaufzeit nur Zinsen und danach gleich hohe monatliche Annuitäten (Zins & Tilgung).

Nähere Informationen unter www.kfw.de

Konditionen Stand 02.09.2026

Sie haben weitere Fragen? Gerne beraten wir Sie über die Fördermöglichkeiten und unterstützen Sie bei der Finanzierungsberatung. Unsere Kontaktdaten finden Sie auf der Rückseite.

Alle Angaben zu KfW-Fördermöglichkeiten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Förderbedingungen und Programme können sich jederzeit ändern. Maßgeblich sind die jeweils aktuellen Informationen der KfW. Eine Förderzusage kann nicht garantiert werden.





Jede Wohnung ein Unikat

Die nebenstehende Illustration zeigt den Blick von Südost auf das Gebäude.

Jede Wohnung für sich begeistert mit etwas Besonderem: Die Erdgeschosswohnung punktet mit einer großen Terrasse und einem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, die Obergeschosswohnungen mit tollem Balkon und die Dachgeschosswohnungen mit jeweils grandiosen Dachterrassen.

Wer gerne in einem gewachsenen Umfeld mit intakten Sozialstrukturen und trotzdem nah an der Natur wohnt, wird hier sicherlich sein neues Traum-Zuhause finden.





Unverbindliche Illustration – die Darstellung kann aufpreispflichtige Sonderausstattungen beinhalten.



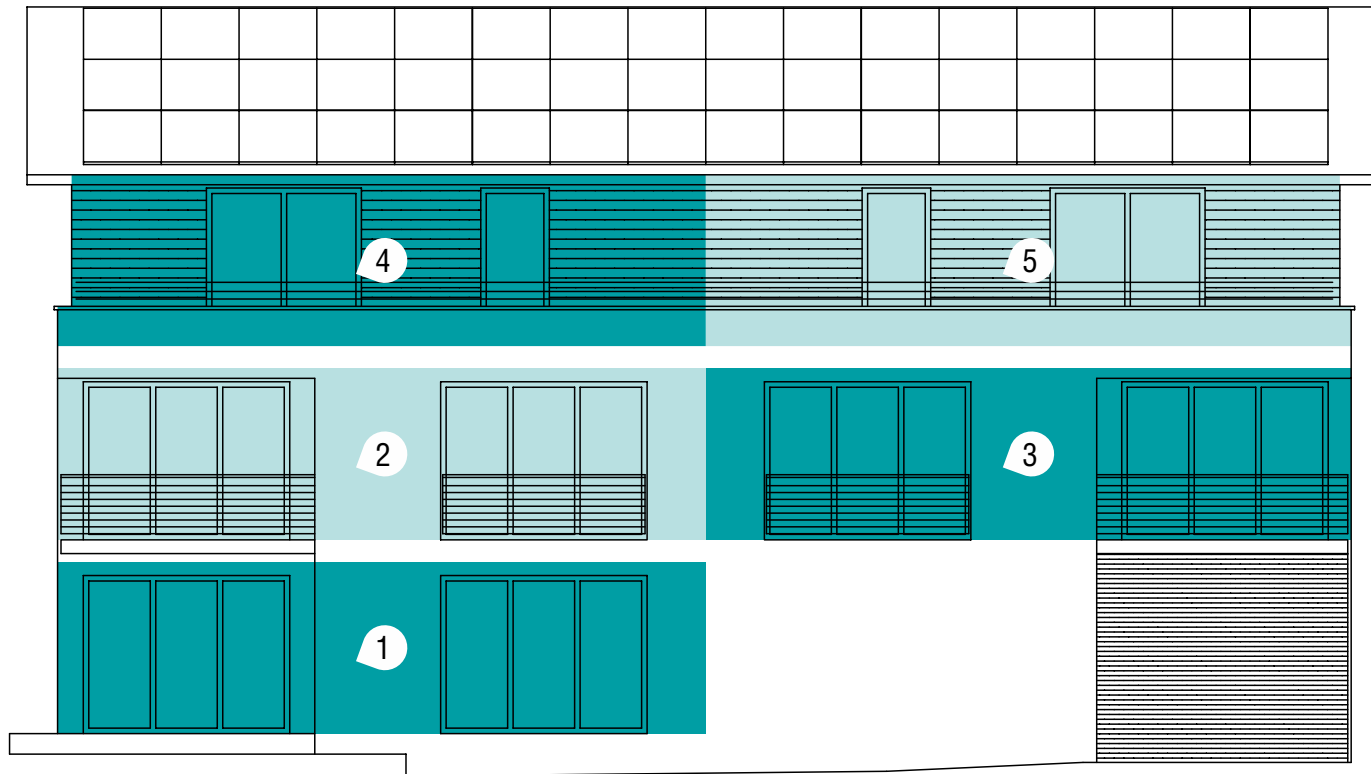
Wohnungsübersicht – alles auf einen Blick

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche (circa)	Seite
1	Erdgeschoss	3	89,45 m² + Gartennutzung	16
2	Obergeschoss	3	86,96 m²	19
3	Obergeschoss	3	86,96 m²	20
4	Dachgeschoss	3	76,64 m²	23
5	Dachgeschoss	2	77,23 m²	24

i Durch die Zusammenlegung der Wohnung 4 + 5 ist eine alternative Grundrissvariante möglich, die die gesamte Etage umfasst.



Süd-Ansicht



EG

Wohnung 1

3 Zimmer

Wohnfläche

Diele/Windf.	9,15 m ²
Bad	8,15 m ²
Schlafen	13,26 m ²
Zimmer	11,18 m ²
WC	1,90 m ²
Abstellraum	3,51 m ²
Kochen/Essen	25,47 m ²
Wohnen	10,87 m ²
Terrasse: 11,92 m ² /2	5,96 m ²

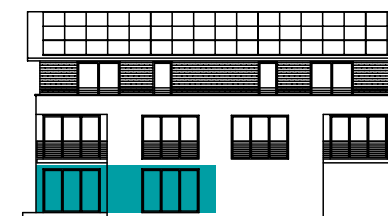
Gesamt:

89,45 m²

+ Sondernutzungsrecht an einer angrenzenden Gartenfläche (die Gartenfläche wird hier nicht vollständig dargestellt)



Barrierefreie
Nutzung möglich









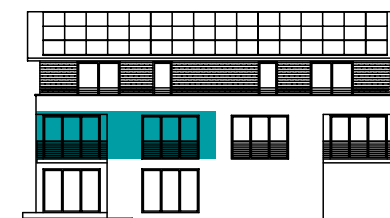
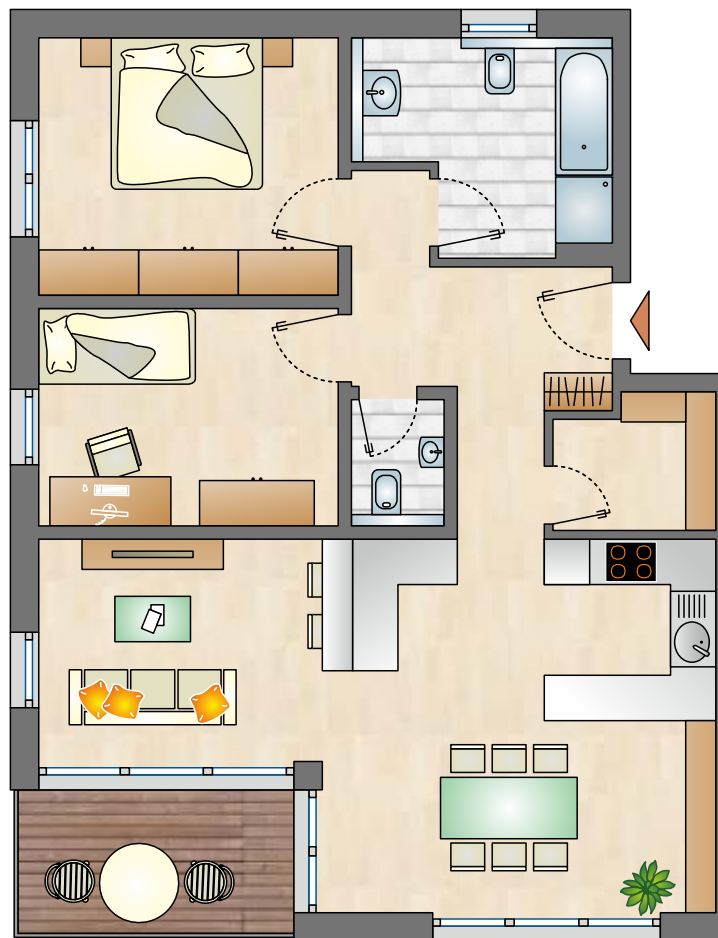
Wohnung 2

3 Zimmer

Wohnfläche

Diele/Windf.	9,15 m ²
Bad	8,15 m ²
Schlafen	13,26 m ²
Zimmer	11,18 m ²
WC	1,90 m ²
Abstellraum	3,51 m ²
Kochen/Essen	25,47 m ²
Wohnen	10,87 m ²
Balkon: 6,94 m ² /2	3,47 m ²

Gesamt: 86,96 m²





Wohnung 3

3 Zimmer

Wohnfläche

Diele/Windf.	9,15 m ²
Bad	8,15 m ²
Schlafen	13,26 m ²
Zimmer	11,18 m ²
WC	1,90 m ²
Abstellraum	3,51 m ²
Kochen/Essen	25,47 m ²
Wohnen	10,87 m ²
Balkon: 6,94 m ² /2	3,47 m ²
Gesamt:	86,96 m²





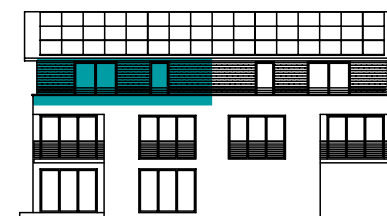
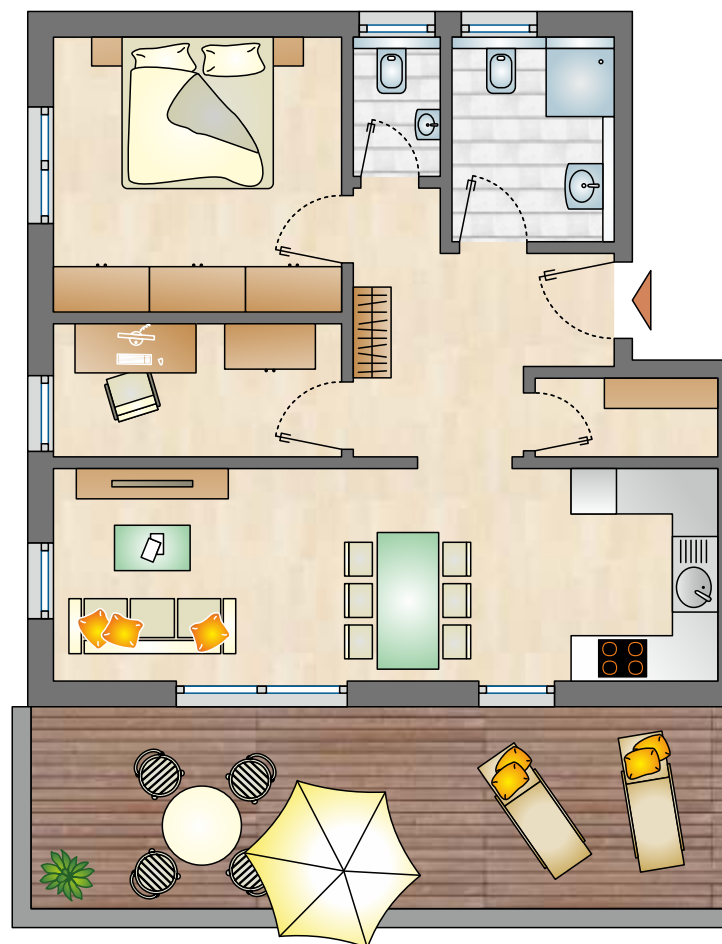


DG

Wohnung 4 3 Zimmer

Wohnfläche

Diele/Windf.	8,84 m ²
Bad	5,45 m ²
Schlafen	13,85 m ²
Büro	6,71 m ²
WC	1,97 m ²
Abstellraum	2,51 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	24,88 m ²
Terrasse: 24,86 m ² /2	12,43 m ²
Gesamt:	76,64 m²



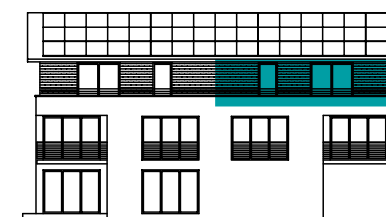
DG

Wohnung 5

2 Zimmer

Wohnfläche

Diele/Windf.	8,84 m ²
Bad	5,45 m ²
Schlafen	13,85 m ²
WC	1,97 m ²
Abstellraum	2,51 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	32,18 m ²
Terrasse: 24,86 m ² /2	12,43 m ²
Gesamt:	77,23 m²



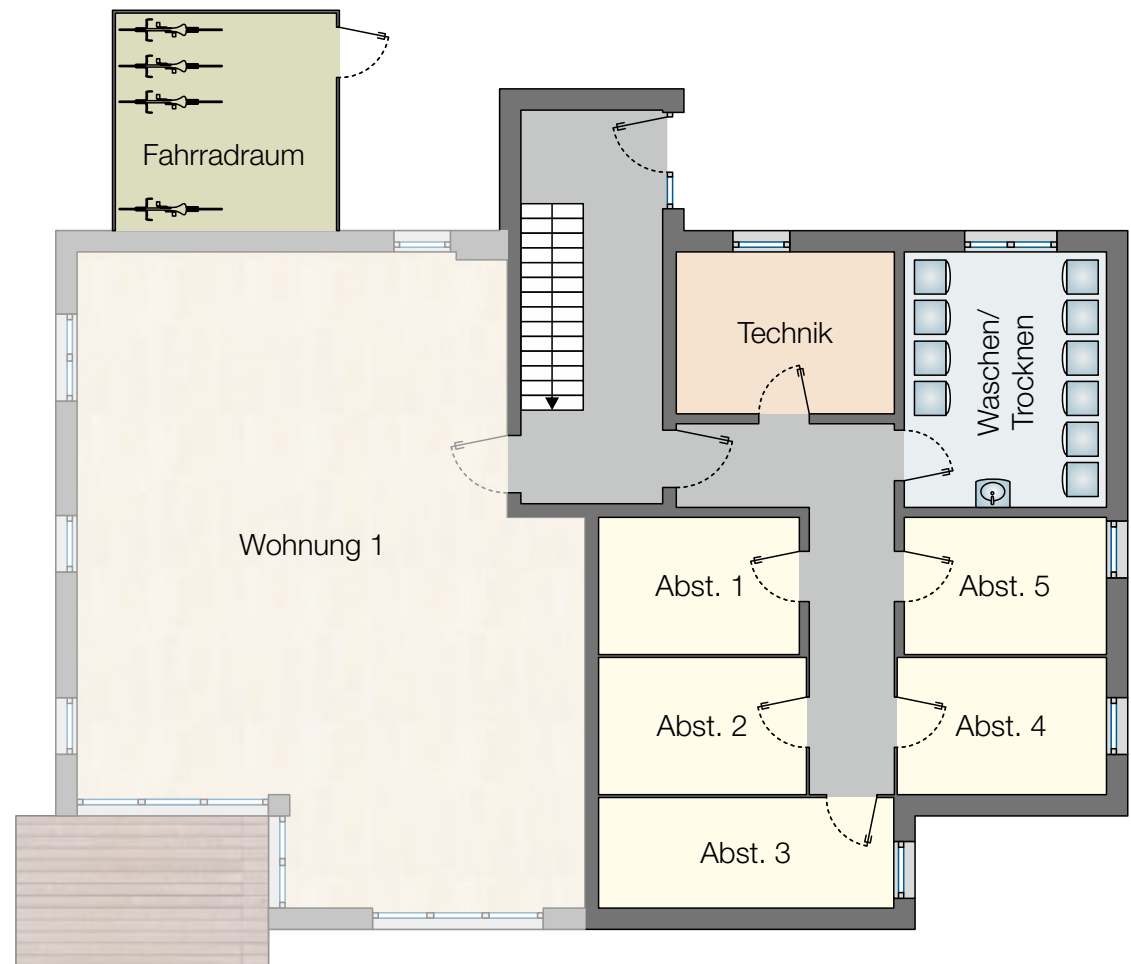


Unverbindliche Illustration – die Darstellung kann aufpreispflichtige Sonderausstattungen beinhalten.

Waschen/Trocknen/Lagern



Jeder Wohnung wird im östlichen Erdgeschoss ein abschließbarer Abstellraum zugeordnet. Zusätzlich steht allen Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Auch die Fahrräder finden im Fahrradraum, der direkt von außen zugänglich ist, einen sicheren Abstellplatz.



Highlights

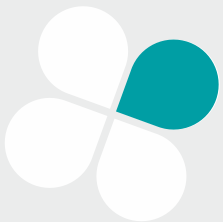


- Nachhaltige und klimafreundliche Ziegelbauweise (Kalkputzsystem)
- Hoher Wohnkomfort und gutes Raumklima
- Vorrangige Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region
- Großzügige Balkone und Terrassen
- Ausreichend Stellplätze + Carports am Haus
- KfW-Standard „Klimafreundlicher Neubau/NH“
- Wärmepumpenheizung für niedrige Energiekosten und einfache Handhabung
- PV-Anlage
- Sehr gute und wertige Ausstattung der Wohnungen
- Erhöhte Abschreibungsmöglichkeit von degressiv 5 % bei Vermietung
- Ebenerdiger Zugang zu den Abstellräumen
- Fahrradraum
- Alle Wohnungen mit Gäste-WC und Abstellraum
- Elektrische Rollläden

(Über die Ausstattungsdetails informiert Sie die Baubeschreibung)

Allg. Hinweis:

Die grafischen Darstellungen dienen dazu, Ihnen unser Projekt verständlich darzulegen. Diese Darstellungsform wird von gestalterischen Gesichtspunkten geprägt und erhebt deshalb keinen Anspruch auf absolute Detailtreue. Bitte entnehmen Sie die genauen Details und Maße den Architektenplänen. Die Möblierung in den Grundrissdarstellungen stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht im Angebot enthalten. Darüber hinaus können die Darstellungen teilweise aufpreispflichtige Sonderwünsche enthalten. Die Größen der Terrassen und Balkone werden zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet. Flächenangaben sind Circa-Angaben, eine endgültige Maßermittlung ist erst nach Fertigstellung möglich.



Referenzen



Frickingen – Kirchstraße 20 | Fertigstellung 2019



Grünwangen – Untersigginger Straße | Fertigstellung 2021



Bermatingen – Autenweiler Str. | Fertigstellung 2021



Bermatingen-Ahausen – Meersburger Str. 36 + 38 | Fertigstellung 2023





Salem-Stefansfeld – Bodenseestraße 6 | Fertigstellung 2025



Deggenhausertal-Obersigggingen – Deggenhauser Str. 11A | Fertigstellung 2025



Überlingen – Aufkircher Straße 65 | Fertigstellung 2026



Stetten – Landstraße 3 | Fertigstellung 2026



Kapitalanleger aufgepasst: Jetzt profitieren von der degressiven AfA!



Einführung einer degressiven Abschreibung (AfA) von 5 % für neu errichtete Wohngebäude.



Rendite steigt durch zusätzliche erhebliche Steuerersparnisse. Schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen.



Keine Eigenheimförderung möglich.

Inwiefern ist dies vorteilhaft? Durch die untenstehenden Möglichkeiten erhöhen sich die Werbungskosten für Kapitalanleger deutlich und verringern somit die zu versteuernden Einkünfte.



Mit der degressiven AfA lassen sich 5 % steuerlich abschreiben.



Ab dem 7. Jahr kann ein Wechsel zur linearen AfA von 3 % sinnvoll sein.



Schuldzinsen, die für die Finanzierung aufgewendet werden, können ebenfalls steuerlich geltend gemacht werden.

Sie haben weitere Fragen? Kontaktieren Sie uns, wir helfen Ihnen gerne weiter!
Unsere Kontaktdaten finden Sie auf der Rückseite.





Überlingen

Schloss Salem

Stefansfeld

Projektstandort

Weildorf

Ein Projekt von



Kutter Wohnbau GmbH

Guldenbergstraße 22
88697 Bermatingen

Beratung/Verkauf



Franz Kutter
Immobilien- und Sachverständigenbüro

Guldenbergstraße 22
88697 Bermatingen

Tel. 0 75 44 . 93 45 61

Mail post@kutter-immobilien.de

Net www.kutter-immobilien.de

