

# *Quartier* AM MARKTPLATZ

16 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MAGSTADT

Wertbeständig.  
Energieeffizient.  
Zukunftssicher.

*Quartier*  
AM MARKTPLATZ



|                        |    |
|------------------------|----|
| QUARTIER AM MARKTPLATZ | 06 |
| LAGE                   | 16 |
| WOHNUNGEN              | 28 |
| GRUNDRISSE             | 36 |
| INVESTMENT             | 54 |
| KONTAKT                | 56 |

# EIN INVESTMENT MIT BESTAND UND PERSPEKTIVE

Quartier  
AM MARKTPLATZ



## WOHNEN IM HERZEN VON MAGSTADT

Mit dem Quartier am Marktplatz entsteht direkt im Herzen von Magstadt ein Investment, das den Charme bestehender Architektur in bester Lage mit hochwertigem Wohnkomfort, modernster Technik und nachhaltiger Energieeffizienz vereint.

Für Kapitalanleger bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: nachhaltiger und zukunftsorientierter Wohnraum in einer innerstädtischen, gefragten Lage verbunden mit steuerlichen Vorteilen und langfristiger Wertstabilität inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands.

**16**

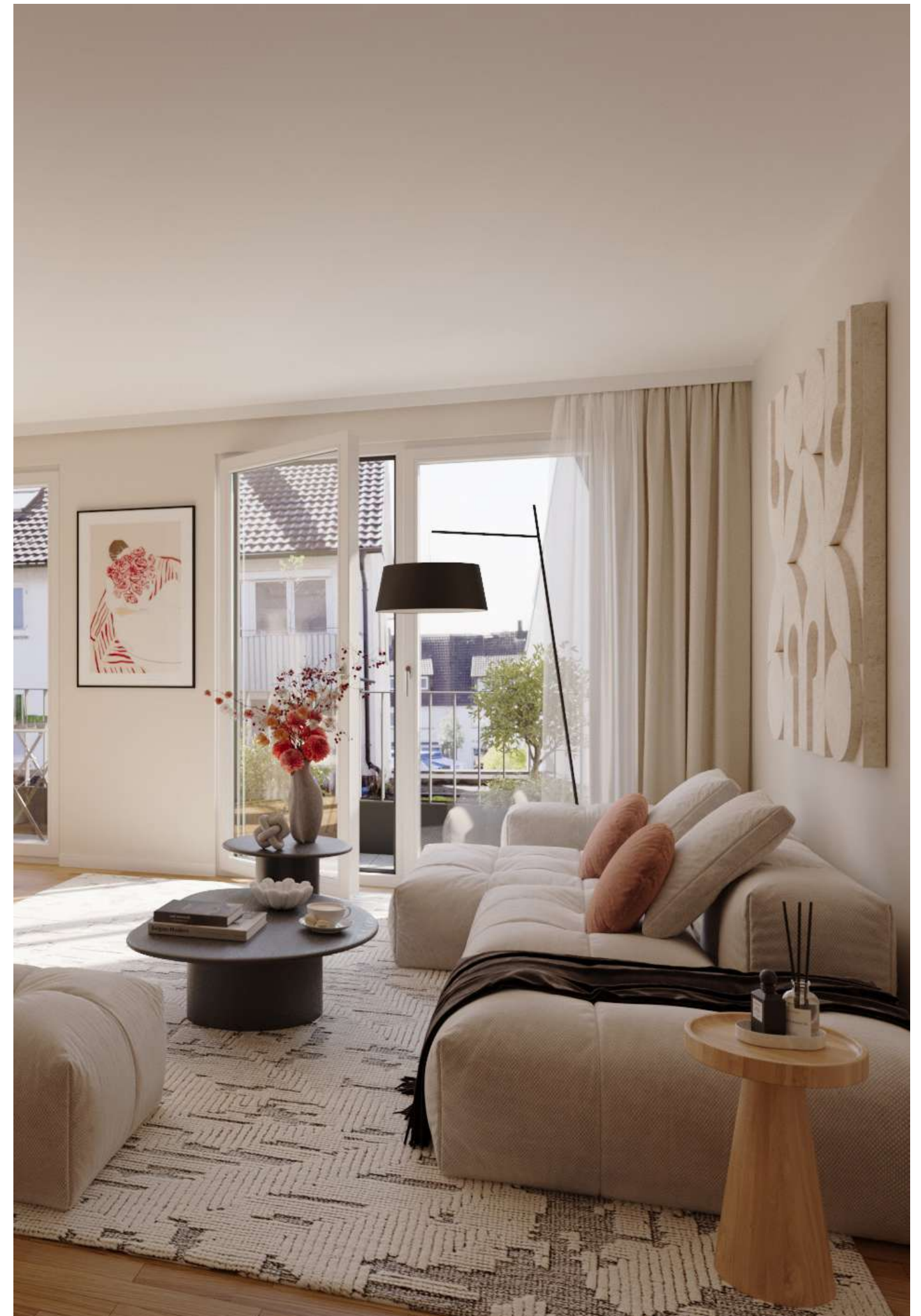
EIGENTUMSWOHNUNGEN

**44-95 m<sup>2</sup>**

WOHNFLÄCHE

**2-4**

ZIMMER





## EIN ENSEMBLE MIT CHARAKTER

Im Quartier am Marktplatz entstehen 16 moderne Wohnungen, die im Rahmen einer aufwendigen Komplettsanierung nach Effizienzhausstandard 70 EE auf ein neues Niveau gehoben und in modernen Wohnraum mit hohem Investmentwert transformiert werden.

Die Einheiten sind durchdacht geschnitten mit Wohnungsgrößen zwischen 44 und 95 m<sup>2</sup> – perfekt abgestimmt auf die Nachfrage von Singles, Paaren und kleinen Familien.

Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung mit Balkonen oder Terrassen, während großzügige und teilweise bodentiefe Fensterflächen eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre schaffen.

Mit 24 Stellplätzen im Innenhof, die teilweise als moderne Doppelparker angelegt sind, ist zusätzlicher Komfort für die Bewohner gegeben – ein wesentlicher Vorteil in innerörtlicher Lage, in der Parkraum knapp ist.

# ENERGIEEFFIZIENZ, KOMFORT UND STEUERLICHE VORTEILE

*Quartier*  
AM MARKTPLATZ



## ALLE ECKDATEN AUF EINEN BLICK

Eine Investition in das Quartier am Marktplatz bedeutet:

Moderner, komfortabler Wohnraum nach neuestem energetischem Standard mit marktgerechten Grundrissen, langfristiger Vermietbarkeit und steuerlichen Vorteilen an einem Standort in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands mit stabiler Wertentwicklung.

### VERKÄUFER

Projekt Magstadt Alte Stuttgarter Straße GmbH

### WOHNEINHEITEN

16 Wohnungen + 24 Stellplätze

### ERWERBSNEBENKOSTEN

5% Grunderwerbsteuer zzgl. ca. 1,8% Notar- und Gerichtskosten bezogen auf den Kaufpreis

### INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

0,40 € pro m<sup>2</sup> / pro Monat: Gemeinschaftseigentum

### EINKUNFTSART

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

### VERWALTUNGSKOSTEN

WEG 29,75 € inkl. 19% MwSt. pro Monat  
SEV 23,80 € inkl. 19% MwSt. pro Monat

## Quartier AM MARKTPLATZ

**16**

WOHNEINHEITEN

**ab 5.870 €**

KAUFPREIS PRO M<sup>2</sup>

**bis zu 15 %**

TILGUNGSZUSCHUSS

**44-95 m<sup>2</sup>**

WOHNFLÄCHE

**70 EE**

EFFIZIENZHAUS

**14,00 €/m<sup>2</sup>**

ERSTVERMIETUNGS-  
GARANTIE

**2-4**

ZIMMER

**§ 7h EstG**

STEUERLICHE FÖRDERUNG

**12/2027**

FERTIGSTELLUNG

# MAGSTADT - EIN STANDORT, DER ÜBERZEUGT

*Quartier*  
AM MARKTPLATZ





## ZENTRAL GELEGEN, BESTENS ANGEBUNDEN, UMGEBEN VON LEBENSQUALITÄT

Die Lage entscheidet über den Erfolg einer Investition. Das Quartier am Marktplatz profitiert von einer Kombination, die selten ist: eine unverwechselbare Adresse im historischen Ortskern von Magstadt, eingebettet in eine der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Zugleich bietet die Umgebung hohe Lebensqualität – mit viel Natur, attraktiven Freizeitmöglichkeiten und zahlreichen Ausflugszielen.





Einkaufen

Restaurants

Bank

Arzt

Friseur

Bushaltestelle

# KURZE WEGE, HOHE ALLTAGSTAUGLICHKEIT

Das Projekt liegt direkt am Marktplatz von Magstadt – dem lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde. Alles, was das tägliche Leben erleichtert, ist nur wenige Schritte entfernt: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztehäuser, Banken sowie Kindergärten und Schulen. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss beherbergt nach Fertigstellung des Projekts zukünftig die Ortsbibliothek von Magstadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, der nahegelegene S-Bahnhof verbindet Magstadt mit den Nachbarstädten – die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Stuttgart beträgt nur 45 Minuten, wodurch Pendler in kürzester Zeit die Landeshauptstadt erreichen.

|                  |       |
|------------------|-------|
| Ärzte            | 100 m |
| Bank             | 50 m  |
| Kindergarten     | 200 m |
| Schule           | 300 m |
| Supermarkt       | 400 m |
| Bushaltestelle   | 100 m |
| S-Bahn           | 900 m |
| Autobahnauffahrt | 6 km  |



Stuttgart

16 km



Ludwigsburg

24 km



Sindelfingen

4 km



Böblingen

10 km



Leonberg

10 km

## INVESTIEREN SIE IN EINE DER STÄRKSTEN WIRTSCHAFTSREGIONEN EUROPAS

Magstadt liegt im prosperierenden Landkreis Böblingen, mitten im wirtschaftlich pulsierenden Herzen Baden-Württembergs. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist nur 20 Kilometer entfernt und in rund 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch Böblingen und Sindelfingen, Heimat bedeutender Automobil- und Technologiekonzerne, liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Flughafen Stuttgart liegt weniger als eine halbe Stunde entfernt, Karlsruhe/Baden-Baden rund eine Stunde. Über die B464 und die A81 sind auch Städte wie Ulm, Heilbronn oder Karlsruhe in Kürze zu erreichen, auch Mannheim und Heidelberg befinden sich in Reichweite.

Damit verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zu bedeutenden Zentren und internationaler Infrastruktur – eine ideale Kombination aus Stabilität, Wertbeständigkeit und Zukunftsperspektive.

Die Region rund um Stuttgart ist einer der wirtschaftlich stärksten und innovationsfreudigsten Standorte Deutschlands. Wer in Magstadt investiert, profitiert von dieser Dynamik.

### DIE REGION ZEICHNET SICH DURCH DIE FOLGENDEN STÄRKEN AUS:

- ✓ eine niedrige Arbeitslosenquote und hohe Beschäftigungsrate – ein Indikator für stabile Nachfrage nach Wohnraum.
- ✓ hohe Bildungseinrichtungen und Forschungszentren, inklusive Universitäten, Fraunhofer-Institute und anderer Spezialinstitute, die Innovation fördern.
- ✓ demographische Stabilität: Zuzug speziell aus dem technischen und dienstleistungsorientierten Sektor; optimal für Pendler, die stadtnah und ruhig wohnen wollen.

#### LIFE SCIENCES UND MEDIZINTECHNIK

Mehr als 200 Unternehmen zwischen Stuttgart, Tübingen und Reutlingen agieren in Bio-, Medizin- und Gesundheitstechnologien mit hoher Spezialisierung.

#### MASCHINENBAU UND ENGINEERING

Baden-Württemberg ist führend in Deutschland – über 350 Firmen alleine im Maschinenbau in der Region Stuttgart. Präzision & Innovation sind hier Teil der DNA.

#### AUTOMOBILINDUSTRIE UND ZULIEFERER

Marken wie Mercedes-Benz und Porsche sind Zentrum von Forschung, Design & Fertigung. Elektromobilität, Batterietechnologie und CO<sub>2</sub>-Reduktion sind Themen mit hohem Wachstum.

#### IT / SOFTWARE / DIGITALISIERUNG

Der Standort profitiert von einer starken IT-Infrastruktur, Unternehmen aus Software, Medien und Kreativwirtschaft. Digitalisierung, Smart Services und Vernetzung gelten als Wachstumstreiber.

#### NACHHALTIGKEIT UND UMWELTECHNOLOGIEN

Energieeffizienz, erneuerbare Energien, nachhaltiges Bauen sind Themen der öffentlichen Hand, Unternehmen und Investoren. Baden-Württemberg setzt auf Umwelttechnik als Wachstumssegment.

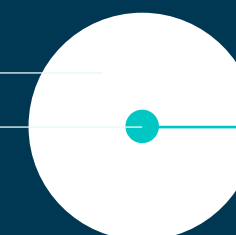
#### FÜR KAPITALANLEGER BEDEUTET DIES

Investition in eine Region mit gesicherter Nachfrage, Zukunftstechnologien, steuerlicher Unterstützung und hervorragender Standortqualität.

Baden-Württemberg

Region Stuttgart

10% der Fläche  
Baden-Württembergs



27% des BIP von Baden Württemberg  
Mit einer Bruttowertschöpfung von über 150 Mrd. € und einer Erwerbstätigenproduktivität von rund 86.000 € pro Jahr belegt die Region bundesweit Spitzenplätze.

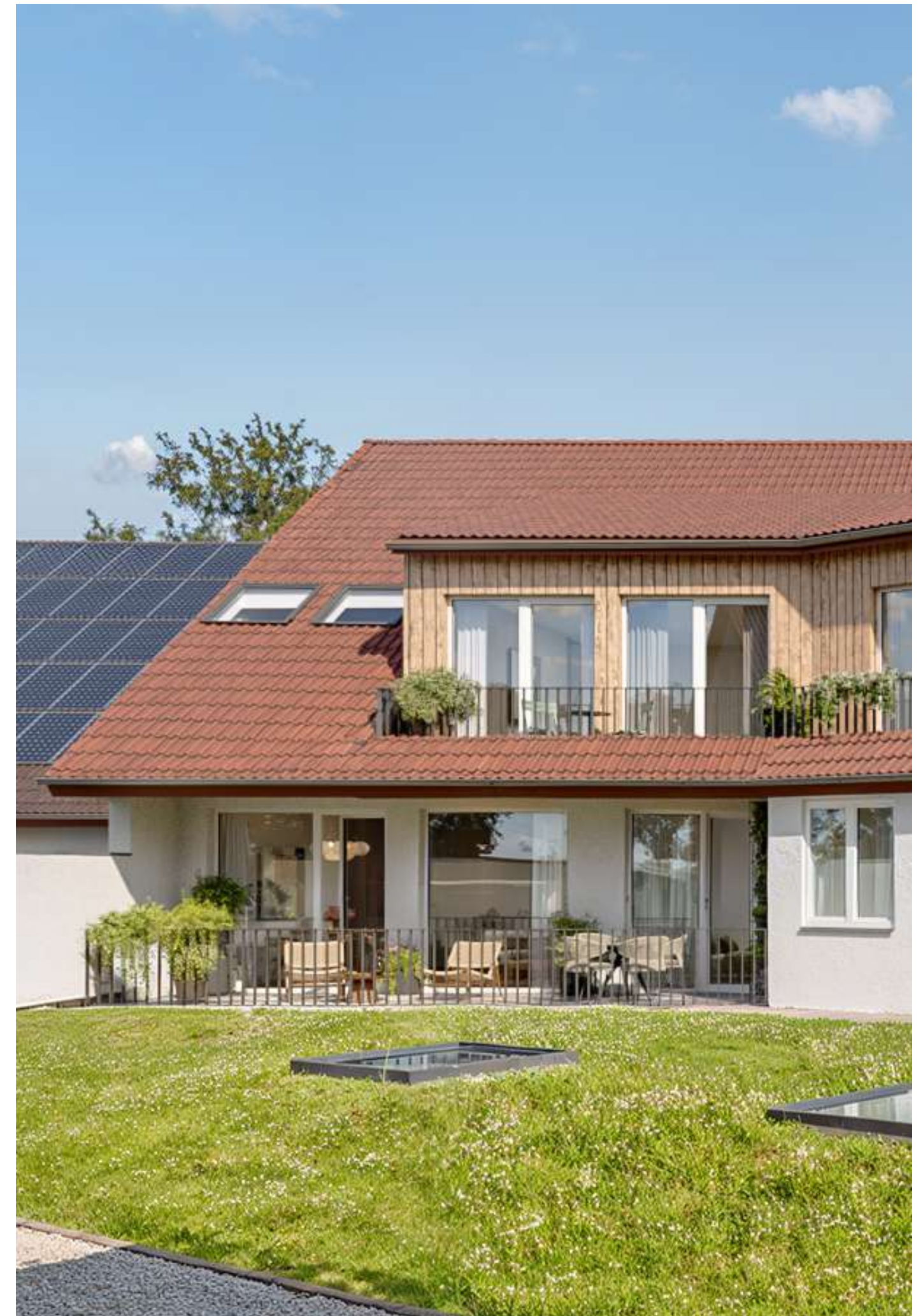
Die Region Stuttgart zählt zu den wirtschaftlich stärksten Zentren Baden-Württembergs und nimmt national eine führende Rolle ein. Mit einer Bruttowertschöpfung von über 150 Milliarden Euro gehört sie zur Spitze Deutschlands. Forschung und IT sowie Automobil- und Maschinenbau prägen eine dynamische, innovationsgetriebene Wirtschaftsstruktur.

# „MAGSTADT 2035“

Magstadt blickt nach vorn: Der von der Stadt beschlossene Perspektivplan 2035 verbindet nachhaltiges Wachstum, starke Infrastruktur, hohe Lebensqualität und Wirtschaftskraft – für eine zukunftssichere, lebenswerte Gemeinde, die unter anderem folgende Projekte priorisiert.

- ✓ **Attraktiver Ortskern** – Ausbau und Sanierung der Ortsmitte zu einem identitätsstiftenden Zentrum mit neuem Standort für die Ortsbibliothek im Quartier am Marktplatz
- ✓ **Innen- und Außenentwicklung** – Aktive Weiterentwicklung bestehender Strukturen und behutsame Erschließung neuer Flächen
- ✓ **Nachhaltige Mobilität** – Ganzheitliches Mobilitätskonzept mit Fokus auf Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV
- ✓ **Klimaschutz & Resilienz** – Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen und klimangepasster Ortsentwicklung
- ✓ **Medizinische Versorgung** – Ansiedlung eines zusätzlichen Ärztehauses zur Sicherung der medizinischen Versorgung vor Ort
- ✓ **Bildung & Betreuung** – Zukunftssicherung und Ausbau der Bildungs- und Betreuungsangebote
- ✓ **Wirtschaft & Gewerbe** – Stärkung der Wirtschaftskraft durch neue Gewerbeflächen sowie Ansiedlung von Supermarkt, Discounter und Drogerie

**Der Perspektivplan hat das übergeordnete Ziel, Magstadt als lebenswerte, zukunftsfähige und wirtschaftlich starke Kommune weiterzuentwickeln. Für Bewohner bedeutet dies: kurze Wege, hohe Alltagstauglichkeit und ein starkes Heimatgefühl mitten im Ortskern. Für Investoren heißt es: beste Voraussetzungen für eine dauerhafte Vermietbarkeit.**



# WOHNQUALITÄT, DIE ÜBERZEUGT NACHFRAGE, DIE BLEIBT

Quartier  
AM MARKTPLATZ



## MODERNE STANDARDS FÜR NACHHALTIGEN WOHNKOMFORT

Die 16 Wohnungen im Quartier am Marktplatz sind so konzipiert, dass sie den Anforderungen des heutigen Wohnungsmarkts optimal entsprechen. Mit Größen zwischen 44 und 95 m<sup>2</sup> und klar und funktional angelegten 2- bis 4-Zimmer-Grundrissen bieten sie genau die Vielfalt, die bei Mietern besonders gefragt ist.

Alle Einheiten verfügen über Balkone oder Terrassen, die den Wohnraum nach außen erweitern und zusätzlichen Wohnwert schaffen, unterstützt durch große, teils bodentiefe Fensterflächen, die für ein helles, freundliches Wohngefühl sorgen.

Im Rahmen der umfassenden Sanierung erhalten alle Wohnungen neue Bäder, moderne Einbauküchen, hochwertige Bodenbeläge und Fußbodenheizung. Damit entsteht moderner Wohnraum, der den Komfort eines zeitgemäßen Neubaus bietet. Für Kapitalanleger bedeutet dies ein hohes Maß an Wertstabilität, geringer Instandhaltungsaufwand und attraktive Fördermöglichkeiten.

Die Kombination aus durchdachten Grundrissen und modernster Ausstattung macht die Wohnungen gleichermaßen interessant für Singles, Paare und kleine Familien – Zielgruppen, die auf dem Wohnungsmarkt stark nachgefragt und besonders zuverlässig sind – ein Pluspunkt, der die Vermietbarkeit nachhaltig stärkt.



Die Ausstattung der Wohnungen im Quartier am Marktplatz überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Alltagstauglichkeit, Wertigkeit und modernem Design. Jeder Bestandteil ist darauf ausgelegt, hohen Wohnkomfort zu bieten und gleichzeitig eine starke Vermietbarkeit zu sichern.

Die Böden sind mit hochwertigen Belägen ausgeführt, die robust, pflegeleicht und optisch ansprechend sind – ergänzt durch elegante weiße Sockelleisten. Die Küchen sind serienmäßig mit einer voll ausgestatteten Einbauküche versehen – inklusive Kochfeld, Herd, Kühlschrank, Spüle, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube. Damit entfällt für Mieter die sonst übliche Investition in eine Küche – ein entscheidender Vorteil für die schnelle und unkomplizierte Vermietung.



In den Bädern sorgen großformatige Feinsteinzeugfliesen für eine klare, moderne Atmosphäre; raumhohe Verfliesungen in Nassbereichen und edle Edelstahlabschlüsse setzen stilvolle Akzente. Hochwertige Sanitärobjekte runden das Gesamtbild ab.

Für ein gesundes Raumklima ist eine dezentrale Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung integriert, die Frischluft garantiert und zugleich Energiekosten senkt. Ergänzt wird dies durch eine Fußbodenheizung, die für gleichmäßige Wärme und ein besonders behagliches Wohngefühl sorgt.

Die Elektrik wird vollständig erneuert und durchdacht geplant. Multimediasosen, Netzwerkanschlüsse und Glasfaseranbindung garantieren eine zukunftssichere digitale Infrastruktur. Wohnungseingangstüren mit Schall- und Einbruchschutz schaffen zusätzlich Sicherheit – ein starkes Argument für Mieter und Kapitalanleger gleichermaßen.

Das Ergebnis ist eine Ausstattung, die weit über das Standardniveau hinausgeht: energieeffizient, hochwertig, modern – und dauerhaft vermietbar.



## VON GRUND AUF ERNEUERT UND FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET

Die Sanierung des Quartiers am Marktplatz bringt das Ensemble auf den energetischen Standard eines Effizienzhauses 70 EE. Damit wird ein Wohn- und Investitionsobjekt geschaffen, das durch niedrige Betriebskosten, langfristige Werthaltigkeit und staatliche Fördermöglichkeiten überzeugt.

Fassade, Kellerdecke und Dach sind hochwertig gedämmt, wodurch Wärmeverluste erheblich reduziert werden. Dreifach verglaste Fenster und wärmedämmende Türen tragen zusätzlich zur Senkung des Energieverbrauchs bei. Eine zentrale Pelletheizung sorgt für effiziente Wärmeversorgung und wird durch eine Photovoltaikanlage auf den Dächern ergänzt.

In den Wohnungen garantieren Fußbodenheizung und eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung ein modernes, komfortables Wohnklima. Die gesamte Haustechnik wird modernisiert: Elektroinstallationen, Heizungs- und Sanitärleitungen sowie Lüftungssysteme entsprechen höchsten aktuellen Standards.

Für Kapitalanleger bedeutet das: eine zukunftssichere Immobilie mit dem Komfort und der Energieeffizienz eines Neubaus kombiniert mit steuerlichen Vorteilen aus der Lage im Sanierungsgebiet – und die Sicherheit, dass alle zentralen Bauteile und Anlagen bereits auf höchstem Standard modernisiert sind.

# KLAR, FUNKTIONAL UND MODERN

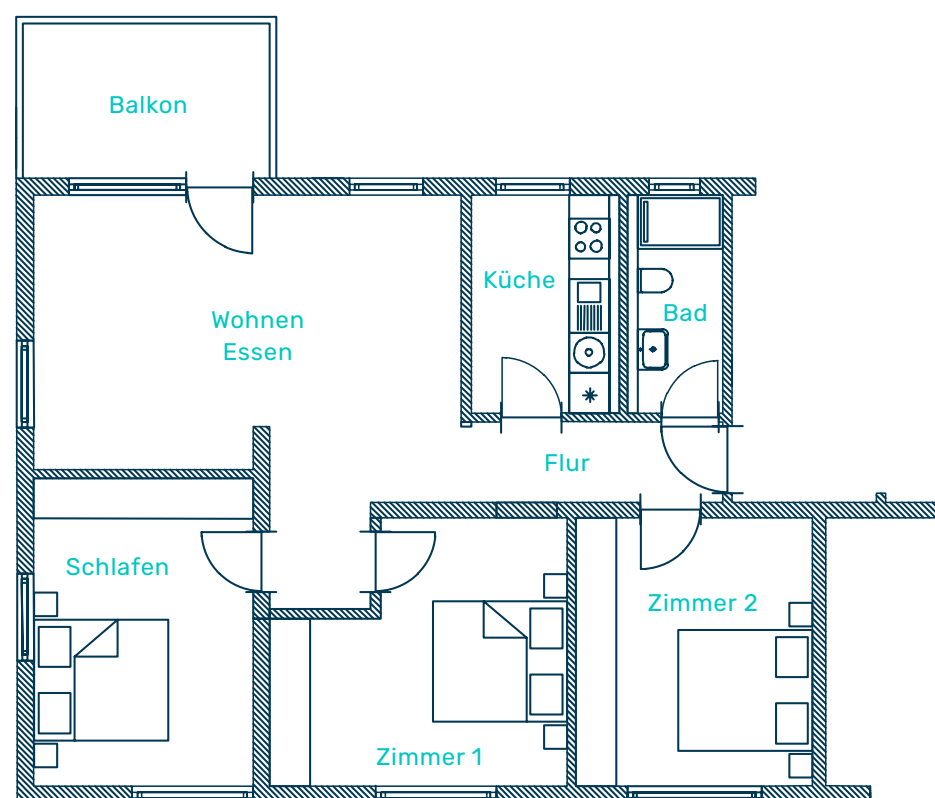
Durchdachte Raumaufteilungen, helle Wohnbereiche und effiziente Flächennutzung – jede Einheit ist so gestaltet, dass sie den Bedürfnissen modernen Wohnraums entspricht – kompakt, funktional und zugleich wohnlich.

Ob kompakt oder großzügig – mit Wohnflächen von 44 bis 95 m² und funktional geplanten 2- bis 4-Zimmer-Grundrissen bieten die Wohnungen flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen und Wohnbedürfnisse, für die eine besonders hohe Nachfrage besteht.

| Wohneinheit | Haus   | Stockwerk | Zimmer   | Wohnfläche |
|-------------|--------|-----------|----------|------------|
| WE 03       | Haus 1 | 1. OG     | 4 Zimmer | 95,01 m²   |
| WE 04       | Haus 1 | 1. OG     | 3 Zimmer | 65,20 m²   |
| WE 05       | Haus 1 | 2. OG     | 4 Zimmer | 93,35 m²   |
| WE 06       | Haus 1 | 2. OG     | 3 Zimmer | 63,62 m²   |
| WE 07       | Haus 1 | DG        | 3 Zimmer | 60,83 m²   |
| WE 08       | Haus 1 | DG        | 2 Zimmer | 45,63 m²   |
| WE 09       | Haus 2 | 1. OG     | 2 Zimmer | 62,14 m²   |
| WE 10       | Haus 2 | 1. OG     | 2 Zimmer | 70,06 m²   |
| WE 11       | Haus 2 | 1. OG     | 2 Zimmer | 58,75 m²   |
| WE 12       | Haus 2 | 1. OG     | 2 Zimmer | 68,01 m²   |
| WE 13       | Haus 2 | 1. OG     | 3 Zimmer | 68,80 m²   |
| WE 14       | Haus 2 | 2. OG     | 2 Zimmer | 60,45 m²   |
| WE 15       | Haus 2 | 2. OG     | 2 Zimmer | 56,32 m²   |
| WE 16       | Haus 2 | 2. OG     | 2 Zimmer | 44,74 m²   |
| WE 17       | Haus 2 | 2. OG     | 3 Zimmer | 84,76 m²   |
| WE 18       | Haus 2 | 2. OG     | 2 Zimmer | 57,43 m²   |

## WOHNUNG 03

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen       | 23,85 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 14,96 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 1           | 15,21 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2           | 14,06 m <sup>2</sup>       |
| Küche              | 7,18 m <sup>2</sup>        |
| Flur               | 10,48 m <sup>2</sup>       |
| Bad                | 4,62 m <sup>2</sup>        |
| Balkon*            | 4,65 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>95,01 m<sup>2</sup></b> |

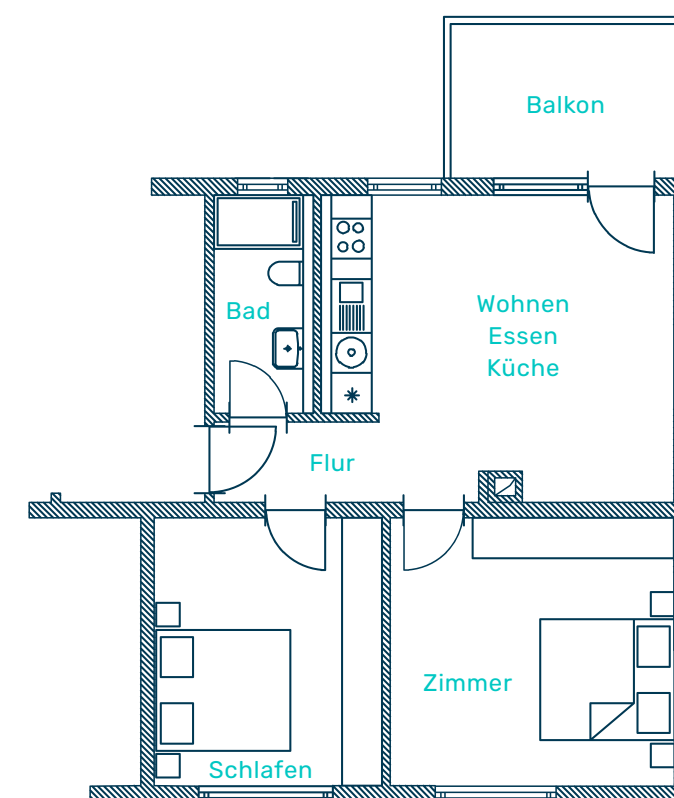


Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



## WOHNUNG 04

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 20,83 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 13,54 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer             | 16,89 m <sup>2</sup>       |
| Flur               | 4,74 m <sup>2</sup>        |
| Bad                | 4,79 m <sup>2</sup>        |
| Balkon*            | 4,41 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>65,20 m<sup>2</sup></b> |

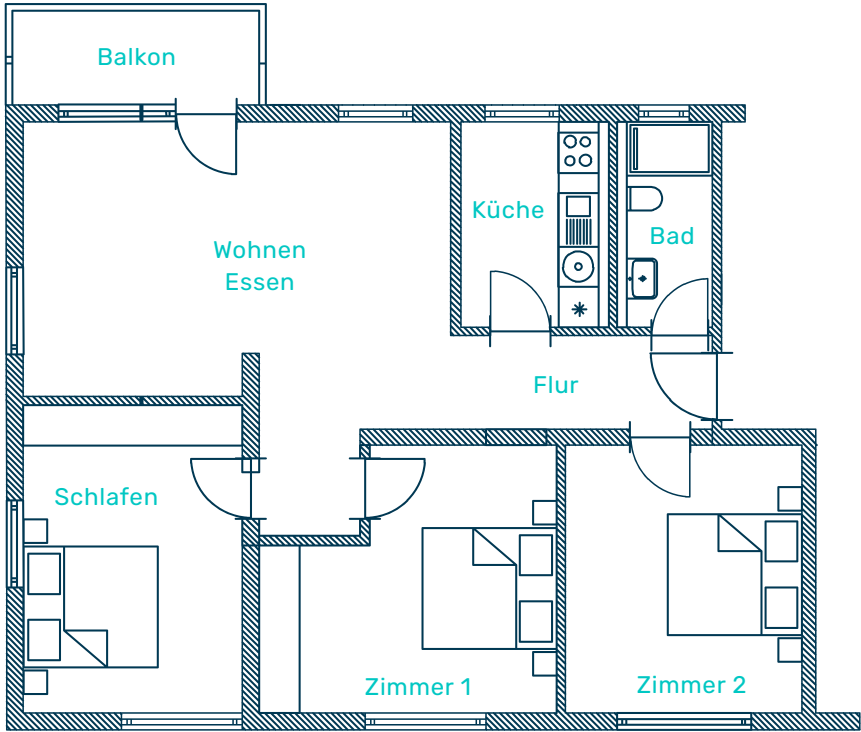


Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



# WOHNUNG 05

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen       | 23,28 m²        |
| Schlafen           | 14,96 m²        |
| Zimmer 1           | 15,21 m²        |
| Zimmer 2           | 14,06 m²        |
| Küche              | 6,76 m²         |
| Flur               | 11,83 m²        |
| Bad                | 4,34 m²         |
| Balkon*            | 5,81 m²         |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>93,35 m²</b> |

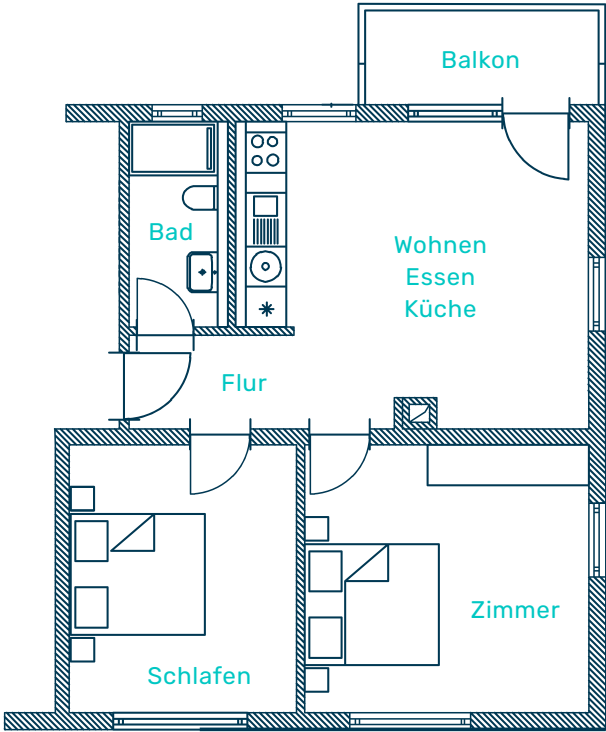


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



# WOHNUNG 06

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 20,38 m²        |
| Schlafen           | 13,53 m²        |
| Zimmer             | 16,90 m²        |
| Flur               | 5,54 m²         |
| Bad                | 4,51 m²         |
| Balkon*            | 2,76 m²         |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>63,62 m²</b> |

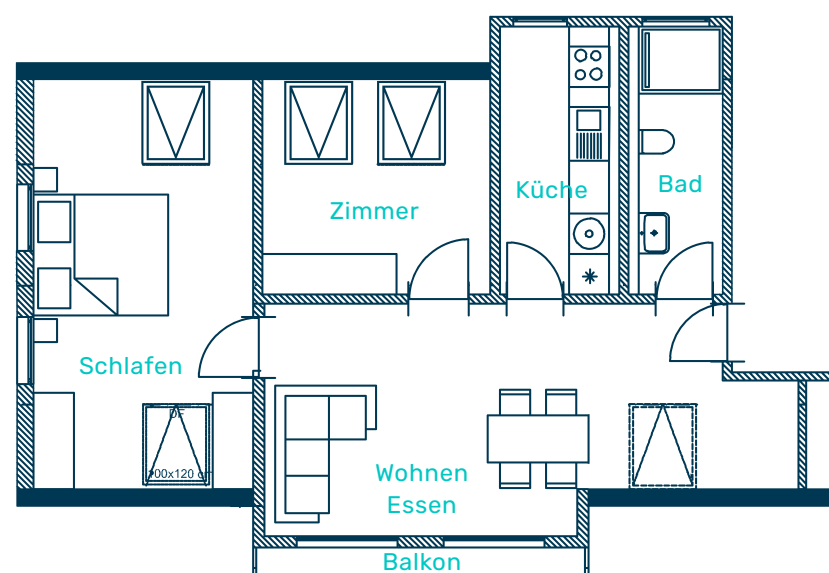


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



## WOHNUNG 07

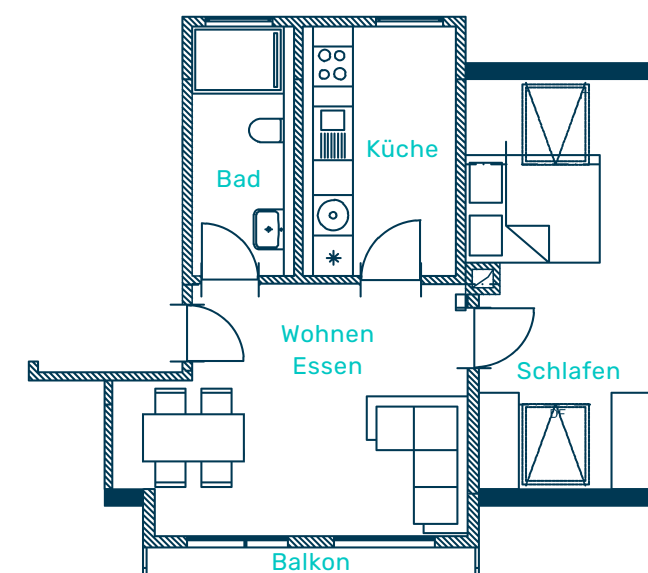
|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen       | 22,07 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 16,06 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer             | 8,87 m <sup>2</sup>        |
| Küche              | 7,11 m <sup>2</sup>        |
| Bad                | 5,59 m <sup>2</sup>        |
| Balkon*            | 1,13 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>60,83 m<sup>2</sup></b> |



Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

## WOHNUNG 08

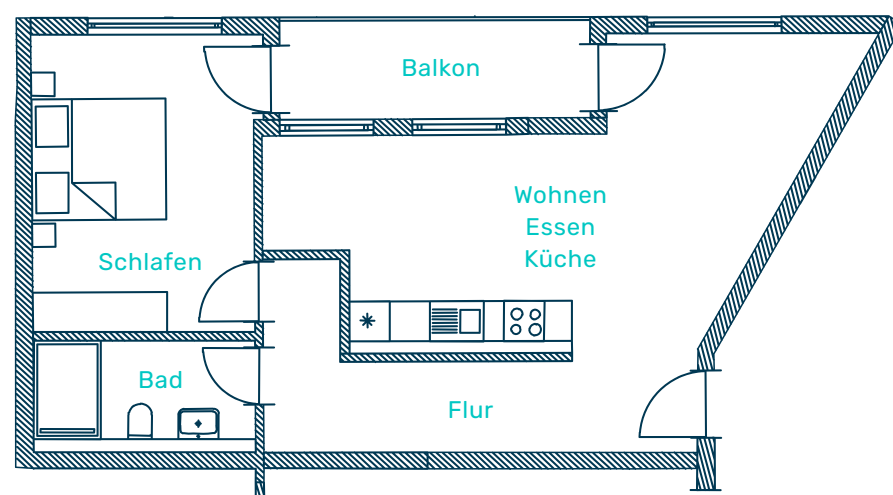
|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen       | 17,41 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 12,95 m <sup>2</sup>       |
| Küche              | 8,49 m <sup>2</sup>        |
| Bad                | 5,65 m <sup>2</sup>        |
| Balkon*            | 1,13 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>45,63 m<sup>2</sup></b> |



Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.

## WOHNUNG 09

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 27,71 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 14,85 m <sup>2</sup>       |
| Flur               | 10,57 m <sup>2</sup>       |
| Bad                | 5,50 m <sup>2</sup>        |
| Balkon*            | 3,51 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>62,14 m<sup>2</sup></b> |

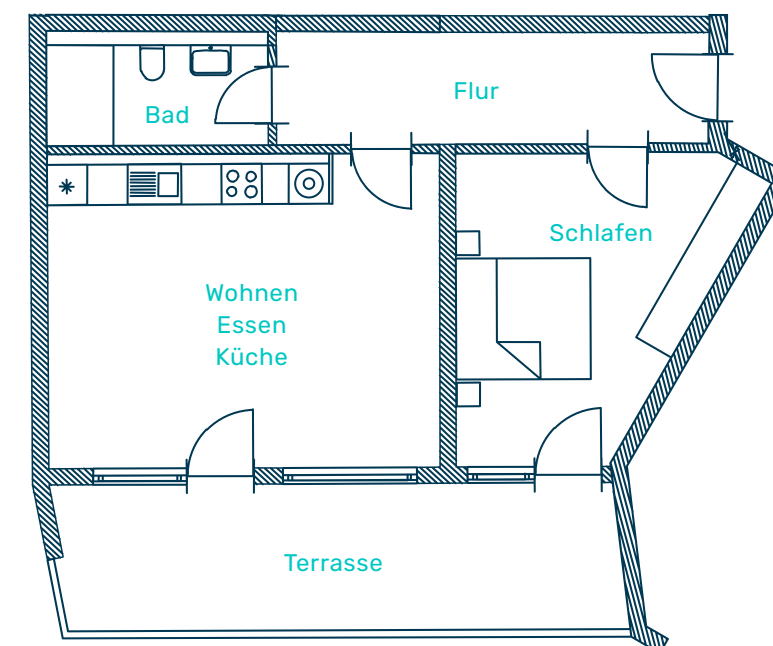


Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



## WOHNUNG 10

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 27,33 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 16,66 m <sup>2</sup>       |
| Flur               | 10,79 m <sup>2</sup>       |
| Bad                | 5,62 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse*          | 9,66 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>70,06 m<sup>2</sup></b> |

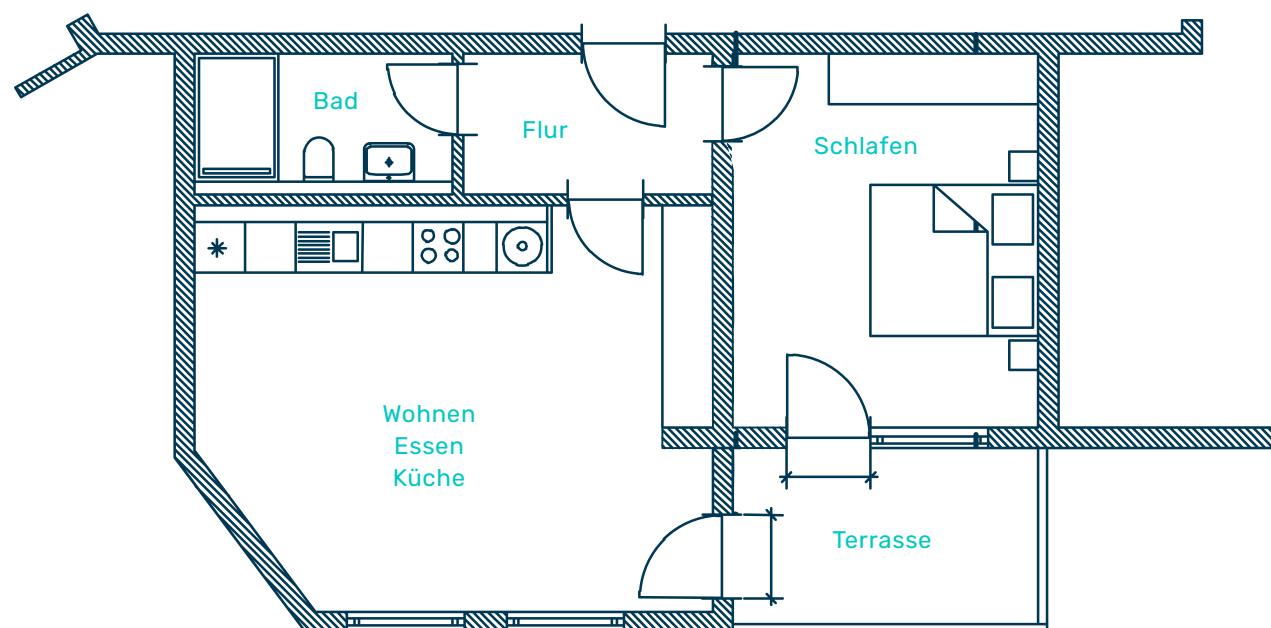


Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



## WOHNUNG 11

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 28,40 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 16,23 m <sup>2</sup>       |
| Flur               | 4,98 m <sup>2</sup>        |
| Bad                | 5,14 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse*          | 4,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>58,75 m<sup>2</sup></b> |

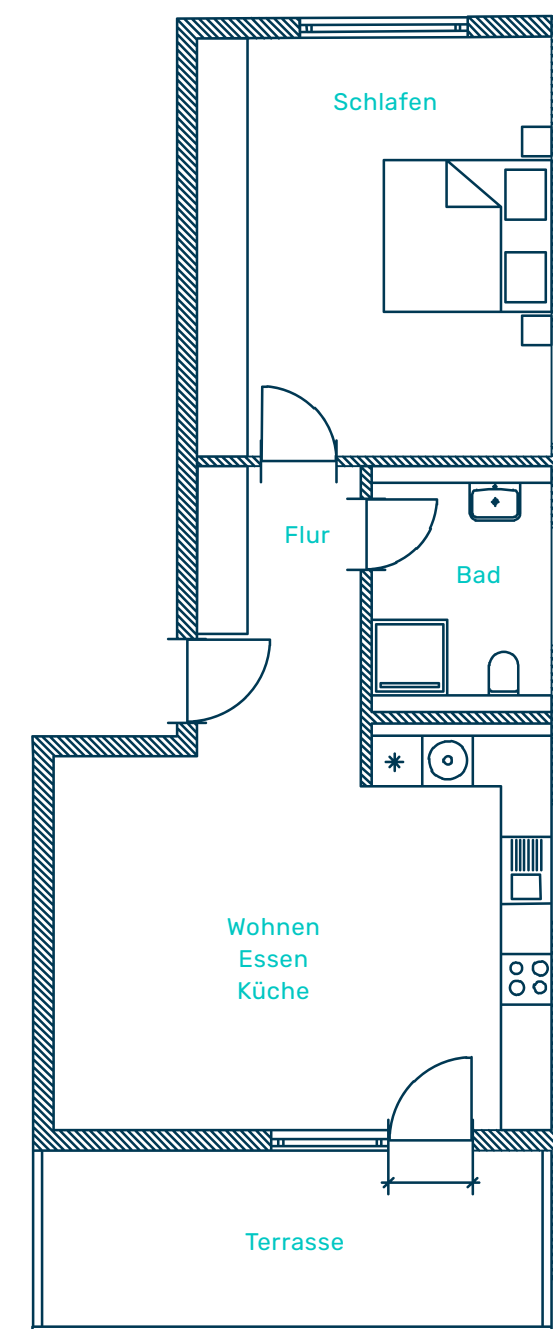


Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



## WOHNUNG 12

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 27,25 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 21,06 m <sup>2</sup>       |
| Flur               | 6,75 m <sup>2</sup>        |
| Bad                | 6,28 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse*          | 6,67 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>68,01 m<sup>2</sup></b> |

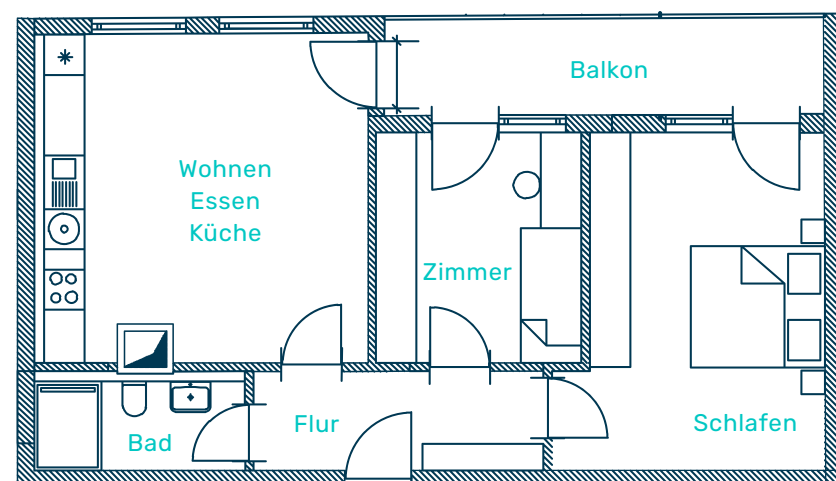


Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



## WOHNUNG 13

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 23,91 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 18,48 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer             | 10,50 m <sup>2</sup>       |
| Flur               | 6,37 m <sup>2</sup>        |
| Bad                | 4,65 m <sup>2</sup>        |
| Balkon*            | 4,89 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>68,80 m<sup>2</sup></b> |

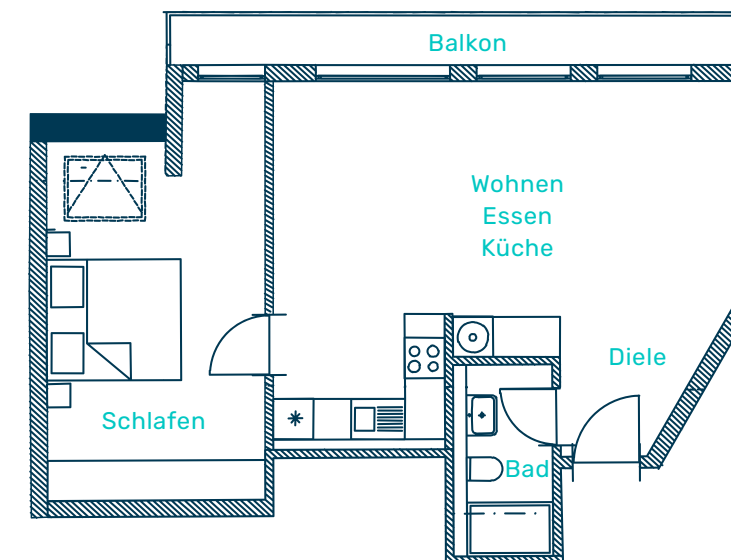


Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



## WOHNUNG 14

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 31,79 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen           | 18,44 m <sup>2</sup>       |
| Diele              | 2,54 m <sup>2</sup>        |
| Bad                | 4,22 m <sup>2</sup>        |
| Balkon*            | 3,46 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>60,45 m<sup>2</sup></b> |

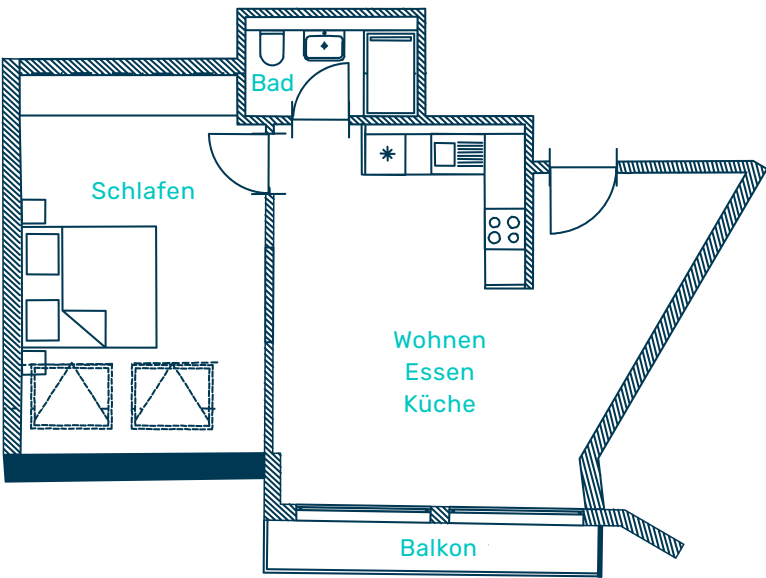


Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
 \* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



# WOHNUNG 15

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 30,43 m²        |
| Schlafen           | 20,18 m²        |
| Bad                | 3,79 m²         |
| Balkon*            | 1,92 m²         |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>56,32 m²</b> |

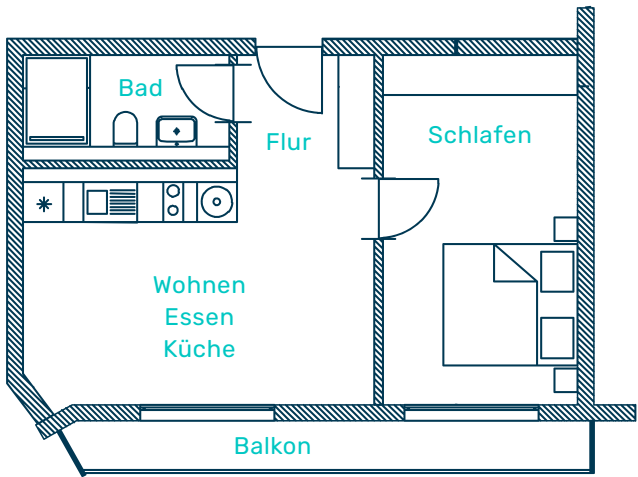


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



# WOHNUNG 16

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 18,35 m²        |
| Schlafen           | 15,11 m²        |
| Flur               | 3,45 m²         |
| Bad                | 4,82 m²         |
| Balkon*            | 3,01 m²         |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>44,74 m²</b> |

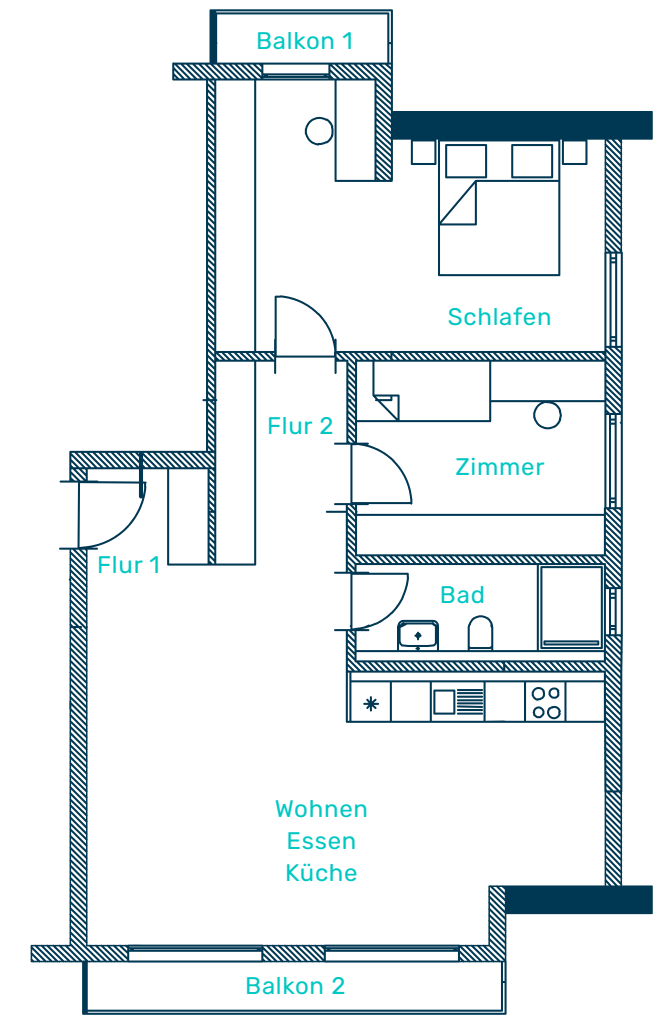


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



# WOHNUNG 17

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 36,16 m²        |
| Schlafen           | 20,41 m²        |
| Zimmer             | 10,76 m²        |
| Flur 1             | 2,60 m²         |
| Flur 2             | 5,96 m²         |
| Bad                | 5,39 m²         |
| Balkon 1*          | 2,43 m²         |
| Balkon 2*          | 1,05 m²         |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>84,76 m²</b> |

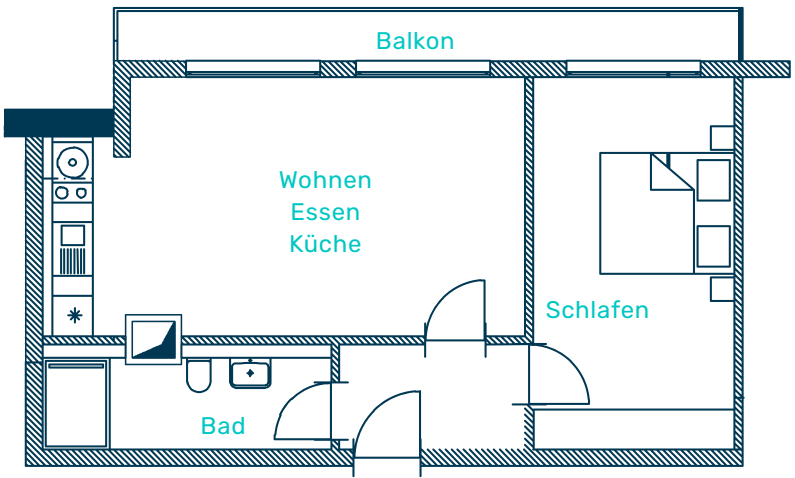


Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



# WOHNUNG 18

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Wohnen/Essen/Küche | 26,24 m²        |
| Schlafen           | 16,64 m²        |
| Flur               | 4,35 m²         |
| Bad                | 6,50 m²         |
| Balkon*            | 3,70 m²         |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>57,43 m²</b> |



Bei den m²-Angaben handelt es sich um ca.-Werte, tatsächliche Raum- und Wohnungsgrößen können abweichen.  
\* Balkone und Terrassen werden in den Größenangaben zu 50% aufgeführt.



# IHRE CHANCE AUF EINE RENDITESTARKE KAPITALANLAGE

Eine Investition in das Quartier am Marktplatz bedeutet Sicherheit, Attraktivität und Zukunftsfähigkeit in einer der stärksten Regionen Deutschlands – ein Mix, der selten zu finden ist und Kapitalanlegern zahlreiche Vorteile bietet.

- ✓ **Effizienzhaus 70 EE** – energetisch auf höchstem Niveau, mit niedrigen Betriebskosten und nachhaltiger Werthaltigkeit.
- ✓ **Attraktive Wohnungstypen** – kompakte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 44 bis 95 m², die besonders stark nachgefragt sind.
- ✓ **Zielgruppenstark** – ideal für Singles, Paare und kleine Familien, die in der Region dauerhaft Wohnraum suchen.
- ✓ **Komfort** – Balkone, Terrassen und 24 Stellplätze, die die Vermietbarkeit zusätzlich sichern.
- ✓ **Hochwertige Ausstattung** – neue Bäder, moderne Einbauküchen, hochwertige Bodenbeläge und Fußbodenheizung.
- ✓ **Überzeugendes Umfeld** – mitten im Zentrum von Magstadt mit idealer Infrastruktur und dennoch in ruhiger Lage.
- ✓ **Starke Lage** – mitten im prosperierenden Landkreis Böblingen, mit kurzen Wegen nach Stuttgart, Böblingen, Sindelfingen und zu internationalen Flughäfen.
- ✓ **Erstvermietungsgarantie** – auf Wunsch erhalten Sie eine Erstvermietungsgarantie in Höhe von 14,00 € je m² Wohnfläche.
- ✓ **Sanierungsgebiet „Ortskern III“** – und damit die Möglichkeit, von den attraktiven steuerlichen Vorteilen nach § 7h EStG zu profitieren. Kapitalanleger können die Sanierungskosten zusätzlich zur regulären Abschreibung in den ersten zwölf Jahren steuerlich geltend machen – in den ersten acht Jahren mit 9 % pro Jahr, in den folgenden vier Jahren mit 7 %. Das reduziert die Steuerlast erheblich und steigert die Gesamtrendite nachhaltig.

**Damit entsteht ein Investment, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch morgen Bestand hat: wertbeständig, steuerlich begünstigt und nachhaltig attraktiv.**



# Quartier AM MARKTPLATZ

## VERTRIEBSKOORDINATION

VENTURA Projekt GmbH

Frankfurter Straße 10  
65189 Wiesbaden

T +49 611 18281140

office@ventura-projekt.de  
ventura-projekt.de

Wertbeständig.  
Energieeffizient.  
Zukunftssicher.

## ANGABENVORBEHALT

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungs- / Lieferumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei den angegebenen Flächenmaßen handelt es sich um ca.-Maße. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die zu beurkundenden Unterlagen. Illustrationen und Visualisierungen sind freie künstlerische Darstellung.

## BILDNACHWEIS

S. 4, 1. Reihe rechts oben: ©Roxana - stock.adobe.com; S. 4, 1. Reihe rechts unten: ©scaliger - stock.adobe.com; S. 4; 2. Reihe links oben: ©Oleksandr - stock.adobe.com; S. 4, 3. Reihe rechts oben: ©Arthur Palmer - stock.adobe.com; S. 4; 3. Reihe rechts unten + S. 16/17: ©turtles2 - stock.adobe.com; S. 18 oben: ©Calado - stock.adobe.com; S. 18 Mitte links: ©scaliger - stock.adobe.com; S. 18 Mitte rechts: ©Arthur Palmer - stock.adobe.com; S. 18 unten: ©Horner - stock.adobe.com; S. 19: ©Roxana - Stock.adobe.com; S. 22: ©Manuel Schönfeld - stock.adobe.com; S. 22/23: ©Sina Ettmer - Stock.adobe.com; S. 23 oben: ©JCG - stock.adobe.com; S. 23 Mitte: ©Manuel Schönfeld - stock.adobe.com; S. 23 unten: ©struvictory - stock.adobe.com; S. 31 unten: ©Jan - stock.adobe.com; S. 33: ©Oleksandr - stock.adobe.com; S. 55; 1. Reihe rechts unten: ©Jan - stock.adobe.com; S. 55; Mitte links oben: ©turtles2 - stock.adobe.com; S. 55; Mitte links unten: ©JCG - stock.adobe.com; S. 55; rechts oben: ©Oleksandr - stock.adobe.com



T +49 611 18281140  
INFO@QUARTIER-MARKTPLATZ.DE  
QUARTIER-MARKTPLATZ.DE