

10%

AfA in den
ersten Jahren



NACHHALTIGE MEHRFAMILIENHÄUSER

Sontheim an der Brenz
Weiherbraike II

Weiherbraike II

Lehner Haus, das sind wir

Hausbau mit Herz und Verstand - seit über 60 Jahren Familiensache

Wir sind ein schwäbisches Familienunternehmen in dritter Generation. In Heidenheim an der Brenz sind wir zu Hause und von hier aus errichten wir individuelle Holzhäuser für die Region – mit langjährigen Mitarbeitern, die unsere Philosophie teilen und für Menschen, die mehr wollen als nur ein Dach über dem Kopf. Wir lieben, was wir tun: Holzfertig-häuser bauen, mit einem Blick aufs Detail, einem Gespür für Ihre Wünsche und dem Anspruch an höchste Qualität und Nachhaltigkeit. Neben klassischen Einfamilienhäusern und individuellen

Objektbauten erweitern wir unser Engagement:

Mit unseren vorgeplanten Mehrfamilien-häusern möchten wir einen aktiven Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum leisten. Die Mehrfamilienhäuser in Sontheim vereinen innovative Architektur, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort. Dank modernster Holzfertigbautechno-logie bieten sie eine perfekte Symbiose aus Energieeffizienz, Langlebigkeit und Ästhetik.

Überzeugen Sie sich selbst.

Mit unseren Mehrfamilienhäusern schaffen wir nachhaltigen, bezahlbaren Wohnraum sowie attraktive Kapitalanlagen.



Die Lage

Sontheim an der Brenz

Sontheim an der Brenz liegt im Osten Baden-Württembergs und gehört zum Landkreis Heidenheim. Die Gemeinde zählt rund 5.500 Einwohner und befindet sich etwa 15 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Heidenheim. Sontheim liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft entlang der Brenz, zwischen Heidenheim und der Stadt Günzburg in Bayern.

Sontheim zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme und die Nähe zur Natur aus. Spaziergänge und Radtouren entlang der Brenz laden zur Erholung ein. Das Wahrzeichen der Gemeinde ist das Schloss Brenz, ein Renaissance-Schloss, das heute als Rathaus dient und kulturelle Veranstaltungen beherbergt. Das örtliche Vereinsleben trägt zu einem abwechslungsreichen Veranstaltungskalender bei, darunter traditionelle Feste und Märkte. Für die Bildung und Betreuung der jüngsten

Einwohner sorgen Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar.

Als Teil des Landkreises Heidenheim profitiert Sontheim an der Brenz von der Innovationskraft der Region Ost-Württemberg. Zahlreiche mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur und bieten Arbeits- und Ausbildungsplätze in verschiedenen Branchen. Die Nähe zu größeren Wirtschaftszentren wie Ulm und Heidenheim eröffnet mit der direkten Zuganbindung weitere berufliche Perspektiven.

Die reizvolle Landschaft entlang der Brenz aber auch die Nähe zu Städten wie Ulm, Günzburg und Heidenheim machen die Region für Erholung und Freizeitaktivitäten für Jung und Alt attraktiv.



Weiherbraike II Das Konzept



Durchdachtes Konzept

Das Neubauprojekt umfasst die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern im Neubaugebiet Weiherbraike II in moderner, nachhaltiger Holzständerbauweise mit insgesamt 28 Wohnungen.

Der besonders nachhaltige Ansatz bietet nicht nur ein qualitativ hochwertiges und gesundes Wohnklima, sondern überzeugt auch durch ökonomische Vorteile wie die Chance auf attraktive KfW-Kredite und Steuerbegünstigungen.

Die Errichtung der sieben Mehrfamilienhäuser beginnt mit dem Haus 1, gefolgt von Haus 2 bis 7. Zum Kauf stehen Eigentumswohnungen für Kapitalanleger und Eigennutzer zur Verfügung, aber auch gesamte Häuser für Investoren.

Alle Wohnungen der Mehrfamilienhäuser sind nach Westen zum ruhigen, wenig befahrenen und grünen Wohngebiet ausgerichtet. In Richtung Osten sind nur wenige Öffnungen in der Fassade platziert, um die Lärmemissionen durch die angrenzende Straße zu minimieren.

Die Bauweise

Nachhaltig & energieeffizient

Die Gebäude von Lehner Haus zeichnen sich durch eine hohe Qualität und einen nachhaltigen Bauansatz aus. Durch die Verwendung von Holz als Hauptbaumaterial wird eine umweltfreundliche und zukunftsorientierte Bauweise umgesetzt, die den neuesten Standards hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit entspricht.

Die Realisierung des Projekts erfolgt in hochwertiger Holzständerbauweise, die sich durch eine hervorragende Wärmedämmung, Schallschutz und schnelle Bauzeiten auszeichnet. Die Bauweise ermöglicht es, ein besonders gesundes Raumklima zu schaffen und gleichzeitig den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Das verwendete Holz stammt aus regionaler Forstwirtschaft, ist nachhaltig und trägt zur CO²-Bindung bei, was das Projekt zu einem umweltfreundlichen Vorhaben macht. Es kommen moderne Holz-Hybridkonstruktionen zum Einsatz, die Stabilität und höchste bauphysikalische Leistung kombinieren.

Die Mehrfamilienhäuser sind nach dem KfW 40 Effizienzhaus Standard sowie dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) Standard geplant, was eine herausragende Energieeffizienz und einen niedrigen Energieverbrauch garantiert.

Die Mehrfamilienhäuser werden mit einer erstklassigen Dämmung und innovativen Heiztechnologien ausgestattet, darunter Photovoltaikanlage auf dem Dach, Stromspeicher, Infrarotheizung sowie Frischluftanlage. Letztere sorgt für eine kontinuierliche Zufuhr frischer Luft und trägt gleichzeitig zur Verbesserung der Energieeffizienz bei. Dadurch kann nicht nur der CO²-Ausstoß reduziert werden, vielmehr stellt die Photovoltaikanlage in Verbindung mit dem Stromspeicher die Grundlage dafür dar, dass die Gebäude autark und zugleich netzdienlich mit umweltfreundlichem Strom versorgt werden.

Der KfW 40 Standard gewährleistet eine hervorragende Energiekennzahl und ermöglicht den Bewohnern somit niedrige Heizkosten, ein angenehmes Raumklima und eine hohe Lebensqualität.



Das Wohnungsangebot

Durchdachte Raumaufteilung für maximale Flexibilität

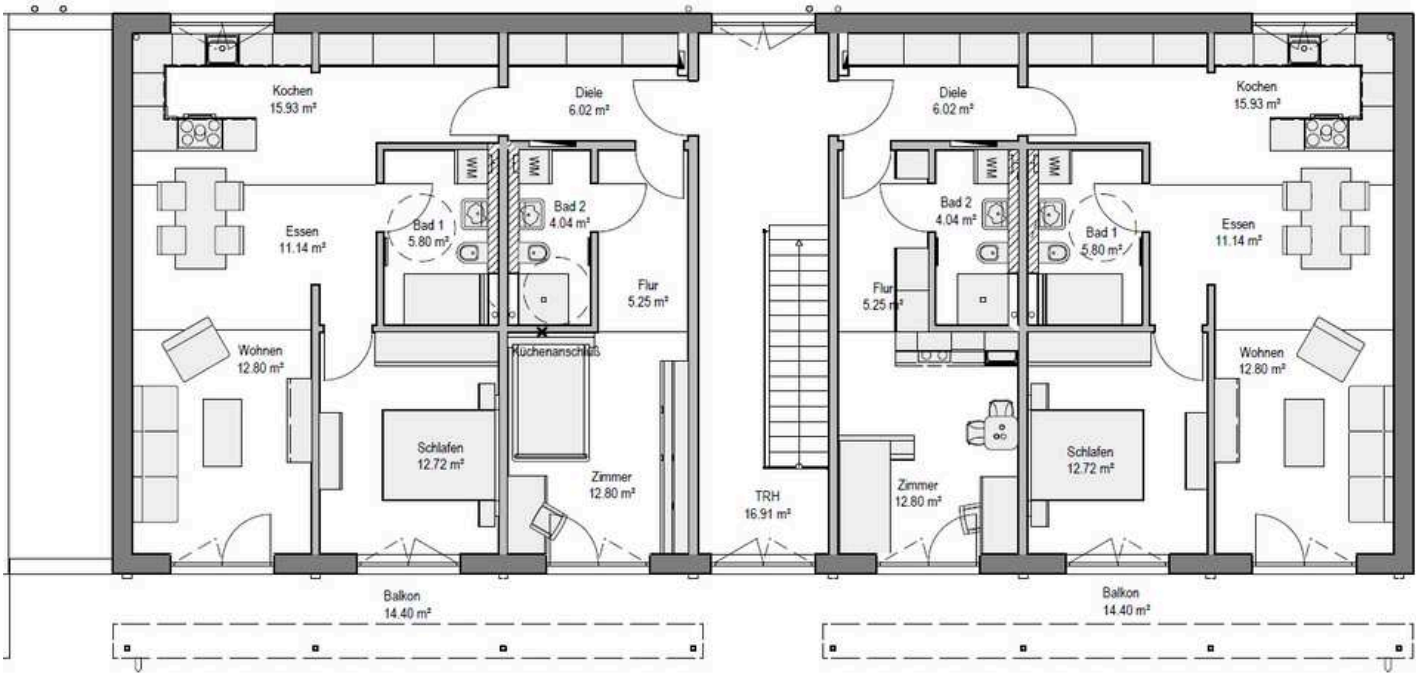
Jedes der Mehrfamilienhäuser verfügt über vier beziehungsweise acht Wohneinheiten. Diese bieten eine breite Palette, ob repräsentativ, klein und gemütlich oder familienfreundlich. Bei uns finden Sie die Wohnung, die optimal zu Ihren Anforderungen passt.

Alle Wohnungen sind modern gestaltet, mit lichtdurchfluteten Räumen und durchdachten Grundrissen. Die Wohnungen variieren in ihrer Größe und bieten sowohl kleine, komfortable Einheiten für Singles, Studenten oder Senioren, als auch große Wohnungen für Paare und Familien. Für maximalen Komfort und zusätzlichen Raum zur Entspannung im Freien sorgen die Balkone im Obergeschoss und die Terrassen im Erdgeschoss.

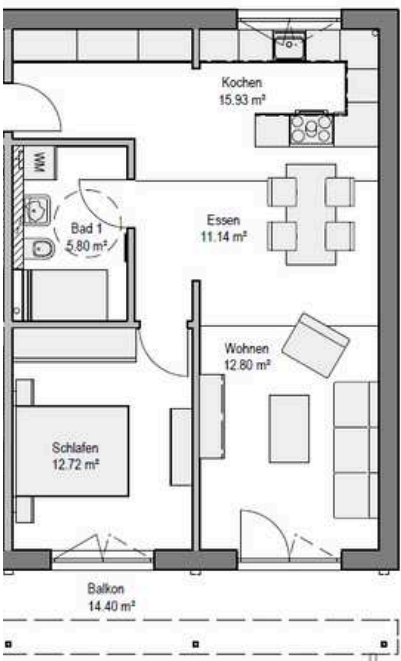
Das Wohnungsangebot kombiniert jeweils zwei Wohneinheiten zu einer 3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus einer großzügigen Hauptwohnung und einer 1-Zimmer-Wohnung. Die geschickte Anordnung ermöglicht verschiedenste Nutzungsarten: von der Nutzung als Homeoffice oder Kinderzimmer bis hin zur Untervermietung an Alleinstehende, oder als separater Wohnbereich für die Großeltern in nächster Nähe. Die beiden Bäder und Küchenanschlüsse sind dabei der Garant für maximale Flexibilität. Sie ermöglichen es, die Räume ganz nach Bedarf als 1-, 2- oder 3-Zimmer-Wohnung zu nutzen. Dadurch besteht zudem die Möglichkeit, geförderte zinsgünstige KfW-Darlehen doppelt abzurufen.

Da kein Kellerabteil zu den einzelnen Wohnungen gehört, wurde in der Diele großzügig Stauraum eingeplant. Dieser bietet ausreichend Platz für die Gegenstände, die Ihnen am Herzen liegen. Abgerundet wird das Angebot durch einen zusätzlichen Abstellraum zwischen den Häusern. Dieser eignet sich ideal zur sicheren Verwahrung Ihrer Fahrräder.

3-Zimmer Wohnung	93,73 m²
------------------	----------



1-Zimmer Wohnung



2-Zimmer Wohnung

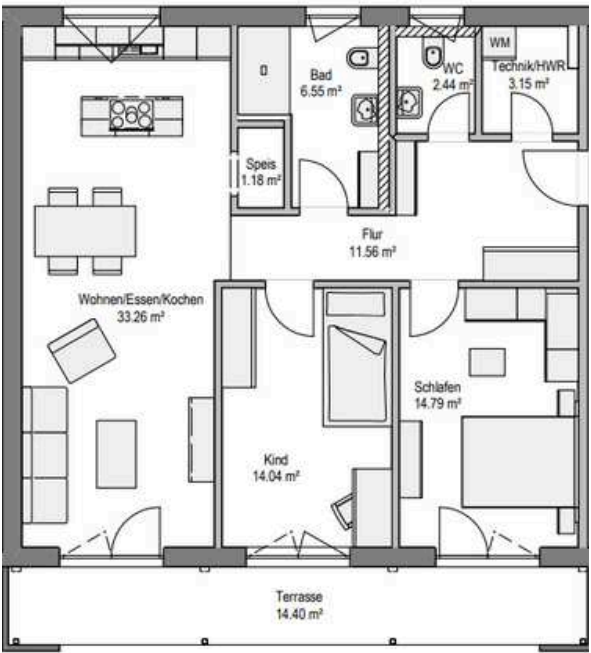
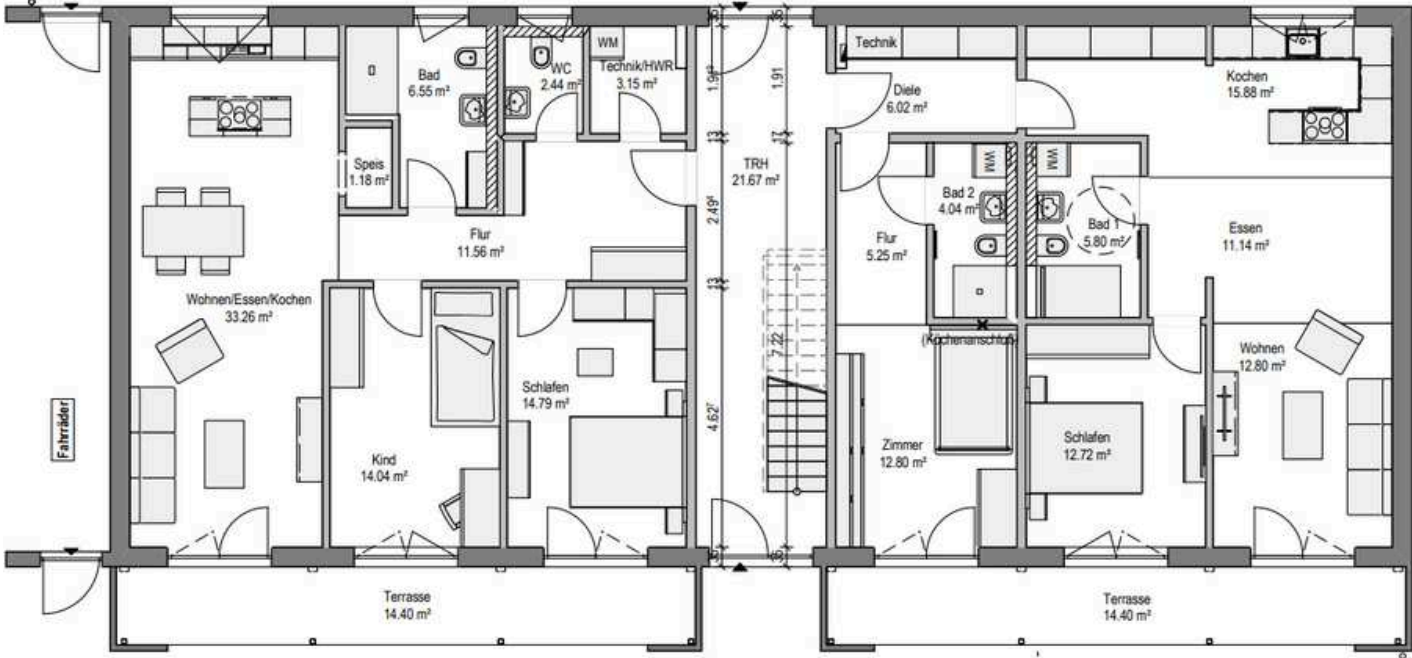
Weniger Flexibilität - mehr Komfort

Sie legen den Fokus auf Komfort und ein großzügiges Wohngefühl statt auf die Flexibilität einer separaten Einheit? Dann ist dieser alternative Grundriss genau das Richtige für Sie.

Speziell für Eigennutzer konzipiert, bietet dieser Grundriss eine offene und einladende Atmosphäre. Das Herzstück ist der große, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der zum geselligen Mittelpunkt Ihres Zuhauses wird. Hinzu kommen zwei weitere, vielseitig nutzbare Zimmer, eine praktische Speisekammer, ein separater Technik-/Waschraum – perfekt durchdacht für maximalen Wohnkomfort. Ein großzügiges Badezimmer mit Außenfenster sorgt für viel Tageslicht und eine natürliche Belüftung. Die bodenebene Dusche und die hochwertige Ausstattung machen den Raum zu einem stilvollen und funktionalen Bereich. Damit Sie und Ihre Gäste sich noch wohler fühlen, steht Ihnen zusätzlich ein eigenes Gäste-WC zur Verfügung. Die Balkone im Obergeschoss und die Terrassen im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Raum zur Entspannung im Freien und runden das Angebot ab.

Und das Beste daran: Auch der alternative Grundriss erfüllt alle Voraussetzungen für eine Förderung über ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von bis zu 150.000 € von der KfW-Förderbank.

3-Zimmer Wohnung	94,17 m ²
------------------	----------------------



alternative
3-Zimmer
Wohnung

Die Ausstattung

Interior

Das zusammengestellte moderne Farbkonzept mit warmen und natürlichen Tönen schafft eine heimelige Wohlfühlatmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Bei der Auswahl der Materialien legen wir großen Wert auf Langlebigkeit und Qualität. Daher sind alle Wohnungen mit hochwertigem Vinyl in Holzoptik und naturfarbenen Fliesen ausgestattet, die in Kombination mit modernen, stilvollen Badelementen einen hohen Wohnkomfort bieten.

Auf Wunsch verwirklichen wir gerne individuelle Interiorwünsche gegen Aufpreis.

- **Bodenbeläge**
Dekor Eiche I gebürstet ungefast
- **Fliesen**
schlamm I creme
- **Fenstersims**
Nero Assoluto
- **Türoberflächen**
anthrazit I weiß
- **Armaturen**
schwarz I silber
- **Sanitärelemente**
weiße Keramik



Exterior

Die Mehrfamilienhäuser von Lehner Haus heben sich durch ihre einzigartige Gestaltung von herkömmlichen Mehrfamilienhäusern ab. Das einzigartige Design ist an Einfamilienhäuser angelehnt und schafft eine gemütliche Atmosphäre.

Bei der Fassadengestaltung wurden nachhaltige Rohstoffe mit modernen Elementen vereint. So wird das Balkongeländer beispielsweise in verzinktem Flachstahl ausgeführt und seitlich der Gebäude ist eine Holzverschalung vorgesehen, die die nachhaltige Bauweise unterstreicht.

Durch den Einsatz verschiedener Oberflächen und harmonische Farbnuancen entsteht eine ästhetisch ansprechende Fassade.

- **Fassade**
weißer Putz
- **Treppenhaus**
onyx I taupe
- **Haustüre**
anthrazit I Alu
- **seitliche Schalung**
Holz
- **Fenster**
weiß I Kunststoff
- **Dacheindeckung**
granit I matt

Weiherbraike II

Nachhaltigkeit

Energieeffizienzhaus 40 QNG

Unsere Wohnungen sind mit dem staatlichen **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)** zertifiziert. Das bedeutet, sie werden von der Planung bis hin zum Bau auf Herz und Nieren geprüft. Dabei ist das Erfüllen von zahlreichen Nachhaltigkeitsaspekten erforderlich.

Gleichzeitig garantiert das Siegel begünstigte Finanzierungsbedingungen für klimafreundliche Wohngebäude durch die staatliche KfW-Förderbank. Die hohe Qualität und Klimafreundlichkeit unserer Mehrfamilienhäuser können infolgedessen mit bis zu 150.000€ pro Wohneinheit, und somit mit bis zu 300.000€ pro 3-Zimmer Wohnung, bestehend aus zwei Wohneinheiten, unterstützt werden.

Die KfW-Förderung lässt sich mit weiteren Förderungen, wie beispielsweise dem Z15-Darlehen der L-Bank für Familien mit Kindern kombinieren.

Die Prüfung für das Qualitätszeichen umfasst folgende Kriterien, von denen Sie während des gesamten Immobilienlebenszyklus profitieren.

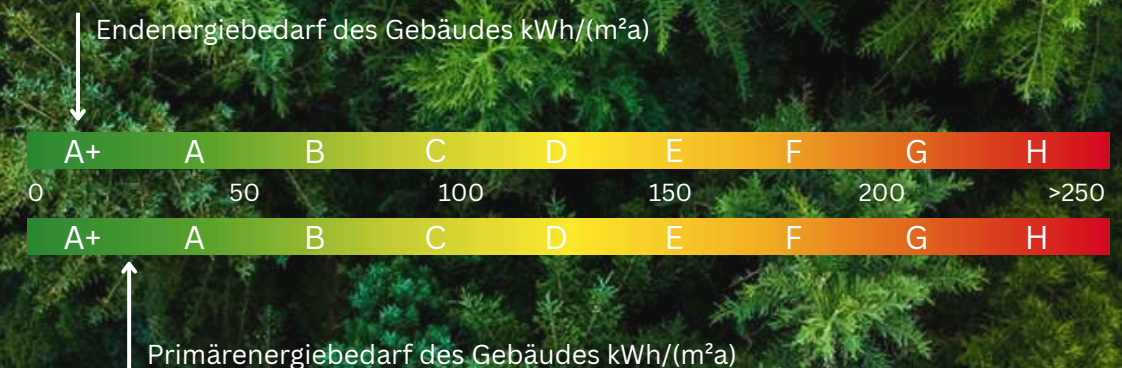
- **Energieeffizienz**
KfW 40 Standard - Gebäudedämmung & Photovoltaik
sorgen für einen reduzierten CO²-Ausstoß
- **Wohngesundheit**
durch Sicherstellung der Luftqualität
- **durchdachtes Energiekonzept**
netzdienliche Gebäude mit über 60 % Autarkiequote minimiert Nebenkosten
- **Wohnkomfort & Behaglichkeit**
hohe Tageslichtverfügbarkeit durch den Einsatz bodentiefer Fenster
- **maximale Trinkwasserqualität**
- **gute Ökobilanz**
garantiert durch effiziente Energienutzung

150.000 €
KfW-Förderdarlehen
je Wohneinheit

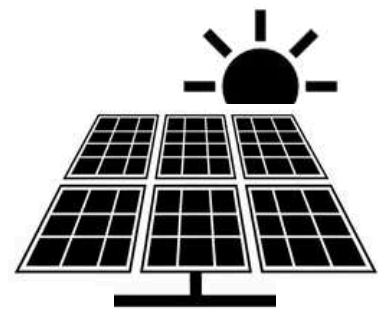
* Zins nominal 2,21%, Zins effektiv 2,23% (Stand Juli 2025)
Zinsfestschreibung 10 Jahre



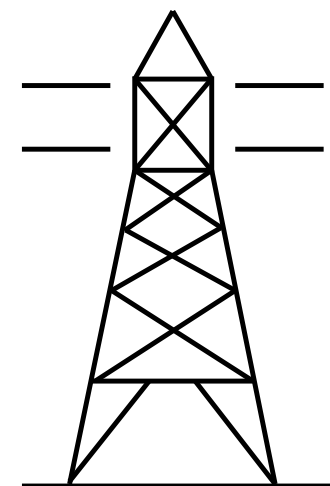
2,23 %
Effektiver
Jahreszins*



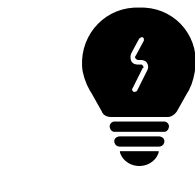
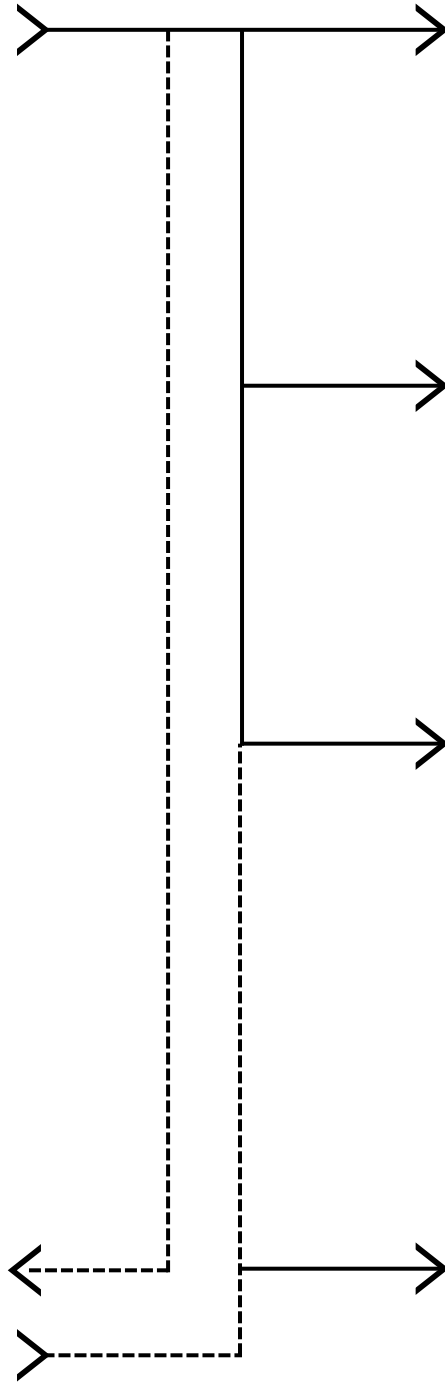
Weiherbraike II
Ökokraftwerk



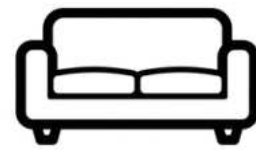
PV-Anlage



Öffentliches Stromnetz



Allgemeinstrom



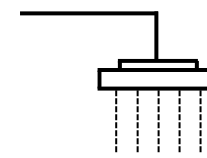
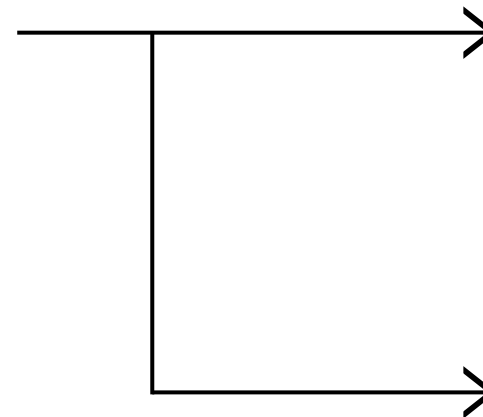
Wohnung



Energiespeicher



E-Auto



Warmwasser WP



hocheffiziente
Infrarotheizung

über
60%
Autarkiegrad

Reduzierte Energie- & Nebenkosten

Der geringe Energieverbrauch des Gebäudes wirkt sich unmittelbar auf die Energiekosten der Bewohner aus. Der über die PV-Anlage erzeugte Strom steht insbesondere für den Betrieb der effizienten, dezentralen Infrarotheizung der Wohnungen sowie für den Allgemeinstrom zur Verfügung.

Mit dem Energiespeicher überzeugt das energetische Konzept durch bestmögliche Unabhängigkeit zum öffentlichen Netz, dessen Bezug nur selten erforderlich wird.

Die Mehrfamilienhäuser erreichen eine Autarkiegrad von über 60 %, sodass die Voraussetzungen der Heizkostenverordnung für Pauschalmietverträge erfüllt sind. In der Folge verringert sich der Abrechnungsaufwand für Vermieter und Hausverwalter deutlich.

Mit der Beheizung in Form von Infrarot entfallen kostenintensive Wartungen, was wiederum die laufenden Kosten deutlich senkt. Außerdem schaffen die an der Decke montierten Infrarotpaneele eine hervorragende, behagliche Atmosphäre.

Das bestehende Konzept kann durch ein Leasing-Modell eines E-Autos seitens der Wohnungseigentümergeinschaft erweitert werden. Die Ladung erfolgt dabei über den überschüssigen Strom der PV-Anlage, bevor dieser ins Netz eingespeist wird. Das Modell ermöglicht die Bereitstellung eines sozial bedeutenden Carsharing-Angebots und trägt außerdem dazu bei, die Gebäudestruktur autarker zu gestalten und die Unabhängigkeit in Bezug auf Mobilität zu erhöhen.

Schwäbische Qualität

Lehner Haus steht für schwäbische Qualität und Zuverlässigkeit. Dieser Qualitätsansatz spiegelt sich auch bei der Konzeption der Wohnungen wider. Alle Einheiten sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten modernen Komfort zum Wohlfühlen.

Erleben Sie ein unvergleichliches Raumgefühl:

Die überdurchschnittliche, lichte Raumhöhe mit ca. 2,50 m schafft eine offene und luftige Atmosphäre, die der Wohnung eine beeindruckende Großzügigkeit und Leichtigkeit verleiht.

Die Bäder werden mit Armaturen und Sanitärelementen von renommierten Markenherstellern, wie Laufen, Villeroy & Boch und Hansa ausgestattet.



Alles aus einer Hand - Lehner Haus

Vertrauen Sie auf ein Fertigbauunternehmen, das den gesamten Prozess Ihrer neuen Wohnung – von der ersten Idee über die Entwicklung, detaillierte Planung, präzise Fertigung und Bauleitung bis hin zur Vermarktung – in Eigenregie übernimmt. Das bedeutet für Sie: Ein Ansprechpartner für alles.

Diese durchgängige Verantwortung garantiert nicht nur höchste Qualität und eine lückenlose Abstimmung, sondern auch maximale Effizienz. Sie profitieren von reibungslosen Abläufen, transparenter Kommunikation und der Sicherheit, dass Ihr Wohnraum ohne Umwege realisiert wird. So können Sie sich entspannt zurücklehnen und sich auf Ihr neues Zuhause freuen.

Praktisch, barrierearm & zukunftsweisend

Die Häuser bieten einen barrierefreien Zugang. Außerdem gibt es eine Vielzahl an Wohnungen, welche stufenlos zugänglich sind. Somit ist für jede Altersgruppe das Passende dabei.

Die Badausstattung mit bodenebener Dusche ist nicht nur praktisch und leicht zu reinigen, sondern überzeugt auch durch ihr modernes Design.

Das durchdachte Wohnungskonzept dieser Häuser geht weit über den Standard hinaus: Es bietet Ihnen nicht nur einen barrierearmen Zutritt, der den Alltag spürbar erleichtert, sondern auch einen separaten Bereich, der sich bemerkenswert flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Ob Sie diesen als komfortablen, getrennten Schlafbereich nutzen möchten, der Ihnen im Alter die nötige Ruhe und Privatsphäre gewährleistet, oder als diskret abgetrennten Bereich für professionelle Unterstützung durch Betreuungs- und Pflegefachkräfte. Die separate Wohneinheit verfügt über ein eigenes Badezimmer und Vorinstallationen für eine kleine Küchenzeile. Diese intelligente und vorausschauende Aufteilung schenkt Ihnen nicht nur ein Höchstmaß an Sicherheit und Unabhängigkeit, sondern rüstet Sie auch bestens für alles, was zukünftig kommen mag.



Weiherbraike II
Attraktive Kapitalanlage

bis zu
10%
pro Jahr
abschreiben



Bis zu **40% der Investitionskosten** innerhalb der ersten **vier Jahre** durch **degressive AfA** in Kombination mit der **Sonder-AfA** **abschreibbar**.

Steuersparen leicht gemacht

Sichern Sie Ihr Kapital in einer zukunftssicheren Immobilie: Der Erwerb einer Mietwohnung ist nicht nur eine solide Anlage, sondern bietet Ihnen auch attraktive steuerliche Vorteile.

Als Erwerber von Mietwohnungen, können Sie jährlich fünf Prozent der Herstellungskosten degressiv abschreiben. Darüber hinaus belohnt der Staat Investitionen in energieeffizienten und nachhaltigen Neubau mit einer Sonderabschreibung.

Für unsere Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern können Sie somit über einen Zeitraum von vier Jahren zusätzlich jeweils fünf Prozent der Investitionssumme steuerlich geltend machen.

Gerne erläutern wir Ihnen die Details und erstellen individuelle Berechnungsbeispiele in einem persönlichen Gespräch.



Weiherbraike II 7 gute Gründe

Unsere Wohnungen auf einen Blick

- 1 Nahe am urbanem Leben**
gute Anbindung an die Städte Ulm, Günzburg und Heidenheim
- 2 Für jeden das Richtige dabei**
Barrierefreies, generationengerechtes & familienfreundliches Wohnungsangebot
- 3 Effizienzhaus 40 QNG**
nachhaltige Holzständerbauweise, PV-Anlage, Energiespeicher
- 4 Steuern sparen leicht gemacht**
mit degressiver AfA und Sonder-AfA bis zu 40% der Investitionskosten bereits nach vier Jahren abschreiben
- 5 Autarkiequote von über 60%**
Pauschalmieten mit minimalem Abrechnungsaufwand möglich
- 6 Hausbau mit Herz und Verstand**
seit über 60 Jahren Familiensache
- 7 Alles aus einer Hand**
Entwicklung, Planung, Fertigung und Vermarktung:
Ihre Immobilie in besten Händen



Weiherbraike II

**Das Beste an unseren Häusern-
es gibt sie wirklich**

Ferienwohnungen
in Berwang (AT)
Fertigstellung 2017



Reihenhäuser
in Murten (CH)
Fertigstellung 2020



Mehrfamilienhaus
in Ellwangen
Fertigstellung 2021

Objektbau
in Hohen Luckow
Fertigstellung 2022



Doppelhaus
in Eglofs
Fertigstellung 2020



Weiherbraike II

Musterwohnung & Baustellenbegehung

Überzeugen Sie sich selbst von der idealen Kombination aus Flexibilität, Nachhaltigkeit und attraktiven Fördermöglichkeiten sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Wir beraten Sie gerne dort, wo es Ihnen am besten zusagt:



Musterwohnung (im Bau)

Am Günzwinkel 35-37
89312 Günzburg



Musterhaus in Günzburg

Kimmerle-Ring 2
89312 Günzburg



Musterhaus in Ulm

Böfinger Straße 60
89073 Ulm



Hauptstandort in Heidenheim

Aufhausener Straße 29
89520 Heidenheim

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf zur Vereinbarung eines Beratungstermins,

07321 9670 0

oder buchen Sie online einen Termin Ihrer Wahl:



Bleiben Sie mit uns in Kontakt

07321 9670 0



Ein Projekt von:

Lehner Haus GmbH
Aufhausener Straße 29
89520 Heidenheim
mfh@lehner-haus.de

Lehner Haus GmbH, Aufhausener Straße 29, 89520 Heidenheim, www.lehner-haus.de

Alle Angaben und Darstellungen in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf Ihre Richtigkeit zur Zeit der Prospektherausgabe überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Projektvisualisierungen sind nicht verbindlich und können Sonderwünsche enthalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein die bei Abschluss eines Vertrages beurkundeten Unterlagen inklusive Baubeschreibung und die genehmigten Baupläne. Wir statten die Gebäude mit zahlreichen barrierefreien Elementen aus, ohne jedoch Teile der DIN 18025 und DIN 1040 umzusetzen. Gerne beantworten wir Ihnen Fragen.

Abbildungen: © Lehner Haus GmbH: S.3, 6-7, 8-9, 10, 14, 18, 20-21, 28, 29, 30, 31; © AdobeStock: S.15, 22-23, 24-25, 26 ; © Gemeinde Sontheim: S. 5