

# Strenger

Ein gutes Gefühl.

WOHNEN ZWISCHEN LINDE UND REBE

# Quartier Weinbergblick in Kirchheim am Neckar

BAU  
STOLZ





## DAS PROJEKT

# Moderner Wohnraum am Neckar.

In attraktiver Lage von Kirchheim am Neckar entsteht ein modernes Wohnquartier mit **29 hochwertig ausgestatteten Stadthäusern in nachhaltiger Bauweise**. Die durchdachten 5- und 6-Zimmer-Häuser der Typen „HipHop“, „Jazz“ und „Swing“ mit Wohnflächen zwischen ca. 100 und 147 m<sup>2</sup> bieten großzügige Grundrisse für individuelle Ansprüche und sprechen Familien, Paare sowie Kapitalanleger gleichermaßen an. Mit energieeffizientem KfW-40-NH-Standard, Photovoltaikanlage und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität steht das Projekt für zukunftsfähiges Wohnen mit niedrigen Betriebskosten.

Die **zentrale Mikrolage** ermöglicht es, den Ortskern mit Nahversorgung, gastronomischen Angeboten und den Bahnhof bequem in wenigen Gehminuten zu erreichen. Schulen, Kitas sowie ein breites Bildungsangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der **starken wirtschaftlichen Einbindung in die Region Ludwigsburg-Heilbronn** mit kurzen Wegen zu **bedeutenden Arbeitgebern wie der Schwarz Gruppe** oder **TUM** sowie weiteren regionalen und überregionalen Standorten.

Verkehrstechnisch überzeugt Kirchheim durch seine direkte Anbindung an die A81 sowie den S-Bahn-Anschluss Richtung Ludwigsburg, Heilbronn und Stuttgart. Zugleich punktet die Gemeinde mit hoher Lebensqualität: Die Nähe zum Neckar, **abwechslungsreiche Freizeitangebote** in der Natur, der **Erlebnispark Tripsdrill**, die **Experimenta Heilbronn** und ein aktives Vereinsleben sowie kulturelle Veranstaltungen im Ort schaffen ein attraktives, **familienfreundliches Wohnumfeld mit Zukunft**.

# Hier kommen Preis und Design unter ein Dach.

## Projekthighlights:

**Top Anbindung und Lage:** A81 in direkter Nähe, Bahnhof Kirchheim (N) fußläufig in 5 Min. erreichbar (Heilbronn + Ludwigsburg in 20 Min., Stuttgart in 35 Min.). Geschäfte des täglichen Bedarfs (Einkaufen, Ärzte) sowie Kitas und Grundschule fußläufig erreichbar, Gemeinschaftsschule und Gymnasium in der Nähe

**Hoher Freizeitwert:** Vielfältige Möglichkeiten in der Umgebung - Natur, Sport, Kultur und Erholung direkt vor der Haustür

**Nachhaltiges Energiekonzept:** KfW 40 NH, Photovoltaik, E-Mobilität, Anspruch auf KfW-Sonderkredit bis 150.000 € ab 1,13 % Zinsen, einkommensabhängige Förderung „Wohneigentum für Familien 300“

**Hochwertige Ausstattung:** Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, voll ausgestattetes Designbad

**Kapitalanleger:** Zukunftssicheres Investment, Sonder-Afa bis zu 10 %, bessere Finanzierungskonditionen durch nachhaltig zertifizierte Gebäude, Strenger-Sorglos-Paket

29

Stadthäuser

5-6

Zimmer

ca. 100-147

Wohn- /Nutzfläche in m<sup>2</sup>

2026/27

Geplante Fertigstellung





STAATLICHE FÖRDERBANK KFW

## Clever investieren. Förderung mitnehmen.

Attraktive Immobilienfinanzierung für jeden: Die KfW-Förderbank bietet Förderkredite für Eigennutzer und Kapitalanleger an. Profitieren auch Sie von dieser wichtigen Finanzierungshilfe. Sie können Ihre Belastung für Zins und Tilgung pro Monat deutlich reduzieren. Denn wer nachhaltig baut, wird auch belohnt.

### Einkommensunabhängige Förderung: Klimafreundlicher Neubau 297, 298\*

KfW-Sonderkredit bis zu 150.000 Euro für Projekte mit zusätzlicher QNG-Zertifizierung. Unabhängig von Einkommen und Vermögen, für Eigennutzer und Kapitalanleger.

### Einkommensabhängige Förderung: Wohneigentum für Familien, 300\*

Förderkredit bis maximal 270.000 Euro für Eigennutzer-Familien, deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen 90.000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind nicht überschreitet.



[Mehr Infos zur  
KfW-Förderung](#)

\*Quelle: KfW.de Stand 11/2024

# Kirchheim am Neckar

## Bildung und Kultur

- 1 Gemeindehalle
- 2 Kindergarten „Arche“
- 3 Gemeinschaftsschule „Auf den Laiern“

## Einkauf

- 4 Sonnen-Apotheke
- 5 Bäckerei „Die Brotschmiede“
- 6 Bäckerei „Übel“
- 7 Lidl
- 8 Marktkauf
- 9 JET Tankstelle

## Ärzte und Infrastruktur

- 10 Chiropraktiker „Praxis Dr. Schöner“
- 11 Allgemeinmediziner „Dr. med. Kirsten Bauer“
- 12 Physiotherapiepraxis Reiner Brunsch
- 13 Kreissparkasse Ludwigsburg
- 14 VR-Bank Ludwigsburg
- 15 Zahnarztpraxis „Dres. Doloc & Kollegen“
- 16 Zahnarztpraxis „Dr. Nils Gerhard & Kollegen“
- 17 Bahnhof Kirchheim (Neckar)
- 18 Bushaltestelle

## Freizeit

- 19 Beach-Volleyball-Anlage
- 20 Sportpark Fronberg
- 21 Restaurant „Ristorante Toscana im Posthörnle“
- 22 Restaurant „Naviglio Restaurant Pizzeria“
- 23 Restaurant „Ristorante Pizzeria Milano“
- 24 Fitnessstudio „fit +“
- 25 Sporthalle „Auf den Laiern“

## Projekt-Anschrift:

Lindenstraße, 74366 Kirchheim am Neckar



DAS BAUEN WIR FÜR SIE

# Nachhaltig gebaut, damit das Leben einzieht.



HALLO ZUHAUSE

# Haustyp Swing

Mit dem Swing wird Ihr Wohntraum wahr. 6 Zimmer bieten viel Platz für Ihre ganze Familie. Zusätzlich zu den 2-3 Kinderzimmern ist sogar für das Homeoffice noch genug Raum. Und jetzt stellen Sie sich vor, wie Sie nach getaner Arbeit gemeinsam im Garten entspannen.

Auf den Punkt gebracht:

Umweltfreundliche Energieversorgung mit eigener Photovoltaikanlage auf dem Dach

KfW40-NH QNG Standard

Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich

Dachgeschoss mit offener Galerie

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad mit Tageslicht und Gäste-WC

Schöner Garten mit Terrasse

1 Außenstellplatz und 1 Stellplatz mit Carport

Teilweise unterkellert



[Mehr Infos und  
virtueller Rundgang](#)



# So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Swing. Wohn-Nutzfläche 146 m<sup>2</sup>. (Angaben ohne Gewähr)

**BAU  
STOLZ**



Erdgeschoss

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Abstellraum   | 2,3 m <sup>2</sup>      |
| Küche         | 11,7 m <sup>2</sup>     |
| WC            | 1,4 m <sup>2</sup>      |
| Wohnen/Essen  | 26,3 m <sup>2</sup>     |
| Terrasse 50 % | 5,6 m <sup>2</sup>      |
| Gesamt        | ca. 54,3 m <sup>2</sup> |



Obergeschoss

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| Bad      | 7,5 m <sup>2</sup>      |
| Flur     | 7,3 m <sup>2</sup>      |
| Kind 1   | 10,6 m <sup>2</sup>     |
| Kind 2   | 10,6 m <sup>2</sup>     |
| Schlafen | 12,8 m <sup>2</sup>     |
| Gesamt   | ca. 48,8 m <sup>2</sup> |



Dachgeschoss

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Galerie           | 14,4 m <sup>2</sup>     |
| Gast              | 13,6 m <sup>2</sup>     |
| Hauswirtschaft    | 7,8 m <sup>2</sup>      |
| Dachterrasse 50 % | 7,1 m <sup>2</sup>      |
| Gesamt            | ca. 42,9 m <sup>2</sup> |

HALLO ZUHAUSE

# Haustyp Jazz

Mit dem Jazz freuen Sie sich jeden Tag aufs nach Hause kommen. Die 5 Zimmer der optimal geschnittenen Häuser richten Sie ganz nach Ihren Vorstellungen ein – mit einem zweiten Kinderzimmer, Homeoffice oder Fitnessraum bringen Sie Leben ins Haus.

Auf den Punkt gebracht:

Umweltfreundliche Energieversorgung mit eigener Photovoltaikanlage auf dem Dach

KfW40-NH QNG Standard

Offenes lichtdurchflutes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich

Dachgeschoss mit 2 Zimmern

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad und Gäste-WC

Schöner Garten mit großzügiger Terrasse

1 Außenstellplatz und 1 Stellplatz mit Carport

Teilweise unterkellert



[Mehr Infos und  
virtueller Rundgang](#)



unverbindliche Visualisierungen

# So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Jazz. Wohn-Nutzfläche 117 m<sup>2</sup>. (Angaben ohne Gewähr)

**BAU  
STOLZ**



Erdgeschoss

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Küche         | 11,7 m <sup>2</sup>           |
| WC            | 1,4 m <sup>2</sup>            |
| Wohnen/Essen  | 26,3 m <sup>2</sup>           |
| Terrasse 50 % | 4,3 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamt</b> | <b>ca. 43,7 m<sup>2</sup></b> |



Obergeschoss

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Bad           | 6,3 m <sup>2</sup>            |
| Flur          | 4,0 m <sup>2</sup>            |
| Kind 1        | 14,4 m <sup>2</sup>           |
| Schlafen      | 14,4 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamt</b> | <b>ca. 39,1 m<sup>2</sup></b> |



Dachgeschoss

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Abstell           | 2,3 m <sup>2</sup>            |
| Flur              | 1,7 m <sup>2</sup>            |
| Gast              | 9,6 m <sup>2</sup>            |
| Kind 2            | 14,6 m <sup>2</sup>           |
| Dachterrasse 50 % | 5,9 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamt</b>     | <b>ca. 34,1 m<sup>2</sup></b> |

HALLO ZUHAUSE

# Haustyp Hip Hop

Das Hip Hop lädt Sie ein, das Leben voll auszukosten. In diesem clever designten Reihenhaus bieten 5 Zimmer genug Raum für alles, was Sie im Alltag vorhaben. Das Beste daran: Sie bekommen ein ganzes Haus zum Preis einer Wohnung.

Auf den Punkt gebracht:

Umweltfreundliche Energieversorgung mit eigener Photovoltaikanlage auf dem Dach

KfW40-NH QNG Standard

Offener Wohn-Essbereich im Erdgeschoss

Dachgeschoss mit offener Galerie

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad

Schöner Garten mit Terrasse

1 Außenstellplatz und 1 Stellplatz mit Carport

Teilweise unterkellert



[Mehr Infos und  
virtueller Rundgang](#)



# So könnte Ihr Zuhause aussehen.

Beispiel-Grundriss Typ Hip Hop. Wohn-Nutzfläche 101 m<sup>2</sup>. (Angaben ohne Gewähr)

BAU  
STOLZ



## Erdgeschoss

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Küche         | 11,7 m <sup>2</sup>     |
| Abstellraum   | 1,7 m <sup>2</sup>      |
| Wohnen/Essen  | 22,1 m <sup>2</sup>     |
| Terrasse 50 % | 3,6 m <sup>2</sup>      |
| Gesamt        | ca. 39,1 m <sup>2</sup> |



## Obergeschoss

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| Bad      | 4,3 m <sup>2</sup>      |
| Flur     | 4,0 m <sup>2</sup>      |
| Kind 1   | 12,4 m <sup>2</sup>     |
| Schlafen | 12,4 m <sup>2</sup>     |
| Gesamt   | ca. 33,1 m <sup>2</sup> |



## Dachgeschoss

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Abstell           | 2,7 m <sup>2</sup>      |
| Galerie           | 8,5 m <sup>2</sup>      |
| Kind 2            | 12,6 m <sup>2</sup>     |
| Dachterrasse 50 % | 5,1 m <sup>2</sup>      |
| Gesamt            | ca. 28,9 m <sup>2</sup> |



## WER WIR SIND

Baustolz – ein Produkt aus dem Hause Strenger.

Das Beste muss nicht teuer sein: Strenger hat mit Baustolz ein revolutionäres Konzept entwickelt, um hochwertige Häuser und Wohnungen bezahlbar zu machen. Dank intelligenter Grundrisse, der Standardisierung von Bauteilen und einer perfekten Planung wird ein Festpreis von bis zu 20 % unter dem regionalen Marktpreis erreicht. Alle Häuser und Wohnungen können im Baustolz-Konfigurator online konfiguriert werden. Nach einigen Mausklicks sind Haus oder Wohnung konfiguriert und ein zuverlässiger Festpreis inklusive Grundstück sorgt für maximale Planungssicherheit.

# Gebäudezertifizierung: Nachhaltigkeit, Mehrwerte und Nutzen für Kund:innen.

Hier ein Überblick über die Vorteile eines nachhaltig zertifizierten Gebäudes. Diese werden während der Planung und des Bauprozesses von externen Gutachtern evaluiert.



## Gesundheit

Verbesserte Innenraumluftqualität

Trinkwasserhygiene

Tageslichtkomfort

Wohngesunde Baustoffe

Barrierefreiheit (Geschosswohnungsbau nach LBO)



Sommerlicher Wärmeschutz



Schallschutz

Luft- und Trittschallschutz

Schutz vor Außenlärm

Schutz vor Körperschall und Installationen



Sicherheit

Präventiver Schutz gegen Einbruch

Brandmeldung und Brandbekämpfung



Ökobilanz

Niedriges Treibhauspotential

Geringer Energieverbrauch

Einsatz von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft



Transparenz und Zertifikat

Gebäudeakte

Ressourcenpass

DAS STRENGER-SORGLOS-PAKET\*

# Kapitalanlage ohne Kopfzerbrechen.

Eine hochwertige Wohnung macht ihrem Besitzer nicht nur Freude, wenn er selbst einzieht. Sie stellt eine sichere und wertstabile Kapitalanlage für die Zukunft dar – und mit unserem Sorglos-Paket müssen Sie sich als Käufer einer Immobilie von Strenger nicht über Vermietung und Verwaltung den Kopf zerbrechen. Die Arbeit übernehmen wir für Sie.



[Mehr Infos für Kapitalanleger](#)

## Vorteile der Strenger-Immobilien

Hohe Bauqualität im KfW40-NH-Standard

Außergewöhnliche Architektur mit hochwertigen Außenanlagen

Projekthighlights wie Lichtkonzept, Mobilitätskonzepte

Attraktive Lagen mit hoher Wirtschaftskraft und Einwohnerzuzug

Alles aus einer Hand: Projektentwicklung, Bau, Verkauf, Qualitätsmanagement und Verwaltung

Hochwertige Ausstattung

Kompakte Grundrisse für eine höhere Rendite

Konzept für niedrigen Energieverbrauch

Überdurchschnittlicher Wiederverkaufswert

## Immobilien als Kapitalanlage

Schutz vor Inflation

Attraktive Abschreibungen nutzen

Vorsorge für die Rente

## Strenger-Sorglos-Paket

Mietverwaltung inkl. Abrechnung

Vermietung

Wiederverkauf

WEG-Verwaltung

**BAU  
STOLZ**

# Bei uns liegt Ihr Wohnglück in bester Hand.

Strenger steht für ein gutes Gefühl – wegen der hohen Qualität und der Bonität eines der kapitalstärksten, familiengeführten Wohnbauunternehmen Deutschlands. Bei uns kommen alle Leistungen rund um Immobilien aus einer Hand.

**> 9.000 WE**

fertiggestellt

**200.000.000 €**

Umsatz p. a.

**60.000.000 €**

Eigenkapital

## Firmengruppe

- Strenger baut exklusive Eigentumswohnungen und Quartiere, die hochwertige Architektur und Nachhaltigkeit ideal vereinen
- Die Produktmarke Baustolz steht für seriell gebaute Reihenhäuser und Wohnungen mit maximaler Energieeffizienz - bis zu 20 % unter dem Marktpreis
- Strenger Mietwohnungsbau verwaltet und betreut den firmeneigenen Immobilienbestand
- Strenger Makler Services sind Spezialisten für die Vermarktung gebrauchter hochwertiger Immobilien
- Service-, Gebäudemanagement- und Renovierungsleistungen komplettieren unser Angebot

## Zahlen, Daten, Fakten

- Umsatz von über 200 Millionen Euro p. a.
- Über 9.000 erfolgreich verwirklichte Wohnträume an mehr als 300 Standorten
- Überdurchschnittlich gute, zertifizierte Bonität durch 60 Millionen Euro Eigenkapital
- Über 40 Jahre Erfahrung
- Wir bauen für Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Kunden wie Family Offices
- Ab 2030 sind alle neuen Strenger-Gebäude im Lebenszyklus CO2-neutral oder CO2-positiv
- Alle neuen Projekte entstehen in Holz-/Hybridbauweise und im Energiestandard KfW40-NH

Strenger ist und bleibt ein Familienunternehmen

- Kein Börsengang
- Keine Beteiligung fremder Gesellschafter
- Keine Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern
- Langfristige, nachhaltige Perspektive in allen Belangen

# Deutschlandweit zuhause.

Strenger steht für ein gutes Gefühl von Anfang an. Denn zuhause ist mehr als ein Grundriss mit vier Wänden. Es ist ein Ort zum Wohlfühlen, den Sie mit Leben füllen. Darum realisieren wir seit über 40 Jahren ganzheitliche Bauprojekte, bei denen wir auf höchste Qualität setzen - sei es bei Architektur und Design, der ökologisch-nachhaltigen Bauweise oder dem persönlichen Kontakt. Ganzheitlich heißt für uns auch: Wir bieten alle Services rund ums Wohnen zum Kauf oder zur Miete, Gebäude-management und Maklerleistungen aus einer Hand an.

Eigenheime sind Familiensache, für unsere Kund:innen und für uns als eigentümergeführtes Familienunternehmen. Dabei wirtschaften wir als eines der kapitalstärksten familiengeführten Wohnbauunternehmen Deutschlands unabhängig von Investoren, jetzt und in Zukunft. Wir haben bereits mehr als 9.000 Kund:innen an über 300 Standorten deutschlandweit erfolgreich in ihr neues Zuhause gebracht. Nicht nur Eigenheimbesitzer:innen sind von unserer Qualität überzeugt, auch zahlreiche Jurys aus den Bereichen Innovation, Ökologie und Architektur haben uns ausgezeichnet.







Wir begleiten und  
beraten Sie gerne.



Julian Müller  
Verkauf

Kristina Fakkusoglu  
Verkauf

7 Tage die Woche:  
Jetzt Beratung buchen.



[QR-Code scannen und Ihren  
individuellen Termin vereinbaren](#)