



STERNWARTE 3

35614 Aßlar, ZEILHECK 10

Modern wohnen. Klar geplant.
Für heute und morgen.



KfW 40 QNG

NACHHALTIG.
ZUKUNFTSSICHER.
WERTSTABIL.



**Zinsgünstige
Kredite**
über die
KfW Bank



**10 %
Abschreibung
möglich**

Attraktive steuerliche
Vorteile (gemäß § 7b EStG).



**Ohne
Maklerprovision**
Direkt vom
Bauträger



Energieeffizient
Sehr niedriger
Energiebedarf



Nachhaltig
Zertifiziert nach
QNG (Qualitätssiegel
Nachhaltiges Gebäude)



Zukunftssicher
Wertstabile Immobilie

Heute nachhaltig investieren. Morgen zuhause sein. 



Ankommen beginnt mit einem Gefühl.

Zuhause ist der Ort, an dem Architektur, Alltag und Lebensqualität zusammenfinden. Zeilheck 10 steht für moderne Grundrisse, private Außenbereiche und ein Wohnkonzept mit klarer Perspektive für Energieeffiziente Zukunft.

ZEILHECK 10, 35614 Asslar

Ein Zuhause ist mehr als Quadratmeter

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Aßlar

In der Zeilheck 10 entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die Planung verbindet kompakte, funktionale Grundrisse mit großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereichen und privaten Außenflächen. Im Erdgeschoss verfügen die Wohnungen zusätzlich über zugeordnete Gartenflächen.

Die Wohnflächen sind unterschiedlich von 57,76 m² bis 108,30 m². Das Angebot spricht unterschiedliche Lebensmodelle an – von Paaren und Singles bis hin zu Familien und Kapitalanlegern.



KfW 40 QNG

NACHHALTIG INVESTIEREN. STEUERN SPAREN.

Profitieren Sie von attraktiven steuerlichen Vorteilen, staatlicher Förderung und einer zukunftssicheren, wertstabilen Immobilie – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

*Nachhaltig bauen.
Wertvoll investieren.*



IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

-  **Energieeffizient & nachhaltig**
Sehr niedriger Energiebedarf
-  **Staatliche Förderung möglich**
Zinsgünstige KfW-Kredite
-  **Attraktive steuerliche Vorteile**
10 % Abschreibung gemäß § 7b EStG
-  **Geringe Nebenkosten**
Sparen Sie langfristig Heiz- und Energiekosten
-  **Zertifizierte Qualität**
QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)
-  **Wertbeständig**
Eine nachhaltige Immobilie mit hoher Nachfrage
-  **Hoher Wohnkomfort**
Gesundes Raumklima & moderne Technik
-  **Ideal für Kapitalanleger**
Langfristig attraktive Rendite

BESONDERS ATTRAKTIV FÜR KAPITALANLEGER

Nutzen Sie die steuerliche Sonderabschreibung für den Erwerb Ihrer Wohnung im KfW 40 QNG Standard.

10 % ABSCHREIBUNG
AUF DEN KAUFPREIS

Gemäß § 7b EStG können Kapitalanleger 10 % der Herstellungskosten (Kaufpreis) steuerlich abschreiben.

- ✓ Sofortige steuerliche Entlastung
- ✓ Deutlich reduzierte Steuerlast
- ✓ Mehr Liquidität für weitere Investitionen
- ✓ Attraktive Rendite durch staatliche Förderung

 **BEISPIELRECHNUNG**
Kaufpreis Wohnung
400.000 €

10 % Abschreibung
= 40.000 €
steuerlich absetzbar!

WAS BEDEUTET KfW 40 QNG?

Der KfW 40 Standard steht für einen besonders niedrigen Energiebedarf – das Gebäude benötigt nur 40 % der Energie eines vergleichbaren Neubaus nach Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Das QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) steht zusätzlich für besonders hohe Anforderungen an Umweltfreundlichkeit, Ressourcenschonung, Gesundheit und soziale Qualität.

IHRE VORTEILE IM DETAIL

-  Bis zu 10 % Abschreibung gemäß § 7b EStG
-  Mögliche KfW-Förderkredite mit zinsgünstigen Konditionen
-  Niedrige Betriebs- und Nebenkosten
-  Hohe Energieeffizienz und geringer CO₂-Ausstoß
-  Nachhaltige und wertbeständige Bauweise
-  Zukunftssicher durch steigende gesetzliche Anforderungen
-  Attraktive Investition in eine lebenswerte Zukunft

EIN STARKES INVESTMENT
IN EINE GRÜNE ZUKUNFT.



NACHHALTIG



WERTSTABIL



STEUERLICH ATTRAKTIV



ZUKUNFTSSICHER

*Mehr
als nur eine Immobilie.*

Auf einen Blick

8

WOHNEINHEITEN

577,23 m²

WOHNFLÄCHE GESAMT

57,76–108,30 m²

WOHNUNGSGRÖSSEN

3

GARTENWOHNUNGEN

13

TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

3

AUSSENSTELLPLÄTZE

8

Keller in der Tiefgarage

1

Fahrradabstellplatz Überdacht

Aßlar – ruhig wohnen, gut angebunden

WOHNEN
LEBEN
ANKOMMEN
IN ASSLAR

Zeilheck 10

ZENTRAL. NAH. LEBENSWERT.

Alles,
was Sie brauchen –
direkt vor Ort!

**ALLES INNERHALB
5 – 10 MINUTEN
FUßLÄUFIG
ERREICHBAR**


Aldi
 5 – 10 Min.


Lidl
 5 – 10 Min.


REWE
 5 – 10 Min.


Post
 5 – 10 Min.


Bank
 5 – 10 Min.


McDonald's
 5 – 10 Min.


Schule
 5 – 10 Min.


Kindergarten
 5 – 10 Min.


Bäckerei
 5 – 10 Min.


Bäckerei
 5 – 10 Min.


dm
 Drogeriemärkte
 5 – 10 Min.


Weitere Geschäfte
 für den täglichen
 Bedarf
 5 – 10 Min.


Laguna Asslar
 (Freizeit- und
 Erlebnisbad)
 5 – 10 Min.


Bushaltestellen
 5 – 10 Min.


Ärztehaus
 5 – 10 Min.


Apotheke
 5 – 10 Min.


Autobahn-Anbindung
 direkt in Asslar
 nur 5 Minuten


Zeilheck 10
 ASSLAR


Bushaltestellen
 in unmittelbarer Nähe
 5 – 10 Minuten
 fußläufig erreichbar


 Schnell in alle Richtungen


Zentral gelegen –
 optimal vernetzt
 für Alltag, Arbeit und Freizeit.

Richtung
Dortmund
↑
 Richtung
Frankfurt
↓

ASSLAR – STARKE INFRASTRUKTUR. STARKE ZUKUNFT.

Lage & Umgebung

Alles nah. Vieles zu Fuß.

Makrolage

Aßlar verbindet eine angenehme Wohnlage mit einer sehr guten regionalen und überregionalen Anbindung. **Wetzlar und Gießen** sind schnell erreichbar. Über **A45 und A480** bestehen komfortable Verbindungen in Richtung **Frankfurt/Rhein-Main** sowie **Siegen und Dortmund** – ideal für Berufspendler und mobile Familien.

Mikrolage

Ein besonderer Vorteil der **Zeilheck 10** sind die kurzen Wege: Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind **fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar**. Dazu zählen **ALDI, Lidl und REWE, Ärztehaus und Apotheke, Bushaltestellen** sowie **Kitas und Schulen, Restaurants, Café & Bäckereien**. Auch das **Freizeitbad Laguna Aßlar** sowie **Sporthalle, Sportplatz** befindet sich in unmittelbarer Nähe.

So lassen sich **Einkaufen, Gesundheit, Bildung, Mobilität und Freizeit bequem ohne Auto** in den Alltag integrieren – ein Standortvorteil, der Lebensqualität schafft und die Wohnlage langfristig attraktiv macht.
ZEILHECK 10 · Aßlar

Kurze Wege. Beste Anbindung. Hohe Lebensqualität.



Architektur als ruhiger Rahmen

Klare Linien, funktionale Erschließung und private Außenbereiche bilden die Grundlage des Wohnkonzepts. Die Tiefgarage und die zugeordneten Nebenflächen ergänzen die Wohnungen um praktische Nutzungen.

Acht Wohnungen. Unterschiedliche Lebensmodelle.

WOHNUNG	GESCHOSS	WOHNFLÄCHE	AUSSENBEREICH	Preise
1	EG	70,59 m ²	109,78 m ² Garten	321.200 €
2	EG	70,59 m ²	93,07 m ² Garten	321.200 €
3	EG	57,76 m ²	78,30 m ² Garten	262.800 €
4	OG	70,59 m ²	Balkon	328.200 €
5	OG	70,59 m ²	Balkon	328.200 €
6	OG	58,05 m ²	Balkon	268.500 €
7	SG	108,30 m ²	Dachterrasse	514.500 €
8	SG	70,76 m ²	Dachterrasse	335.500 €

Hinweis: Je Wohnung sind 2 Stellplätze zu erwerben.
Außenstellplatz: 10.000,00 € pro Stück (3 verfügbar)
Tiefgaragenstellplatz: 16.000,00 € pro Stück (13 verfügbar)

Wohnqualität im täglichen Gebrauch

ZEILHECK 10

MODERN. NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG.

*Wohnen
mit Zukunft.*

LEBENSQUALITÄT
TRIFFT
NACHHALTIGKEIT



— ZEILHECK 10 —



WÄRMEPUMPE

Zukunftssichere und energieeffiziente Heiztechnik für niedrige Nebenkosten



FUSSBODENHEIZUNG

Angenehme Wärme in allen Räumen – mit Einzelraumregelung in jedem Zimmer



BARRIEREARME ZUGÄNGE

Komfortabel und zukunftsgerichtet – von der Tiefgarage bis ins Staffelgeschoss



AUFZUGSANLAGE

Von der Tiefgarage bis ins Staffelgeschoss – bequem, sicher und barrierefrei



KELLER / ABSTELLRÄUME

Eigene Abstellräume in der Tiefgarage



WASCHKÜCHE

Gemeinsame Waschküche in der Tiefgarage



TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

Jeder Stellplatz mit 1 Steckdose und Wallbox-Vorrichtung



EG-WOHNUNGEN MIT GROSSZÜGIGEN GARTENFLÄCHEN

Privates Grün zum Entspannen – mit Zaunanlage und Rollrasen



ÜBERDACHTE AUSSEN-STELLPLÄTZE

Für Fahrräder und Mülltonnen



EBENERDIGE DUSCHEN

Modern gefliest mit eleganter Glasabtrennung inklusive



WASSERZAPFSTELLE

Auf jeder Terrasse und jedem Balkon



BODENTIEFE FENSTER

Für helle, lichtdurchflutete Wohnräume und ein modernes Wohngefühl



ELEKTRISCHE ROLLÄDEN

In Aluminium – langlebig, komfortabel und modern



MASSIVE BAUWEISE

Außen- und Innenmauerwerk aus hochwertigem Kalksandstein



HOCHWERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG

Armaturen von hansgrohe, Waschbecken und WC von Villeroy & Boch – Qualität, die überzeugt inklusive Glas-Duschabtrennung



LAN-ANSCHLÜSSE

In jedem Zimmer



OPTIONALER WASCHMASCHINEN-ANSCHLUSS

In jeder Wohnung möglich



ECHTHOLZPARKETT ODER FLIESEN

Hochwertige Bodenbeläge – individuell wählbar



MALERVLIES

Malerfertig in Weiß – für Ihre individuelle Raumgestaltung



BUSCH-JAEGER KLINGELANLAGE

Mit Video-Funktion für mehr Sicherheit



HOCHWERTIGE BRIEFKASTENANLAGE

Stilvoll und langlebig



ELEKTRISCHE TORANLAGE

Für die Tiefgarage – komfortabel und sicher



LED-BELEUCHTUNG

Gesamtlichtsystem in LED – energiesparend mit Bewegungsmeldern für Treppenhaus, Tiefgarage und Außenbereich



AUSSENBELEUCHTUNG

Auf Balkonen und Terrassen für eine stimmungsvolle Atmosphäre



HOCH EFFIZIENT NACH KfW 40 QNG+ STANDARD

Nachhaltig, energieeffizient und zukunftssicher



WEITERE VORTEILE

- Hoher Schallschutz
- Wertbeständige Bauweise
- Angenehmes Raumklima
- Nachhaltige Materialien
- Durchdachte Grundrisse



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Modern. Langlebig. Zeitlos.

*Ein Zuhause,
das bleibt.*

ZEILHECK 10

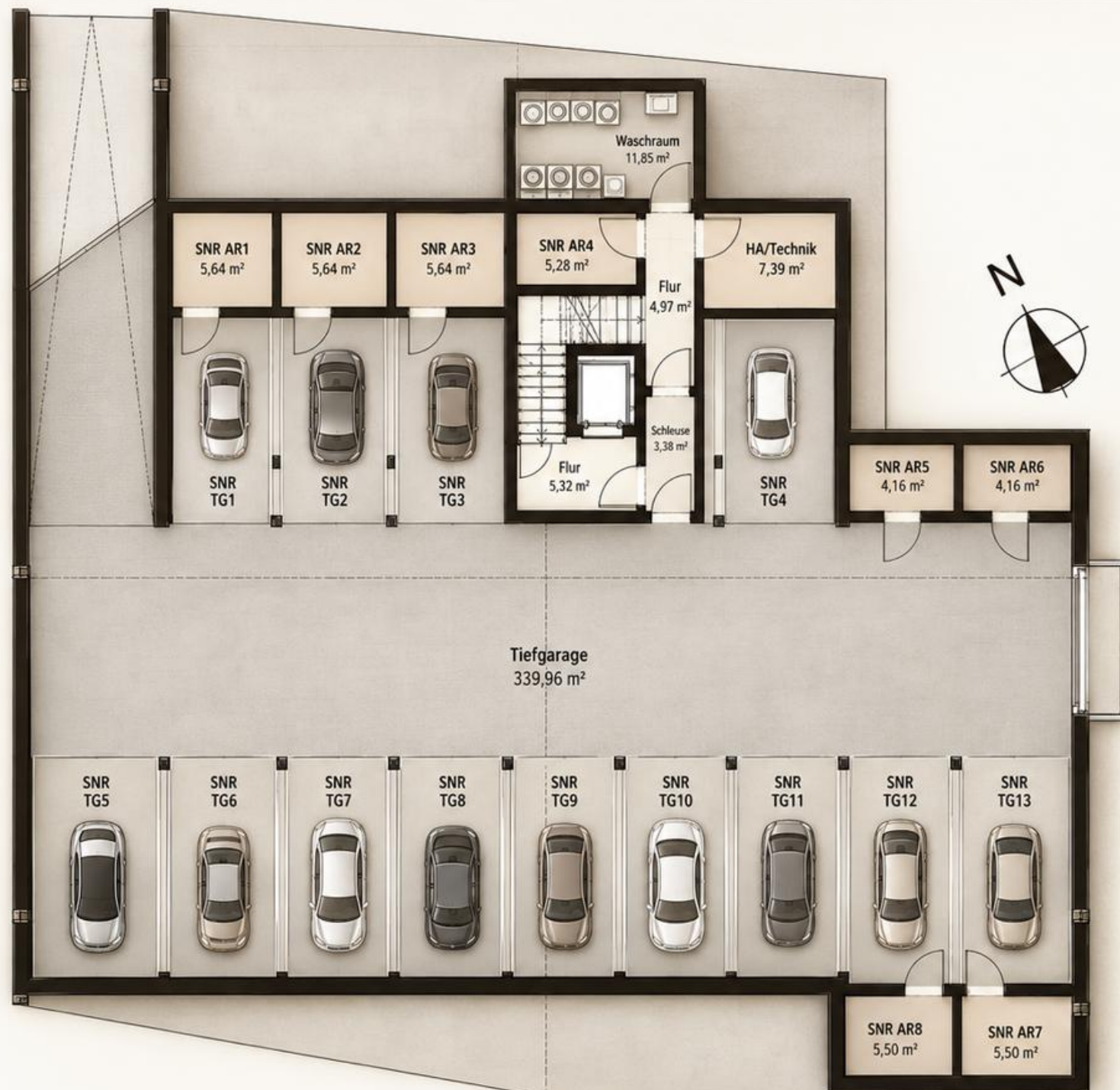
MODERN

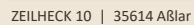
ENERGIEEFFIZIENT

KOMFORTABEL

WERTBESTÄNDIG

Tiefgarage





Wohnung 1 • Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE

70,59 m²

GARTENFLÄCHE

109,78 m²

RAUMFLÄCHEN

Wohnen / Essen / Kochen	26,49 m ²
Zimmer 1	13,93 m ²
Zimmer 2	12,14 m ²
Diele	4,89 m ²
Bad	6,00 m ²
WC	1,97 m ²
Abstell	1,17 m ²
Terrasse (50 %)	5,00 m ²



Hinweis: Die Wohnfläche berücksichtigt den Putzabzug gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Terrasse zu 50 % angesetzt.

Wohnung 2 • Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE

70,59 m²

GARTENFLÄCHE

93,07 m²

RAUMFLÄCHEN

Wohnen / Essen / Kochen	26,49 m ²
Zimmer 1	13,93 m ²
Zimmer 2	12,14 m ²
Diele	4,89 m ²
Bad	6,00 m ²
WC	1,97 m ²
Abstell	1,17 m ²
Terrasse (50 %)	5,00 m ²



Hinweis: Die Wohnfläche berücksichtigt den Putzabzug gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Terrasse zu 50 % angesetzt.

Wohnung 3 · Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE

57,76 m²

GARTENFLÄCHE

78,30 m²

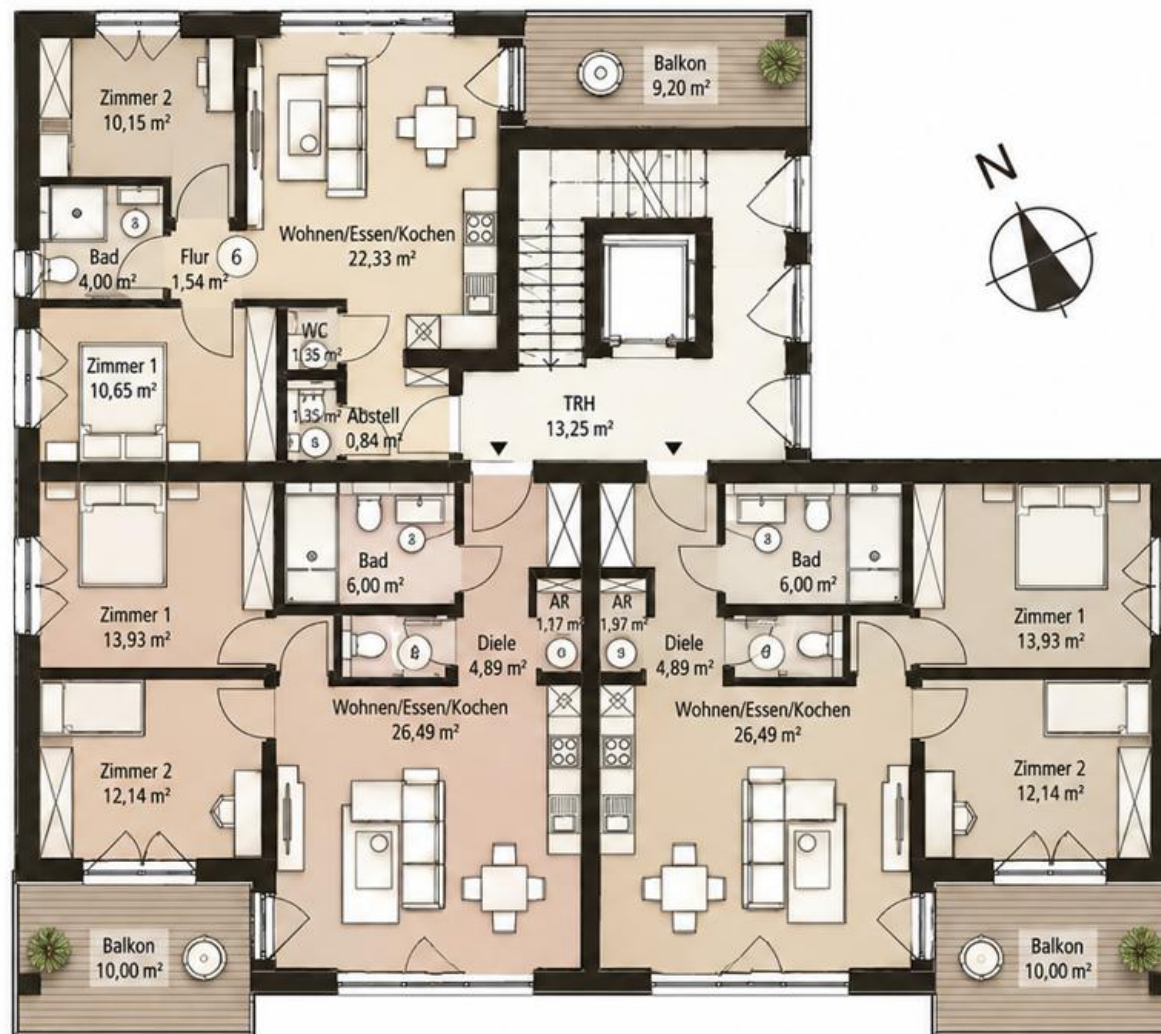
RAUMFLÄCHEN

Wohnen / Essen / Kochen	22,33 m ²
Zimmer 1	10,65 m ²
Zimmer 2	10,15 m ²
Diele	3,11 m ²
Flur	1,54 m ²
Bad	4,00 m ²
WC	1,35 m ²
Abstell	0,84 m ²
Terrasse (50 %)	4,60 m ²



Hinweis: Die Wohnfläche berücksichtigt den Putzabzug gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Terrasse zu 50 % angesetzt.

Obergeschoss



Wohnung 4 · Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

70,59 m²

RAUMFLÄCHEN

Wohnen / Essen / Kochen	26,49 m ²
Zimmer 1	13,93 m ²
Zimmer 2	12,14 m ²
Diele	4,89 m ²
Bad	6,00 m ²
WC	1,97 m ²
Abstell	1,17 m ²
Balkon (50 %)	5,00 m ²



Hinweis: Die Wohnfläche berücksichtigt den Putzabzug gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Terrasse zu 50 % angesetzt.

Wohnung 5 · Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

70,59 m²

RAUMFLÄCHEN

Wohnen / Essen / Kochen	26,49 m ²
Zimmer 1	13,93 m ²
Zimmer 2	12,14 m ²
Diele	4,89 m ²
Bad	6,00 m ²
WC	1,97 m ²
Abstell	1,17 m ²
Balkon (50 %)	5,00 m ²



Hinweis: Die Wohnfläche berücksichtigt den Putzabzug gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Terrasse zu 50 % angesetzt.

Wohnung 6 · Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

57,76 m²

RAUMFLÄCHEN

Wohnen / Essen / Kochen	22,33 m ²
Zimmer 1	10,65 m ²
Zimmer 2	10,15 m ²
Diele	3,11 m ²
Flur	1,54 m ²
Bad	4,00 m ²
WC	1,35 m ²
Abstell	0,84 m ²
Terrasse (50 %)	4,60 m ²



Hinweis: Die Wohnfläche berücksichtigt den Putzabzug gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Terrasse zu 50 % angesetzt.

Staffelgeschoss



Wohnung 7 •Penthouse

WOHNFLÄCHE

108,30 m²

RAUMFLÄCHEN

Wohnen / Essen / Kochen	31,27 m ²
Zimmer 1	16,10 m ²
Zimmer 2	10,64 m ²
Arbeiten	6,59 m ²
Diele	4,02 m ²
Flur	5,93 m ²
Bad	8,33 m ²
WC	1,96 m ²
Abstell	1,96 m ²
Terrasse (50 %)	22,80 m ²



Hinweis: Die Wohnfläche berücksichtigt den Putzabzug gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Terrasse zu 50 % angesetzt.

Wohnung 8 • Penthouse

WOHNFLÄCHE

70,76 m²

RAUMFLÄCHEN

Wohnen / Essen / Kochen	21,57 m ²
Zimmer 1	11,67 m ²
Arbeiten	7,81 m ²
Diele	5,76 m ²
Bad	3,99 m ²
WC	1,71 m ²
Abstell	1,33 m ²
Terrasse (50 %)	17,73 m ²



Hinweis: Die Wohnfläche berücksichtigt den Putzabzug gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung. Terrasse zu 50 % angesetzt.

IHR KONTAKT

DIREKT VOM BAUTRÄGER

Wir beraten Sie persönlich, kompetent und unverbindlich.
Gerne stehen wir Ihnen für Fragen, weitere Informationen
oder einen Beratungstermin zur Verfügung.

*Vertrauen.
Zuhause.
Zukunft.*



Adresse

Yildiz Immobilien GmbH & Co. KG
Industriestraße 7
35614 Aßlar
Deutschland



Telefon

06441 669 19 11



Mobil

0151 646 08 417



E-Mail

info@yildiz-wohnprojekte.de



Website

www.yildiz-wohnprojekte.de



Bürozeiten

Montag – Freitag, 08:00 – 17:00 Uhr



Vertretung

Persönlich haftende Gesellschafterin:
YYS Verwaltung GmbH
Sitz: Aßlar
Registergericht: Amtsgericht Wetzlar
Handelsregister: HRB 7084
Geschäftsführer der YYS Verwaltung GmbH:
Abdullah Yildiz



Handelsregister

Registergericht: Amtsgericht Wetzlar
Handelsregisternummer: HRA 7489



Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

gemäß § 27a UStG:
DE356843723



Erlaubnis nach § 34c GewO

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt durch:
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Postfach 19 40
35573 Wetzlar



REGIONAL.
PERSÖNLICH.
ZUVERLÄSSIG.

IHR STARKER PARTNER
FÜR WOHNPROJEKTE.



MODERN



NACHHALTIG



PERSÖNLICH



WERTBESTÄNDIG

Mehr als nur eine Immobilie.