



# DOMUS

Das Stadthaus im Herzen Herborns





20

Wohnungen

1.350 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

WINTER 2027

Fertigstellung

25

Tiefgaragenstellplätze

10% AfA

Abschreibung p. a.

FÖRDERFÄHIG

KfW 40 QNG EE Plus

Ostansicht



Westansicht



# DOMUS

Das Stadthaus im Herzen Herborns

## Wohnen im Herzen von Herborn

In zentraler Lage von Herborn entsteht ein Wohngebäude mit 20 hochwertigen Wohneinheiten. Klare Architektur und durchdachte Grundrisse schaffen ein Zuhause mit zeitloser Qualität.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, offene Wohnatmosphäre. Hochwertige Materialien und moderne Gebäudetechnik stehen für Komfort, Effizienz und nachhaltiges Wohnen.

## MIKROLAGE

Einfach zu Fuß

8 min Einkaufen	11 min Altstadt
16 min Bahnhof	3 min Kindergarten
9 min Marktplatz	10 min Grundschule
7 min Festplatz	4 min Gymnasium



Kurze Wege.  
Zentrale Lage.  
Gute Anbindung.

DOMUS entsteht in zentraler Lage von Herborn, nur wenige Minuten von Altstadt, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Die gewachsene Umgebung bietet eine gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag.

Ärztinnen und Ärzte, Schulen, Nahversorgung und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Gleichzeitig ermöglicht die gute Anbindung an die A45 eine komfortable Verbindung in die umliegenden Städte.

Herborn verbindet historische Substanz mit einer lebendigen Innenstadt.

# ERDGESCHOSS



WE 01

WE 02

WE 03

WE 04

WE 05

WE 06

WE 07

WE 08



Wohnung 01  
84 m² | 3 Zimmer  
Terrasse | Garten

Wohnung 02  
42 m² | 2 Zimmer  
Terrasse | Garten

Wohnung 03  
42 m² | 2 Zimmer  
Terrasse | Garten

Wohnung 04  
84 m² | 3 Zimmer  
Terrasse | Garten

Wohnung 05  
84 m² | 3 Zimmer  
Terrasse | Garten

Wohnung 06  
42 m² | 2 Zimmer  
Terrasse | Garten

Wohnung 07  
42 m² | 2 Zimmer  
Terrasse | Garten

Wohnung 08  
84 m² | 3 Zimmer  
Terrasse | Garten

# OBERGESCHOSS



WE 09

WE 10

WE 11

WE 12

WE 13

WE 14

WE 15

WE 16



Wohnung 09  
80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer  
Balkon

Wohnung 10  
39 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer  
Balkon

Wohnung 11  
39 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer  
Balkon

Wohnung 12  
80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer  
Balkon

Wohnung 13  
80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer  
Balkon

Wohnung 14  
39 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer  
Balkon

Wohnung 15  
39 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer  
Balkon

Wohnung 16  
80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer  
Balkon

# STAFFELGESCHOSS



WE 17

WE 18

WE 19

WE 20



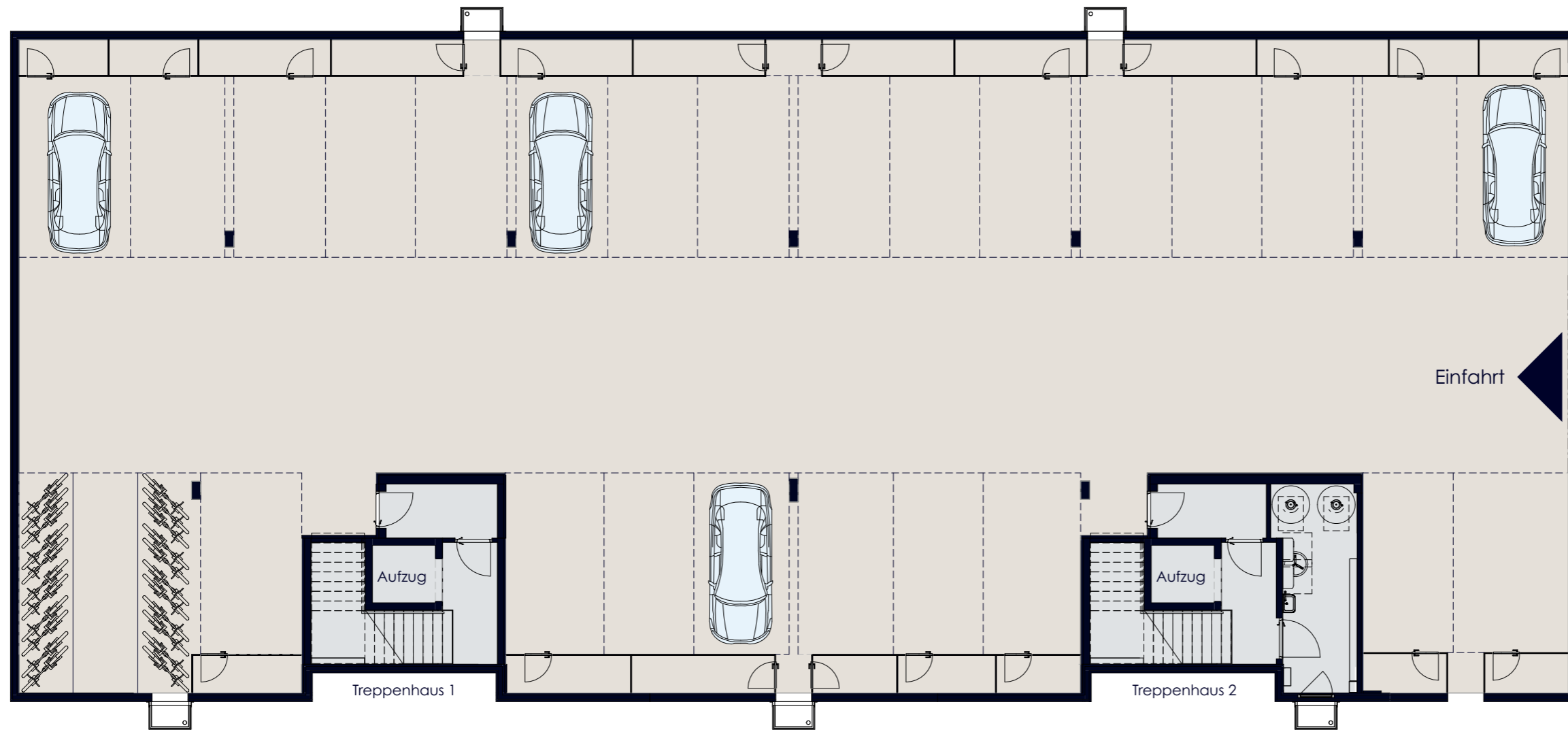
Wohnung 17  
89 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer  
Dachterrasse

Wohnung 18  
98 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer  
Dachterrasse

Wohnung 19  
98 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer  
Dachterrasse

Wohnung 20  
89 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer  
Dachterrasse

# TIEFGARAGE



25  
Parkplätze

5  
Außenstellplätze

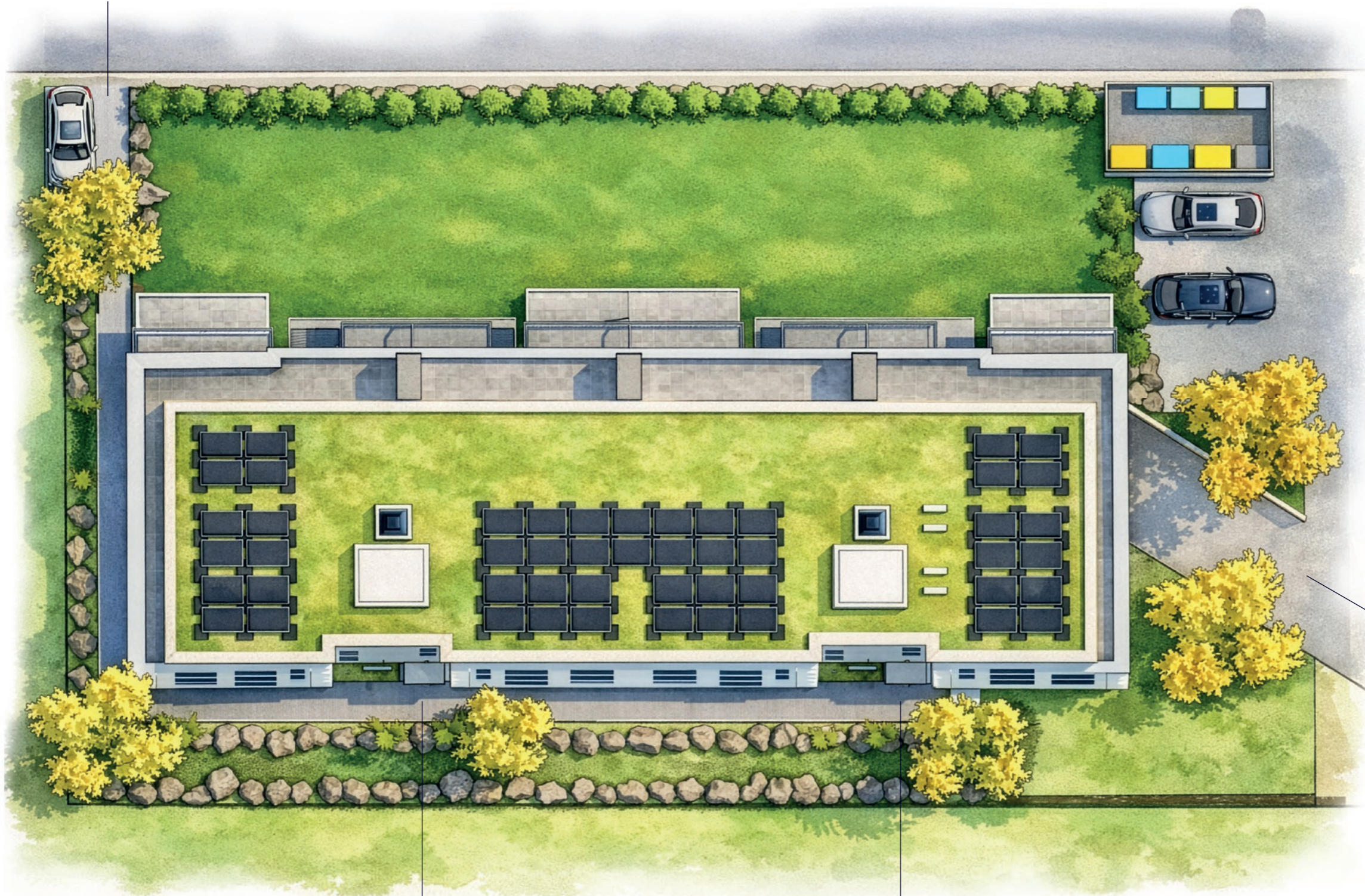
20  
Fahrradstellplätze

20  
Abstellräume

# ÜBERSICHT



Zugangsweg



Tiefgarageneinfahrt

Haupteingang 1

Haupteingang 2

# WOHNUNGEN



# WOHNUNGSTYP I

2 Zimmer mit Außenbereich.  
Effizient gedacht.

Diese kompakt und durchdacht geplante 2-Zimmer-Wohnung bietet eine klare Raumstruktur und eine effiziente Nutzung der Wohnfläche. Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft eine helle Atmosphäre.



Wohnung 02  
42 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 03  
42 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 06  
42 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 07  
42 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 10  
39 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon

Wohnung 11  
39 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon

Wohnung 14  
39 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon

Wohnung 15  
39 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon



Von dem Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit privatem Garten oder auf den Balkon, wodurch sich der Wohnraum großzügig nach außen erweitert.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine.

## WOHNUNGSTYP II

Wohnung 01

84 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 04

84 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 05

84 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 08

84 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 09

80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon

Wohnung 12

80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon

Wohnung 13

80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon

Wohnung 16

80 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon

3 Zimmer mit  
Außenbereich.  
Offen gestaltet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse mit privatem Garten oder zum großen Balkon.



Ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche. Abgerundet wird die Wohnung durch einen separaten Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für eine Waschmaschine.

## WOHNUNGSTYP III



3 Zimmer mit  
Dachterrasse.  
Klar strukturiert.

Diese Wohnung zeichnet sich durch eine übersichtliche Raumaufteilung und einen offen konzipierten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur Dachterrasse aus. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre.

Wohnung 17  
89 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Dachterrasse

Wohnung 20  
89 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Dachterrasse



Die zwei weiteren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Das Badezimmer ist funktional und zeitgemäß gestaltet. Die klare Struktur der Räume unterstützt eine komfortable Nutzung im Alltag.

## WOHNUNGSTYP IV



Wohnung 18

98 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | Dachterrasse

Wohnung 19

98 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | Dachterrasse

4 Zimmer mit  
Dachterrasse.  
Großzügig geplant.

Mit ihrer klar gegliederten Raumstruktur und einem großzügigen Wohnkonzept bietet diese 4-Zimmer-Wohnung viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Wohnung und ermöglicht direkten Zugang zur Dachterrasse.



Drei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschinenanschluss rundet die Wohnung sinnvoll ab.



## Substanz mit Zukunft

- KfW-40-Standard
- QNG-Plus – Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude
- Förderfähig
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Massivbauweise
- 10% Abschreibung p. a.



## Qualität im Detail

- Parkett
- Großformatige Fliesen
- Fußbodenheizung
- Malervlies
- Elektrische Rollläden
- Große Fensterflächen
- Aufzug

# FÖRDERMÖGLICHKEITEN



## Klimafreundlicher Neubau 297–298

- Kredithöchstbetrag bis 150.000 Euro
- Effektiver Jahreszins ab derzeit ca. 2,05% (Stand vom 23.03.2026)

## Wohneigentum für Familien Neubau 300

- Für Familien mit Kindern
- Kredithöchstbeträge von 170.000 bis 270.000 Euro
- Effektiver Jahreszins ab derzeit ca. 0,95% (Stand vom 23.03.2026)



## Hessen-Darlehen Neubau

- 20 Jahre Zinsfestschreibung
- Kredithöchstbeträge von min. 50.000 bis max. 220.000 Euro
- Effektiver Jahreszins ab derzeit ca. 0,68% (Stand vom 23.03.2026)

## Abschreibung

- 5% degressive AfA p. a. bei Neubauten
- Zusätzlich 5% Sonderabschreibung p. a. in den ersten 4 Jahren
- Bis zu 10% steuerliche Abschreibung pro Jahr





## Herborn

Lebensqualität im  
Lahn-Dill-Kreis

Herborn verbindet auf besondere Weise historisches Flair mit moderner Lebensqualität. Die über tausendjährige Stadt im Herzen des Lahn-Dill-Kreises zählt zu den bedeutendsten Fachwerkstädten Hessens und begeistert mit ihrer lebendigen Altstadt, geprägt von liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern, stilvollen Cafés, ausgewählten Restaurants und kleinen, individuellen Geschäften. Eingebettet zwischen Westerwald und Dill erwartet Sie hier ein Umfeld, das Kultur, Gemeinschaft und Lebensart harmonisch vereint.



## Lebendige Traditionen

Regelmäßige Veranstaltungen wie das Herborner Weinfest, das Oktoberfest oder der stimmungsvolle Weihnachtsmarkt setzen über das Jahr hinweg besondere Akzente. Der traditionsreiche Wochenmarkt auf dem Kornmarkt ist ein lebendiger Treffpunkt und Ausdruck gelebter Regionalität. Ein besonderes Highlight des kulturellen Lebens ist die KuSch – Kulturscheune Herborn, die mit Konzerten, Theater, Kabarett, Comedy und Kleinkunst ein vielseitiges Programm bietet und als renommierter Veranstaltungsort Kulturinteressierte aus der gesamten Region anzieht.

## VERKAUFSSTAND

### Erdgeschoss

Wohnung 01 | **verkauft**  
84m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 02 | **verkauft**  
42m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 03 | **verkauft**  
42m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 04 | **verkauft**  
84m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | Garten

### Obergeschoss

Wohnung 09 | **verkauft**  
80m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon

Wohnung 10 | **verkauft**  
39m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon

Wohnung 11 | **verkauft**  
39m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon

Wohnung 12 | **verkauft**  
80m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon

### Staffelgeschoss

Wohnung 17 | **reserviert**  
89m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Dachterrasse

Wohnung 18 | **reserviert**  
98m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | Dachterrasse

Tiefgaragenstellplatz für 22.500 €  
Außenstellplatz für 9.900 €

Wohnung 05 | **reserviert**  
84m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 06 | **verkauft**  
42m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 07 | **verkauft**  
42m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 08 | **verkauft**  
84m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Terrasse | Garten

Wohnung 13 | **reserviert**  
80m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon

Wohnung 14 | **verkauft**  
39m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon

Wohnung 15 | **verkauft**  
39m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Balkon

Wohnung 16 | **verkauft**  
80m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Balkon

Wohnung 19 | **reserviert**  
98m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | Dachterrasse

Wohnung 20 | **reserviert**  
89m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Dachterrasse



## Kontakt

K&S Wohnbau GmbH  
Wiesenstraße 8  
35764 Sinn - Fleisbach

02772 4764934

info@wohnbau-ks.de

www.wohnbau-ks.de

## Geschäftsführung

Dmitrij Kiselev & Björn Strietzel



# NOTIZEN

## Rechtliche Hinweise und Haftungsbeschränkung

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation interessierter Parteien. Sämtliche Angaben, Berechnungen, Darstellungen und Planungsinhalte erfolgen vorbehaltlich der endgültigen Vertragsgestaltung sowie erforderlicher behördlicher Genehmigungen und möglicher technischer Änderungen. Maßgeblich und rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen im notariell beurkundeten Kaufvertrag sowie in der jeweils gültigen Baubeschreibung.

## Visualisierungen und Darstellungen

Alle Abbildungen, Visualisierungen, Renderings und Grundrissdarstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen, illustrativen Darstellung des Projekts. Sie sind nicht zwingend maßstabsgetreu und können hinsichtlich Form, Farbe, Materialwahl sowie Ausstattung von der späteren tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Detailtreue oder rechtliche Verbindlichkeit der Darstellungen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## Planungsvorbehalt

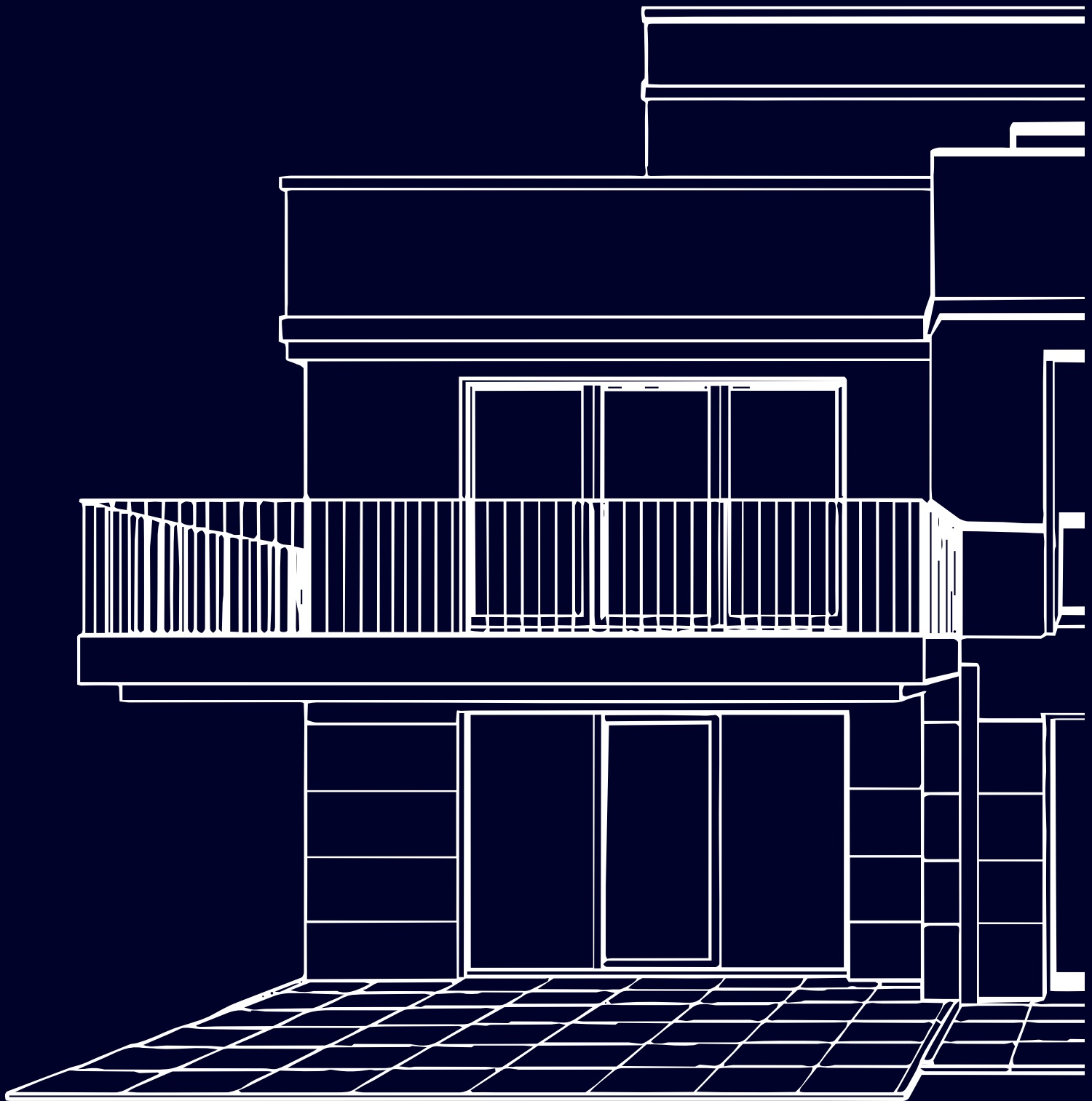
Der Bauherr behält sich ausdrücklich das Recht vor, Änderungen an Architektur, Grundrissgestaltung, Materialien, technischer Ausstattung sowie an der Gestaltung der Außenanlagen vorzunehmen. Dies gilt insbesondere dann, wenn solche Anpassungen im Rahmen der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung, aufgrund behördlicher Auflagen oder im Zuge technischer Weiterentwicklungen und wirtschaftlicher Optimierungen erforderlich oder zweckmäßig werden. Maßgeblich ist ausschließlich der im Kaufvertrag vereinbarte Leistungsumfang.

## Haftungsbeschränkung

Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der in diesem Exposé enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Ansprüche können ausschließlich im Falle vorsätzlicher Täuschung oder grober Fahrlässigkeit im Sinne des § 276 BGB geltend gemacht werden. Für zwischenzeitliche Änderungen, insbesondere hinsichtlich Preise, Flächenangaben oder Ausstattungsdetails, wird ebenfalls keine Gewähr übernommen.

## Vollständigkeit und Rechtsverbindlichkeit

Dieses Exposé erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sämtliche Angaben sind unverbindlich und freibleibend. Rechtsverbindliche Regelungen ergeben sich ausschließlich aus dem notariell beurkundeten Kaufvertrag einschließlich der zugehörigen Baubeschreibung sowie der Teilungserklärung.



---

WIR BAUEN FÜR SIE VERLÄSSLICH, KOMPETENT UND TRANSPARENT.