



LB INVEST
REAL ESTATE

LB Invest GmbH

Weidenauer Straße 167
57076 Siegen

+49 271 317 94 201
info@lb-i.de
www.lb-i.de

BVH KAAN MARIENBORN **HAUPTSTRAÙE 138, 57074 SIEGEN**

In Nordrhein-Westfalen, in der Stadt Siegen, entsteht ein modernes Neubauprojekt mit insgesamt 12 hochwertigen Wohneinheiten. Die Wohnungen haben Wohnflächen von ca. 58 m² bis 86 m².

Das Wohngebäude befindet sich im Stadtteil Kaan-Marienborn – einem grünen Vorort von Siegen mit guter Verkehrsanbindung.



KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit
QNG-Zertifizierung

NACHHALTIGES NEUBAUPROJEKT IN SIEGEN

Im Siegener Stadtteil Kaan-Marienborn realisiert die **LB Invest GmbH** das Projekt **BVH Kaan Marienborn** mit zwölf energieeffizienten Wohneinheiten. Dieser südöstlich gelegene Stadtteil bietet naturnahes Wohnen am Rand des Rothaargebirges und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur Siegens. Die Region ist geprägt von sauberer Luft, waldreicher Landschaft und ruhigem Wohnumfeld.



12 Wohnungen
mit 2-3 Zimmern und 58-86 m²

Das Gebäude wird als **KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit QNG-Zertifizierung** errichtet. Es umfasst ein Gartengeschoss, zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss und entsteht in nachhaltiger Bauweise mit emissionsarmen Materialien. Die zwölf 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über 58 bis 86 m² Wohnfläche, Balkon oder Terrasse und große Panoramafenster. Die Grundrisse sind funktional und effizient. Der Zugang ist barrierefrei, ein Aufzug erschließt alle Ebenen. Es sind ein Tiefgaragenbereich, Außenstellplätze, Fahrradstellplätze sowie Kellerabteile vorgesehen. Eine begrünte Freifläche mit Spielplatz ergänzt das Wohnangebot. **Die Baugenehmigung wurde erteilt.** Die Fertigstellung ist für das **zweite Quartal 2026** geplant.



Das Projekt wird von der
LB Invest GmbH
schlüsselfertig geplant und
umgesetzt.



ALLGEMEINE PROJEKTANGABEN

Projekt:	BVH (Neubau) Kaan Marienborn. Hauptstraße 138, 57074 Siegen (NRW)
Wohnungen:	Insgesamt 12 – 9× 2-Zimmer, 3× 3-Zimmer
Wohnungsgrößen:	ca. 58 bis 86 m ²
Parkplätze:	6 Stellplätze, 7 Tiefgaragenplätze
Abstellmöglichkeiten:	Im Untergeschoss: 12 private Abstellräume, ein Raum für Mobilitätshilfen und Fahrräder, ein Raum für Kinderwagen.
Etagenanzahl:	4 Geschosse: Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschoss
Zusätzlich:	Ein Personenaufzug ist vorgesehen (vier Geschosse) Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz
WF (Wohnfläche):	ca. 828,3 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.386 m ²
Bebauungsfläche (Fußabdruck):	ca. 460 m ²
Ausführungsstand:	Schlüsselfertig
Nachhaltigkeit & Effizienz:	KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit QNG-Zertifizierung
Fertigstellung:	Ende 2. Quartal 2026



Direktverkauf vom Bauträger. KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit QNG-Zertifizierung – ermöglicht eine förderfähige Finanzierung über zinsgünstige Kredite der KfW.

FINANZIERUNGSBEDINGUNGEN

- Provisionsfreier Erwerb direkt vom Bauträger:

Der Erwerb der Wohnungen ist provisionsfrei – direkt vom Bauträger LB Invest GmbH.

- Der Kaufpreis wird gemaÙ MaBV gezahlt:

Die Zahlungen erfolgen in höchstens sieben Raten, entsprechend dem Baufortschritt und den Vorgaben des § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

- Möglichkeit einer KfW-Förderung:

Da das Gebäude dem Standard KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit QNG-Zertifizierung entspricht, ist eine förderfähige Finanzierung über Programme der KfW möglich, insbesondere über das Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ (Nr. 297/298) mit Krediten bis zu 150.000 € sowie über das Programm „Wohneigentum für Familien – Neubau“ (Nr. 300) mit Krediten bis zu 270.000 €

HINWEIS FÜR DIE KAPITALANLEGER:

- Mietzins:

Die durchschnittliche marktübliche monatliche Nettokaltmiete für die Wohnungen beträgt im Jahr 2025 voraussichtlich ca. 13,50 € pro m².

- AfA (Absetzung für Abnutzung):

Neben der linearen Abschreibung sind aufgrund der KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit QNG-Zertifizierung in den ersten vier Jahren lukrative Sonderabschreibungen in Höhe von 5 % jährlich möglich.

BVH KAAAN MARIENBORN

HAUPTSTRAÙE 138, 57074 SIEGEN



BVH KAAAN MARIENBORN

HAUPTSTRAÙE 138, 57074 SIEGEN



BVH KAA N MARIENBORN

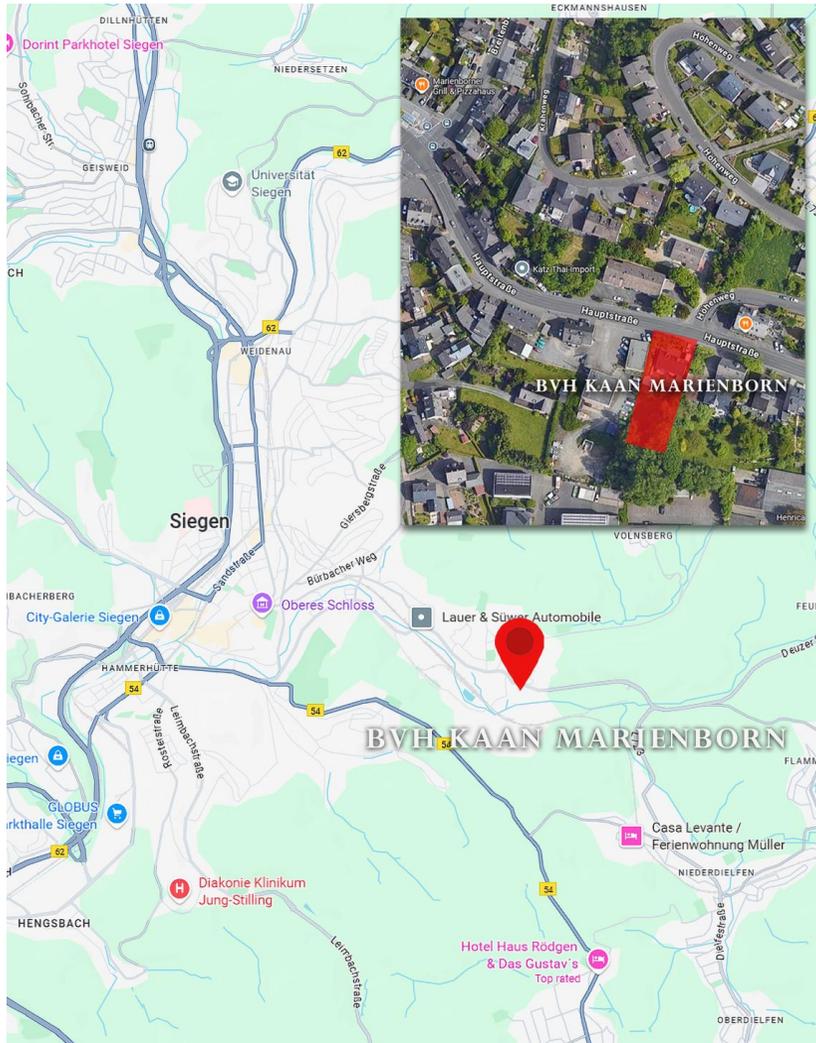
HAUPTSTRAÙE 138, 57074 SIEGEN



LAGE & UMGEBUNG

Siegen ist das Oberzentrum Südwestfalens (Nordrhein-Westfalen) mit rund 105 000 Einwohnern und bildet mit dem Umland eine funktionale Agglomeration von ca. 600 000 Menschen. **Kaan Marienborn** ist ein gewachsener Stadtteil im Osten Siegens mit guter Anbindung an die Innenstadt inkl. dem Bahnhof (ca. 10–15 Minuten per Auto oder Bus). Direkt vor dem Grundstück befindet sich die **Bushaltestelle „Kaan-Marienborn Hauptstraße“** mit Linien SB5, R12 und C109. Der Campus der Universität Siegen ist in ca. 12–15 Minuten mit dem Auto oder in etwa 20 Minuten mit dem ÖPNV erreichbar. Im Umkreis von 500 m befinden sich: Supermärkte **REWE** (Hauptstraße 85) und **ROSSMANN**, die **Gemeinschaftsgrundschule Kaan-Marienborn**, das **Gymnasium Am Löhrtor (Teilstandort)**, mehrere Kitas und Arztpraxen. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in rund 3km Entfernung (**Marien Klinikum Siegen**).

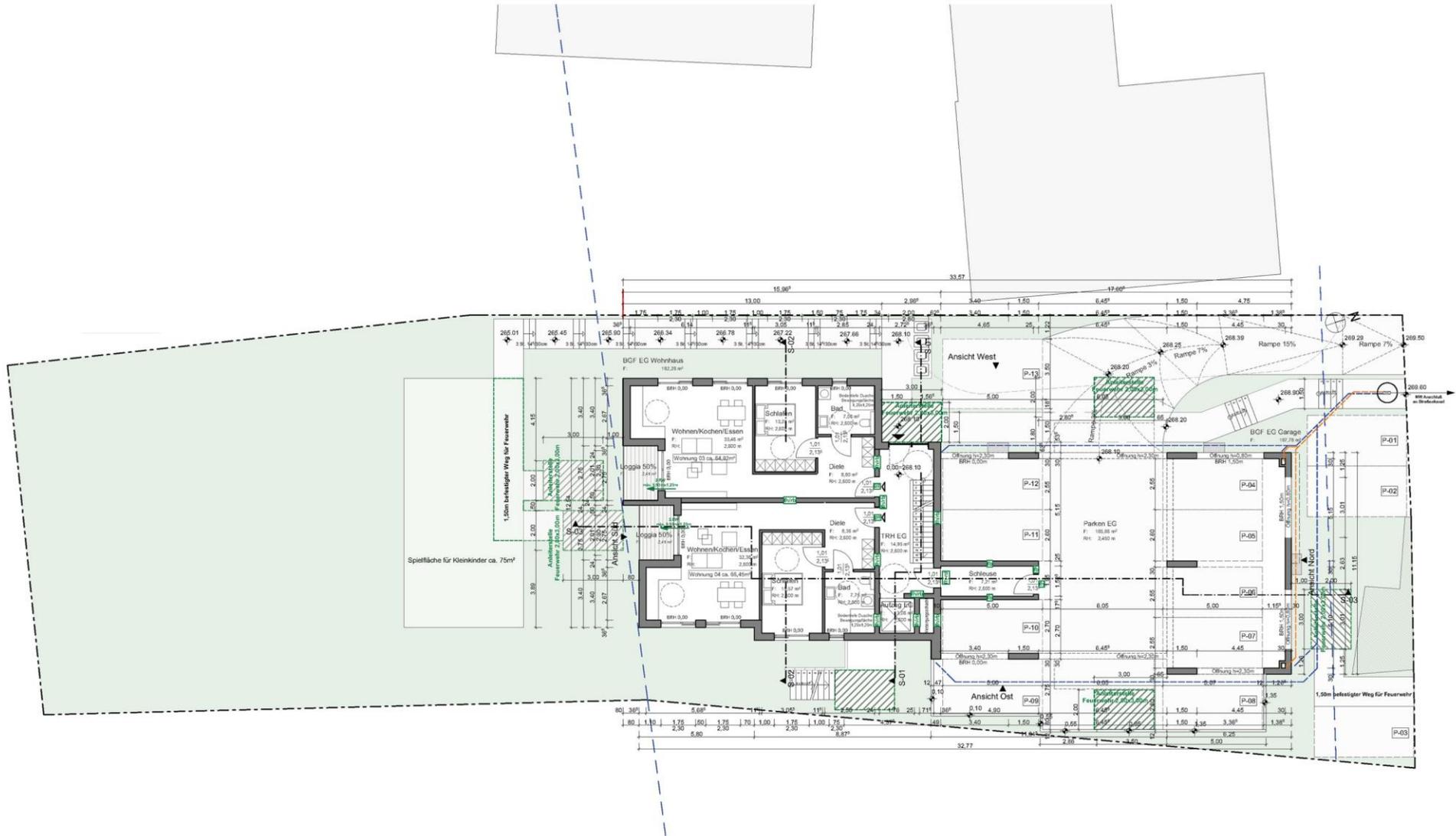
Siegen zeichnet sich durch viel Grün, saubere Luft und ein mildes Mittelgebirgsklima aus. Nördlich des Grundstücks beginnt das **Naturschutzgebiet Langenbachtal** mit extensivem Grünland und Feuchtbiotopen. In der Umgebung verlaufen mehrere gut zugängliche Wanderwege, wie etwa die **Panoramaroute „Funkmast Häusling“** (ca. 2,8 km, Einstieg in Kaan Marienborn). Der Naturpark Sauerland-Rothaargebirge erstreckt sich östlich der Stadtgrenze. In 16 Autominuten erreicht man zudem den **Erlebniswald „Historischer Tiergarten“** mit Themenpfaden und Picknickbereichen entlang des Hermelsbachs.



DARSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDELAGE



ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS

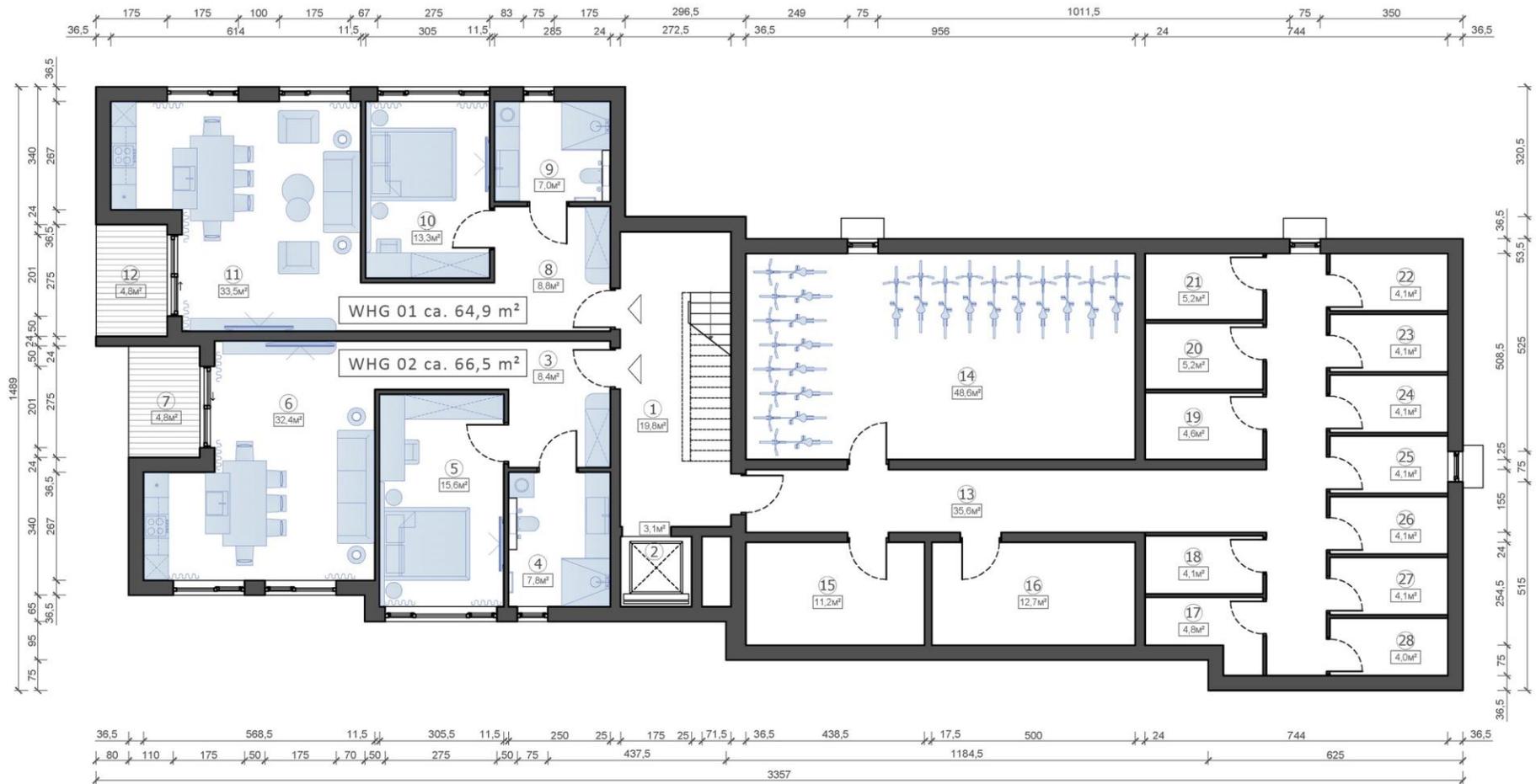




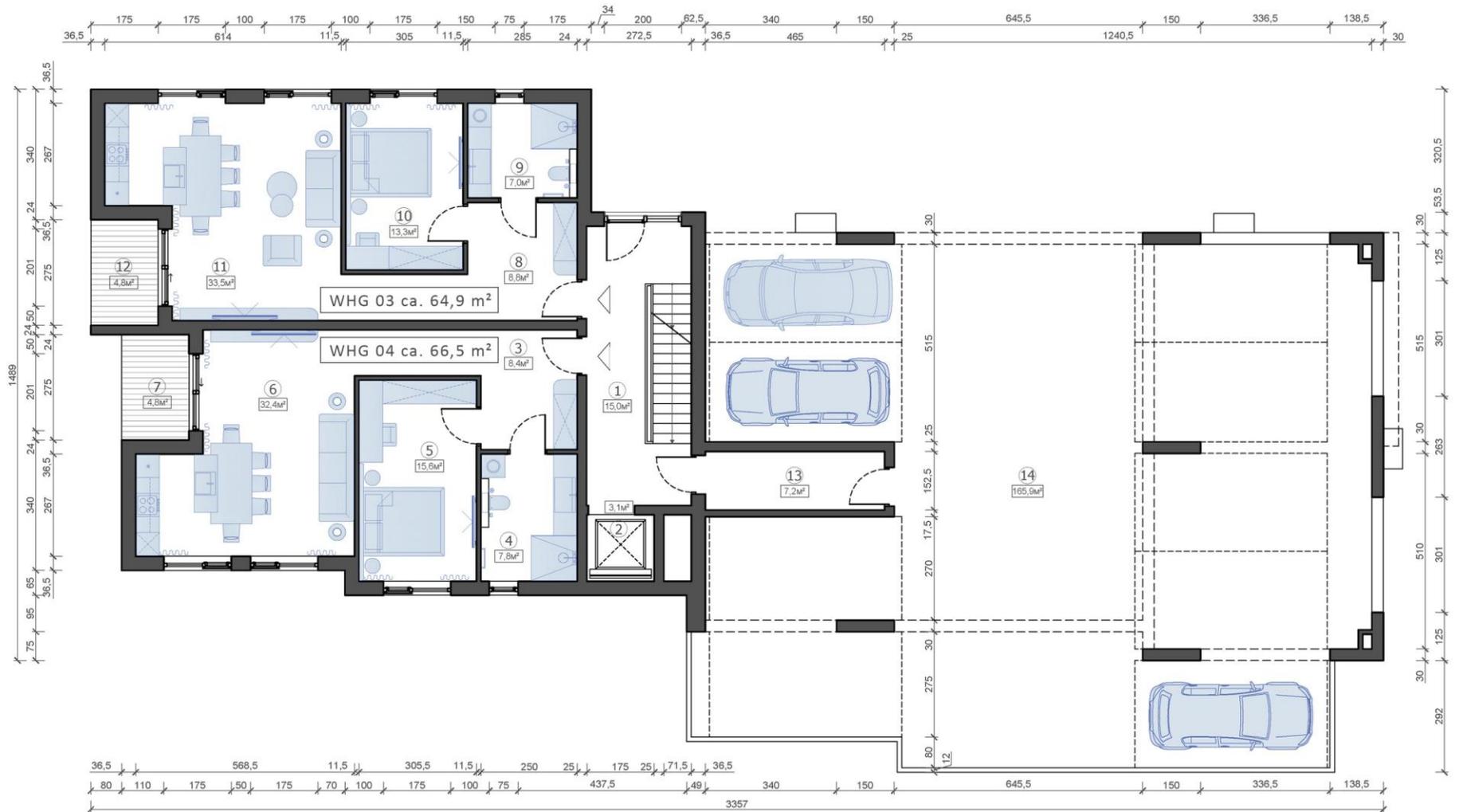
WOHNUNGEN ZUM VERKAUF

WHG	Geschoss	Zimmeranzahl	WF (m ²)	Terrasse/Balkon/Loggia
WHG 01	Gartengeschoss	2 Zimmer	64,9	Terrasse mit Zugang zum Garten
WHG 02	Gartengeschoss	2 Zimmer	66,5	Terrasse mit Zugang zum Garten
WHG 03	Erdgeschoss	2 Zimmer	64,9	Loggia
WHG 04	Erdgeschoss	2 Zimmer	66,5	Loggia
WHG 05	Obergeschoss	2 Zimmer	64,9	Loggia
WHG 06	Obergeschoss	2 Zimmer	66,5	Loggia
WHG 07	Obergeschoss	3 Zimmer	79,8	Balkon
WHG 08	Obergeschoss	3 Zimmer	85,9	Balkon
WHG 09	Staffelgeschoss	2 Zimmer	58,0	Terrasse
WHG 10	Staffelgeschoss	2 Zimmer	57,9	Terrasse
WHG 11	Staffelgeschoss	3 Zimmer	82,6	Balkon
WHG 12	Staffelgeschoss	2 Zimmer	70,2	Terrasse

GARTENGESCHOSS



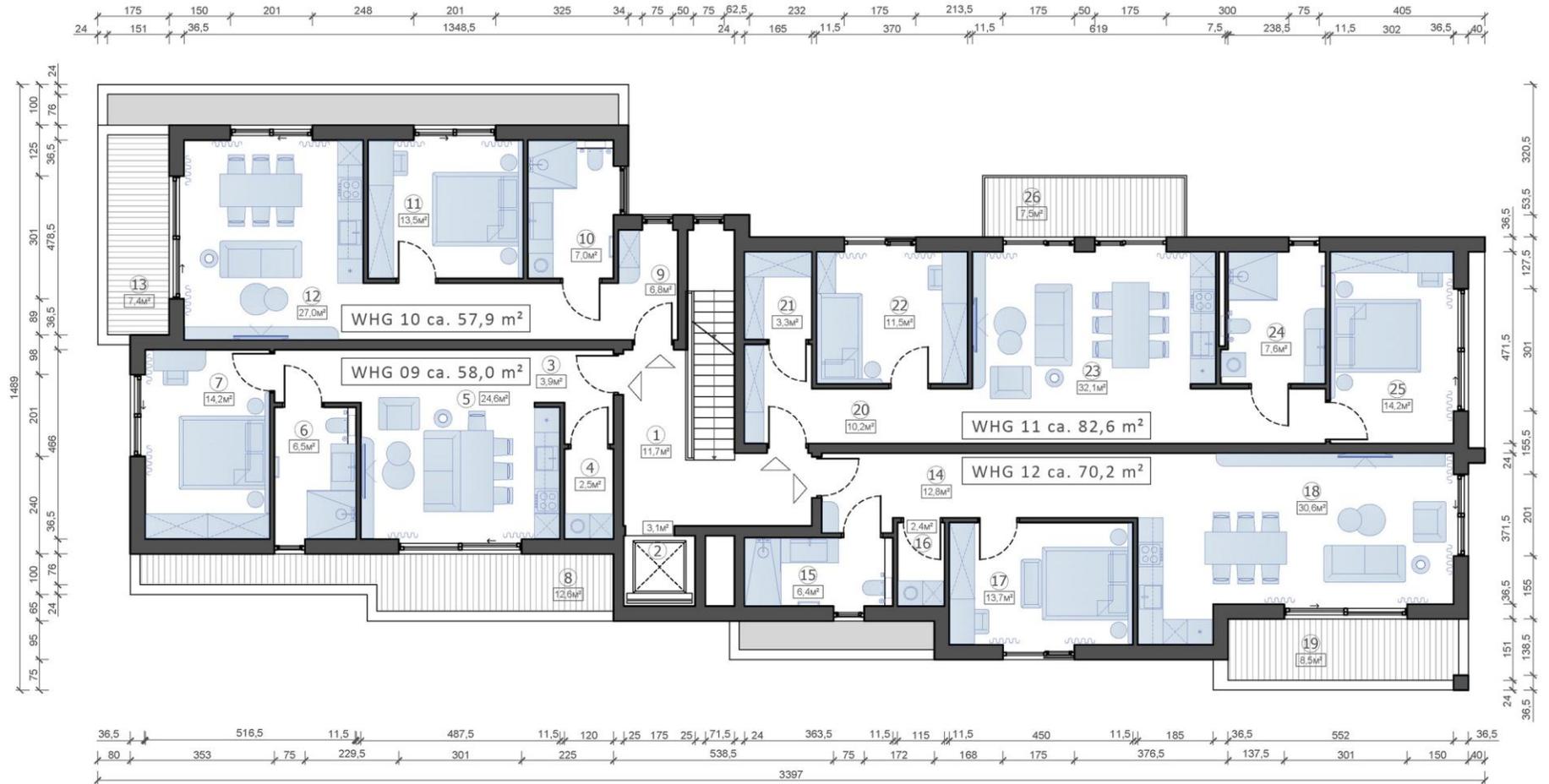
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS





Nachhaltiges und energieeffizientes Baukonzept in hybrider Bauweise unter Verwendung industriell vorgefertigter Holzelemente wie Holzrahmen- und Brettsperrholz-Konstruktionen (CLT).

KONSTRUKTION UND BAUWEISE

Das Gebäude wird in **hybrider Bauweise** errichtet: **Fundament, Untergeschoss, Treppen sowie Treppenhaus und Aufzugsschacht** werden als Massivbau errichtet. Das **Gartengeschoss sowie alle weiteren Ebenen** entstehen aus **vorgefertigten Holzelementen**, die auf **CNC-gesteuerten Maschinen** industriell produziert werden. Dabei kommen sowohl **Holzrahmen- und Paneelbauelemente** als auch **Brettsperrholz (Cross Laminated Timber, CLT)** zum Einsatz. Ein hoher Anteil an **FSC-zertifiziertem Holz** reduziert den CO₂-Fußabdruck. In Kombination mit einer **natürlichen Dämmung aus Basaltwolle** erfüllt der Wandaufbau die Anforderungen an den **KfW-Effizienzhaus-40-Plus-Standard mit QNG-Zertifizierung**.

Das Gebäude erhält **energieeffiziente Fenster mit Dreifachverglasung** auf Basis des **REHAU-Synego-Systems** (oder gleichwertig), **bodentiefe Panoramafenster** auf allen Etagen sowie **platzsparende Schiebesysteme, automatische Rollläden** von Aluprof, **Balkone, Loggien und Terrassen mit Terrassendielen aus Holz und Glasgeländern**, im Gartengeschoss **direkten Zugang** zum Garten. Die Fassaden erhalten einen **hochwertigen Putz** sowie **Fensterbänke aus Aluminium**.



TECHNISCHE AUSSTATTUNG

Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen zentral über eine **Luft-Wärmepumpe**. In den Wohnungen wird die Wärme über eine **wassergeführte Fußbodenheizung** verteilt. Die **Raumtemperatur lässt sich automatisch und individuell** für jeden Wohnraum regulieren.

Als Teil des Heizungskonzepts wird eine **Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 50 kWp** installiert. Die erzeugte Energie wird **vorrangig für Heizung und Warmwasserbereitung** genutzt, überschüssiger Strom wird ins **öffentliche Netz eingespeist**.

Zudem werden dezentrale Lüftungsanlagen mit **Wärmerückgewinnung und** zusätzlichen Abluftsystemen in den Bädern installiert.

Die **Türkommunikation** erfolgt über ein **Video-Türsprechanlage**, eine strukturierte **Internetverkabelung** erfolgt in allen Einheiten.

Der **Personenaufzug** erschließt jede Etage.



Technische Gebäudeausstattung:
Wärmepumpen, Lüftungsanlagen mit
Wärmerückgewinnung sowie Photovoltaikanlage
mit Speichern gewährleisten den Standard eines
KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit QNG-Zertifizierung.



INNENAUSBAU

Wände und Decken: Gipskarton Q3 mit Malervlies und einem weißen Deckanstrich.

Bodenbeläge: Hochwertiges Parkett aus Holz in den Wohnräumen, **großformatige Feinsteinzeugfliesen** in den Küchenbereichen und Sanitärräumen.

Sanitärausstattung: Hochwertige Sanitärobjekte von **GROHE** (oder gleichwertig), **bodengleiche Echtglas-Duschkabinen**, Waschtischunterschrank, **beleuchteter Spiegel**, **Handtuchheizkörper**.

Beleuchtung: Eingelassene **Doppel-Spot-Leuchten**.

Elektroinstallation: Schalter und Steckdosen von **GIRA** (oder gleichwertig).

Wohnungseingangstür: Sicherheitstür mit verstärktem Schloss.

Weitere Ausstattungsdetails: Fensterbänke aus **Kunststein**, Sockelleisten aus Holz.



PremPremium-Innenausstattung: Echtholzparkett, hochwertige Sanitärausstattung und großformatiges Feinsteinzeug.



AUSSENANLAGEN

Die **LB Invest GmbH** verfolgt das Prinzip des maximalen Erhalts und der Mehrung von Grünflächen. So wird der Baumbestand auf dem Grundstück nach Abschluss der Arbeiten größer sein als zuvor.

Das Gelände wird angenehm beleuchtet – alle Hauptwege erhalten eine Beleuchtung für die Abend- und Nachtstunden. Es ist ein begrünter Gemeinschaftsgarten mit einem großzügigen Kinderspielplatz im hinteren Teil des Gartens vorgesehen.

BARRIEREFREIER ZUGANG

Alle Wohnungen erfüllen die Anforderungen an barrierefreien Zugang. Von der Straßenfront führt eine Rampe zur Haupteingangstür. Das Gebäude ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, der alle Etagen komfortabel erschließt.



Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine geeignete Grundlage für abschließende Anlage- oder Kaufentscheidungen dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind ausschließlich als vorläufige Informationen zu verstehen. Parteien, die an den dargestellten Anlage- oder Kaufmöglichkeiten interessiert sind, sollen und müssen eigene Nachforschungen anstellen. Die hierin enthaltenen Informationen, einschließlich etwaiger Prognosen, wurden nicht unabhängig überprüft. LB Invest GmbH gibt keinerlei (weder ausdrückliche noch stillschweigende) Zusicherungen oder Gewährleistungen in Bezug auf die Richtigkeit, Wahrheit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen ab und wird dies auch in Zukunft nicht tun. Weder LB Invest GmbH, noch deren Inhaber, Geschäftsführer, leitende Angestellte, Vertreter, Mitarbeiter oder Bevollmächtigte haften für (ausdrückliche oder stillschweigende) Zusicherungen in diesem Dokument oder für sonstige Mitteilungen, die dem Empfänger im Rahmen der Einschätzung der Gelegenheit in schriftlicher, mündlicher, visueller oder elektronischer Form übermittelt werden.

LB Invest GmbH ist nicht verpflichtet, dem Empfänger Zugang zu weiteren Informationen zu gewähren, die enthaltenen Angaben zu aktualisieren oder etwaige Ungenauigkeiten oder Auslassungen zu korrigieren, selbst wenn bekannt ist, dass der Inhalt dieses Dokuments unvollständig oder fehlerhaft ist.

Dieses Dokument kann unter Umständen bestimmte „zukunftsgerichtete“ Aussagen und Informationen in Bezug auf die identifizierte Anlage- oder Kaufmöglichkeit enthalten, die auf Einschätzungen der LB Invest GmbH sowie den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen basieren. Begriffe wie „annehmen“, „vermuten“, „schätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „planen“ oder ähnliche Formulierungen, die sich auf die identifizierte Anlage- oder Kaufmöglichkeit beziehen, kennzeichnen solche zukunftsgerichteten Aussagen. Diese Aussagen spiegeln gegenwärtige Risiken, Unsicherheiten und Annahmen in Zusammenhang mit verschiedenen Faktoren wider – insbesondere Wettbewerbsbedingungen, allgemeine wirtschaftliche und marktbezogene Entwicklungen sowie andere im Dokument beschriebene Umstände. Sollte eines oder mehrere dieser Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sich eine zugrunde liegende Annahme als unrichtig erweisen, können die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den in diesem Dokument angenommenen, vermuteten, geschätzten, erwarteten oder beabsichtigten Ergebnissen abweichen. LB Invest GmbH beabsichtigt nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren, und ist hierzu auch nicht verpflichtet.

Alle übermittelten Informationen sind streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe dieses Dokuments an Dritte ist nicht gestattet – es sei denn, es handelt sich um Berater, die einer beruflichen Schweigepflicht unterliegen. Veröffentlichungen, auch auszugsweise, sind untersagt. Urheberrechte und Markenrechte sind zwingend zu beachten. Verhandlungen und Besichtigungen sind nur über uns bzw. nach vorheriger Abstimmung mit uns möglich. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten, solange der Verkäufer einem Interessenten keine schriftliche Exklusivität zur Durchführung einer Ankaufsprüfung eingeräumt hat.

Wir empfehlen jedem potenziellen Investor ausdrücklich, vor einer Investitionsentscheidung fachkundigen steuerlichen und juristischen Rat einzuholen.

Unsere aktuelle Datenschutzerklärung können Sie jederzeit per E-Mail bei uns anfordern: info@lb-i.de.



LB INVEST
REAL ESTATE

LB Invest GmbH

Weidenauer Straße 167
57076 Siegen

+49 271 317 94 201
info@lb-i.de
www.lb-i.de

BVH KAAAN MARIENBORN
HAUPTSTRAÙE 138, 57074 SIEGEN

Interesse an einer Wohnung in unserem energieeffizienten
Neubau? Rufen Sie uns an oder schreiben Sie – wir beraten
Sie gerne.

Preise finden Sie auf www.lb-i.de oder erhalten Sie direkt
auf Anfrage.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!