

# GRÜNE DOPPEL TRÄUME

DOPPELHÄUSER NECKARGEMÜND

PROJEKT

# Stadt nah wohnen im eigenen Haus



unverbindliche Illustration

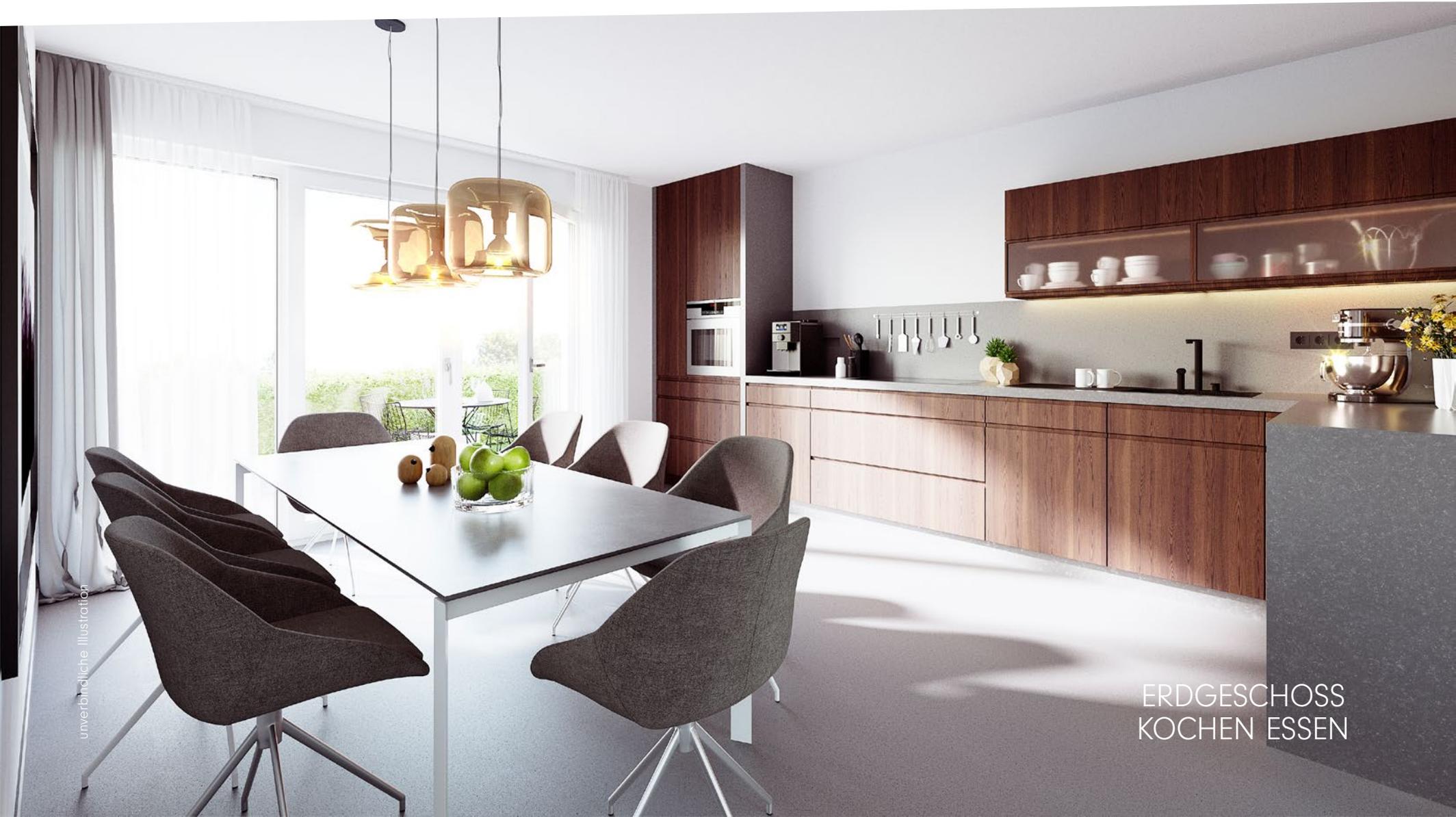
Im eigenen Haus mit Garten wohnen und trotzdem in unmittelbarer Nähe zu allem, was das Leben in der Stadt so angenehm macht: In Neckargemünd wird dieser Wunsch jetzt erfüllt. 10 durchdacht geplante Doppelhaushälften vereinen großzügigen Komfort mit stadtnahem Wohnen im Grünen.

Vor allem Familien finden hier die richtige Mischung aus nachbarschaftlichem Miteinander und privatem Rückzugsraum. Ein Leben in grüner Umgebung geht einher mit kurzen Wegen. Auch Kinder haben es von hier aus nicht weit: Kita, Grund- und Realschule oder Gymnasium sind schnell erreichbar – am besten zu Fuß oder mit dem Fahrrad.



WOHNEN

## Licht und Raum



WOHNEN



unverbindliche Illustration

OBERGESCHOSS  
SCHLAFEN

Kompakt und großzügig, offen und privat, klassisch und modern. Und auf jeden Fall ein Hingucker. Die 2 1/2-geschossigen Häuser mit klassischem Satteldach bieten viel Platz für die Umsetzung individueller Wohnideen. Mit sechs Zimmern plus Wohnküche und einer Wohnfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> sind sie auf unterschiedliche Lebensformen und Familiengrößen vorbereitet. Großformatige, bodenebene Fenster bieten ein Maximum an Lichteinfall, Weit- und Aussicht.

Jedes Haus verfügt über zwei Terrassen, einen Balkon und einen durch Hecken geschützten Garten. Der Zugang erfolgt ebenerdig über einen Privatweg. Je zwei PKW-Stellplätze sind unmittelbar zugeordnet. Das bedeutet kurze Wege mit Einkäufen, Kinderwagen etc.

Die Gebäude werden im energiesparenden und umweltschonenden KfW-55 Standard gebaut. Eine Photovoltaikanlage erzeugt kostengünstigen Strom und macht Sie unabhängiger von steigenden Strompreisen.



# Häuser West

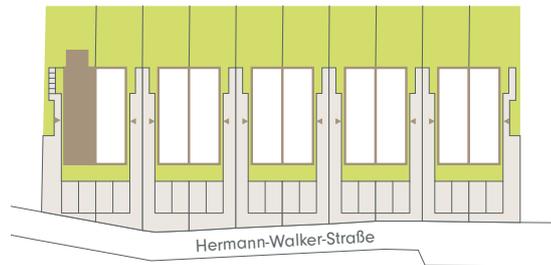
Herrmann-Walker-Straße  
24/1 26/1 28/1 30/1 30/3

Gartengeschoss	40.01 m <sup>2</sup>	HWS	2.35 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss gesamt	61.43 m <sup>2</sup>	Keller/Technik	19.62 m <sup>2</sup>
Obergeschoss gesamt	59.95 m <sup>2</sup>	Speicher	4.67 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss gesamt	36.05 m <sup>2</sup>	Terrassen/Balkone	9.01 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	186.17 m <sup>2</sup>	Nutzfläche gesamt	35.65 m <sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche gesamt 221.82 m<sup>2</sup>**

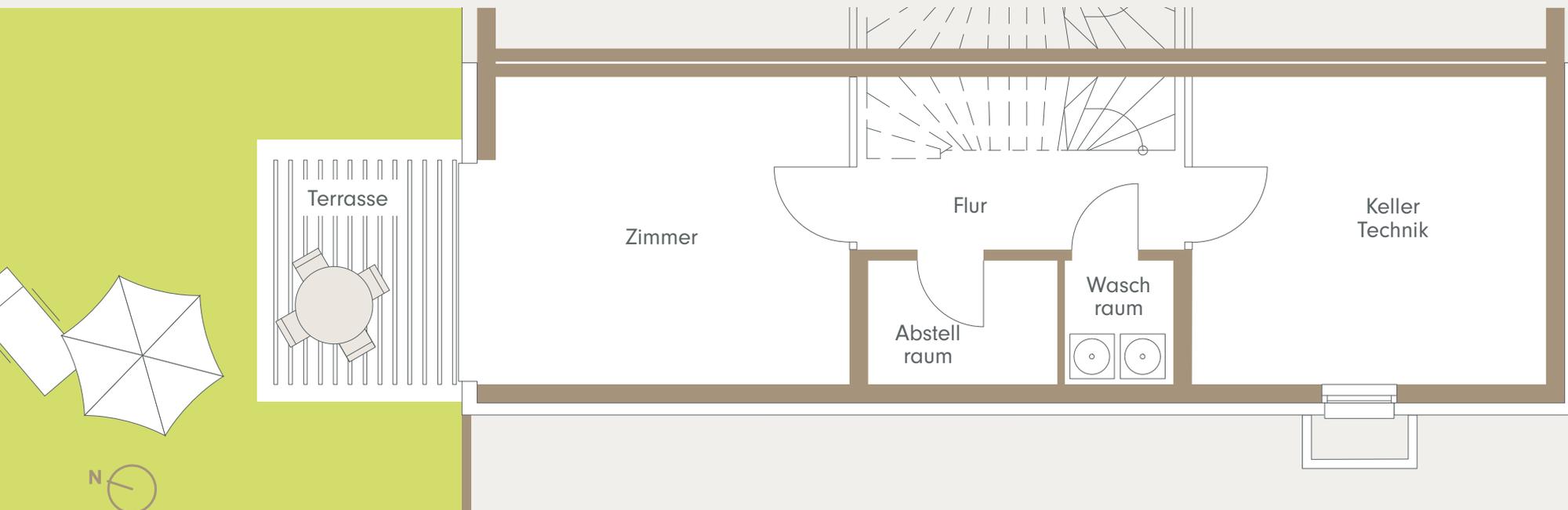


# Häuser West Gartengeschoss

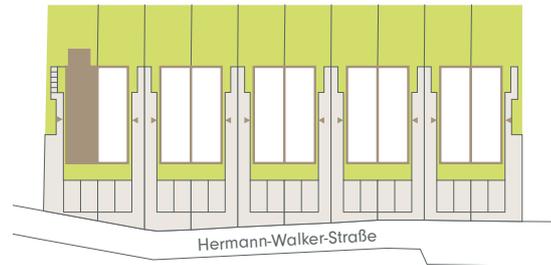


Zimmer	19.62 m <sup>2</sup>
Flur	10.43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4.09 m <sup>2</sup>
Waschen	2.35 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	3.61 m <sup>2</sup>
<b>Gartengeschoss gesamt</b>	<b>40.01 m<sup>2</sup></b>

Neben Technik- und Waschraum bietet das Gartengeschoss praktischerweise noch ein großzügiges Zimmer mit Gartenterrasse. Auf Wunsch kann der Abstellraum zu einem Gästebad ausgebaut werden. Das sind beste Voraussetzungen für komfortable Gastfreundschaft oder ein noch entspannteres Familienleben.

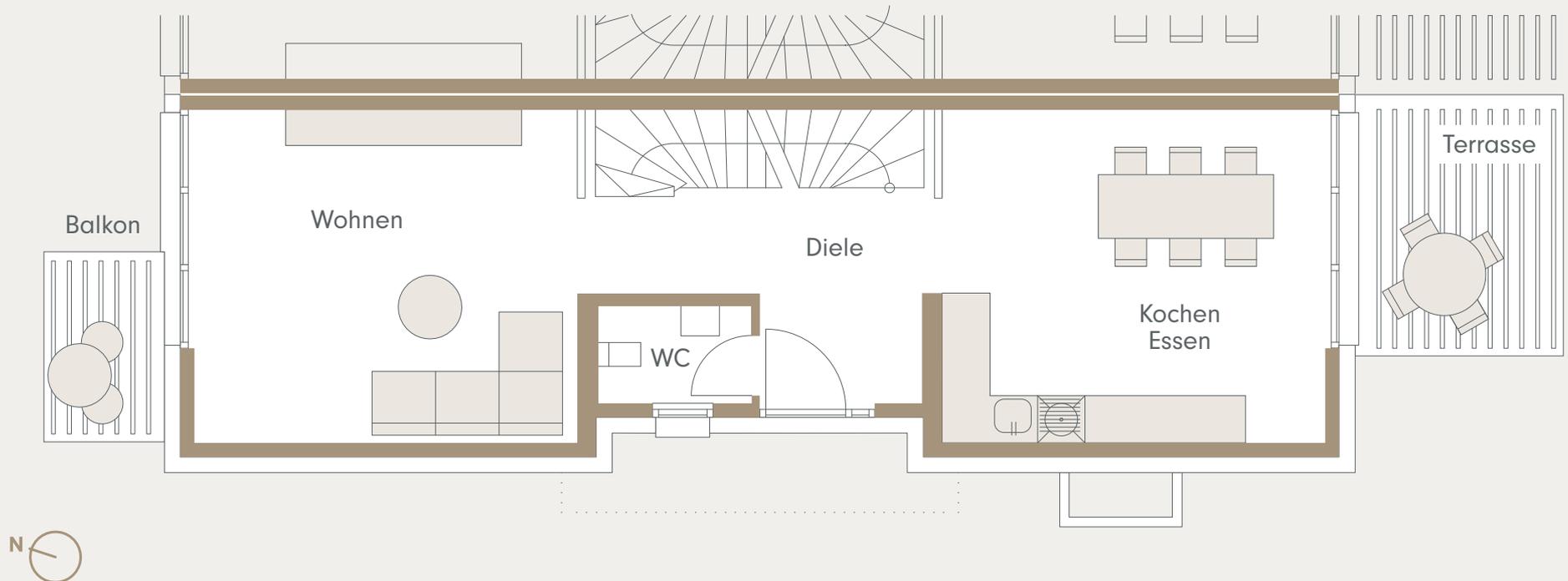


# Häuser West Erdgeschoss

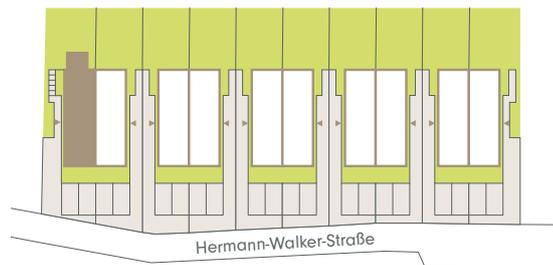


Diele	13.04 m <sup>2</sup>
Wohnen	20.29 m <sup>2</sup>
WC	2.41 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	20.29 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1.79 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	3.61 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>61.43 m<sup>2</sup></b>

Offenes Wohnen im Erdgeschoss – Küche, Essen, Wohnen. Nichts trennt und dennoch ist die Raumfolge so strukturiert, dass einzelne Lebensbereiche für sich stehen. Kochen und Essen liegen beieinander und interpretieren das Prinzip der Wohnküche als Zentrum des Familienlebens.

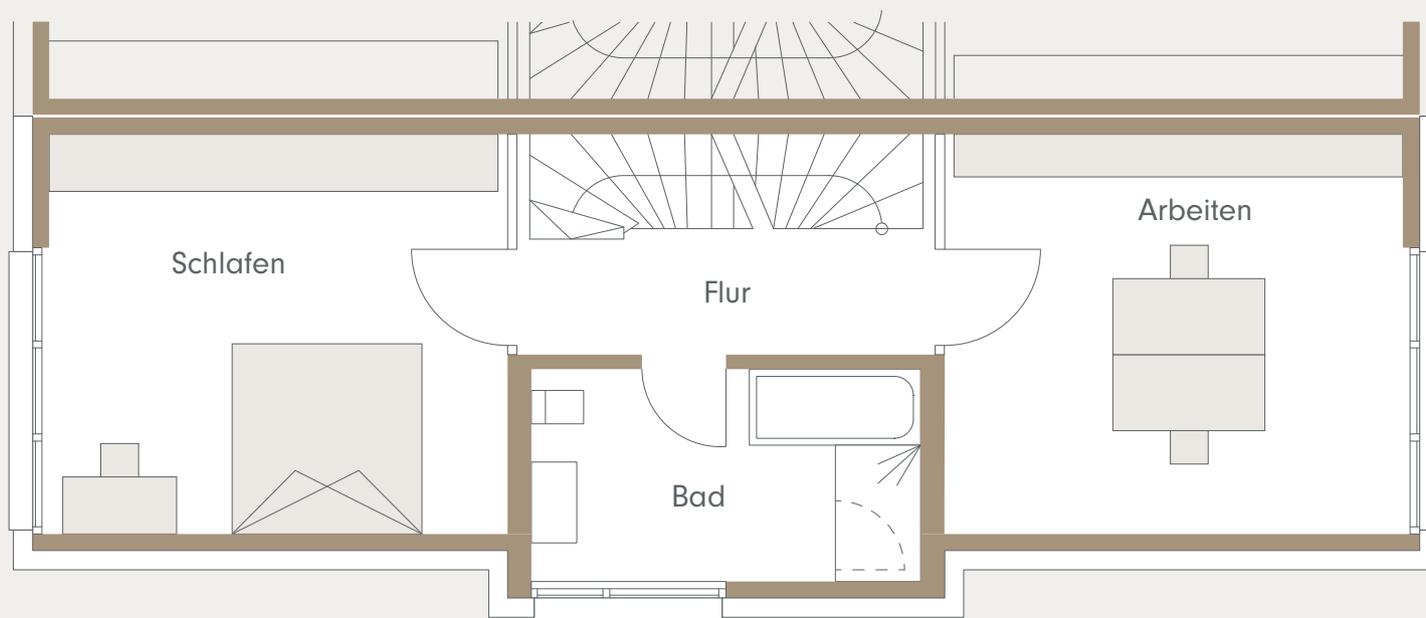


# Häuser West Obergeschoss

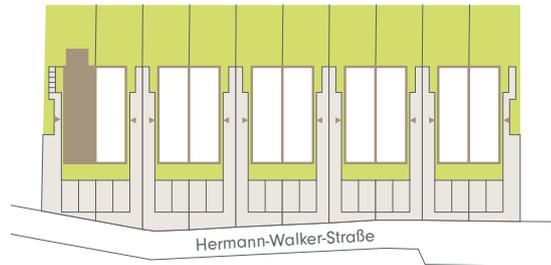


Flur	10.21 m <sup>2</sup>
Schlafen	20.29 m <sup>2</sup>
Bad	9.16 m <sup>2</sup>
Arbeiten	20.29 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss gesamt</b>	<b>59.95 m<sup>2</sup></b>

In den beiden oberen Wohnebenen gibt es dank durchdachter Aufteilungen Rückzugsräume für große und kleine Individualisten. Auch Wohnen und Arbeiten können hier ideal verbunden werden. Auch im Obergeschoss des Hauses wird nicht mit Quadratmetern gespart: Beide Zimmer sind ebenso großzügig und hell gehalten wie die Räume im Erdgeschoss. Hier befindet sich auch das tagesbelichtete Familienbad mit bodenebener Dusche und Badewanne.

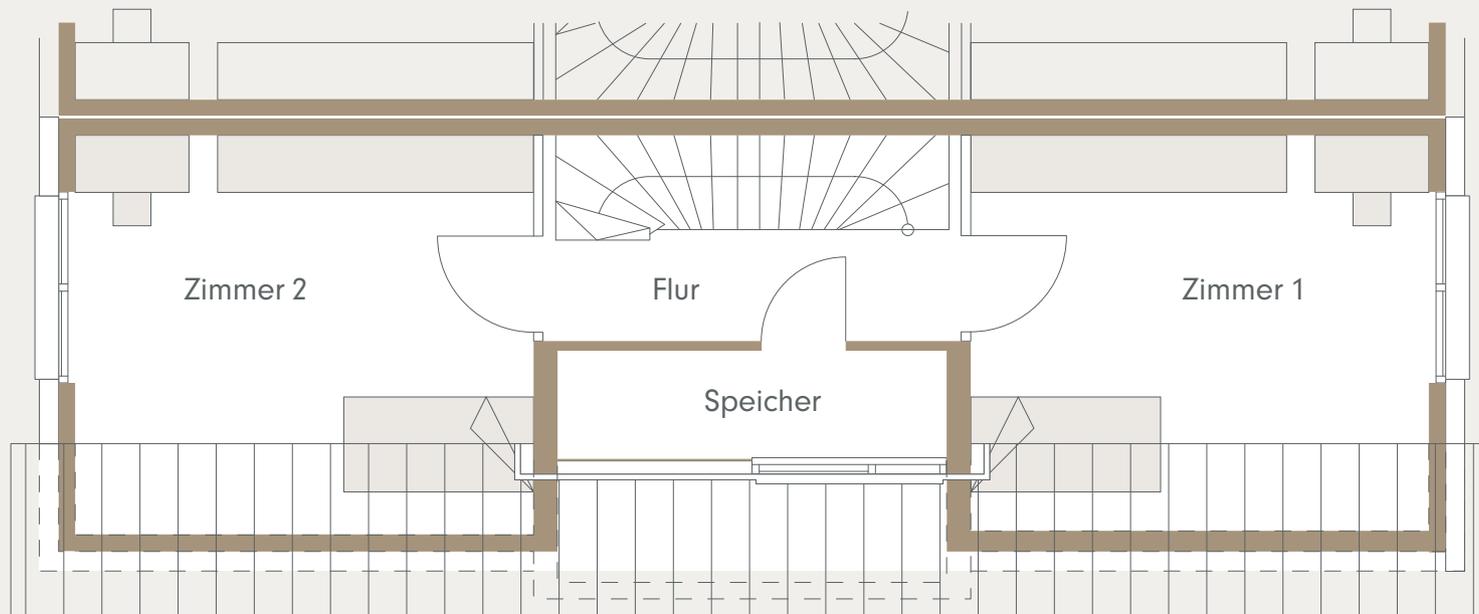


# Häuser West Dachgeschoss



Treppe	9.55 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.25 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.25 m <sup>2</sup>
Speicher	4.67 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss gesamt</b>	<b>36.05 m<sup>2</sup></b>

Im Dachgeschoss begeistern zwei weitere Zimmer architektonisch durch hohe Dreiecksfenster, die den besonderen Charakter dieses Hauses unterstreichen und das Licht bis in die höchste Ecke hineinlassen.



WOHNEN

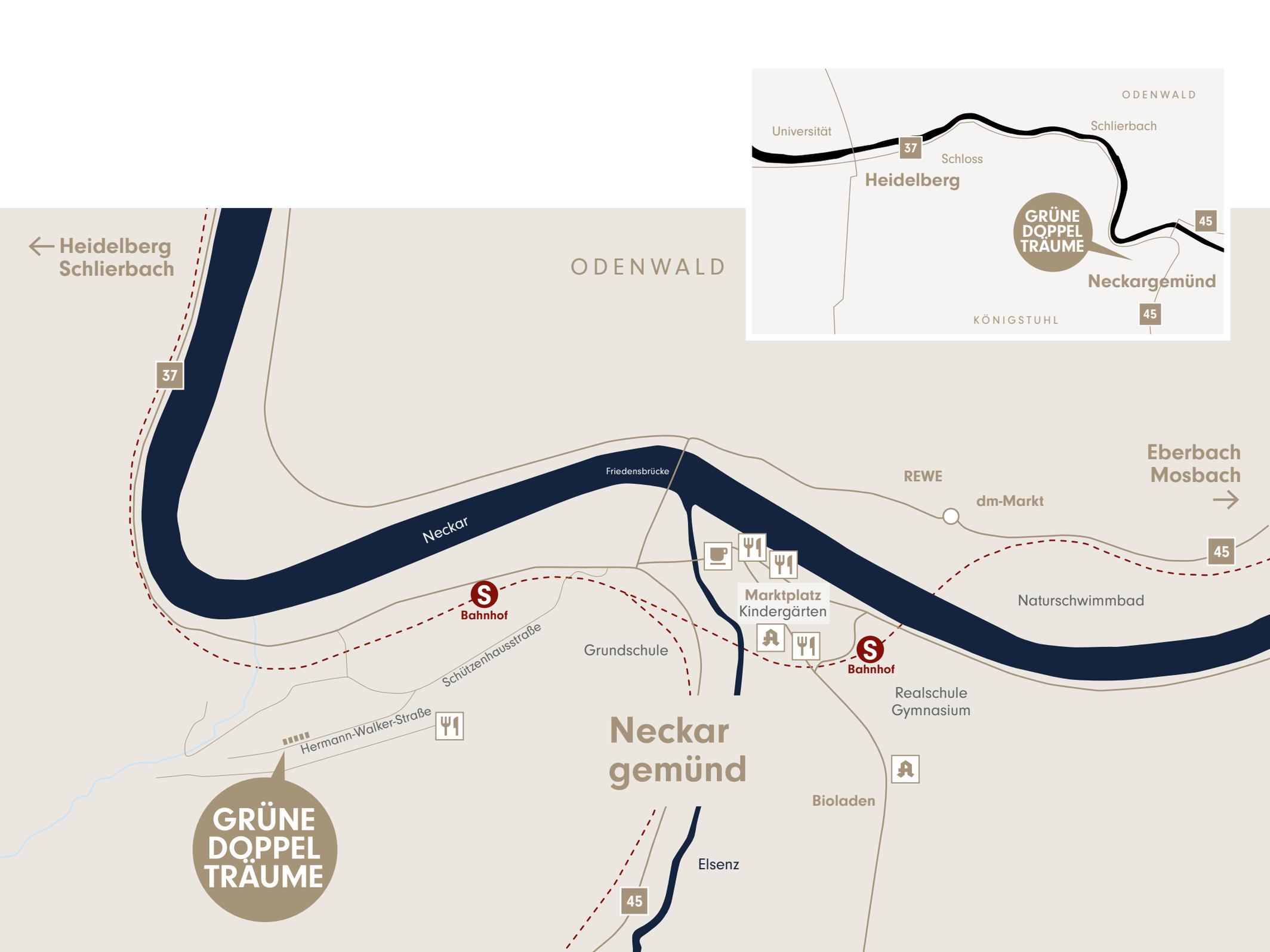
## Naturverbunden mit Stadt, Land, Fluss



Neckargemünd: Eine traditionsreiche Stadt mit moderner Lebensqualität. Auf echtes Miteinander sowie eine unkomplizierte Nahversorgung angelegt. Mit belebten Plätzen und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern. Von Ihrem neuen Zuhause aus erreichen Sie in wenigen Gehminuten die historische Altstadt mit ihrer besonderen Atmosphäre und zahlreichen Fachgeschäften, Cafés und Restaurants. Gerade einmal knappe 10 Minuten sind es zum Marktplatz, auf dem zweimal die Woche ein bunter Wochenmarkt abgehalten wird.

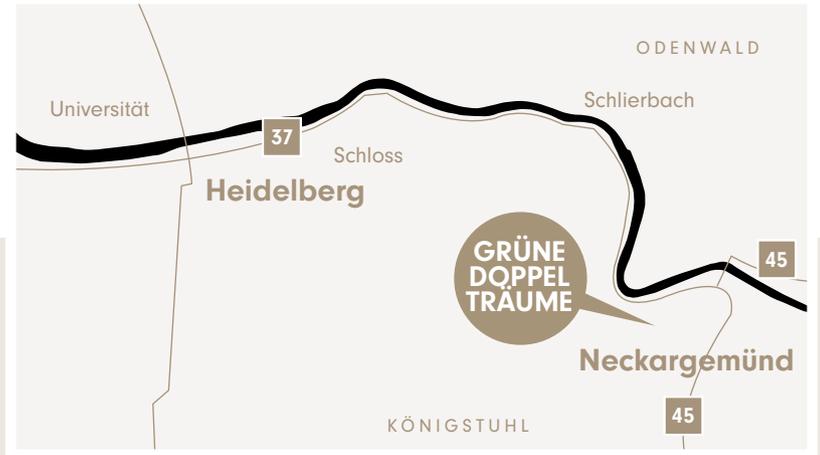
Das nennt man wahres Glück – im Grünen wohnen mit allen Möglichkeiten einer attraktiven Universitätsstadt. Ob spontane Einkaufslust oder geplanter Kino- oder Theaterabend, Museumsbesuch oder einfach mal ein Altstadtbummel: Das Heidelberger Stadtzentrum ist ca. 20 Minuten mit der S-Bahn entfernt.





← Heidelberg  
Schlierbach

ODENWALD



37

45

GRÜNE  
DOPPEL  
TRÄUME

Neckar  
gemünd

45

Eberbach  
Mosbach  
→

Heidelberg  
Schlierbach

ODENWALD

Neckar

Friedensbrücke

REWE

dm-Markt

Eberbach  
Mosbach

Naturschwimmbad

S  
Bahnhof

S  
Bahnhof

Marktplatz  
Kindergärten

Grundschule

Realschule  
Gymnasium

Bioladen

Hermann-Walker-Straße

Schützenhausstraße

Elsenz

37

45

45

GRÜNE  
DOPPEL  
TRÄUME

Neckar  
gemünd

45

Eberbach  
Mosbach

## AUF EINEN BLICK

### **Lage**

nahe zur Altstadt von Neckargemünd  
5 Minuten zum Marktplatz und zum Bahnhof  
20 Minuten mit der S-Bahn nach Heidelberg-Altstadt  
mehrere Einkaufsmärkte im 2,5 km-Radius  
Kitas, Kindergärten und Schulen in der Umgebung

### **Konzeption**

Grundstücksgrößen von ca. 291 bis 329 m<sup>2</sup>  
2 ½ geschossige Bauweise plus Gartengeschoss  
Wohnfläche ca. 186 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche ca. 222 m<sup>2</sup>  
6 Zimmer und Wohnküche  
zwei Terrassen, ein Balkon  
helle Wohnräume durch größtenteils  
bodentiefe Fenster  
zwei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus

### **Ausstattung**

Massivholzparkett in den Wohnbereichen  
hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen  
Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung  
elektrisch angetriebene Rollläden  
tagesbelichtetes Familienbad mit bodenebener  
Dusche und Badewanne im Obergeschoss  
Abstellraum im Gartengeschoss (auf Wunsch  
ausbaubar zu einem Gästebad)  
WC mit Fenster im Erdgeschoss

### **Energie und Umwelt**

energiesparende und umweltschonende Bauweise  
im KfW-55 Standard  
regenerative Wärmergewinnung durch  
Luft-Wasser-Wärmepumpe  
hohe Wärmedämmung, Fußbodenheizung,  
Fenster mit Dreifachverglasung  
Photovoltaik



### **Verkauf**

(provisionsfrei)

Kurpfalz Immobilien GmbH  
Bahnhofstraße 18/1  
69469 Weinheim

Telefon: 06201 71065-50  
info@kurpfalzimmo.de  
www.kurpfalzimmo.de



### **Bauherr**

ORA Badesign GmbH  
Im Bieth 36  
69124 Heidelberg

Telefon: 06221 4263626  
info@oranigroup.de  
www.oranigroup.de