

# NEUEMITTE:

Graben-Neudorf



**Die dargestellte Platzgestaltung ist keine geschuldete Leistung von evohaus. Der Platz ist eine Gemeindefläche, die zu einem späteren Zeitpunkt noch bebaut werden wird. Die Freiräume zwischen dem zukünftigen Kulturgebäude und den evohaus-Häuser werden von der Gemeinde gestaltet und errichtet.**



Die dargestellte Platzgestaltung ist keine geschuldete Leistung vor eine Gemeindefläche, die zu einem späteren Zeitpunkt noch bebaut. Freiräume zwischen dem zukünftigen Kulturgebäude und den eva von der Gemeinde gestaltet und errichtet.

## Das ist die NEUEMITTE:

Genießen Sie die Vorteile einer Kleinstadt und die Nähe von Karlsruhe: Die NEUEMITTE: liegt zentral in Graben-Neudorf. Der S-Bahnhof ist in fußläufiger Nähe. Mehr als 100 topgeschnittene Eigentumswohnungen in zentraler Lage für Familien, Paare und Singles jeden Alters warten auf Sie. Speziell für Senioren und Menschen mit Einschränkungen gibt es 28 Zweizimmerwohnungen im Betreuten Wohnen. Alle Wohnungen sind voraussichtlich im Frühjahr 2023 bezugsfertig.

Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen (46 bis 136 qm) überzeugen mit einer gehobenen Ausstattung und dem ausgefeilten Energiekonzept von [evohaus](#). Für viel Lebensqualität sorgen die Grünflächen im Areal sowie großzügig bemessene Balkone, Loggias und – in den Erdgeschosswohnungen – Privatgärten mit großen Terrassen. Die verschiedenen Gebäude-Ebenen von den Parkarkaden bis zum Dachgeschoss sind durch Treppen und Fahrstuhl miteinander verbunden. Ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei. Das Grundstück ist bewährtes Erbbaurecht.

Familien mit einem und mehr Kindern oder einer Person mit speziellen Wohnbedürfnissen können von einer zinsverbilligten [Link-L-Bank Förderung \(Eltern mit Kind\)](#) profitieren. Wählen Sie Ihre Wunschimmobilie aus unserem Angebot aus.

Den Bewohner\*innen des Betreuten Wohnens können Angebote der Paritätischen Sozialdienste GmbH nutzen.

Ein Highlight der NEUE MITTE: ist das mit der Effizienzklasse A+ ausgezeichnete Energiekonzept. Die gesamte Energie wird in der Wohnanlage erzeugt.



## HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage im Mittelzentrum Graben-Neudorf mit viel Natur für Outdoor-Aktivitäten jeder Art. In fußläufiger Nähe hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie S-Bahnhof mit schneller ÖPNV-Anbindung zu Museen, Kultureinrichtungen, Schlössern und Parks in Karlsruhe (17 Min.) und Bruchsal (10 Min.)
- Großzügige Abstände zu den Nachbargebäuden sorgen für viel natürliches Licht
- Grünflächen mit Aufenthaltsbereichen für Kinder und Erwachsene
- Außenfassade mit langlebiger Klinker Verkleidung
- Autofreies Grundstück. Die Fahrzeuge finden Platz in den Parkarkaden. Alle Parkplätze sind mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet
- Großzügige Raumhöhen von 2,70 Meter
- Hochwertige Wärmedämmung aus Mineralwolle
- Einstufung nach KfW-Effizienzhaus 40 Plus
- Für Ihre Kaufsicherheit das Sorglos-Paket, d.h. Absicherung der Kaufpreissumme in Höhe von 34,2%



RATHAUS

Hauptstraße

Hauptstraße

Hauptstraße

Zufahrt Tiefgarage

Fahrradweg

NEUEMITTE:

2

Betreutes Wohnen

Fußweg

Ausfahrt Tiefgarage

NEUEMITTE:

5

NEUEMITTE:

3

NEUEMITTE:

4

Die dargestellte Platzgestaltung ist keine geschuldete Leistung von evohaus. Der Platz ist eine Gemeindefläche, die zu einem späteren Zeitpunkt noch bebaut werden wird. Die Freiräume zwischen dem zukünftigen Kulturgebäude und den evohaus-Häusern werden von der Gemeinde gestaltet und errichtet.



# WOHNUNG 1

## NEUEMITTE:2 - Eingang B

ca. 91 m<sup>2</sup>

### Highlights

- Raumhöhen von 3.20 Meter
- Loggia in Süd-West-Lage
- offener Wohn-Essbereich mit bodentiefer Verglasung
- Baderaum mit bodengleicher XXL-Dusche

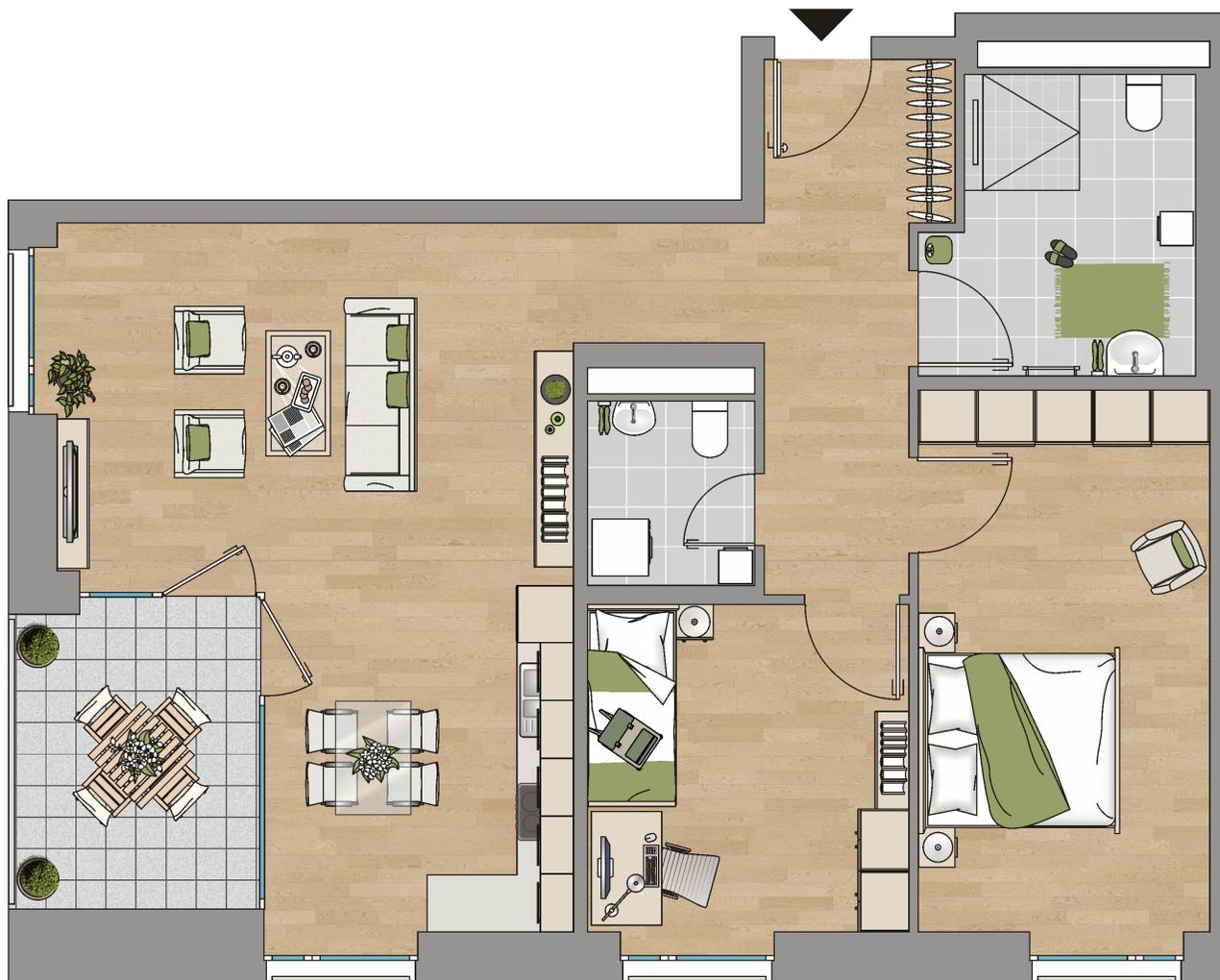
### Wohnfläche

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen          | 33,25 m <sup>2</sup> |
| Schlafen                     | 17,89 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1                     | 12,09 m <sup>2</sup> |
| Gäste-WC                     | 3,44 m <sup>2</sup>  |
| Bad                          | 7,89 m <sup>2</sup>  |
| Eingang                      | 3,45 m <sup>2</sup>  |
| Flur                         | 8,58 m <sup>2</sup>  |
| Loggia*                      | 8,58 m <sup>2</sup>  |
| *wird zur Hälfte angerechnet |                      |
| <b>Kellerfläche</b>          | 5,20 m <sup>2</sup>  |



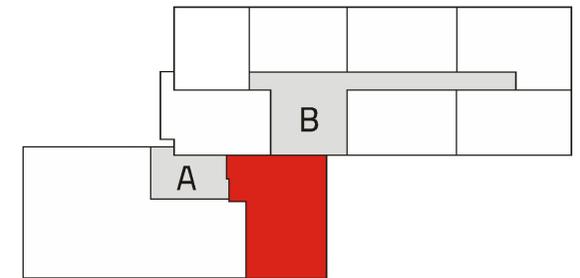
### Details

|  |                      |
|--|----------------------|
| Wohnung  | 1                    |
| Zimmer   | 3                    |
| Wohnfläche                                       | 90,88 m <sup>2</sup> |
| Typ  | 1.0G                 |
| Kaufpreis  | 379.400 €            |
| Erbpacht/Monat                                   | 180,45 €             |
| Tiefgaragenplatz mit<br>Ladestation für E-Mobile | 26.900 €             |
| Sonderform                                       | Eltern mit Kind      |



NeueMitte:  
Haus 2  
Eingang A

Wohnung 01  
1. Obergeschoss





**Die dargestellte Platzgestaltung ist keine geschuldete Leistung vor eine Gemeindefläche, die zu einem späteren Zeitpunkt noch bebaut werden soll. Die Freiräume zwischen dem zukünftigen Kulturgebäude und den evtl. bestehenden Gebäuden sind von der Gemeinde gestaltet und errichtet.**

## Ausstattung und Musterwohnung

- Eiche-Parkett im zeitlosen Schiffsbodendesign in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung mit regelbaren Raumthermostaten
- Entkalkungsanlage für alle Wohnungen, weiches Wasser für mehr Komfort
- Überwiegend raumhohe Verglasung für ein Maximum an Licht und Wohlbefinden
  
- Betreuungsgrundversorgung
- Individuelle zu vereinbarende Zusatzversorgungen je nach Pflegestufe
- Hausnotruf
- verstärkte Unterkonstruktion in den Sanitärräumen zur späteren Notwendigkeit
  
- Raffstores mit außenliegenden stabilen Aluminiumlamellen, elektrisch steuerbar zur individuellen Regulierung von Sonne und Licht
- Bäder zum Teil mit Tageslicht, ausgestattet mit bodengleichen Duschen und Armaturen im zeitlosen Design und perfekter Haptik von namhaften Herstellern wie Hans Grohe, Duravit
- Lift in alle Etagen und direkter Zugang zur unterirdischen Parkarkade

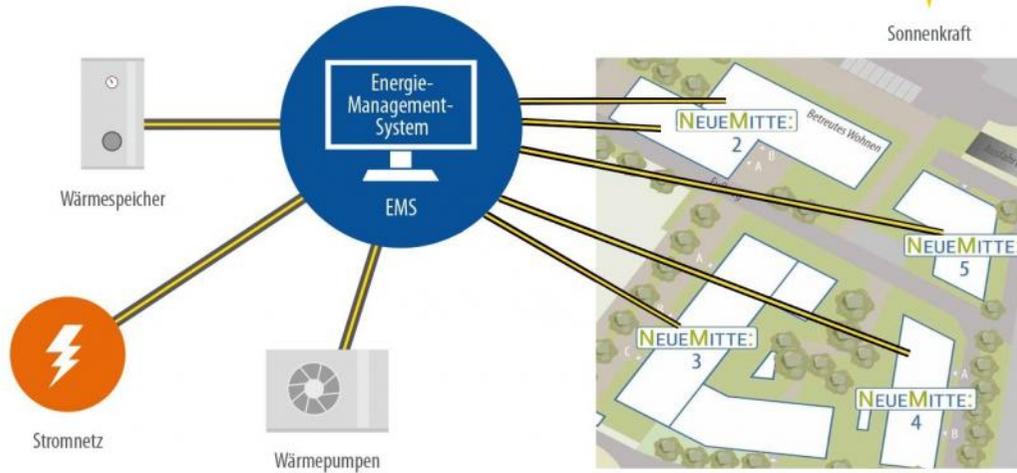
[Detailinformation zur Betreuungsgrundversorgung und Zusatzversorgung](#)

Besuchen Sie nach Terminvereinbarung unseren Beratungs-Container auf dem Parkplatz der Pestalozzi-Halle. Gerne zeigen wir Ihnen Pläne und Visualisierungen des Projektes.

Sie möchten die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen live in Augenschein nehmen? Dann besuchen Sie unser Projekt in Mannheim-Franklin in unserer Musterwohnung in der Abraham-Lincoln-Allee. Ihren persönlichen Termin können Sie unter der Telefonnummer 06227 8590059 vereinbaren.



Sonnenkraft



## Energie-Management-System

### Ein Konzept mit zukunftsweisenden Bausteinen

Alle reden übers Klima, wir handeln! Dank eines wegweisenden Energiekonzepts wird die gesamte benötigte Energie von NEUEMITTE: direkt vor Ort erzeugt und dem eigenen Verbrauch zugeführt.

Unser zukunftsweisendes Energiekonzept beruht auf fünf Säulen:

- Das bewährte Evohaus-Dämmsystem: minimiert den Energieverlust durch Dämmungen an den Außenwänden, Kellerwänden, Fenstern, Dachflächen und unter den Gebäuden.
- Strom vom Dach: Photovoltaik-Anlagen gewinnen Energie aus Sonnenlicht
- Wohnungseigene Wärmerückgewinnungsanlage
- Wärmepumpen und Wärmespeicher: für behagliche Wärme und warmes Wasser
- Das elektronisch gesteuerte Energie-Management-System: hilft, Strom und Wärme besonders intelligent zu nutzen.

Unser Energiemanagementsystem (EMS) wirkt dabei besser als jede Mitpreisbremse, denn wir erzielen einen Eigenverbrauch von rund 80 Prozent und senken dadurch die Energiekosten (Strom, Heizung, Warmwasser) bis auf ein Viertel der bei konventioneller Bauweise anfallenden Kosten.

### Ihre Nebenkosten haben Sie in der Hand!

Unser Energie-Management-System sorgt für eine intelligent gesteuerte, klimafreundliche Energienutzung. Mit einem Blick können Sie sehen,

- ob ausreichend selbstproduzierte Energie für den Eigenbedarf an Wohnungsstrom, Raumheizkosten und Warmwasser zur Verfügung steht;
- ob überschüssige Energie teilweise gespeichert bzw. in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird;
- ob ergänzender Bedarf aus dem Netz gedeckt wird.

Mannheim  
INNENSTADT

RB: 34 Min.  
AUTO: 35 Min.



WASSERTURM

NECKAR

FLUGHAFEN FRANKFURT

NECKAR

A5

RB, ICE: 1 H. 30 Min.  
AUTO: 1 H. 10 Min.

A6

A6

Germersheim  
INNENSTADT



MUSEUM

S-BAHN: 19 Min.  
AUTO: 17 Min.



SCHULE



RATHAUS



SUPERMÄRKTE

NEUEMITTE:



FREIBAD



BAHNHOF

A5

S-BAHN: 10 Min.  
AUTO: 16 Min.



SCHLOSS

Bruchsal  
INNENSTADT

RE: 17 Min.  
AUTO: 24 Min.



SCHLOSS

Karlsruhe  
INNENSTADT

A5

NEUEMITTE:  
Graben-Neudorf



**Die dargestellte Platzgestaltung ist keine geschuldete Leistung vor eine Gemeindefläche, die zu einem späteren Zeitpunkt noch bebaut werden soll. Die Freiräume zwischen dem zukünftigen Kulturgebäude und den evtl. vorhandenen Gebäuden sind von der Gemeinde gestaltet und errichtet.**

## ERBBAURECHT

Beim Erbbaurecht erwerben Sie das Recht, ein fremdes Grundstück zu bebauen. Da Sie das Grundstück nicht kaufen, ist auch kein Kaufpreis zu zahlen. Für die Nutzung zahlen Sie einen jährlichen Erbbauzins. Da kein Grundstückskauf zu finanzieren ist, benötigen Sie insgesamt weniger Eigen- und Fremdkapital. Da die Finanzierung des Grundstücks entfällt, erhöht sich rechnerisch das vorhandene Eigenkapital anteilig für die Finanzierung der Immobilie. Je nach Bank erhalten Sie dann einen besseren Zinssatz.

Der Vertrag des Erbbaurechts läuft in der Regel insgesamt 99 Jahre und ist unkündbar. Veränderungen in der Höhe des Erbbauzinses orientieren sich in der Regel ausschließlich am Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes. Genaue Regelungen sind immer in einem notariellen Erbbaurechtsvertrag geregelt und dort unbedingt nachzulesen. Grundlage dessen ist das Erbbaurechtsgesetz.

Wenn der Erbbaurechtsvertrag abläuft, dann kann der Vertrag verlängert werden oder der Erbbaurechtsgeber erwirbt die Immobilie zu 2/3 des zu diesem Zeitpunkt gültigen Marktpreises. Ein Haus oder eine Wohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück kann verkauft, verschenkt, vererbt oder beliehen werden.

## PREISLISTE

| Whg-Nr.                                       | Zimmer | Wohnfläche           | Etage | Sonderform      | Kaufpreis | Erbpacht je Monat |
|---|--------|----------------------|-------|-----------------|-----------|-------------------|
| 1   | 3      | 90,88 m <sup>2</sup> | 1.OG  | Eltern mit Kind | 379.400 € | 180,45 €          |
| Tiefgaragenplatz mit Ladestation für E-Mobile |        |                      |       |                 | 26.900 €  | 7,75              |

Gültig ab 26.01.2024



**Die dargestellte Platzgestaltung ist keine geschuldete Leistung vor eine Gemeindefläche, die zu einem späteren Zeitpunkt noch bebaut werden soll. Die Freiräume zwischen dem zukünftigen Kulturgebäude und den evohaus Gebäuden sind von der Gemeinde gestaltet und errichtet.**

## IMPRESSUM

### Angebotsvorbehalt

In diesem Exposé dargestellten Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken, sowie Mobilar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibungen und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand. Änderungen in Planung und Ausführungen bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Projektes wird keine Haftung übernommen.



**WFÜNF Wohn-Immobilien eine Marke der evohaus GmbH**

Josef-Reiert-Straße 4

69190 Walldorf

Telefon: 06227.8 59 00 59

Telefax: 06227.8 59 00 50

Email: [info@wfuenf.com](mailto:info@wfuenf.com)