NeueMitte:
Graben-Neudorf



WFünf Wohnen im Neubau ▪ 69190 Walldorf ▪ Josef-Reiert-Straße 4 ▪ Telefon: 06227.8 59 00 59 ▪ Email: info@wfuenf.com ▪ www.wfuenf.com



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 gGmbH nutzen.

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

NEUEMITTE:
Graben-Neudorf

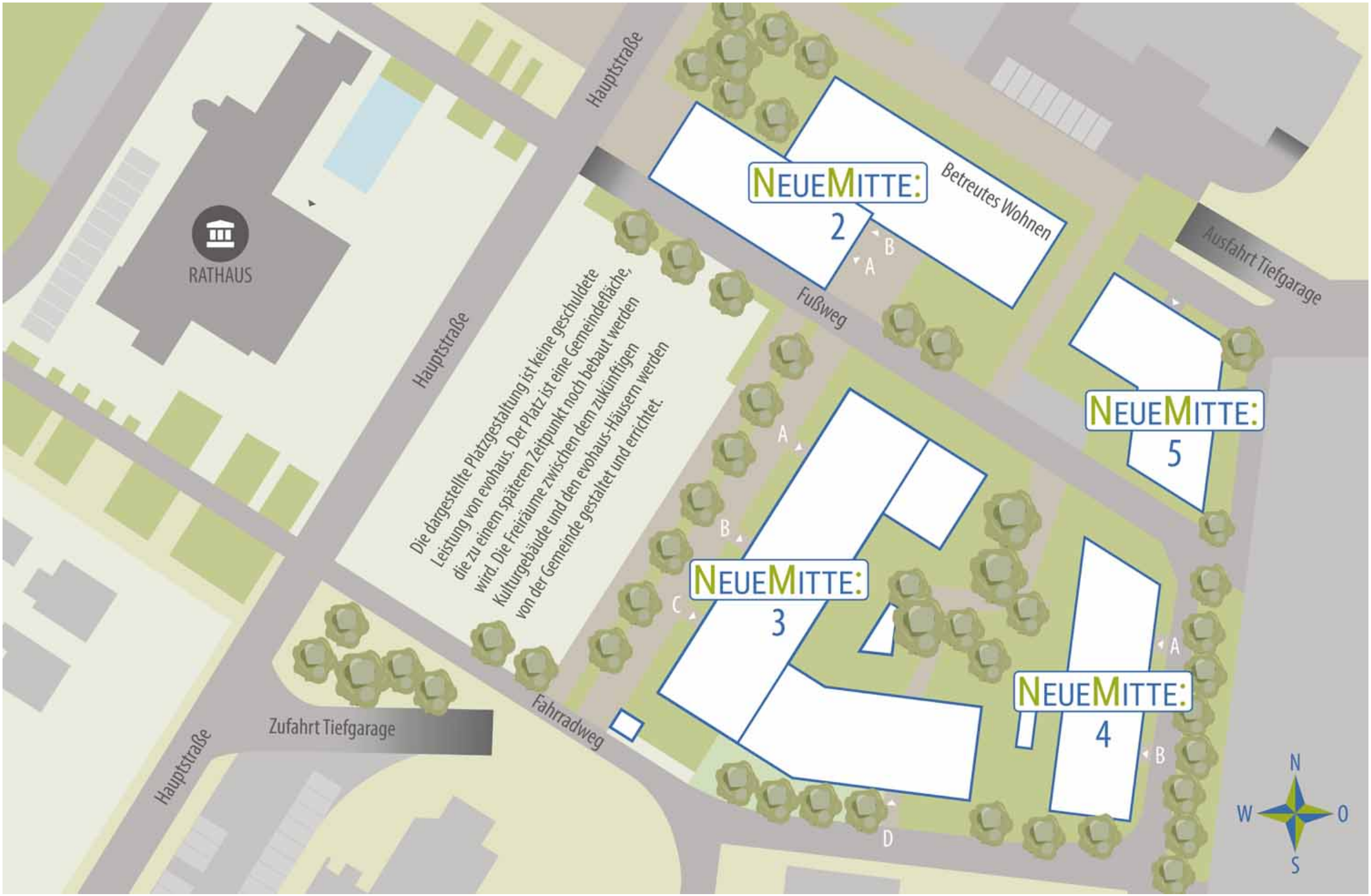


HIGHLIGHTS

- 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%

NeueMitte:
Graben-Neudorf



NEUEMITTE:
Graben-Neudorf

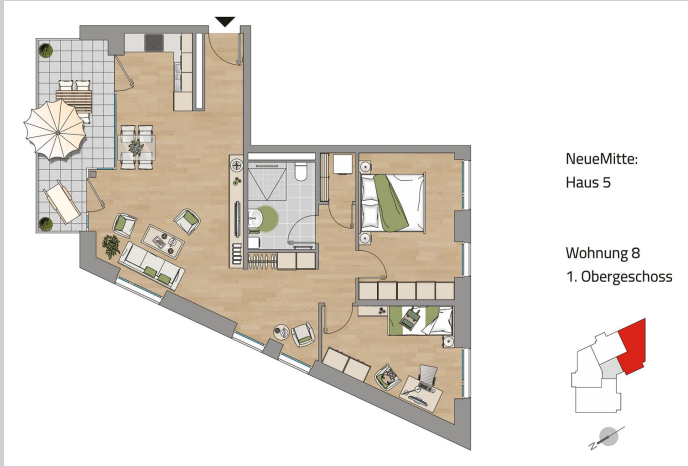
WOHNUNG 8
NEUEMITTE:5 - Eingang A
ca. 85 m²

Highlights

- Balkon in Süd-West-Lage
- Wohn-Essbereich mit bodentiefer Verglasung
- Baderaum mit bodengleicher XXL-Dusche
- Kompakt-Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss

Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	38,59 m²
Schlafen	14,21 m²
Zimmer 1	11,75 m²
Bad	5,94 m²
Wama	1,74 m²
Eingang	3,01 m²
Flur	3,71 m²
Balkon*	13,10 m²
*wird zur Hälfte angerechnet	
Kellerfläche	5,43 m²



Details

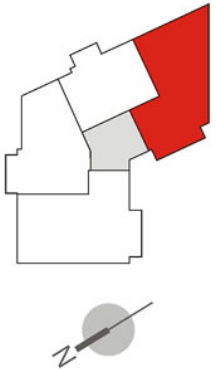
Wohnung	8
Zimmer	3
Wohnfläche	84,97 m²
Typ	1.OG
Kaufpreis	350.900 €
Erbpacht/Monat	169,94 €
Tiefgaragenplatz mit Ladestation für E-Mobile	26.900 €
Sonderform	Eltern mit Kind

NEUEMITTE:
Graben-Neudorf



NeueMitte:
Haus 5

Wohnung 8
1. Obergeschoss



NEUEMITTE:
Graben-Neudorf



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

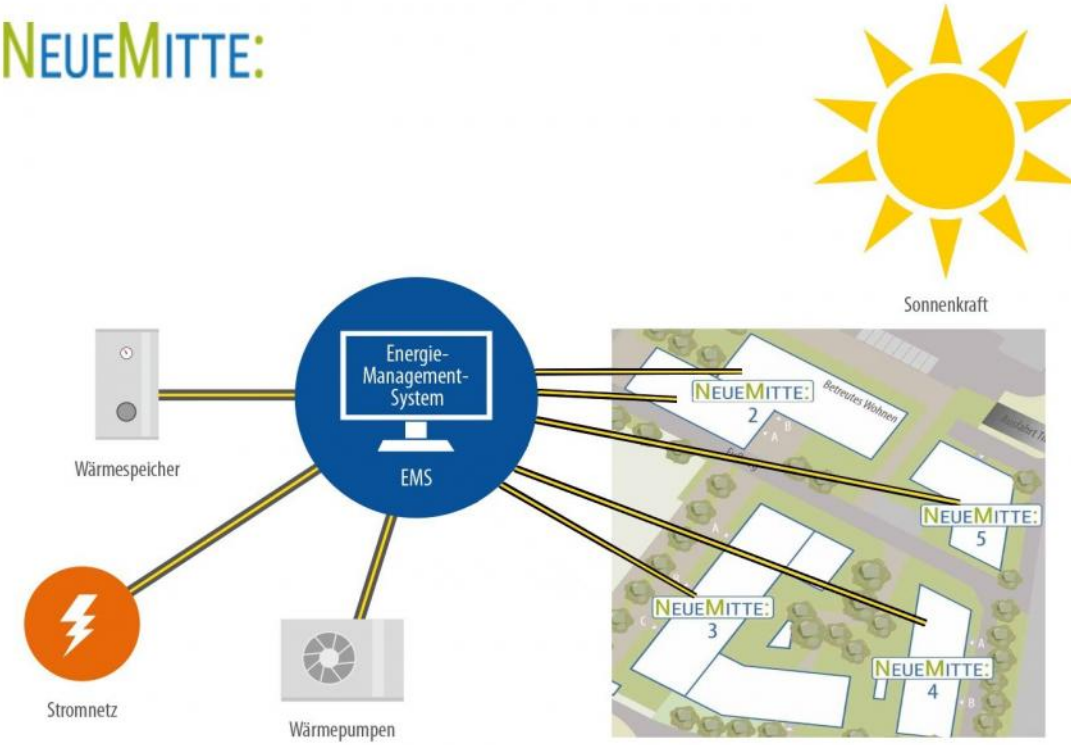
- Raffstores mit außenliegenden stabilen Aluminiumlamellen, elektrisch steuerbar zur individuellen Regulierung von Sonne und Licht
- Bäder zum Teil mit Tageslicht, ausgestattet mit bodengleichen Duschen und Armaturen im zeitlosen Design und perfekter Haptik von namhaften Herstellern wie Hans Grohe, Duravit
- Lift in alle Etagen und direkter Zugang zur unterirdischen Parkarkade

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 Ingenium, unser Projekt in Mannheim-Franklin mit einer Musterwohnung in der Abraham-Lincoln-Allee. Ihren persönlichen Termin können Sie unter der Telefonnummer 06227 8590059 vereinbaren.

NEUEMITTE:
Graben-Neudorf

NEUEMITTE:



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
RB, ICE: 1 H. 30 Min.
AUTO: 1 H. 10 Min.
A5
A6
A6
RHEIN
SCHULE
Germersheim
INNENSTADT
MUSEUM
S-BAHN: 19 Min.
AUTO: 17 Min.
RATHAUS
SUPERMÄRKTE
NEUEMITTE:
A5
S-BAHN: 10 Min.
AUTO: 16 Min.
FREIBAD
BAHNHOF
SCHLOSS
Bruchsal
INNENSTADT
RE: 17 Min.
AUTO: 24 Min.
RHEIN
SCHLOSS
Karlsruhe
INNENSTADT
A5
NEUEMITTE:
Graben-Neudorf



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.

NeueMitte:
Graben-Neudorf

PREISLISTE

Whg-Nr.	Zimmer	Wohnfläche	Etage	Sonderform	Kaufpreis	Erbpacht je Monat
8	3	84,97 m²	1.OG	Eltern mit Kind	350.900 €	169,94 €
		Tiefgaragenplatz mit Ladestation für E-Mobile			26.900 €	7,75

Gültig ab 05.08.2022



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

WFÜNF Wohn-Immobilien GmbH
Josef-Reiert-Straße 4
69190 Walldorf

Telefon: 06227.8 59 00 59
Telefax: 06227.8 59 00 50
Email: info@wfuenf.com