

WOHNEN AM

WASSERSCHLOSS



INHALT

Schritt für Schritt Ihrer Traumimmobilie näher

<u>Kurzvorstellung des Projekts</u>	S. 4 - 5
<u>Die Lage</u>	S. 6 - 7
<u>Grundstück & Grundriss</u>	S. 8 - 9
<u>Architektur</u>	S. 10 - 11
<u>Eine Aussicht, die begeistert</u>	S. 12 - 13
<u>Ausstattung</u>	S. 14 - 15
<u>Neufeld Immobilien GmbH</u>	S. 16 - 17
<u>Unsere Referenzen</u>	S. 18 - 19





KURZVORSTELLUNG DES PROJEKTS

Die Fakten auf den Punkt gebracht

Wenn aus einem Traum ein Zuhause wird

Die in Stufen abgesetzten Hausfronten und die harmonisch integrierten Dachgeschosswohnungen verleihen dem Neubau eine ganz besondere Note. Von der Tiefgarage gelangen Sie mit den Aufzügen barrierefrei in jedes Wohngeschoss.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss genießen Sie auf den teilweise überdachten und voneinander abgelegenen Terrassen und Balkone Ihre Ruhe. Auf den Dachterrassen der Dachgeschosswohnungen können Sie den Ausblick genießen und entspannt verweilen. Der Fokus der Planung liegt auf Wohlfühlen mit maximaler Rückzugsmöglichkeit trotz modernster Architektur, charakterisiert durch großzügige Fensterfronten und offener Bauweise – eine städtische Oase!

Die Anlage besteht aus drei formschönen verbundenen Satteldachhäusern, die mit den Dachgeschossterrassen ein besonderes Highlight ausweisen. Die Gebäude sind in 26 Wohneinheiten unterteilt, welche zwischen den Größen von 46 m² bis 109 m² variieren.



Ein Mehrgewinn für die ganze Stadt



Mit unserem Projekt wurde ein besonderer Lebensraum inmitten von Stein am Kocher für Jung und Alt geschaffen. Die Stadt profitiert dabei von einem ausgeklügelten Konzept, welches ohne zusätzlichen Flächenverbrauch den Stadtkern aufwertet sowie sich nahtlos in die bedeutsame historische Umgebung integriert aber dennoch durch seine Moderne für Aufmerksamkeit sorgt.

So wurde aus einem größtenteils leer stehenden Wohngebäude mit einer Gaststätte ein architektonisches Highlight. Durch den gesamten Neubau blieb kein Stein auf dem anderen.



DIE LAGE

Idylisch und in unmittelbarer Nähe zur Großstadt

Im wunderschönen Kochertal im Landkreis Heilbronn liegt die Gemeinde Neuenstadt am Kocher mit dem Ortsteil Stein am Kocher. Die umfangreiche Geschichte von Stein am Kocher begann vor über 800 Jahren mit der ersten urkundlichen Nennung.

Die Ortschaft zählt über 2500 Einwohner und bietet mit dem infrastrukturellen Umfeld eine gute Versorgung. So gibt es eine Grundschule, mehrere Restaurants und verschiedene Vereine, wie den 100 Jahre alten Musikverein, der sich über Zuwachs freuen würde.

Die Hauptgemeinde Neuenstadt am Kocher liegt 5 Kilometer entfernt und bildet mit über 10.000 Einwohner einer starken Industrieansiedlung und der Anbindung zur Autobahn 81 das infrastrukturelle Zentrum für Stein am Kocher. Die wachsende Großstadt Heilbronn liegt 18 Kilometer entfernt und bietet sowohl als Hochschulstandort und Industriestandort von weltweit agierenden Unternehmen langfristig optimale Perspektiven.



1. Kindergarten
2. Spielplatz
3. Bäckerei
4. Metzgerei und Partyservice
5. Metzgerstadl Zum Sonnenwirt
6. Kreissparkasse Heilbronn-Geldautomat
7. Getränkemarkt / Postannahmestelle
8. Volksbank Möckmühl eG
9. Heilig Kreuz Kirche
10. Grundschule Stein a. K.
11. Wasserschloss Presteneck



1 - 3 min.

- Spielplatz
- Gastronomie
- Heilig Kreuz Kirche
- Volksbank
- Bushaltestelle



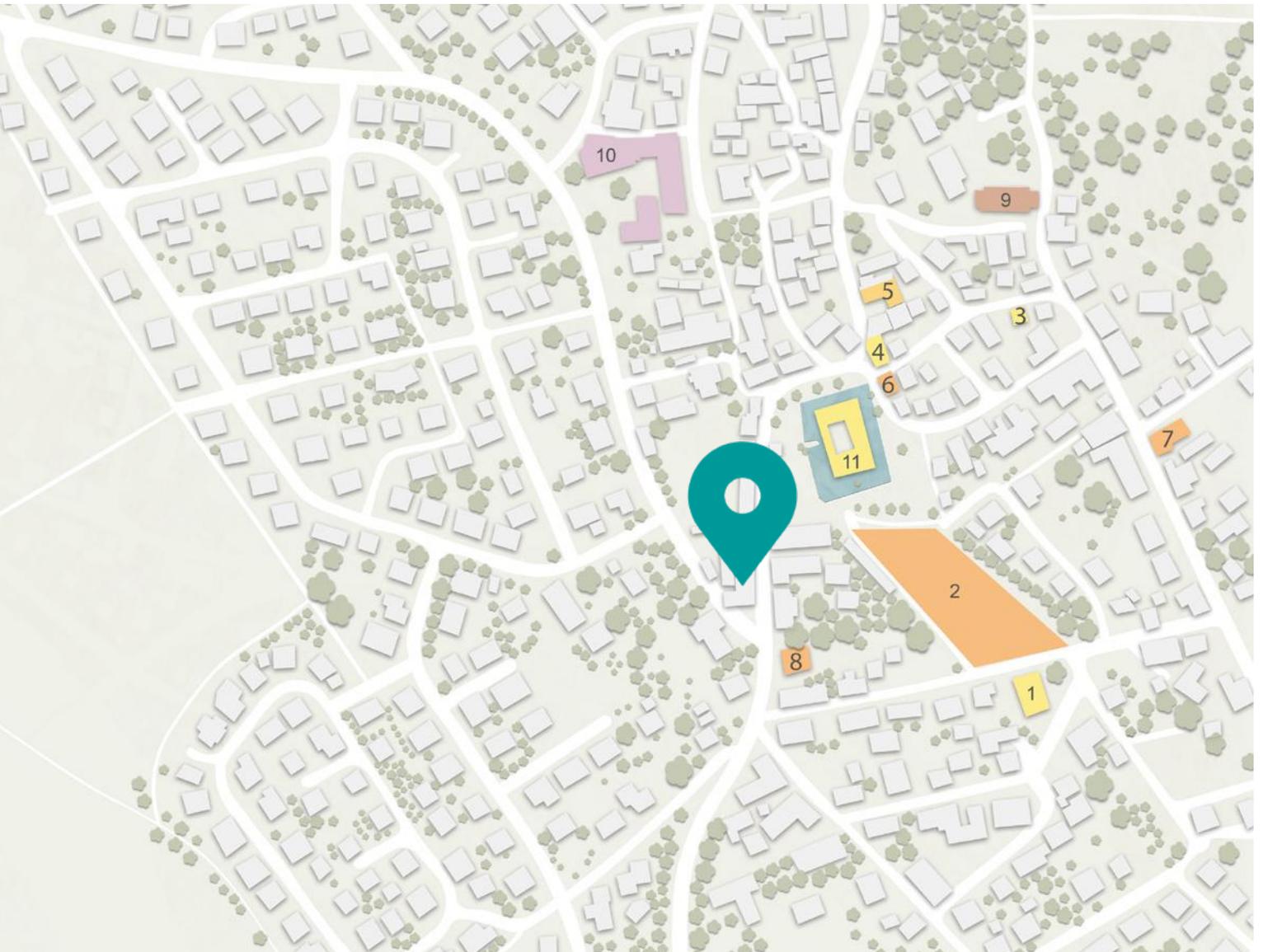
5 - 10 min.

- Kindergarten
- Grundschule
- Metzgerei
- Bäckerei



5 - 10 min.

- Padel Court
- Sportplatz
- Biergarten
- Pizzeria
- Sportheim



20 - 30 min.

- Neuenstadt
- Freilichtspiele
- Eiscafe
- Gastronomie
- Apotheke



5 - 10 min.

- Neuenstadt
- Autobahn A81
- Gastronomie
- Lidl
- Edeka
- Penny
- Ärzte
- Tankstellen



20 - 30 min.

- Heilbronn
- Öhringen
- Neckarsulm
- Autobahn A6
- Audi AG
- Lidl Stiftung
- SLK Klinikum
- Bahnhof



10 - 30 min.

- Heilbronn
- Neckarsulm
- Bietigheim-Bissingen
- Mosbach
- Sinsheim
- Audi AG
- Lidl Stiftung

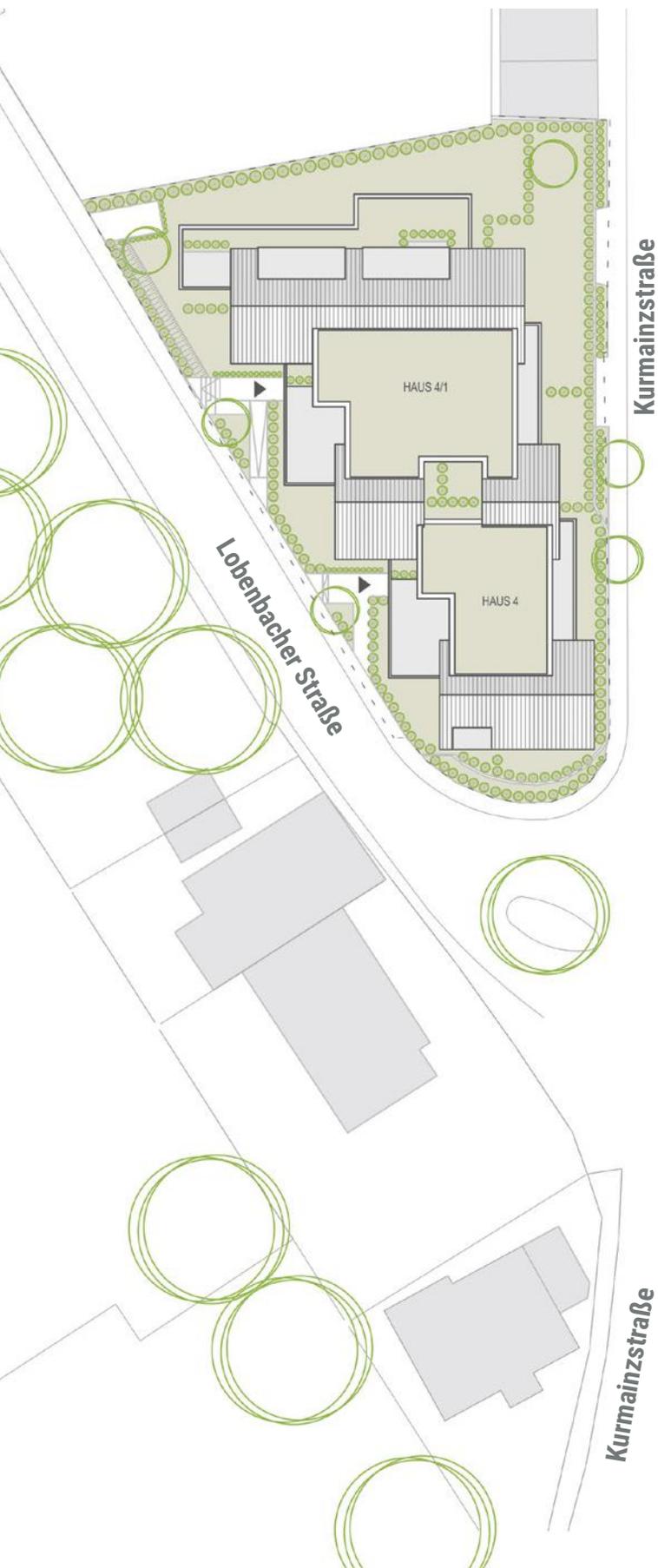


30 - 60 min.

- Stuttgart
- Ludwigsburg
- Mosbach
- Schwäbisch-Hall
- SLK Klinikum

GRUNDSTÜCK & GRUNDRISS

Eine städtische Oase durch ein Maximum an Tageslicht & Ausblick



Der Baukomplex ist auf einer dreieckigen Grundstücksfläche zwischen der Kurmainzstraße, Lobenbacherstraße und dem Friedhof Stein eingebettet. Das Projekt ist von allen Seiten gut sichtbar und bietet trotz des dominanten Grundstücks die benötigte Privatsphäre.

Insgesamt befinden sich 26 Wohneinheiten im gesamten Objekt, die allesamt bequem per Aufzug erreichbar sind. Die Größe der Wohnungen variiert von 46 m² bis 109 m². Sie haben die Wahl aus 3 verschiedenen Ebenen.

Im Erdgeschoss werden 9 Wohneinheiten zwischen viel Grün, einer eigenen Terrasse und einem privaten Gartenanteil entstehen. Im ersten Obergeschoss sind 10 Wohneinheiten geplant, die mit Ihrem Balkon oder Loggia Ihre Herzen erobern werden. Das Highlight in Sachen Ausblick und modernem Wohngefühl stellen sicher die 7 Wohneinheiten in der obersten Ebene dar, die Sie auf zum Entspannen auf der eigenen Dachterrasse einladen.

Da das Grundstück ein kleines Gefälle aufzeigt, ist die unterste Ebene teilweise sogar ebenerdig, was die Befahrbarkeit mit Ihrem Fahrrad oder PKW deutlich vereinfacht.

Die gemeinsame Tiefgarage mit 38 Stellplätzen ermöglicht Ihnen, bis zu 3 Stellplätzen anzumieten. In dieser Ebene befinden sich auch die leicht erreichbaren Abstellräume und die gemeinschaftlich genutzten Räume wie Müll- und Waschkraum. Selbstverständlich gelangen Sie auch von dieser Ebene per Aufzug in Ihre Wohlfühloase. Wohnen am Wasserschloss.

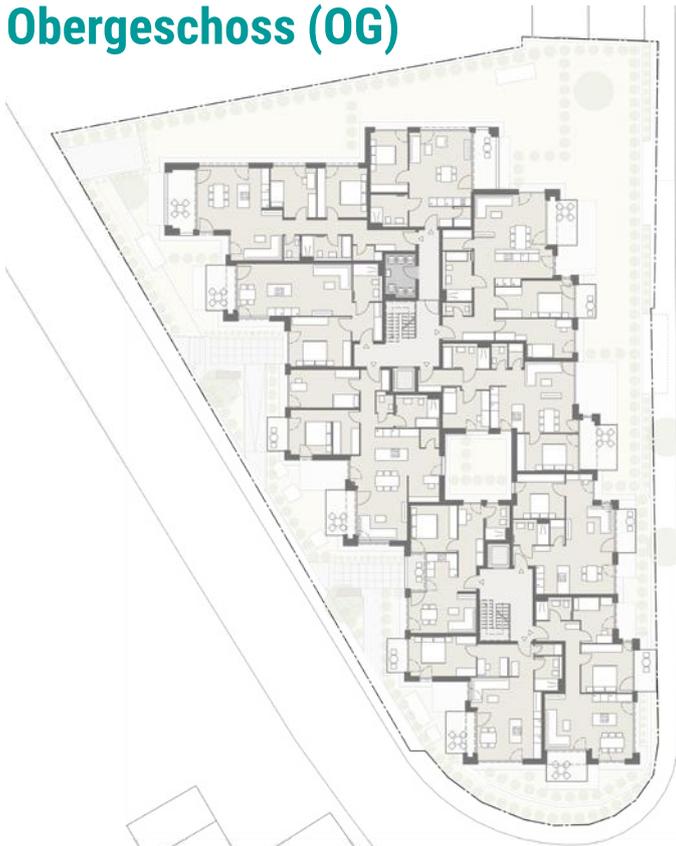
Tiefgarage



Erdgeschoss (EG)



Obergeschoss (OG)



Dachgeschoss (DG)



ARCHITEKTUR

Eine Symbiose aus Tradition und zeitloser Moderne





Die Projektidee basiert auf der Vereinbarkeit eines modernen Lebensgefühls in Verbindung mit der historischen Vergangenheit der kleinen Ortschaft Stein am Kocher. So entsteht die Form von drei Häusern mit schrägen Dächern, die durch eingezogene Formen mit flachem Dach miteinander verbunden sind.

Damit möchten wir auch hier den Charme der historischen Umgebungsbebauung bewahren und die moderne kubische Architektur unseres Baustils in das Projekt Wohnen am Wasserschloss einfließen lassen. Das Gebäudeensemble fügt sich mit dem pastellfarbenen Anstrich und der unaufdringlichen Bauweise perfekt in die Umgebung ein.

Da sich das Objekt an der Kreuzung zweier Schlüsselstraßen befindet, wurde große Sorgfalt darauf verwendet, das Projekt an die städtische Struktur niedriger, sehr harmonischer Häuser mit schrägen Dächern anzupassen. Die Idee besteht darin, eine Reihe von Häusern und Gärten zu entwerfen, die die lineare Struktur der Straße wiedergeben. Die Gebäude ordnen sich von Ost nach West an, sodass die Gärten das Gebäude umrahmen. Mit der Natursteinverkleidung an der Kurmainzstraße wird der Bezug zur gegenüberliegenden Schlossanlage hergestellt.

Dieses Wohngefühl, gepaart mit dem tollen Blick auf das wunderschöne Wasserschloss auf der einen Seite und dem unterbauten Blick auf der anderen Seite lädt zum Träumen ein. Der Reiz der bodentiefen Fenster in Verbindung mit der massiven Bauweise, für die wir als Firma Neufeld bei unseren Kunden besonders geschätzt werden, verstärkt das moderne Wohngefühl.



EINE AUSSICHT, DIE BEGEISTERT

Am Tag wie in der Nacht - im Sommer wie im Winter





Durch eine großzügige Dachterrasse gepaart mit einer atemberaubender Sicht ergibt sich ein exklusives Wohngefühl. So hat man einen freier Blick auf die Stadt, das wunderschöne Wasserschloss zu Presteneck und der Heilig Kreuz Kirche. Insbesondere Letzteres bietet zur Weihnachtszeit mit der äußerst eindrucksvoll beleuchteten Kirche ein wahres Spektakel für die Bewohner. Unterstützt wird das exklusive Wohngefühl durch die bodentiefen Fenster, überhohen Decken und Wände, durch welche viel Tageslicht in die Räume gelangt und die weite der Räume untermalt.

AUSSTATTUNG

Eine Ausstattung die keine Wünsche offen lässt



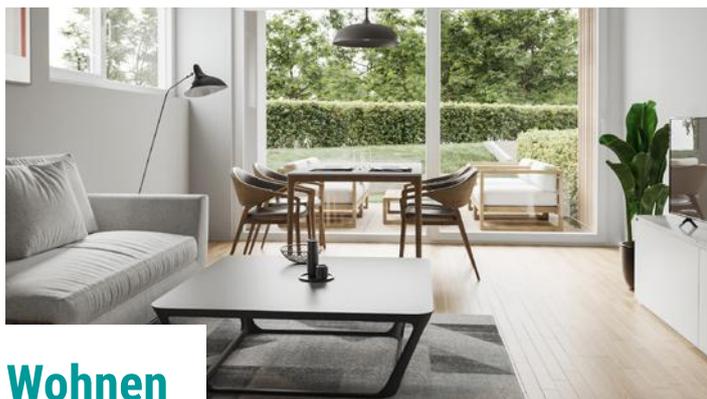
E-Mobilität

Die Zukunft der Automobilindustrie liegt bei den E-Autos. Da immer mehr Mieter*innen bereits jetzt schon die elektrischen Anschlüsse zum Laden der E-Autos wünschen, werden wir eine gewisse Anzahl in der Tiefgarage an den jeweiligen Stellplätzen prüfen und auf Wunsch gegen Aufpreis zur Verfügung stellen.



Technik & Effizienz

- Nachhaltige energetische Bauweise mit KfW-Effizienzhausklasse 40 Plus
- Massiv gebautes Gebäude, dessen Fassade teilweise mit Naturstein verkleidet ist
- Aufwändige Dämmmaßnahmen und die Verwendung von energiebewussten Baumaterialien reduzieren die Heizkosten
- Aufzug in alle Geschosse
- 3-fachverglaste Kunststofffenster mit Aluvorsatzschale (außen grau, innen weiß)



Wohnen

- Tolles Raumgefühl durch die hohe Deckenhöhe von ca. 2,57 m bzw. ca. 2,82 m in den Penthäusern
- Überhohe Türen mit ca. 2,10 m
- Echtholzparkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Weiß gestrichene Wände und Decken sowie weiße Türen
- Zeitloses Schalterprogramm (JUNG LS 990, weiß)
- Türsprechstation mit Farbbildschirm
- Fensterbänke aus Naturstein bzw. Kunststein
- Penthäuser mit herrlichen Dachterrassen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung

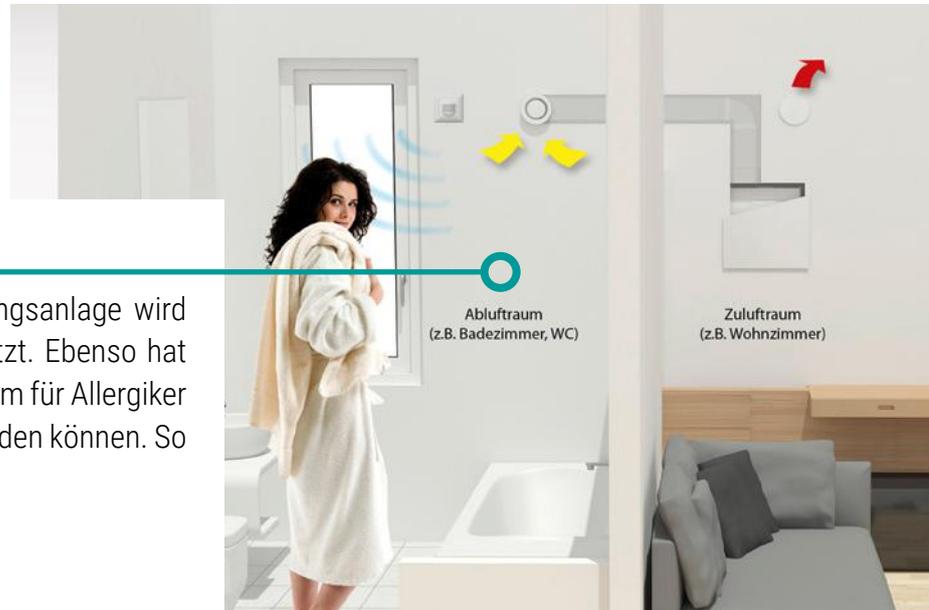


Bad

- Großformatige Fliesen: 30 x 60 cm bzw. 20 x 60 cm
- Bodenebene, geflieste Dusche mit Duschrinne
- Moderne kubische Badewanne, WC & Waschbecken
- Handtuchheizkörper im Bad
- Echtglas Duschtrennung

Be- und Entlüftungsanlage

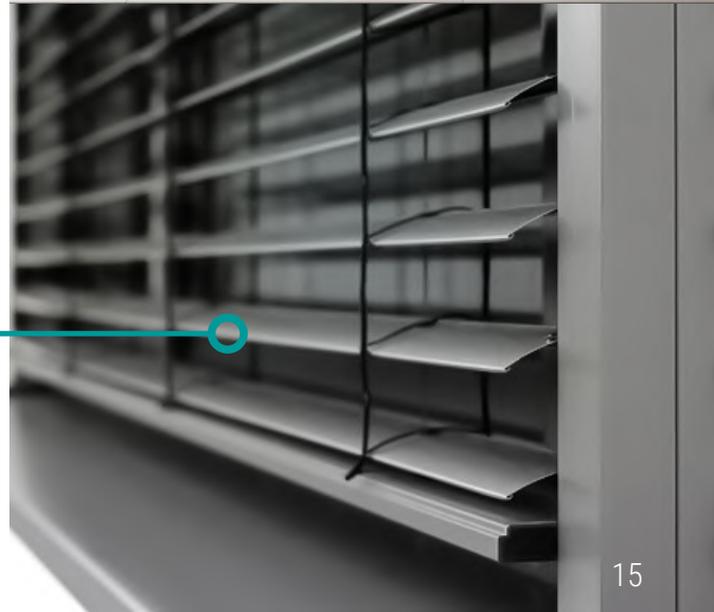
Durch die Verwendung einer Be- und Entlüftungsanlage wird die Vermeidung von Feuchteschäden unterstützt. Ebenso hat sie Auswirkungen auf die Wohngesundheit, indem für Allergiker zusätzlich leistungsfähige Luftfilter verbaut werden können. So bieten wir ein Maximum an Komfort.



Küche mit Marken-Einbaugeräten



Elektrische Raffstores



Alles rundum die Immobilie

Wir sind die Experten für Ankauf, Wertermittlung, Vermittlung, Vermietung, Projektierung, Modernisierung sowie Neubau von Immobilien in Heilbronn und der Umgebung.



Erfahrung

Über 30 Jahre Immobilienerfahrung in der Stadt und Region Heilbronn.



Qualität

Unsere bestens geschulten Mitarbeiter begleiten Sie zur Traumimmobilie.



Leistung

> 2.600 gebaute Wohneinheiten, von der Planung bis zur Schlüsselübergabe.



Wenn Leidenschaft auf Erfahrung trifft

Angefangen vor über 30 Jahren mit dem Ehrgeiz, die Menschen rund um das Thema Hausbau zu unterstützen und als vertrauensvoller Partner den Wunsch vom Eigenheim zu realisieren. Hier sind besonders die Bereiche Architektur, Bauplanung, Vergabe und die Belieferung mit Baustoffen aus dem eigenen Baustoff-Center die Erfolgsgaranten für unsere Kunden, wie auch Treiber unserer eigenen Unternehmensentwicklung.

Fortschritt ist, was uns bewegt

Im Jahr 1997 erreichen wir den nächsten Meilenstein in unserer Firmengeschichte, den Start der gesamten Umsetzung von ambitionierten Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau. Bereits in dieser Zeit sind die heute so beliebten architektonischen Details wie Klinkerelemente, hohe Decken, bodentiefe Fenster, in Verbindung mit dem Einsatz von ökologischen Baustoffen unser Alleinstellungsmerkmal.



In der Region und für die Region aktiv

Regionalität ist für uns kein einfach daher gesagtes neu-modisches Schlagwort. Wir handeln seit unserer Gründung vor über 30 Jahren stets im Sinne der Region - dies beginnt bei der Auswahl unserer Dienstleister über den Bezug der Baumaterialien bis hin zu unseren Projekten. Heilbronn und sein erweiterter Großraum ist unser Aktionsradius sowie unsere Heimat. Hier sind wir die Experten rundum das Thema Immobilie.



Um unsere wundervolle Region zu erhalten, achten wir auf den ökologischen Fußabdruck unserer Projekte. So setzen wir neben der modernen Optik ebenso neue Maßstäbe im umweltfreundlichen Wohnen. Denn bereits heute nutzen wir die energetische Bauweise KfW 40 Plus, um die Umwelt zu schonen und dabei noch die Nebenkosten zu senken.



UNSERE REFERENZEN

Über 2.600 gebaute Wohneinheiten sprechen für uns

Unser Markenzeichen: Intelligente Lösung in moderner Silhouette



Bad Friedrichshall / Offenauer Straße



Bad Friedrichshall / Neuenstädterstraße



Heilbronn / Wartbergstraße



Kochersteinsfeld / Bahnstraße



Oedheim / Degmarnstraße



Bad Friedrichshall / Mühlstraße

Neufeld Immobilien GmbH

74229 Oedheim

Am Willenbach 5

07136 / 9889 - 0

www.neufeld.immo



**Kontaktieren Sie gerne unsere Immobilienexperten.
Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.**



Matthias Gelser

Immobilienkaufmann

Tel.: 07136 / 9889 - 16

Mobil: 0157 / 762 964 17

Fax: 07136 / 9889 - 50

Matthias.Gelser@neufeld.immo



Ina Eckert

Teamleiterin Vermietung / Vertrieb

Tel.: 07136 / 9889 - 17

Mobil: 0163 / 781 549 9

Fax: 07136 / 9889 - 50

Ina.Eckert@neufeld.immo



Michael Spahlinger

Vertriebsleiter

Tel.: 07136 / 9889 - 64

Mobil: 0157 / 830 597 34

Fax: 07136 / 9889 - 50

Michael.Spahlinger@neufeld.immo

Haftungsausschluss:

Zur Gestaltung dieser Broschüre wurden Illustrationen von der projektierten Lobenbacherstraße und von Ausstattungsproduzenten verwendet. Dargestellte Grundrisse, Ausstattungen und Architekturdetails können in Ausnahmefällen von der für die Lobenbacherstraße vorgesehenen Planung und Ausstattung abweichen. Alle Text- und Bild-Angaben dienen der Information und sind vertraglich nicht bindend. Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Die Leistung der Neufeld Immobilien GmbH entnehmen Sie bitte dem Mietvertrag einschließlich aller Verweisungsurkunden und Anlagen.