

"Wohnen am Karlsbrunnen"
Hochwertige Neubauwohnungen
in Ortsrandlage von Mauer

Am Karlsbrunnen 1-5 in 69256 Mauer

 Immobilien
Sparkasse Heidelberg

Eine Projektentwicklung der KURPFALZ MASSIVHAUS GmbH



Die beiden Mehrfamilienhäuser mit je 7 Wohneinheiten entstehen in ruhiger Ortsrandlage von Mauer im Neubaugebiet „Am Karlsbrunnen“ in einer verkehrsberuhigten 30-er Zone.

Die 3-geschossigen Wohngebäude verfügen über ein weiteres Staffelgeschoss mit je einer Penthousewohnung und werden in Massivbauweise als KfW 55-Häuser erstellt. Stellplätze, Carports, Garagen und diverse Abstellräume runden das Angebot ab.

Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon (im Penthouse-Bereich über eine große Dachterrasse), ein Tageslichtbad sowie einen großen, zusätzlichen Abstellraum.

Über einen Aufzug gelangt man bequem in jedes Stockwerk. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei gestaltet.

Hochwertige Holzdielenböden (als Landhausdielen), Fußbodenheizung, Videosprechanlage elektrisch angetriebene Aluminium-Rolläden, Glas-Duschkabine, zusätzlicher Handtuchwärmekörper, Malerflies in den Wohnräumen, sind nur einige der Details der hochwertigen Ausstattung. Beheizt werden die Häuser in Form von Nahwärme. Diese wird aus regenerativen Holzpellets in einem Blockkraftwerk gewonnen, das das komplette Neubaugebiet mit Wärme versorgt.



Standort: Am Karlsbrunnen 1-5
69256 Mauer
Baubeginn: Q2 / 2022
Fertigstellung: voraussichtlich Mai 2024



Bauart: Massivbau
Geschosse: 3
Unterkellerung: nicht unterkellert
Verwendungszweck: Wohnen



Wohnfläche: ca. 90 m² bis ca. 141,5 m²
Zimmer: 3 bis 4 Zimmer
Stellplätze: 2 Carport-Stellplätze
12 Garagen
14 PKW -Außenstellplätze



Heizung: Nahwärme / Pellets
Energieausweis: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG
Energiestandard: KfW 55



Kaufpreise: ab 429.800€
Für Käufer provisionsfrei

Auf Anfrage erhalten Sie eine genaue Auflistung der Wohnungsgrößen und Preise.



Lage

Durch das angrenzende Naturschutzgebiet „Bammentaler und Mauermer Elsenztal“ sowie die Lage in Waldrandnähe, bietet es Ihnen ein idyllisches und naturnahes Wohnen.

Aber auch der Bahnhof mit sehr guter S-Bahnanbindung nach Heidelberg, Neckargemünd, Eberbach und Sinsheim liegt fußläufig nur wenige Gehminuten entfernt.

Nach Heidelberg sind es nur ca. 15-20 Min., nach Sinsheim und Walldorf ca. 15 Min., Neckargemünd erreichen Sie innerhalb von ca. 10 Minuten. Über Schatthausen besteht auch eine direkte Busverbindung nach Wiesloch.

Mauer liegt im wunderschönen Elsenztal und bietet mit seinen ca. 4000 Einwohnern ein tolles Wohn- und Freizeitgefühl.

Es gibt zwei Kindergärten, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, ausgezeichnete gastronomische Betriebe mit Biergärten, Eisdielen, Betreutes Wohnen mit Pflegestation, Schwimmbad, reges Vereinsleben sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Post, Bank, Apotheke, Ärzte, Bäcker, Supermarkt (Rewe), uvm.

Weiterführende Schulen sind in Bammental, Neckargemünd oder Sinsheim und mit der S-Bahn oder dem Fahrrad sehr gut zu erreichen.

Zur Autobahn benötigen Sie bis zum Autobahnanschluss Sinsheim nur ca. 12 Min.



Haus 1

WHG 1/1 (EG)	3 Zi.	ca. 106 m ²
WHG 1/2 (EG)	3 Zi.	ca. 91 m ²
WHG 1/3 (1. OG)	3,5 Zi.	ca. 105 m ²
WHG 1/4 (1. OG)	3 Zi.	ca. 92 m ²
WHG 1/5 (2. OG)	4 Zi.	ca. 107 m ²
WHG 1/6 (2. OG)	3 Zi.	ca. 92 m ²
WHG 1/7 (Penthouse)	4 Zi.	ca. 142 m ²

Haus 2

WHG 2/1 (EG)	3 Zi.	ca. 106 m ²
WHG 2/2 (EG)	3 Zi.	ca. 91 m ²
WHG 2/3 (1. OG)	3,5 Zi.	ca. 105 m ²
WHG 2/4 (1. OG)	3 Zi.	ca. 92 m ²
WHG 2/5 (2. OG)	4 Zi.	ca. 107 m ²
WHG 2/6 (2. OG)	3 Zi.	ca. 92 m ²
WHG 2/7 (Penthouse)	4 Zi.	ca. 142 m ²

Highlights

- Komplet massiv gebaut, auch die Innenwände in der Wohnung
- Überall Fußbodenheizung in der Wohnung
- Große, helle, bodentiefe Fenster
- Große sonnige Balkone, hier nur 1/4 der Fläche in die Wohnfläche mit eingerechnet (anstelle 1/2)
- Nur 2 Wohnungen je Wohnebene, durch die dazwischenliegenden Abstellräume keinerlei Berührungspunkte mit dem Nachbar
- KfW 55 -Standard und Beheizung mit erneuerbaren Energien
- Aufzug im Haus
- Jede Wohnung verfügt über eine eigene Lüftungsanlage
- Tolle Lage am Naturschutzgebiet (hoher Freizeitwert)
- Nur ca. 5 Minuten Fußweg zur S-Bahnhaltestelle mit Anbindung nach Heidelberg und Sinsheim
- Mit der S-Bahn in nur ca. 12 Min. in die Heidelberger Altstadt
- Mit dem Auto in ca. 12 Min. auf der Autobahn



Haus 1 - Erdgeschoss



Haus 1 - 1. Obergeschoss



Haus 1 - 2. Obergeschoss



Haus 1 - Penthouse



Haus 2 - Erdgeschoss



Haus 2 - 1. Obergeschoss

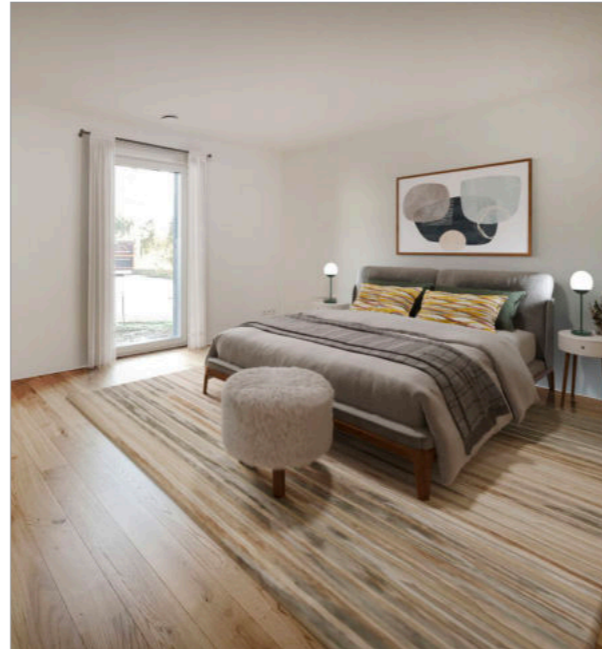


Haus 2 - 2. Obergeschoss



Haus 2 - Penthouse





Hinweise

Vorstehende Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Sollte Ihnen das Objekt von dritter Seite bereits bekannt sein, bitten wir unverzüglich um schriftliche Mitteilung, wie und zu welchem Zeitpunkt Sie anderweitig Kenntnis erhalten haben sowie um Rückgabe unseres Exposés. Unsere Exposés sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe unserer Verkaufsangebote an Dritte verpflichtet zum Schadenersatz.

Gemäß Geldwäschegesetz (GWG) sind wir verpflichtet die Identität unserer Kunden festzustellen und die Daten aus dem Personalausweis fest zu halten.

Das Widerrufsrecht gilt nur für Maklerverträge, die mit Verbrauchern im Fernabsatz oder außerhalb der Geschäftsräume geschlossen werden. Nach § 13 BGB ist ein Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne Namen und Anschrift des Verkäufers.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die Objektangebote sind freibleibend und gelten auf unbestimmte Zeit. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann durch uns nicht übernommen werden, da diese auf Informationen der Verkäufer oder Vermieter beruhen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt vorbehalten.

Die Angebote sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Die unberechtigte Weitergabe verpflichtet den Empfänger zu Schadensersatz in Höhe der entgangenen Provision.

Die Vorkennntnis eines Objektes ist uns innerhalb von 5 Werktagen schriftlich mitzuteilen.

Bei Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertrages ist die im Maklervertrag vermerkte Provision zur Zahlung fällig. Die S-Immobilien Heidelberg GmbH darf für beide Vertragsparteien entgeltlich als Maklerin tätig sein. Handelt es sich bei dem Käufer um einen Verbraucher nach §13 BGB und bei der vermittelten bzw. nachgewiesenen Immobilie um eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus, so richtet sich die Höhe der Provision nach der mit dem Verkäufer vereinbarten Provision. Jede Doppeltätigkeit verpflichtet uns zu strenger Unparteilichkeit. Ein Provisionsanspruch entsteht, sobald wir für das Zustandekommen eines Vertragsabschlusses ursächlich waren. Dies bedingt die Verpflichtung, uns sofort zu benachrichtigen, wenn und zu welchen Konditionen ein Vertrag bezüglich eines von uns angebotenen Objektes zustande gekommen ist. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen (wie beispielsweise Ablöse für Einrichtungen etc.). Der Provisionsanspruch erstreckt sich auch auf Verträge mit vergleichbarem wirtschaftlichem Erfolg, z. B. Miete oder Erbbaurecht statt Kauf. Die Provision ist fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. bei Unterzeichnung eines nicht beurkundungspflichtigen Vertrages (wie z. B. Mietvertrag).

Sofern unser Angebot vom Vertragsinhalt nur geringfügig abweicht und/oder ein wirtschaftlicher bzw. zeitlicher Zusammenhang zwischen Vertragsabschluss und unserer Angebotsunterbreitung bestand, entsteht ebenfalls der Provisionsanspruch.

Alle Zahlungen für das Objekt selbst sind direkt an den Verkäufer oder Vermieter zu leisten. Mit der Aufnahme von Verhandlungen werden die vorstehenden Geschäftsbedingungen anerkannt.

Der Auftraggeber willigt ein, dass wir Daten, die sich aus den Objektunterlagen oder der Vertragsdurchführung ergeben, erheben, verarbeiten und nutzen und diese an die mögliche andere Vertragspartei im erforderlichen Umfang übermitteln. Diese Einwilligung gilt unabhängig vom Zustandekommen des Vertrages auch für künftige Vertragsabschlüsse.

Sollte eine Bestimmung dieser Geschäftsbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig werden, so werden die übrigen Regelungen davon nicht berührt. Gerichtsstand und Erfüllungsort für Vollkaufleute und juristische Personen des öffentlichen Rechts ist Heidelberg.

Stand: 12/2020

S-Immobilien Heidelberg GmbH

Kurfürstenanlage 10-12

69115 Heidelberg

Telefon 06221 405030

E-Mail info@s-immo-hd.de

 **Immobilien
Sparkasse Heidelberg**

ICH BERATE SIE GERNE

Marion Neuhaus

Immobilienberaterin Region Neckargemünd

T 06221 40503-41

M Marion.Neuhaus@s-immo-hd.de



Bauträger:

HKS Kurpfalz Bauträger GmbH
Hauptstraße 85
69245 Bammental



Seite 16

Vertriebspartner:

S-Immobilien Heidelberg GmbH
Kurfürstenanlage 10-12
69115 Heidelberg
Telefon 06221 405030
E-Mail info@s-immo-hd.de

 **Immobilien
Sparkasse Heidelberg**