



Hoepfner
Amboisé Liegenschaften

Landhäuser auf dem Rauch Areal

KfW Effizienzhäuser 40 mit
KfWG-Förderkredit
140 m² Wohnfläche + 48 m² Nutzfläche
Garten- und Dachterrasse

Neue Mitte Sinzheim

2. Bauabschnitt



Die Umgebung lockt nicht nur mit Arbeitsplätzen, sondern auch mit Freizeitmöglichkeiten.

Zuhause in Sinzheim

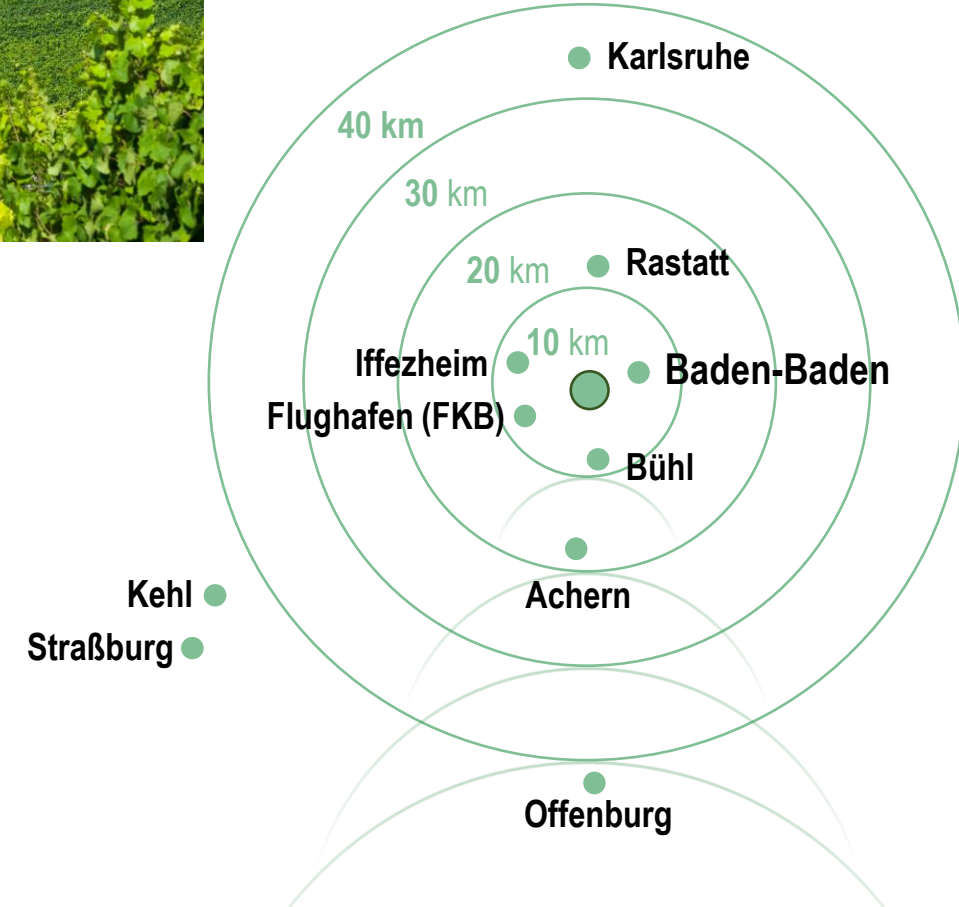
Ein Katzensprung von Baden-Baden entfernt, begrüßt Sie die Gemeinde Sinzheim mit ihren knapp 12.000 Einwohnern. Sinzheim liegt nur 7 km von Baden-Baden entfernt im Landkreis Rastatt des Landes Baden-Württemberg und blickt auf eine lange Historie zurück.



Blick auf Sinzheim

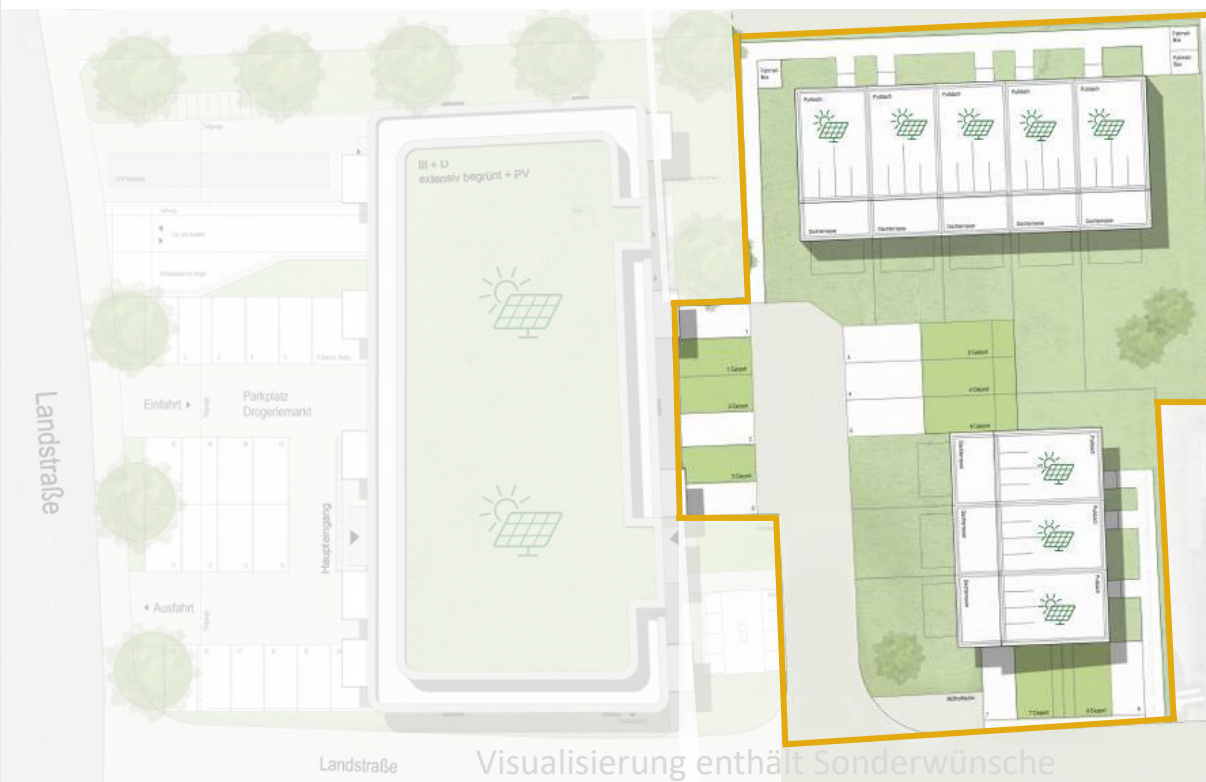
Gemeinschaft im Ort

Erstmals wurde der Ort Sinzheim im Jahr 884 schriftlich erwähnt. Heute präsentiert sich Sinzheim als weltoffene Gemeinde mit einem lebendigen Vereinsleben.



Das ehemalige Rauch-Areal in Sinzheim

Rund 100 Jahre lang wurden auf dem zentral gelegenen Areal, an der Sinzheimer Landstraße, Maschinen für Landwirtschaft und Winterdienst der Marke RAUCH konstruiert und entwickelt.



Neues Leben – neue Perspektiven

Ab Ende 2024 zieht dort neues Leben ein - mit einem Neubauprojekt, das den Sinzheimern nicht nur komfortablen Wohnraum, sondern auch zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und einen Ort der Begegnung schenken wird - die „Neue Mitte“.

Das Neubauprojekt umfasst im 1. Bauabschnitt ein Wohnhaus inkl. Rossmann Filiale. Im 2. Bauabschnitt entstehen 8 moderne Landhäuser, die dem Standard KfW Effizienzhaus 40 mit der Förderstufe KFWG entsprechen.

Ein Ort für Familien

8 familiengerechte Landhäuser nehmen ab Herbst 2023 Formen an. Alle acht Häuser werden real geteilt und im Einzelvertrieb verkauft.

Von der Landstraße abgeschirmt, bieten die Domizile viel Platz zum Leben, gehobenen Wohnkomfort, wunderschöne Privatgärten und dank umweltfreundlicher Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage sowie Solarstromanlage ein hohes Energiesparpotenzial.



Bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum für die ganze Familie

Sonne tanken

Neben der Gartenterrasse besteht die Möglichkeit auf der eigenen sonnigen Dachterrasse zu entspannen und den Tag ausklingen zu lassen.



Baden-Baden im Sommer

Stadtnah und gut versorgt

Einkaufsmöglichkeiten und eine grundlegende medizinische Versorgung gibt es vor Ort ebenso wie Kindergärten, Grund- und Realschulen.

Mit der S-Bahn oder dem Bus ist Baden-Baden mit seinem Festspielhaus, weiterführenden Schulen, Cafés, Restaurants und seiner renommierten Klinik in Minuten erreicht.

Pendler schätzen die gute und schnelle Anbindung der Gemeinde an die B3, B500 und die A5. Der nächste ICE-Bahnhof befindet sich in Baden-Baden, nur ca. 5 km sind es bis dorthin. Soll es in die Luft gehen, ist der Baden-Badener Airport nur 8 km entfernt.



BAHNHALTSTELLE



SPIELPLATZ



FREIZEIT/
PARKANLAGE



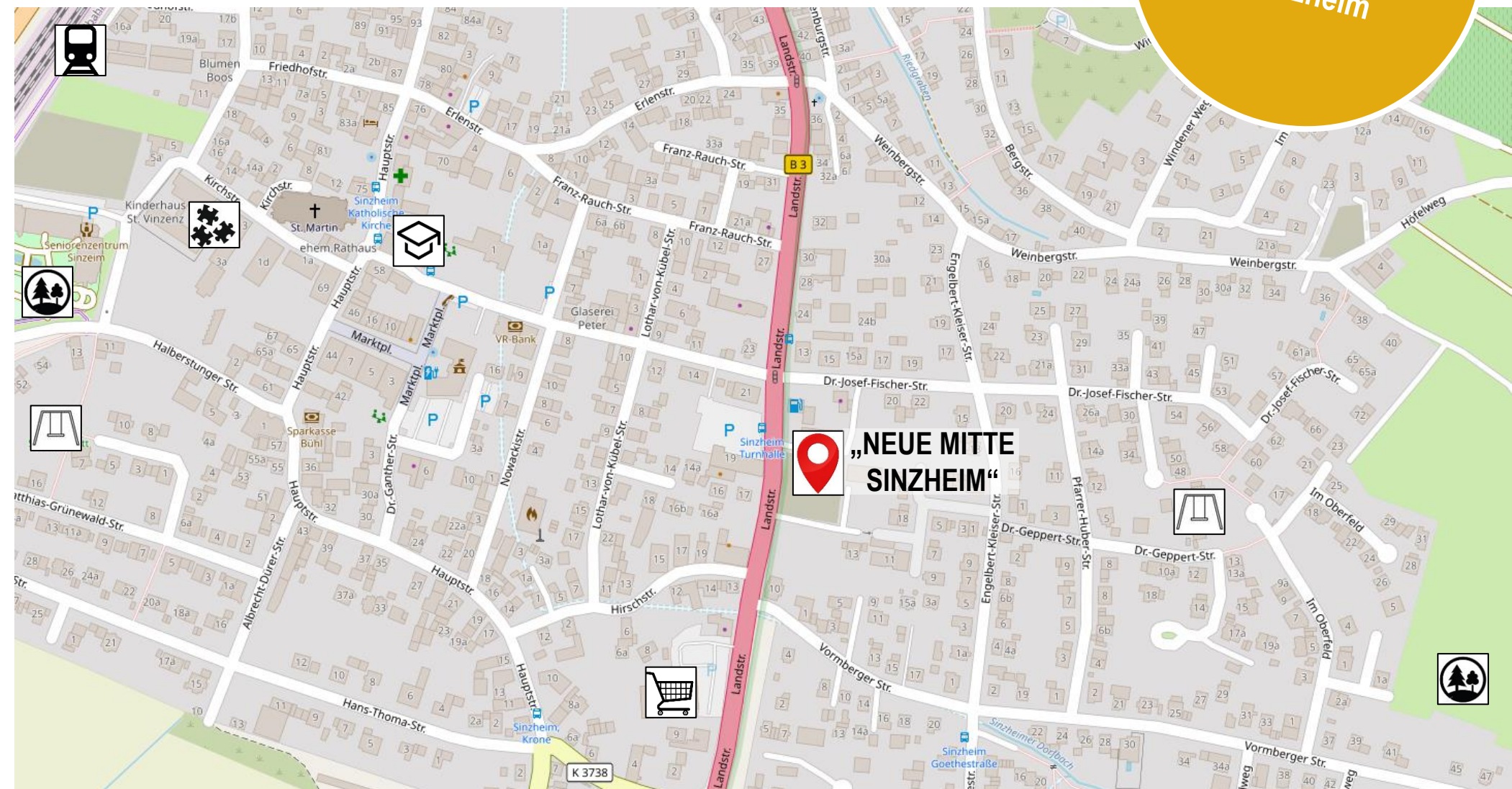
KINDERGARTEN



EINKAUFSMÖGLICHKEIT



SCHULE



Standort
Landstraße 14 a-h
in Sinzheim



Visualisierung enthält Sonderwünsche

Highlights

- KfW-Effizienzhaus 40 mit der Förderstufe KfWG als klimafreundliches Wohngebäude für günstige Förderkredite

Ausstattung

- Sonnige Dachterrasse und Garten
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

Elegante Böden

- Massives Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Pflegeleichte Fliesenböden in Küche, Sanitär- und Abstellräumen

Angenehmes Wohnklima

- Große Fensterelemente mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- Einzelraumgeregelte Fußbodenheizung

Wohnkomfort auf 140 m² Wohnfläche

Die Landhäuser erstrecken sich über zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und sind vollunterkellert. Zentraler Bereich des Hauses ist der helle, ausgedehnte Wohn-Ess-Koch-Bereich mit direktem Zugang zur Gartenterrasse. Großflächige Fensterelemente öffnen das Raumensemble zur Sonne. Im Erdgeschoss wird außerdem ein Gäste-WC vorgesehen.

Das Obergeschoss bietet Platz für ein Elternschlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie ein Kinderzimmer. Der Grundriss des Kinderzimmers schafft eine ideale Grundlage für Spiel und Hausaufgaben sowie ruhigen Schlaf.

Dank des Pultdachs entsteht Raum für ein großzügiges Studio mit Sonnenterrasse im Dachgeschoss.



Durchdachte Planung

Jedes Haus verfügt über zwei eigene PKW-Stellplätze. Die Vorbereitung einer Ladesteckdose für ein E-Auto ist als Sonderwunsch möglich. Ebenso kann als Sonderwunsch jeweils ein Stellplatz als Carport ausgeführt werden.

Erwecken Sie Ihre Wohnräume zum Leben.

Klimafreundliche Wärmeerzeugung

Als Heizungssystem wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer Außeneinheit und Warmwasserspeicher im Keller eingebaut.

Der Vorteil liegt in der effektiveren Nutzung der Energie, die mit einem entsprechend niedrigeren Energieverbrauch verbunden ist. Die Wärmeenergie wird über die Außenluft durch die Außeneinheit bezogen. Die Verbindung von höchster Effizienz, größtem Komfort und höchster Betriebssicherheit wird beim Wärmepumpensystem mit hochkarätiger Technik erreicht.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die mit einer außentemperaturabhängigen elektronischen Steuerung geregelt werden kann.



Photovoltaikanlage auf dem Dach

Neben der umweltfreundlichen Heizungsanlage verfügt jedes Haus über eigene Photovoltaikmodule auf dem Dach.

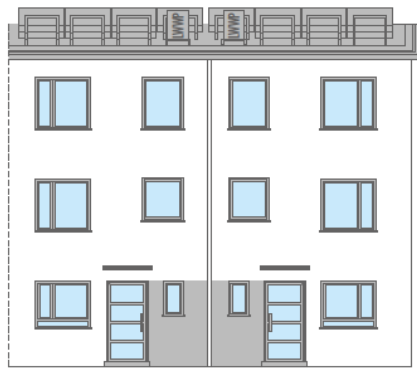
Klimafreundliches Wohngebäude (KfWG)

Die Landhäuser erfüllen als KfW Effizienzhaus 40 mit der Förderstufe KfWG die Anforderungen an ein klimafreundliches Wohngebäude und berechtigen damit zu günstigen Förderkrediten.



Autarke Wärmeengewinnung
Luft-Wasser-Wärmepumpe
mit Fußbodenheizung

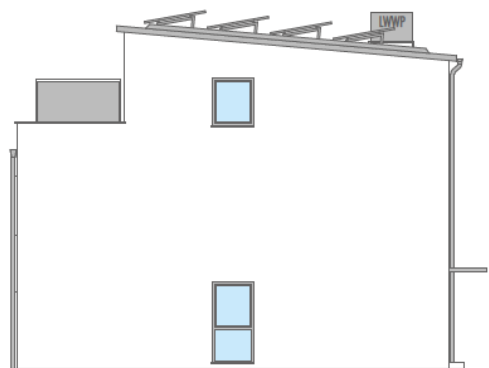
Visualisierung enthält Sonderwünsche



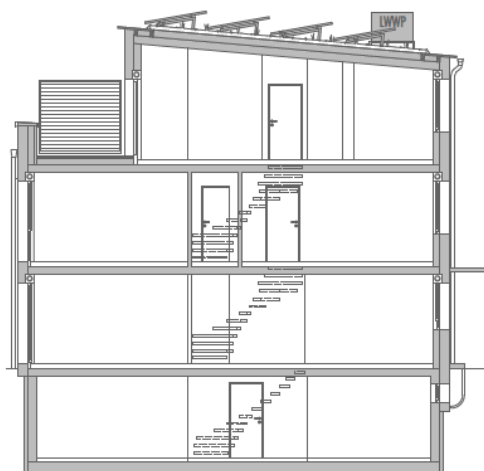
ANSICHT EINGANG



ANSICHT GARTEN



ANSICHT GIEBEL

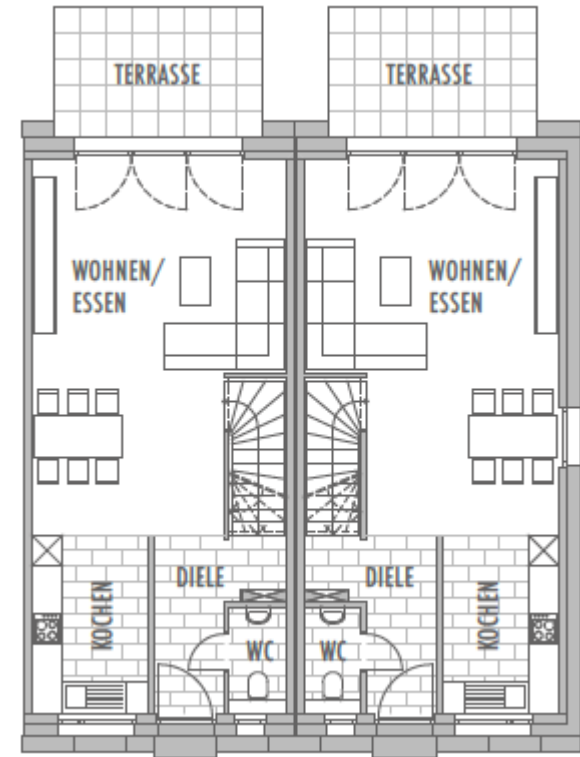
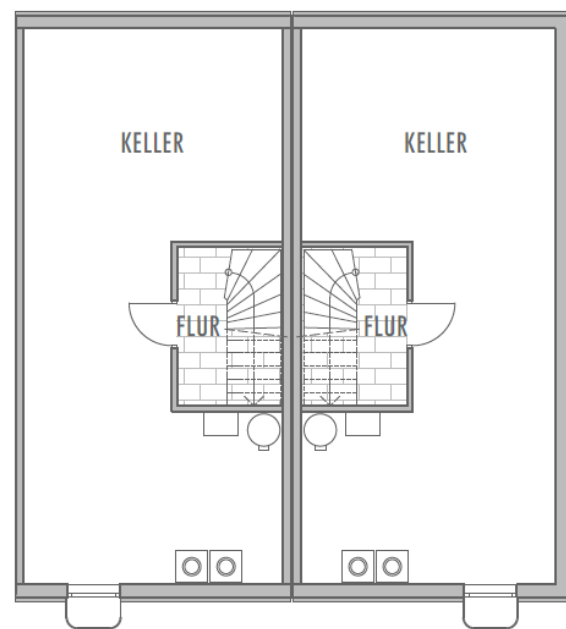


SCHNITT

KELLERGECHOSS

Flur als Nutzfläche	4,27 m ²
Keller EH als Nutzfläche	43,66 m ²
Keller MH als Nutzfläche	44,71 m ²

*EH = Endhaus, *MH = Mittelhaus

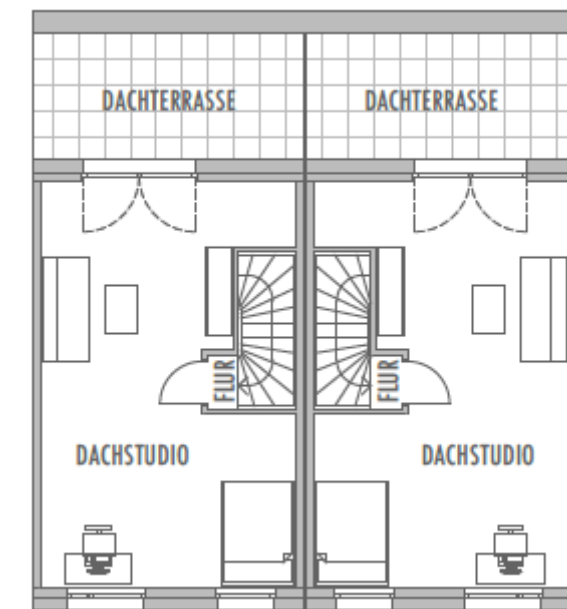
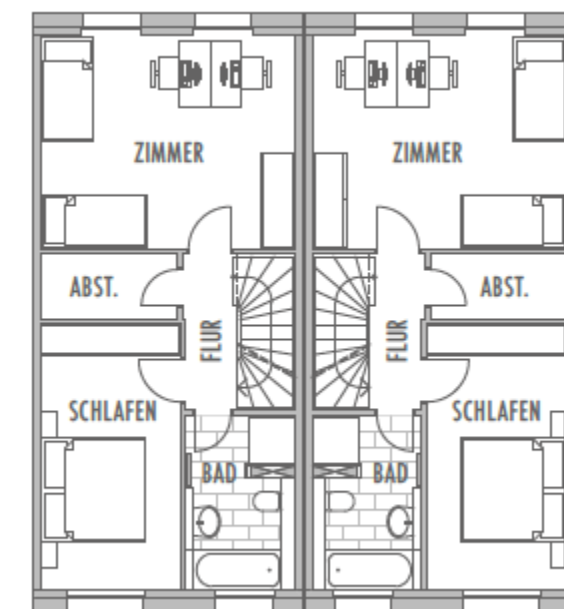


ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen	31,70 m ²
Kochen	7,74 m ²
Diele	5,97 m ²
WC	2,26 m ²
Terrasse (10 m ² x 0,5)	5,00 m ²

OBERGECHOSS

Kinder	20,09 m ²
Schlafen	13,77 m ²
Abstellraum	3,29 m ²
Bad	6,67 m ²
Flur	3,10 m ²



DACHGESCHOSS

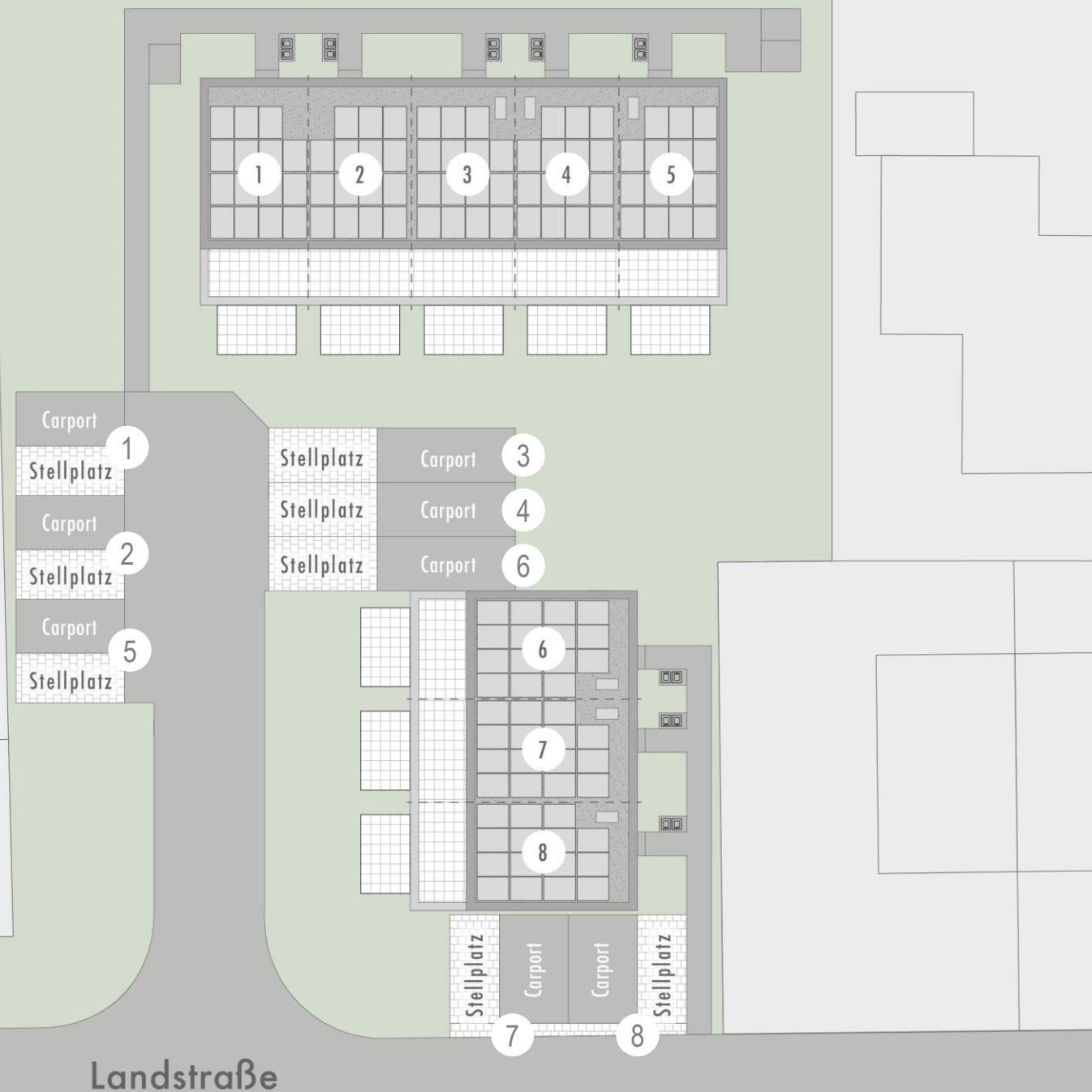
Flur	0,61 m ²
Dachstudio	33,21 m ²
Dachterrasse EH (12,45 m ² X 0,5)	6,22 m ²
Dachterrasse MH (12,86 m ² X 0,5)	6,43 m ²

*EH = Endhaus, *MH = Mittelhaus

Eine Entscheidung
für den Kopf
und den Bauch.

N

Jedes Haus verfügt über zwei PKW-Stellplätze!
Die Ausführung eines Carports ist als Sonderwunsch möglich.



Flächen und Preise

	Wohnfläche	Nutzfläche	Grundstück	*Kaufpreise bis 30.09.2023	*Kaufpreise ab 01.10.2023
Landhaus 1	140 m ²	48 m ²	220 m ²	579.000 €	589.000 €
Landhaus 2	140 m ²	49 m ²	147 m ²	485.000 €	495.000 €
Landhaus 3	140 m ²	49 m ²	148 m ²	489.000 €	499.000 €
Landhaus 4	140 m ²	49 m ²	177 m ²	519.000 €	529.000 €
Landhaus 5	140 m ²	48 m ²	284 m ²	634.000 €	644.000 €
Landhaus 6	140 m ²	48 m ²	187 m ²	549.000 €	559.000 €
Landhaus 7	140 m ²	49 m ²	158 m ²	504.000 €	514.000 €
Landhaus 8	140 m ²	48 m ²	220 m ²	569.000 €	579.000 €

10.000 €
Frühbucherrabatt bis
September 2023
sichern!

*Kaufpreis und Nebenkosten

Bezüglich des Kaufpreises müssten Sie noch berücksichtigen, dass neben den üblichen Kaufnebenkosten (5 % Grunderwerbsteuer + Notar- und Grundbuchgebühren) auch Hausanschlusskosten in Höhe von ca. 8.000 - 12.000 € (je nach örtlichem Versorger) anfallen werden. Die Koordination des Hausanschlusses übernimmt weisenburger komplett für Sie!



Hoepfner Bauinvest Plus – Hoepfner Amboisé Liegenschaften GmbH & Co. KG

Die Hoepfner Bauinvest Plus GmbH & Co. KG ist eine im Jahr 2009 gegründete Tochtergesellschaft der Hoepfner Bräu. Sie entwickelt mit dem Rückhalt dieses traditionsreichen Familienunternehmens Immobilienprojekte in zukunftsträchtigen Segmenten. Nachhaltige Werte zu schaffen ist das oberste Anliegen. Die Spezialisten der Bauinvest Plus prüfen und sichern die Standorte, entwickeln Ideen zu Projekten, führen sie in Zusammenarbeit mit bewährten Partnern durch und platzieren die Objekte am Markt. So kann sich der Käufer auf eine abgestimmte Gesamtleistung verlassen.



Mit der Hoepfner Amboisé Liegenschaften GmbH & Co. KG als ausführende Projektgesellschaft, werden die Landhäuser der „Neuen Mitte Sinzheim“, in Zusammenarbeit mit dem renommierten Bauunternehmen weisenburger bau GmbH, entwickelt. Die Erwerber schließen dabei einen Grundstückskaufvertrag mit der Hoepfner Amboisé Liegenschaften und gleichzeitig einen Werkvertrag mit der weisenburger bau zur Errichtung des Gebäudes. So können Sie sich als Kunde in besten Händen schätzen und haben über die gesamte Zeit fundierte Experten und Fachwissen für sämtliche Belange und Wünsche an der Seite.



Exzellente
Wohnperspektiven
in Sinzheim

Die Landhäuser werden schlüsselfertig durch unseren Generalunternehmer weisenburger bau errichtet, sodass Sie nur noch ins fertige Haus einziehen brauchen. Mit 5 Jahren Gewährleistung nach BGB und der fachlichen Erfahrung des Generalunternehmers sind Sie auf der sicheren Seite und können im großen weisenburger Bemusterungszentrum „BAUSTEIN“ Ihre Ausstattung selbst wählen.

Wir freuen uns auf eine besondere Zusammenarbeit und vor allem darauf, Ihnen den Traum vom Eigenheim in zentraler und zugleich attraktiver Lage von Sinzheim ein Stück näher zu bringen!

Bauherr und Vertriebskoordination

Hoepfner Amboisé Liegenschaften GmbH & Co. KG
Rintheimer Straße 33, 76131 Karlsruhe

Telefon: 0721 48088675
E-Mail: post@hoepfner-bauinvest.de
Website: www.hoepfner-bauinvest.de

Ansprechpartnerin Vertrieb

Für die Beratung, den Erwerb und die Abwicklung stehen wir
Ihnen gerne zur Verfügung!

Ihre Ansprechpartnerin: Anna Link
Telefon: 0721 48088675
Mobil: 0160 1849859
E-Mail: anna.link@hoepfner-bauinvest.de



Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Angaben und Haftungsvorbehalt

Alle Angaben in diesem Exposé sind mit großer Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft worden. Eine Haftung für Irrtümer (z. B. Flächenangaben, Maße) wird dennoch im Rahmen dieses Exposés ausgeschlossen. Ggf. im Exposé enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen. Sie repräsentieren den Planungsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung und können im Hinblick auf Bestimmungen der Baugenehmigung oder in sonstiger Weise geändert werden. Maßgebend für den Erwerber ist die Baubeschreibung und/oder Objektbeschreibung in der Teilungserklärung bzw. im notariellen Kaufvertrag.



Hoepfner Amboisé Liegenschaften GmbH & Co. KG ,
Rinheimer Straße 33
76131 Karlsruhe