

Wiesloch

Eigentumswohnungen zwischen Dämmelwald und Zentrum

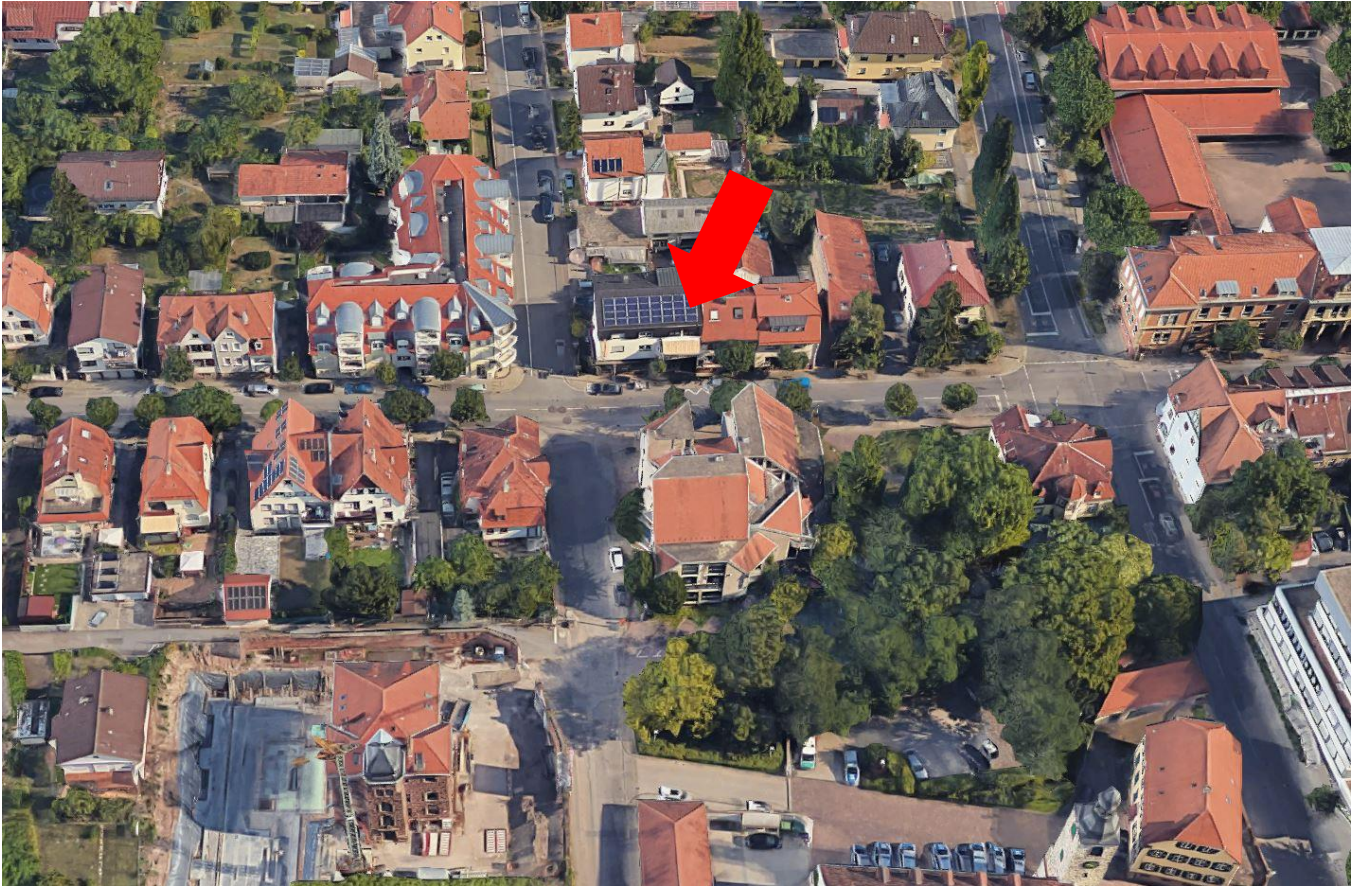
Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen

In 69168 Wiesloch
Gerbersruhstr. 26 + 28



Rudolf-Diesel-Str. 5
69207 Sandhausen
www.inwo-bau.de

Tel.: (0 62 24) 93 86-0
Fax: (0 62 24) 93 86-50
info@inwo-bau.de



Wiesloch ist eine Stadt mit rund 26.000 Einwohnern im nördlichen Baden-Württemberg, etwa 13 km südlich von Heidelberg. Nach der Eingemeindung von Baiertal und Schatthausen wurde Wiesloch 1973 zur Großen Kreisstadt.

Die Gemarkung erstreckt sich über 3026,2 Hektar. Davon sind 32,1% Siedlungs- und Verkehrsfläche, 55,5% werden landwirtschaftlich genutzt und 9,4% sind bewaldet. (Wikipedia Stand 2020)

Gemeinsam mit der Nachbarstadt Walldorf bildet Wiesloch ein Doppelzentrum (Mittelzentrum) um infrastrukturelle und mittelzentrale Aufgaben wahrzunehmen. Wiesloch und Walldorf profitieren besonders von ihrer günstigen geographischen Lage am Schnittpunkt der Bundesautobahnen A5 und A6 mit den Anschlussstellen Wiesloch-Walldorf und Wiesloch-Rauenberg. Ebenso liegen die Städte am Schnittpunkt der Bundesstraßen B3 und B39 sowie an der Bundesbahnstrecke Frankfurt-Mannheim-Karlsruhe bzw. Stuttgart mit dem Bahnhof Wiesloch-Walldorf.

Das Mittelzentrum Wiesloch hat ein ansprechendes Stadtbild, ein vielseitiges Angebot an Waren und Dienstleistungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Wiesloch ist ein anerkannter Kultur- und Kongressstandort mit abwechslungsreicher Gastronomie. Das Miteinander der verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen fördert das soziale Klima und das positive Image der Stadt.

Mit einem umfassenden Angebot im schulischen, kulturellen, sportlichen, sozialen und kirchlichen Bereich lässt es sich in Wiesloch perfekt leben. Die Lage an der südlichen Bergstraße am Überhang zum kleinen Odenwald, zum Kraichgauer Hügelland und zur Rheinebene begünstigt Wiesloch als Wohn-, Schul-, Gewerbestandorte.

Wohnen zwischen Dämmelwald und dem Zentrum von Wiesloch

Dieses besondere Neubauobjekt bietet allen Generationen, Singles, Familien und Senioren, eine Symbiose aus Naturverbundenheit und Zentrumsnähe.

Beste Anbindungen an das Autobahn-, Bundesstraßen- und öffentliche Nahverkehrsnetz sind gegeben. Der Naturerlebnispfad Dämmelwald, mit vielen Spazierwegen befindet sich fast vor der Haustür. Ins Stadtzentrum sind es ebenfalls nur wenige Gehminuten.



Objektbeschreibung

Das moderne Stadthaus wird in Massivbauweise mit Innenhof und Stellplätzen errichtet. Das Gebäude wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik schlüssel- und bezugsfertig erstellt. Es gilt das zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages gültige Gebäudeenergiegesetz, wobei der Effizienzhausstandard 55 zugrunde gelegt wird.

In dem Neubau entstehen 2-, 3- und 4- Zimmerwohnungen mit Loggien in einer Größe von ca. 55 – 115 qm Wohnfläche sowie 2 Penthauswohnungen mit je ca. 150 qm Wohnfläche.

Ein Personenaufzug verbindet jedes Wohngeschoß mit der Parkplatzebene für PKW und Fahrrädern sowie den Kellerräumen im Erdgeschoss.

Für Familien mit Kindern steht ein Kinderspielplatz im Innenhof zur Verfügung.



Sämtliche Wohnungen erhalten eine hochwertige Innenausstattung mit vielfältigen Auswahlmöglichkeiten.

Zugrunde liegt die detaillierte Baubeschreibung, die wir hier in Kurzform wiedergeben:

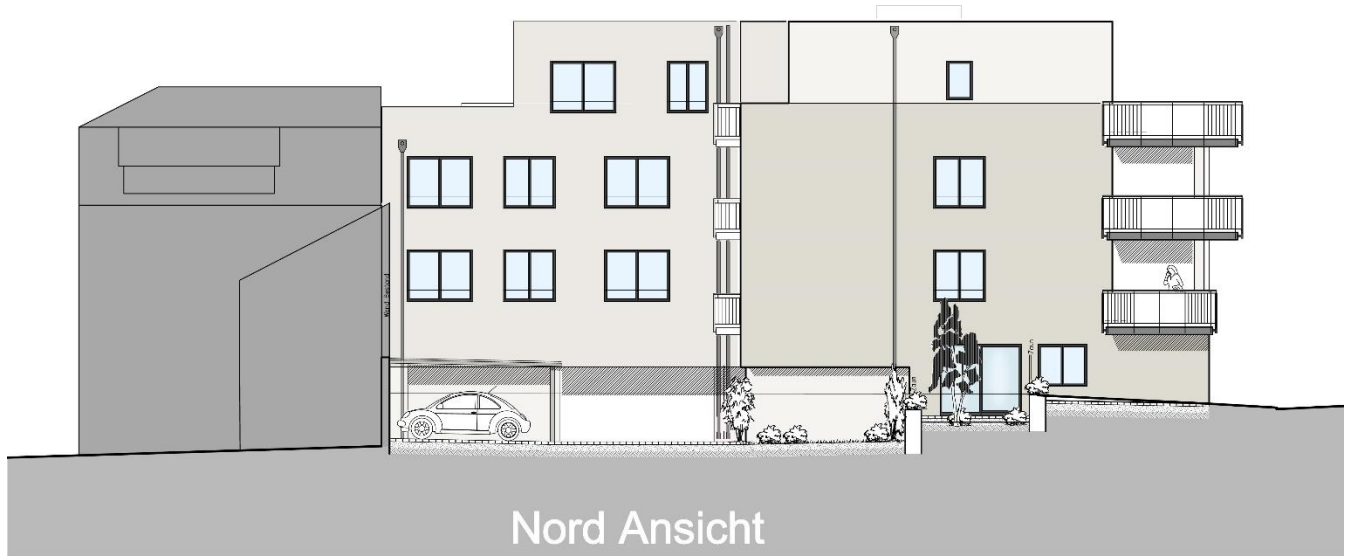
- Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Jeder Wohnraum erhält Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten (einzelraumgeregelt). Die Bäder erhalten zusätzlich einen Elektro-Handtuchheizkörper mit Thermostat.
- Sanitärausstattung in weiß, geflieste Duschen (bodeneben), Duschkabinen in Klarglas
- Wohnraumlüftung als automatische Abluft zum Feuchteschutz mittels Abluftventilator
- Schalter- und Steckdosenprogramm der Firma Gira
- Markenfliesen in den Bädern und Duscbädern
- Fenster, Dachterrassen und Balkontüren in Kunststoff, außen grau, innen weiß mit verdeckten Dreh-/Kippbeschlägen und Rollläden.
- Zimmertüren als Holztüren in weiß
- Decken und Wände werden mit Raufasertapeten und Dispersionsfarbanstrich in weiß versehen
- Küchen, Wohn- und Schlafräume erhalten einen Vinylboden
- Komplette Bauendreinigung als Baufeinreinigung zur Übergabe
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Hochwertige Fassadengestaltung mit teilweiser Klinkeroptik im Erdgeschoss

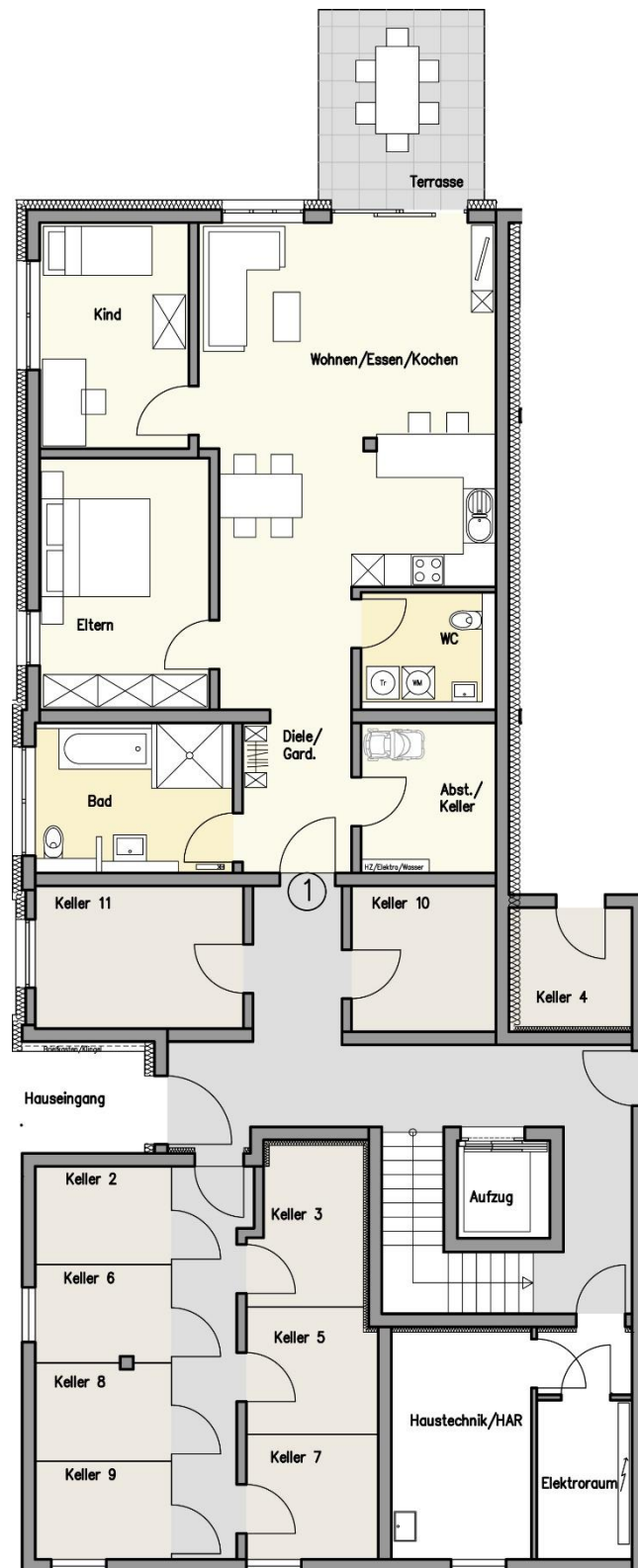
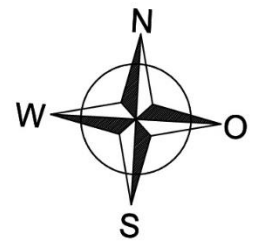
Übersichtsplan Erdgeschoss mit Stellplätzen

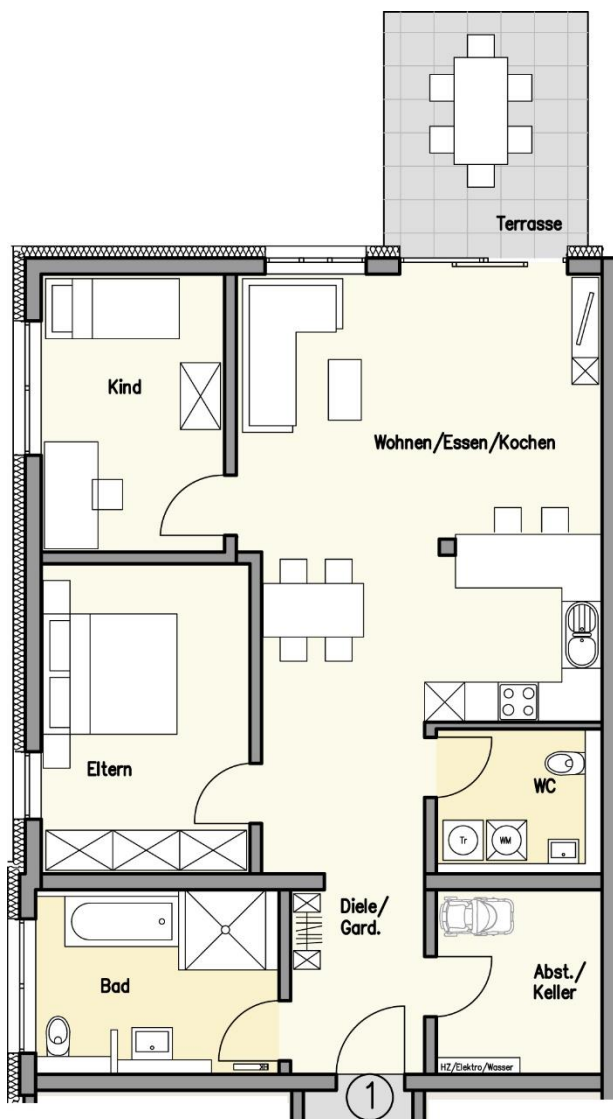


Gerbersruhstraße

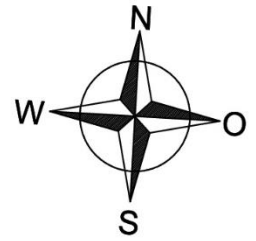








W1	3 ZKB	EG
Diele/Garderobe		5,41m ²
Abst./Keller		6,40m ²
WC		5,06m ²
Bad		9,61m ²
Eltern		14,19m ²
Kind		11,17m ²
Wohnen/Essen/Kochen		40,52m ²
Terrasse zu 50%		5,34m ²
Wohnung 1		97,71m²

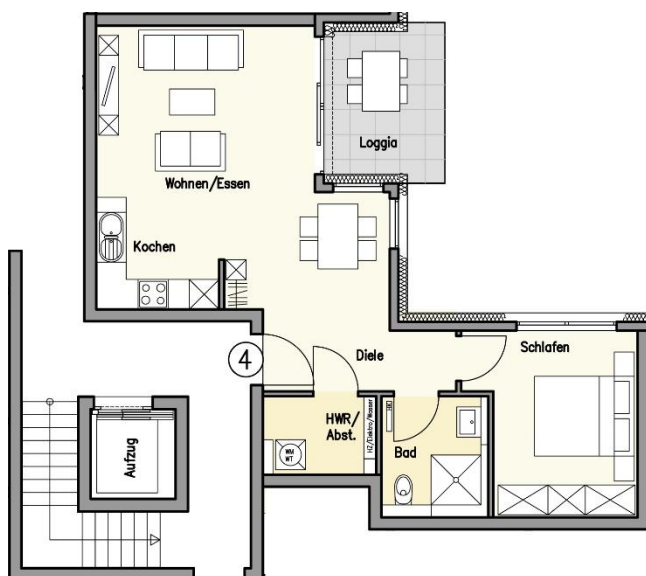




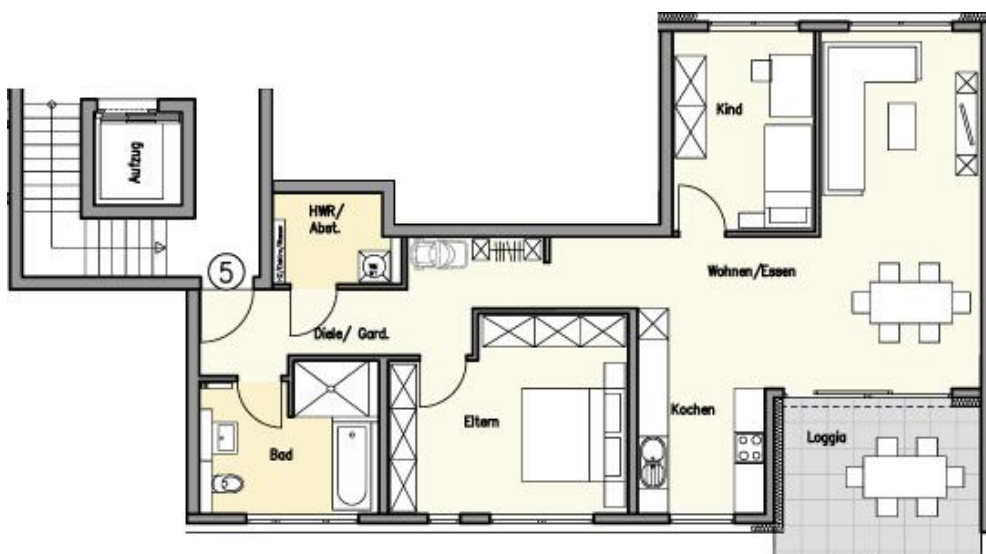
W2	4 ZKB	1.OG
Diele/Garderobe		11,13m ²
Abst./HWR		3,73m ²
WC		1,80m ²
Bad		7,62m ²
Eltern/Ankleide		17,34m ²
Kind		10,54m ²
Kochen		6,35m ²
Arbeiten/Gast		13,26m ²
Wohnen/Essen		24,78m ²
Loggia zu 50%		3,43m ²
Wohnung 2		99,98m²



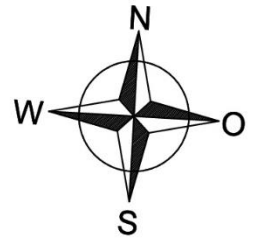
W3	4 ZKB	1.OG
Diele/Garderobe		6,34m ²
Abst./HWR		2,88m ²
WC		2,23m ²
Bad		9,42m ²
Flur		4,02m ²
Eltern		16,58m ²
Kind		12,13m ²
Arbeiten		11,05m ²
Kochen		8,04m ²
Wohnen/Essen		32,33m ²
Loggia zu 50%		6,86m ²
Wohnung 3		111,88m²



W4	2 ZKB	1.OG
Diele		5,68m ²
Abst./HWR		3,13m ²
Bad		4,60m ²
Schlafen		11,40m ²
Kochen		4,30m ²
Wohnen/Essen		23,55m ²
Loggia zu 50%		3,23m ²
Wohnung 4		55,89m²

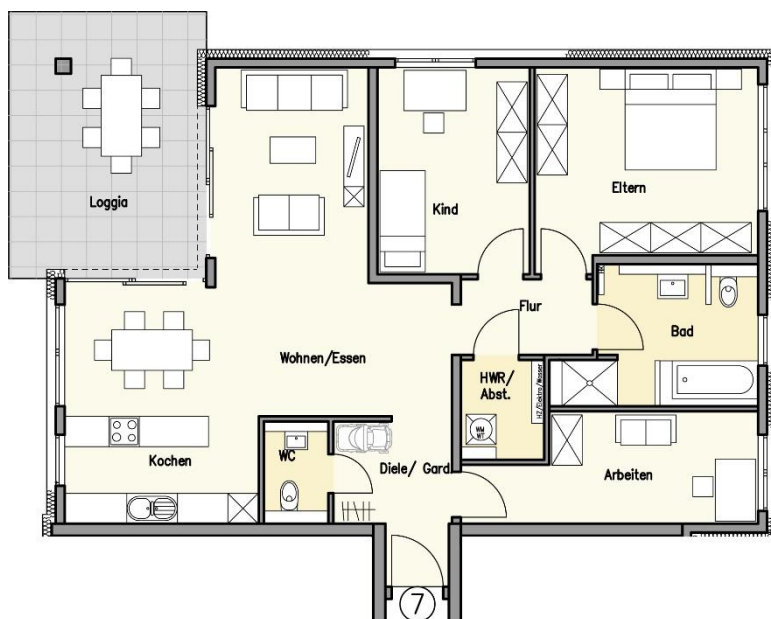


W5	3 ZKB	1.OG
Diele/Garderobe		10,44m ²
Abst./HWR		3,58m ²
Bad		8,76m ²
Eltern		16,17m ²
Kind		11,10m ²
Kochen		7,76m ²
Wohnen/Essen		31,77m ²
Loggia zu 50%		5,61m ²
Wohnung 5		94,61m²

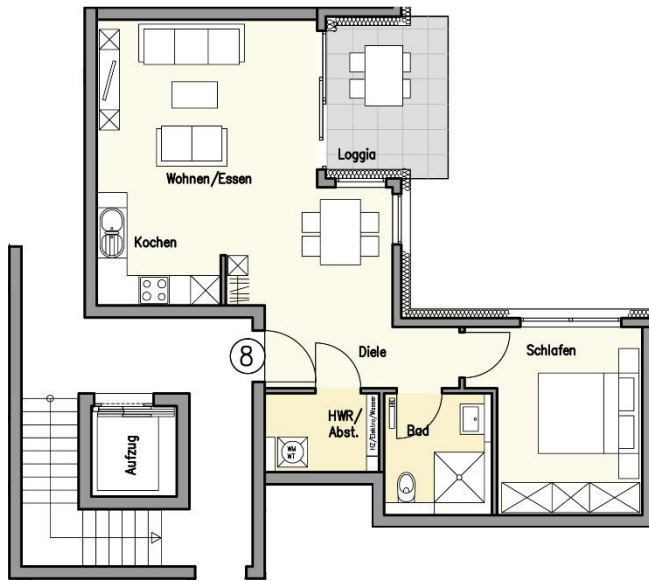




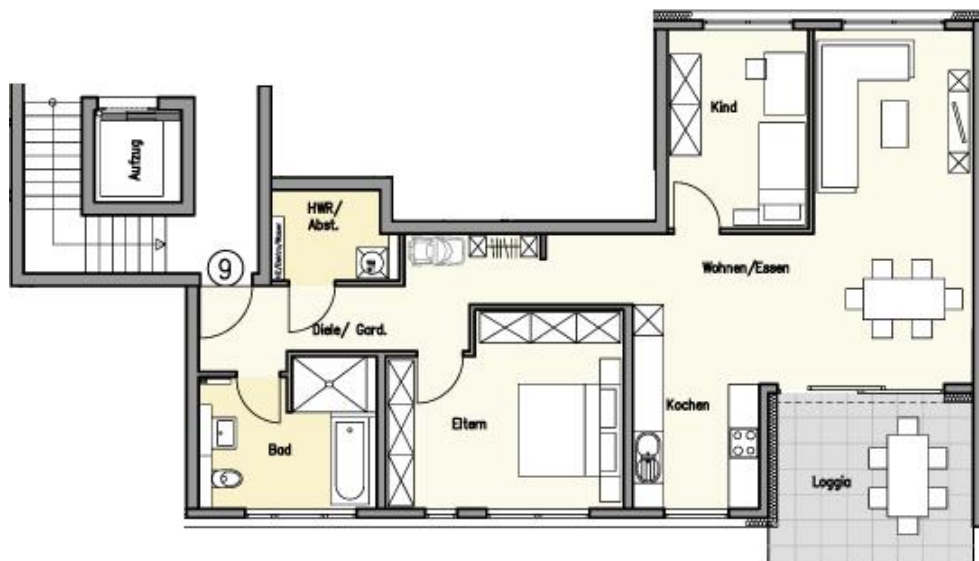
W6	4 ZKB	2.OG
Diele/Garderobe		11,13m ²
Abst./HWR		3,73m ²
WC		1,80m ²
Bad		7,62m ²
Eltern/Ankleide		17,34m ²
Kind		10,54m ²
Kochen		6,35m ²
Arbeiten/Gast		13,26m ²
Wohnen/Essen		24,78m ²
Loggia zu 50%		5,43m ²
Wohnung 6		101,98m²



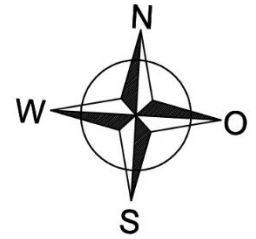
W7	4 ZKB	2.OG
Diele/Garderobe		6,34m ²
Abst./HWR		2,88m ²
WC		2,23m ²
Bad		9,42m ²
Flur		4,02m ²
Eltern		16,58m ²
Kind		12,13m ²
Arbeiten		11,05m ²
Kochen		8,04m ²
Wohnen/Essen		32,33m ²
Loggia zu 50%		9,51m ²
Wohnung 37		114,54m²



W8	2 ZKB	2.OG
Diele		5,68m ²
Abst./HWR		3,13m ²
Bad		4,60m ²
Schlafen		11,40m ²
Kochen		4,30m ²
Wohnen/Essen		23,55m ²
Loggia zu 50%		3,23m ²
Wohnung 8		55,89m²



W9	3 ZKB	2.OG
Diele/Garderobe		10,44m ²
Abst./HWR		3,58m ²
Bad		8,76m ²
Eltern		16,17m ²
Kind		11,10m ²
Kochen		7,76m ²
Wohnen/Essen		31,77m ²
Loggia zu 50%		6,09m ²
Wohnung 9		95,09m²



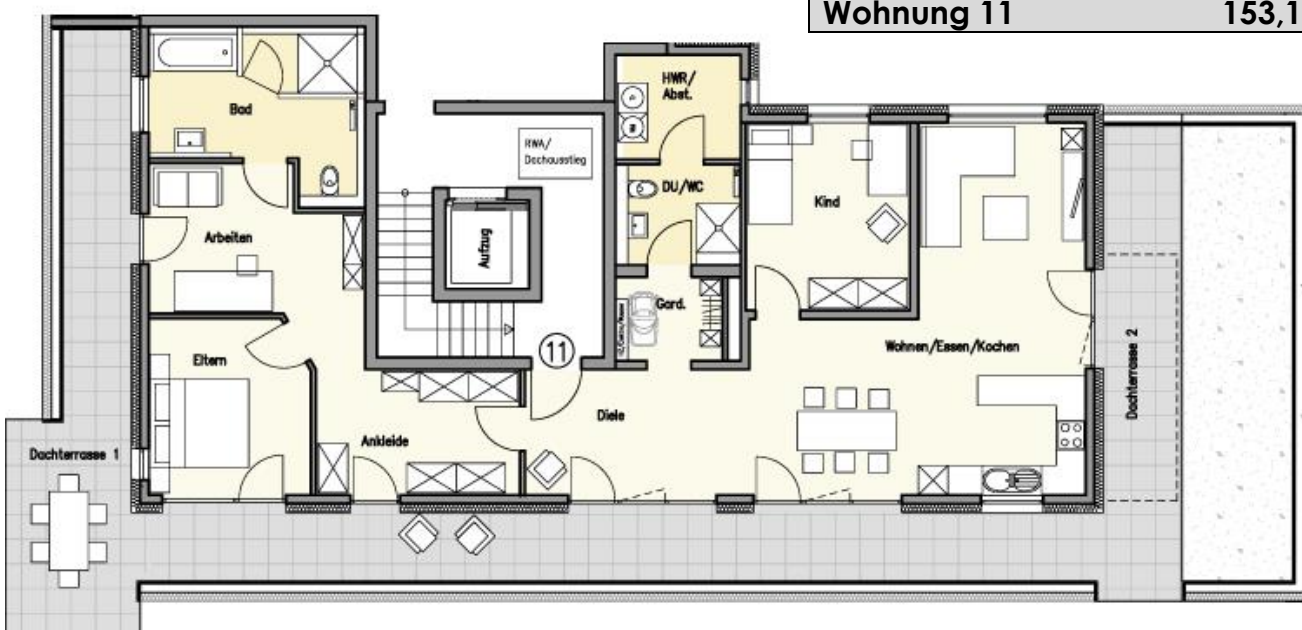
Grundriss Wohnung 10 + Wohnung 11

Dachgeschoss



W10	4 ZKB	DG
Diele/Garderobe		8,24m ²
DU/WC		6,59m ²
Flur		2,46m ²
Eltern/Ankleide		22,51m ²
Bad		9,79m ²
Kind 1		13,98m ²
Kind 2		12,01m ²
Abst./HWR		3,72m ²
Kochen		8,83m ²
Wohnen/Essen		41,55m ²
Dachterrasse 1 zu 50%		16,96m ²
Dachterrasse 2 zu 50%		9,20m ²
Wohnung 10		155,85m²

W11	4 ZKB	DG
Diele		11,37m ²²
Garderobe		3,21m ²
HWR		5,12m ²
Ankleide		10,33m ²
Bad		12,01m ²
Arbeiten		13,17m ²
Eltern		11,26m ²
DU/WC		4,86m ²
Kind		12,44m ²
Wohnen/Essen/Kochen		37,16m ²
Dachterrasse 1 zu 50%		24,78m ²
Dachterrasse 2 zu 50%		7,39m ²
Wohnung 11		153,10m²



Wohnen zwischen Dämmelwald und dem Zentrum von Wiesloch

Verkaufspreisliste

Baubeginn 06/2023

Fertigstellung 12/2024

Wohnung 1	Erdgeschoss	Einzelpreis	Gesamtpreis
	3 ZKB, ca. 97,71 m ² Wfl., Terrasse 1 Stellplatz	€ 473.900.- € 9.500.-	€ 483.400.-
Wohnung 2	1. Obergeschoss		
	4 ZKB, ca. 99,98 m ² Wfl., Keller, Loggia 1 Stellplatz	€ 557.500.- € 9.500.-	€ 567.000.-
Wohnung 3	1. Obergeschoss		
	4 ZKB, ca. 111,88 m ² Wfl., Keller, Loggia 1 Stellplatz überdacht	€ 604.100.- € 18.500.-	verkauft
Wohnung 4	1. Obergeschoss		
	2 ZKB, ca. 55,89 m ² Wfl., Keller, Loggia 1 Stellplatz	€ 315.800.- € 9.500.-	€ 325.300.-
Wohnung 5	1. Obergeschoss		
	3 ZKB, ca. 94,61 m ² Wfl., Keller, Loggia 1 Stellplatz überdacht	€ 501.500.- € 18.500.-	€ 520.000.-
Wohnung 6	2. Obergeschoss		
	4 ZKB, ca. 101,98 m ² Wfl., Keller, Loggia 1 Carport Stellplatz	€ 571.800.- € 17.500.-	verkauft
Wohnung 7	2. Obergeschoss		
	4 ZKB, ca. 114,54 m ² Wfl., Keller, Loggia 1 Stellplatz überdacht	€ 627.700.- € 18.500.-	646.200.-
Wohnung 8	2. Obergeschoss		
	2 ZKB, ca. 55,89 m ² Wfl., Keller, Loggia 1 Stellplatz	€ 318.600.- € 9.500.-	verkauft
Wohnung 9	2. Obergeschoss		
	3 ZKB, ca. 95,09 m ² Wfl., Keller, Loggia 1 Carport Stellplatz	€ 508.600.- € 17.500.-	€ 526.100.-

Verkaufspreisliste

Wohnung 10

Dachgeschoss/Penthaus

4 ZKB, ca. 155,85 m ² Wfl., Keller, Dachterrasse	€ 926.600.-	
2 Stellplätze überdacht	€ 38.000.-	
1 Stellplatz	€ 9.500.-	verkauft

Wohnung 11

Dachgeschoss/Penthaus

4 ZKB, ca. 153,10 m ² Wfl., Keller, Dachterrasse	€ 871.500.-	
1 Stellplatz überdacht	€ 18.500.-	
1 Stellplatz	€ 9.500.-	€ 899.500.-



Ansprechpartner Verkauf: Jürgen Rohm

Tel.: (0 62 24) 93 86-11
Rudolf-Diesel-Straße 5
69207 Sandhausen
www@inwo-bau.de

Mobil: 0151 1844 1327
Fax: (0 62 24) 93 86-50
info@inwo-bau.de

Wiesloch

Wohnen
zwischen Dämmelwald
und Stadtzentrum



Gerbersruhstr. 26 - 28

Rudolf-Diesel-Straße 5
69207 Sandhausen



[www@inwo-bau.de](http://www.inwo-bau.de)
info@inwo-bau.de

Wohnen zwischen Dämmelwald und dem Zentrum von Wiesloch

