

IGC

IMMOBILIEN
PROJEKT —
ENTWICKLUNG



OBJEKTBESCHREIBUNG

📍 74821 MOSBACH

In diesem Exposé möchten wir Ihnen unser Neubauprojekt von sechs Reihenhäuser in herrlich, ruhiger Ortsrandlage von Mosbach in der Donauschwabenstraße 39 vorstellen.

Die Einheiten werden schlüsselfertig in massiven Kalksandstein als Effizienzhaus 40 nach den Richtlinien der KfW Bank erbaut. Diese umweltfreundlichen Wohngebäude tragen zudem das QNG-Siegel für nachhaltiges Bauen. Dieser Hausbau erfüllt höchste Standards im Klimaschutz, was nicht nur die Energiekosten senkt, sondern auch die Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderkredite von der KfW-Bank ermöglicht.

Jede Wohneinheit bietet eine großzügige Wohnfläche von 140 m², die sich auf fünf harmonisch gestaltete Zimmer verteilt. Ein Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung, während die integrierte Garage einen direkten Zugang zum Wohnbereich ermöglicht. Diese durchdachte Architektur

garantiert höchsten Komfort und eine optimale Nutzung im Alltag.

Eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Beheizung und Kühlung der Räume, während die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage einen weiteren Beitrag zur Reduzierung der Energiekosten leistet. Diese Kombination ermöglicht nicht nur eine erhebliche Einsparung bei den Energiekosten, sondern trägt auch aktiv zum Klimaschutz bei, indem sie den CO₂-Ausstoß minimiert.

Der integrierte Batteriespeicher mit einer Kapazität von 3,5 bis 5 kW ermöglicht es Ihnen, überschüssigen Solarstrom zu speichern und bei Bedarf zu nutzen, wodurch Sie Ihre Energiekosten senken und Ihre Unabhängigkeit vom Stromnetz erhöhen. Gleichzeitig verbessert ein Lüfter mit Wärme-Rückgewinnung die Raumluftqualität, reduziert den Heizbedarf und fördert ein angenehmes Wohnklima, während er aktiv zur Energiewende beiträgt.

STEIN AUF STEIN

Massive Bauweise „Stein, auf Stein“ und geprüfte Handwerkerqualität.

Denn auf den Partner kommt es an: Seit über 65 Jahren ist der Baupartner als Reihenhäuser-Profi in Süd- und Westdeutschland tätig und entwickelt und baut als Kostenführer pro Jahr rund 700 Reihenhäuser.

Die Häuser werden schlüsselfertig erstellt. Vom Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe erfolgt die Betreuung aus einer Hand. Wir bieten Ihnen zusätzlich die Möglichkeit die Bemusterungszentren „Baustein“ mit den großzügigen Showrooms in Karlsruhe und Düsseldorf zu besuchen. Der Baustein in Karlsruhe enthält einen Nachbau der Räume und ist eine willkommene Orientierungshilfe.

Fachliche Kompetenz und Erfahrung, mit einer erweiterten Gewährleistung von 5 Jahren, garantiert Ihnen eine sichere Investition.





ECKDATEN IM ÜBERBLICK

AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS

- KfWG-QNG Förderung
- schlüsselfertig mit Festpreisgarantie
- real geteilte Grundstücke
- Terrasse und Rasen
- Tageslichtbad mit modernen Fliesen und Marken-Sanitärobjekten
- Fliesenformate 30 x 60 cm
- Garage im Haus mit direktem Zugang
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

ECKHAUS

Wohnfläche

ca. 141,53 m²

Nutzfläche

ca. 40,48 m²

MITTELHAUS

Wohnfläche

ca. 140,90 m²

Nutzfläche

ca. 41,52 m²

Räumlichkeiten

5 Zimmer

Außenanlage

1 Stellplatz
1 Garage

inkl. ökologischer
Luftwasser-
wärmepumpe
+ PV-Anlage

AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

- Schalldämmung DIN 4109-5
- Massives Kalksandstein-Mauerwerk mit Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster außen anthrazit, innen weiß
- 3-fach Isolierverglasung
- Nach den Kriterien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2023



[3D-RUNDGANG HIER KLICKEN](#)

OFFENE UND
HELLE WOHNRÄUME





MAKRO- UND MIKROLAGE

GEOGRAFISCHE LAGE

Die große Kreisstadt Mosbach Neckar-Odenwald ist eine Mittelstadt im Norden Baden-Württembergs und befindet sich in schöner Lage am Rande der hügligen Wälder zwischen der Wirtschafts- und Weinregion Heilbronn (25km) sowie der Studentenstadt Heidelberg (35 km). Sie ist die Kreisstadt und größte Stadt des Neckar-Odenwald-Kreises sowie ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Mosbach hat zwei allgemeinbildende Gymnasien, ein Technisches, ein Wirtschaftliches und ein Ernährungswissenschaftliches sowie ein Biotechnologisches Gymnasium. Eine Realschule sowie mehrere Grundschulen sind ebenfalls vorhanden.

KULTURELLE VIELFALT

Das historische Fachwerkstädtchen ist zudem in der Region für seine kulturelle Vielfalt und oft außergewöhnlichen Aktionen und Events bekannt. In puncto Freizeit und Tourismus bleiben in der „Kleinstadtperle“ ebenfalls kaum Wünsche offen.

FREIZEITAKTIVITÄTEN

In Ihrer Freizeit haben Sie kurze Wege in die Naturregion Odenwald um sich Erholung beim Wandern oder sportlichen Aktivitäten in der Natur zu verschaffen.

WIRTSCHAFTSSTANDORT

VORTEILE UND CHANCEN

Mosbach versorgt als gesellschaftliches und wirtschaftliches Zentrum mehr als 75.000 Menschen im östlichen Nordbaden. Als Hochschulstadt mit Sitz der DHBW Mosbach sowie allen weiterführenden Schulen verfügt der Wirtschaftsstandort über ein ausgezeichnetes Aus- und Fortbildungsangebot. Unternehmen wertschätzen die verkehrsgünstige Lage zu den Zentren Heilbronn, Heidelberg und Würzburg. Dabei verknüpft der Wirtschaftsstandort alle Vorzüge des Ländlichen Raums sowie einer historischen Altstadt mit einer fortschrittlichen digitalen Infrastruktur.

FÖRDERUNG

Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Gebiet der Regionalförderung des Landes Baden-Württemberg und bietet so optimale Förderperspektiven für Unternehmen und Existenzgründer. Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen fließen bei der Errichtung oder Übernahme von Unternehmen.



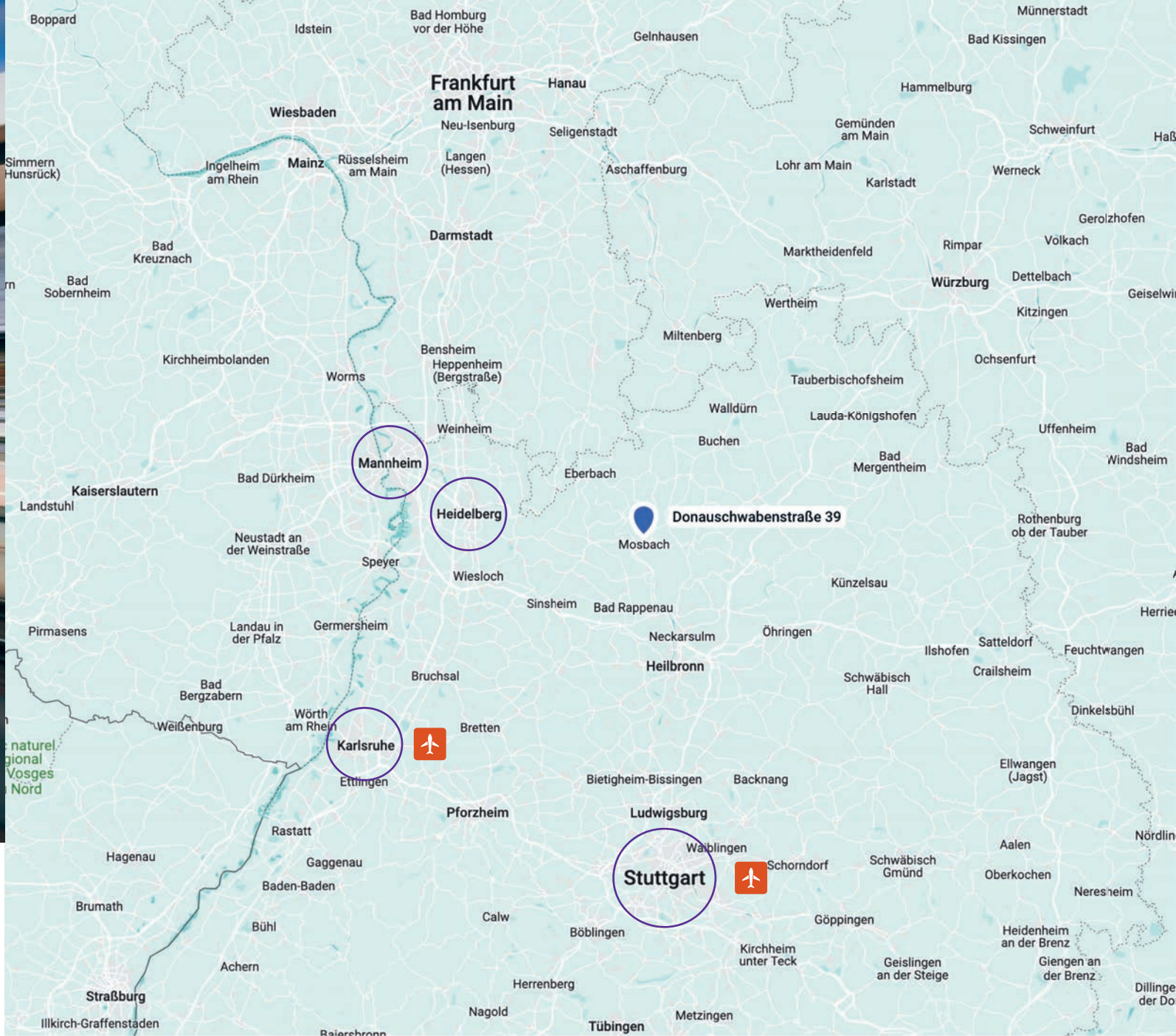
INFRASTRUKTUR IN MOSBACH

ANBINDUNG

Autobahnen sind im Abstand von jeweils ungefähr 30 Minuten Fahrzeit über die AS Sinsheim und Heilbronn/Neckarsulm die A 6 (Mannheim – Heilbronn) und über die AS Osterburken die A 81 (Heilbronn – Würzburg) zu erreichen. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen 27, 37 und 292.

ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

In Mosbach besteht ein umfangreiches Netz von Buslinien, das an mehreren Stellen miteinander verknüpft ist. Drei Bahnhaltepunkte mit Anschluss an das S-Bahn-Netz Rhein-Neckar und an die Stadtbahn Heilbronn runden das umfassende ÖPNV-Angebot ab. Es besteht somit eine Verbindung zwischen Heidelberg und Bad Friedrichshall sowie Eberbach und Kaiserslautern. Ergänzt wird dieses Angebot durch den im Neckar-Odenwald-Kreis nahezu flächendeckenden Ruftaxiverkehr.



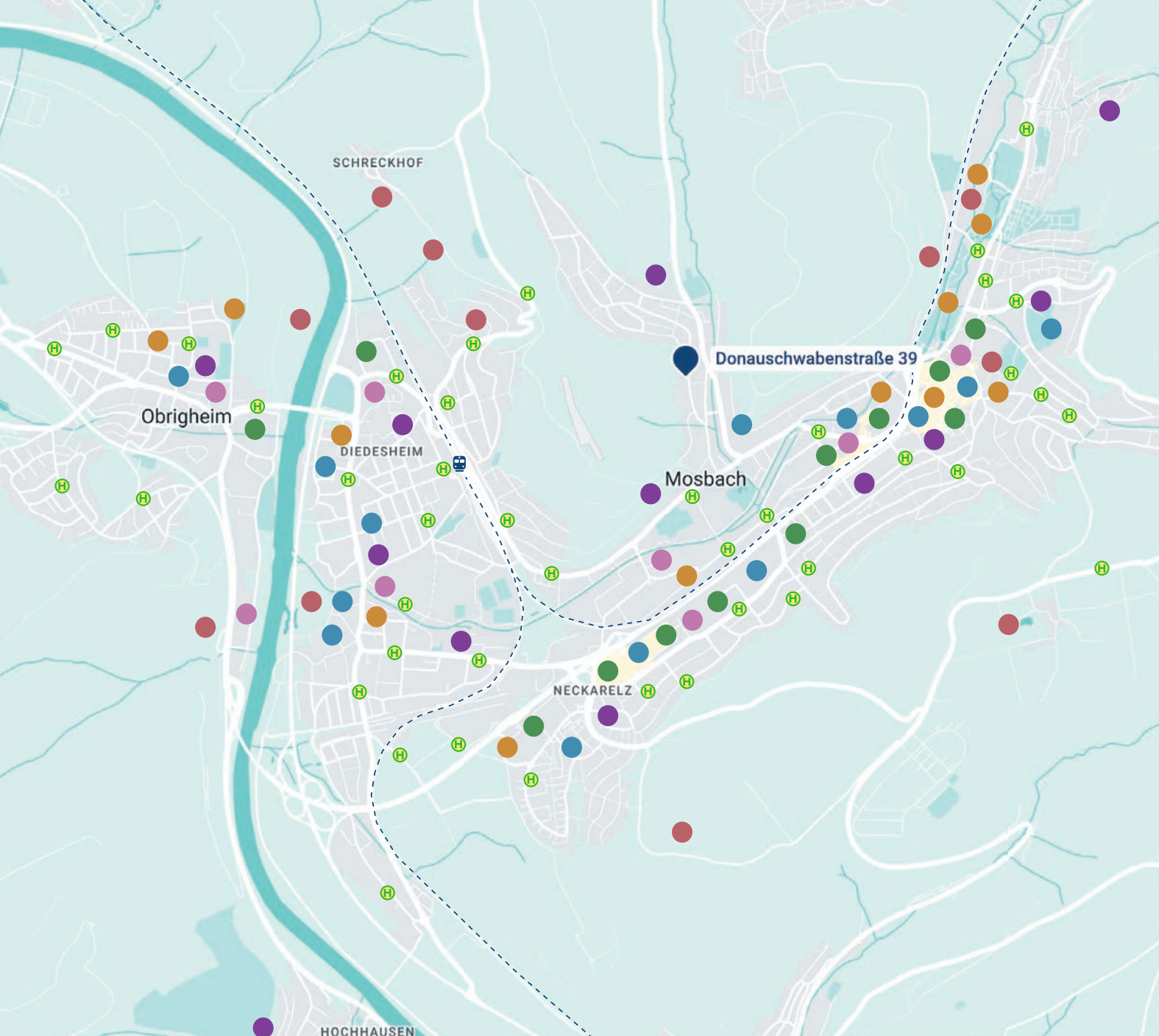
ÜBERSICHTSKARTE STÄDTE UND FLUGHÄFEN IN DER UMGEBUNG

ENTFERNUNGEN

Heilbronn	33 km	(ca. 40 Min.)
Heidelberg	65 km	(ca. 60 Min.)
Mannheim	80 km	(ca. 70 Min.)
Karlsruhe	90 km	(ca. 75 Min.)
Stuttgart-Innenstadt	85 km	(ca. 80 Min.)

FLUGHÄFEN

Flughafen Karlsruhe	125 km (ca. 100 Min.)
Flughafen Stuttgart	100 km (ca. 80 Min.)



- Bildung / Kindergärten
- Gastronomie
- Freizeit
- Lebensmittel
- Arzt / Apotheke
- Bank / Post



Nahverkehr

Anbindung an das überregionale Schienennetz.

LEBEN UND WOHLFÜHLEN IN MOSBACH

Die charmante Stadt Mosbach vereint Lebensqualität und Nähe:

Zahlreiche Bildungsangebote, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar und schaffen eine ideale Umgebung für Jung und Alt.



GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN IM ÜBERBLICK

Haus 1	Haus 2
391 m ²	240 m ²
Haus 3	Haus 4
391 m ²	391 m ²
Haus 5	Haus 6
240 m ²	447 m ²

Jedes Haus ist auf einem großzügig bemessenen Grundstück geplant, das ausreichend Platz für private Gärten und Freiflächen bietet. Die harmonische Verteilung sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis von Baufläche und Grünraum und verleiht jedem Grundstück eine individuelle Größe und Charakter.

GRUNDRISS (ECKHAUS)

UNTERGESCHOSS



WOHNFLÄCHE UG

Flur	9,68 m²
Gesamt	9,68 m²

NUTZFLÄCHE UG

Keller	18,87 m²
Garage	19,15 m²
Hauswirt.	0,68 m²
Gesamt	38,70 m²

ERDGESCHOSS



WOHNFLÄCHE EG

Küche	13,27 m²
WC	1,76 m²
Wohnen/Essen	33,82 m²
Terrasse	5,00 m²
Flur	1,83 m²
Gesamt	55,68 m²

OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



WOHNFLÄCHE OG

Eltern	15,07 m²
Kind 1	13,33 m²
Kind 2	10,63 m²
Bad	7,35 m²
Flur	3,18 m²
Gesamt	49,56 m²

WOHNFLÄCHE DG

Dachstudio	25,89 m²
Flur	0,71 m²
Gesamt	26,60 m²

NUTZFLÄCHE DG

Technik	2,18 m²
Gesamt	2,18 m²

BILDER AUS DEM
MUSTERHAUS



