

# NEUEMITTE:

Graben-Neudorf

**Jetzt  
Verkauf nur  
an Eltern mit  
Kind**



**Jetzt  
Verkauf nur  
an Eltern mit  
Kind**

## Das ist die NEUEMITTE:3

Genießen Sie die Vorteile einer Kleinstadt und die Nähe von Karlsruhe: Die NEUEMITTE: liegt zentral in Graben-Neudorf. Der S-Bahnhof ist in fußläufiger Nähe. Mehr als 100 topgeschnittene Eigentumswohnungen in zentraler Lage für Familien, Paare und Singles jeden Alters warten auf Sie. Speziell für Senioren und Menschen mit Einschränkungen gibt es 28 Zweizimmerwohnungen im Betreuten Wohnen. Alle Wohnungen sind voraussichtlich im Frühjahr 2023 bezugsfertig.

Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen (46 bis 136 qm) überzeugen mit einer gehobenen Ausstattung und dem ausgefeilten Energiekonzept von [evohaus](#). Für viel Lebensqualität sorgen die Grünflächen im Areal sowie großzügig bemessene Balkone, Loggias und – in den Erdgeschosswohnungen – Privatgärten mit großen Terrassen. Die verschiedenen Gebäude-Ebenen von den Parkarkaden bis zum Dachgeschoss sind durch Treppen und Fahrstuhl miteinander verbunden. Ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei. Das Grundstück ist bewährtes Erbbaurecht.

Familien mit einem und mehr Kindern oder einer Person mit speziellen Wohnbedürfnissen können von einer zinsverbilligten [Link L-Bank Förderung \(Eltern mit Kind\)](#) profitieren. Wählen Sie Ihre Wunschimmobilie aus unserem Angebot aus.

Den Bewohner\*innen des Betreuten Wohnens können Angebote der Paritätischen Sozialdienste GmbH nutzen.

Ein Highlight der NEUEN MITTE: ist das mit der Effizienzklasse A+ ausgezeichnete Energiekonzept. Die gesamte Energie wird in der Wohnanlage erzeugt.

### Weitere Häuser:

- [NEUEMITTE:2](#)
- [NEUEMITTE:4](#)



## HIGHLIGHTS

- Zentrale Lage im Mittelzentrum Graben-Neudorf mit viel Natur für Outdoor-Aktivitäten jeder Art. In fußläufiger Nähe hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie S-Bahnhof mit schneller ÖPNV-Anbindung zu Museen, Kultureinrichtungen, Schlössern und Parks in Karlsruhe (17 Min.) und Bruchsal (10 Min.)
- Großzügige Abstände zu den Nachbargebäuden sorgen für viel natürliches Licht
- Grünflächen mit Aufenthaltsbereichen für Kinder und Erwachsene
- Außenfassade mit langlebiger Klinker Verkleidung
- Autofreies Grundstück. Die Fahrzeuge finden Platz in den Parkarkaden. Alle Parkplätze sind mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet
- Großzügige Raumhöhen von 2,70 Meter
- Hochwertige Wärmedämmung aus Mineralwolle
- Einstufung nach KfW-Effizienzhaus 40 Plus



RATHAUS

Hauptstraße

Hauptstraße

Hauptstraße

Zufahrt Tiefgarage

Fahrradweg

Fußweg

Ausfahrt Tiefgarage

NEUEMITTE:

2

Betreutes Wohnen

NEUEMITTE:

5

NEUEMITTE:

3

NEUEMITTE:

4

Die dargestellte Platzgestaltung ist keine geschuldete Leistung von evohaus. Der Platz ist eine Gemeindefläche, die zu einem späteren Zeitpunkt noch bebaut werden wird. Die Freiräume zwischen dem zukünftigen Kulturgebäude und den evohaus-Häusern werden von der Gemeinde gestaltet und errichtet.



# WOHNUNG 45

## NEUEMITTE:3 - Eingang C

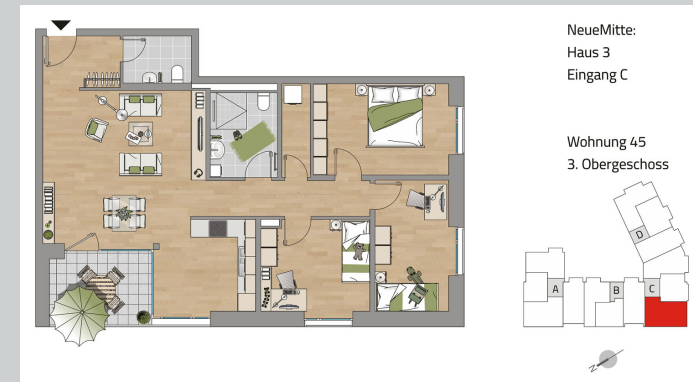
ca. 102 m<sup>2</sup>

### Highlights

- Wohn-Essbereich mit bodentiefer Fensterfront
- Loggia
- Baderaum mit bodengleicher XXL-Dusche
- Gäste-WC
- Kompakt-Hauswirtschaftsraum mit WM-Anschluss

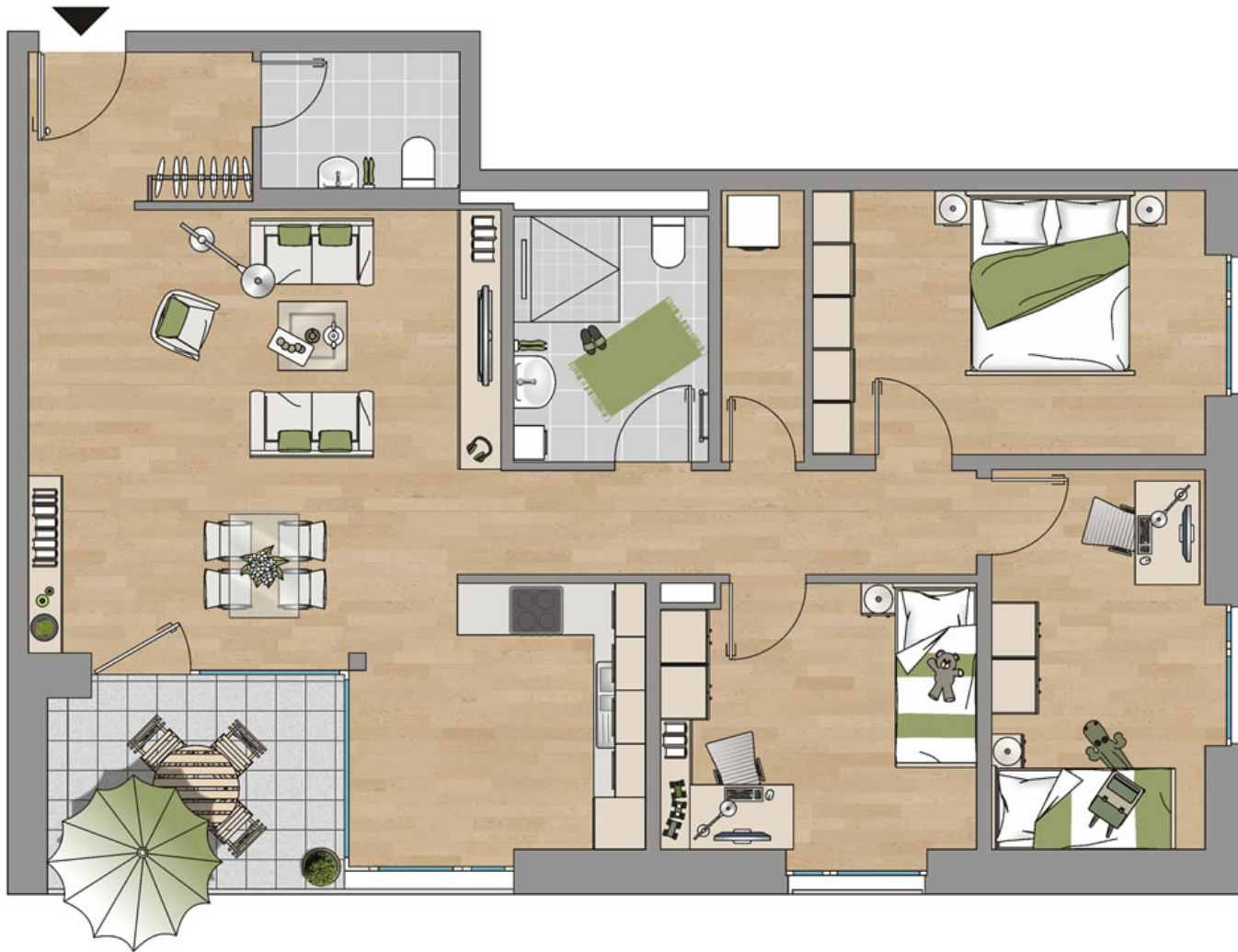
### Wohnfläche

Wohnen/Essen/Kochen	38,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,79 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,05 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,05 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,59 m <sup>2</sup>
Bad	6,29 m <sup>2</sup>
Wama	3,03 m <sup>2</sup>
Eingang	4,45 m <sup>2</sup>
Flur	6,50 m <sup>2</sup>
Loggia*	7,70 m <sup>2</sup>
*wird zur Hälfte angerechnet	
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,33 m<sup>2</sup></b>



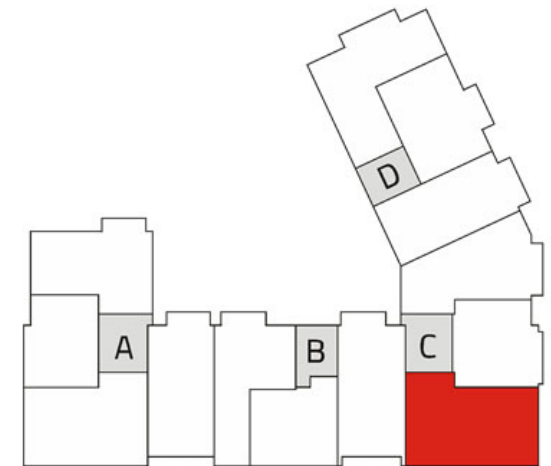
### Details

Wohnung	45
Zimmer	4
Wohnfläche	102,14 m <sup>2</sup>
Typ	3.OG
Kaufpreis	420.900 €
Erbpacht/Monat	249,05 €
Tiefgaragenplatz mit Ladestation für E-Mobile	26.900 €
Sonderform	Eltern mit Kind



NeueMitte:  
Haus 3  
Eingang C

Wohnung 45  
3. Obergeschoss



WOHNUNG 45, NEUEMITTE:3 - Eingang C



**Jetzt  
Verkauf nur  
an Eltern mit  
Kind**

## AUSSTATTUNG

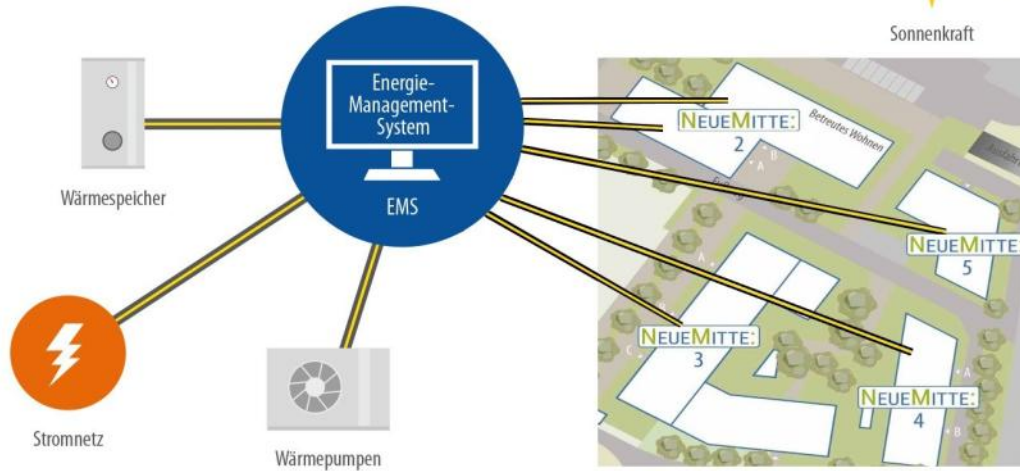
- Eiche-Parkett im zeitlosen Schiffsbodendesign in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung mit regelbaren Raumthermostaten
- Entkalkungsanlage für alle Wohnungen, weiches Wasser für mehr Komfort
- Überwiegend raumhohe Verglasung für ein Maximum an Licht und Wohlbefinden
  
- Raffstores mit außenliegenden stabilen Aluminiumlamellen, elektrisch steuerbar zur individuellen Regulierung von Sonne und Licht
- Bäder zum Teil mit Tageslicht, ausgestattet mit bodengleichen Duschen und Armaturen im zeitlosen Design und perfekter Haptik von namhaften Herstellern wie Hans Grohe, Duravit
- Lift in alle Etagen und direkter Zugang zur unterirdischen Parkarkade

Sie möchten die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen live in Augenschein nehmen? Dann vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Termin unter [info@wfuenf.com](mailto:info@wfuenf.com).

Wir freuen uns auf Sie!



Sonnenkraft



## Energie-Management-System

### Ein Konzept mit zukunftsweisenden Bausteinen

Alle reden übers Klima, wir handeln! Dank eines wegweisenden Energiekonzepts wird die gesamte benötigte Energie von NEUEMITTE: direkt vor Ort erzeugt und dem eigenen Verbrauch zugeführt.

Unser zukunftsweisendes Energiekonzept beruht auf fünf Säulen:

- Das bewährte Evohaus-Dämmsystem: minimiert den Energieverlust durch Dämmungen an den Außenwänden, Kellerwänden, Fenstern, Dachflächen und unter den Gebäuden.
- Strom vom Dach: Photovoltaik-Anlagen gewinnen Energie aus Sonnenlicht
- Wohnungseigene Wärmerückgewinnungsanlage
- Wärmepumpen und Wärmespeicher: für behagliche Wärme und warmes Wasser
- Das elektronisch gesteuerte Energie-Management-System: hilft, Strom und Wärme besonders intelligent zu nutzen.

Unser Energiemanagementsystem (EMS) wirkt dabei besser als jede Mitpreisbremse, denn wir erzielen einen Eigenverbrauch von rund 80 Prozent und senken dadurch die Energiekosten (Strom, Heizung, Warmwasser) bis auf ein Viertel der bei konventioneller Bauweise anfallenden Kosten.

### Ihre Nebenkosten haben Sie in der Hand!

Unser Energie-Management-System sorgt für eine intelligent gesteuerte, klimafreundliche Energienutzung. Mit einem Blick können Sie sehen,

- ob ausreichend selbstproduzierte Energie für den Eigenbedarf an Wohnungsstrom, Raumheizkosten und Warmwasser zur Verfügung steht;
- ob überschüssige Energie teilweise gespeichert bzw. in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird;
- ob ergänzender Bedarf aus dem Netz gedeckt wird.



Mannheim  
INNENSTADT

RB: 34 Min.  
AUTO: 35 Min.

Wasserturm

NECKAR

FLUGHAFEN FRANKFURT

NECKAR

A5

RB, ICE: 1 H. 30 Min.  
AUTO: 1 H. 10 Min.

A6

A6

Germersheim  
INNENSTADT

MUSEUM

S-BAHN: 19 Min.  
AUTO: 17 Min.

SCHULE

RATHAUS

NEUEMITTE:

SUPERMÄRKTE

FREIBAD

BAHNHOF

A5

S-BAHN: 10 Min.  
AUTO: 16 Min.

SCHLOSS

Bruchsal  
INNENSTADT

RE: 17 Min.  
AUTO: 24 Min.

Karlsruhe  
INNENSTADT

SCHLOSS

A5

NEUEMITTE:  
Graben-Neudorf



**Jetzt  
Verkauf nur  
an Eltern mit  
Kind**

## ERBBAURECHT

Beim Erbbaurecht erwerben Sie das Recht, ein fremdes Grundstück zu bebauen. Da Sie das Grundstück nicht kaufen, ist auch kein Kaufpreis zu zahlen. Für die Nutzung zahlen Sie einen jährlichen Erbbauzins. Da kein Grundstückskauf zu finanzieren ist, benötigen Sie insgesamt weniger Eigen- und Fremdkapital. Da die Finanzierung des Grundstücks entfällt, erhöht sich rechnerisch das vorhandene Eigenkapital anteilig für die Finanzierung der Immobilie. Je nach Bank erhalten Sie dann einen besseren Zinssatz.

Der Vertrag des Erbbaurechts läuft in der Regel insgesamt 99 Jahre und ist unkündbar. Veränderungen in der Höhe des Erbbauzinses orientieren sich in der Regel ausschließlich am Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes. Genaue Regelungen sind immer in einem notariellen Erbbaurechtsvertrag geregelt und dort unbedingt nachzulesen. Grundlage dessen ist das Erbbaurechtsgesetz.

Wenn der Erbbaurechtsvertrag abläuft, dann kann der Vertrag verlängert werden oder der Erbbaurechtsgeber erwirbt die Immobilie zu 2/3 des zu diesem Zeitpunkt gültigen Marktpreises. Ein Haus oder eine Wohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück kann verkauft, verschenkt, vererbt oder beliehen werden.

## PREISLISTE

Whg-Nr.	Zimmer	Wohnfläche	Besonderheiten	Kaufpreis	Erbpacht je Monat
<b>NEUEMITTE:3 - Eingang A</b>					
14	4	94,97 m <sup>2</sup>	1.OG	391.900 €	233,49 €
15	3	83,96 m <sup>2</sup>	1.OG	346.900 €	205,47 €
27	4	95,61 m <sup>2</sup>	2.OG	392.900 €	233,49 €
28	3	83,96 m <sup>2</sup>	2.OG	346.900 €	205,47 €
<b>NEUEMITTE:3 - Eingang B</b>					
16	3	78,53 m <sup>2</sup>	1.OG	324.900 €	193,02 €
29	3	78,53 m <sup>2</sup>	2.OG	324.900 €	193,02 €
<b>NEUEMITTE:3 - Eingang C</b>					
18	3	84,05 m <sup>2</sup>	1.OG	346.900 €	205,47 €
21	3	88,19 m <sup>2</sup>	1.OG	360.900 €	214,81 €
31	3	82,92 m <sup>2</sup>	2.OG	346.900 €	205,47 €
32	4	102,14 m <sup>2</sup>	2.OG	419.900 €	249,05 €
44	3	84,05 m <sup>2</sup>	3.OG	348.900 €	205,47 €
45	4	102,14 m <sup>2</sup>	3.OG	420.900 €	249,05 €

Gültig ab 22.08.2023

## PREISLISTE

Whg-Nr.	Zimmer	Wohnfläche	Besonderheiten	Kaufpreis	Erbpacht je Monat
			Tiefgaragenplatz mit Ladestation für E-Mobile	26.900 €	9,34

Gültig ab 22.08.2023



**Jetzt  
Verkauf nur  
an Eltern mit  
Kind**

## IMPRESSUM

### **Angebotsvorbehalt**

In diesem Exposé dargestellten Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken, sowie Mobilar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibungen und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand. Änderungen in Planung und Ausführungen bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Projektes wird keine Haftung übernommen.



**WFÜNF Wohn-Immobilien eine Marke der evohaus GmbH**

Josef-Reiert-Straße 4

69190 Walldorf

Telefon: 06227.8 59 00 59

Telefax: 06227.8 59 00 50

Email: [info@wfuenf.com](mailto:info@wfuenf.com)