

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Murrhardt

### Citywohnen Murrärten - Haus 3 - EG - Wohnung 02 mit 84m<sup>2</sup> Gartenanteil



Objekt-Nr. OM-406402

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **436.200 €**

Ansprechpartner:  
Lutz Schneidewind

Obermühlenweg 5  
71540 Murrhardt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	01.12.2027
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,36 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	86,36 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	100
Preis Garage/Stellpl.	29.500 €	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Citywohnen Murrärten

Neubau Eigentumswohnungen - 6 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen werden in klimaschonender Massivholz-Bauweise mit industriell vorgefertigten Wand- und Deckenelementen (serielle Fertigung) errichtet. Jedes der Gebäude verfügt über ein eigenes Treppenhaus und Fahrstuhl bis zur Tiefgarage, sodass Sie auf möglichst kurzem Wege komfortabel in jede Wohneinheit gelangen. Jeder Wohnung ist ein abschließbarer Kellerraum zugeordnet. Die Häuser verfügen über einen ebenerdigen, überdachten Zugang sowie eine barrierearme Ausführung. So sind die Bäder beispielsweise mit großen, bodenebenen Duschen ausgestattet und die Austrittsschwellen der Balkone und Terrassen sind nur ca. 1 cm hoch.

Wir erreichen mit der Ausführung die Einstufung in den Effizienzhaus KfW-40 Standard gemäß den Richtlinien, sodass Sie in den Genuss von zinsreduzierten Darlehen kommen können. Im laufenden Betrieb ist mit geringen Energiekosten zu rechnen.

Die begrünte Dachfläche wird mit einer Photovoltaikanlage versehen, dieser Strom wird erheblich unter Marktpreis zur Verfügung gestellt.

Haus 1 bis 4 sind nahezu identisch aufgebaut und verfügen jeweils über 14 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 84 m<sup>2</sup> - ca. 132 m<sup>2</sup> und 3 bzw. 4 Zimmer.

Die Häuser 5 und 6 in geschützter Innenhoflage verfügen über 8 Wohnungen je Gebäude, mit Wohnflächen von ca. 61 bis 117 m<sup>2</sup> und Wohnungsgrößen mit 2, 3 und 4 Zimmer. Die Gebäude sind identisch vom Aufbau, jedoch gespiegelt nebeneinander angeordnet.

Die 6 Mehrfamilienhäuser und ihre dazugehörigen Zuwegungen sind so angeordnet, dass im Innenhof - geschützt und von der Straße abgewandt - großzügig dimensionierte Grünflächen und für die kleinsten Bewohner ein gut einsehbarer Spielplatz entstehen.

Das Untergeschoss wird als WU-Beton-Bauwerk („weiße Wanne“) erstellt - die bequem anzufahrende Tiefgarage wurde mit getrennten Zu- und Ausfahrten geplant, um auch an Stoßzeiten eine zügige Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten.

Ca. 35 Tiefgaragenplätze werden zum Start bereits komplett für Ladestationen/ Wallboxen vorbereitet, so dass Sie bei Interesse sofort eine Lademöglichkeit haben.

An mehrere gemeinschaftlich genutzte Abstellbereiche für Fahrräder wurde ebenfalls gedacht.

Die Abstellbereiche für Entsorgungsbehälter wurden oberirdisch, nahe der Häuser, mit möglichst kurzen Wegen zur Straße eingeplant.

Weitere optionale Ausstattungsmöglichkeiten für Senioren und Menschen mit leichten Beeinträchtigungen wie beispielsweise Notruffeinrichtungen etc. sind auf Anfrage möglich.

---

Erdgeschoss Wohnung 02 in Haus 4 (oder 3) mit großem Gartenanteil:

Wohnfläche 87,42 m<sup>2</sup> + Keller 5,81 m<sup>2</sup> + Gartenanteil 83,96 m<sup>2</sup>

Praktische Garderobennische.

Zusätzlich zum Dusch-Bad ein Gäste-WC für mehr Privatsphäre.

Helle Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer - auch ideal als Home-Office geeignet.

Offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Terrassenzugang.

Großzügige Terrasse mit Zugang zum privat nutzbaren Gartenanteil.

Selbe Wohnung grundrissgleich in Haus 4 verfügbar, jedoch mit anderem Gartenanteil.

## Ausstattung

- nachhaltig gebaut (Effizienzhaus KfW 40)
- wohngesunde Massiv-Holzbauweise
- Photovoltaik auf begrüntem Flachdach
- hohe CO2-Einsparung, angenehmes Raumklima
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fahrstuhl in jedem Haus von der Tiefgarage in jede Wohneinheit
- bodengleiche Dusche, moderne Sanitärausstattung
- elektrische Jalousien in den Aufenthaltsräumen
- elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
- Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereichen Parkett (optional Vinyl möglich)
- Boden und Wandbeläge in den Bädern Fliesen
- Wände weiß gestrichen, Decke in Sichtholzqualität

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Schlegel Concepts GmbH & Co. KG

Ottergasse 7

74379 Ingersheim

Phone: +49 7142 98 99 36

info@schlegel-concepts.com

www.schlegel-concepts.com

Geschäftsführung: Albert Schlegel

Amtsgericht Stuttgart HRA 738230

UST-№: DE345893573

Weitere Unternehmen der Schlegel Gruppe:

Schlegel GmbH

Porschestraße 2

74321 Bietigheim-Bissingen

Phone: +49 (0)7142 / 98 99 80

info@schlegel-concepts.com

www.schlegel-concepts.com

Geschäftsführung: Albert Schlegel, Bernd Köpfer

Amtsgericht Stuttgart HRB 301622

## **Lage**

Murrhardt, Obermühlenweg 1-11

### Idyllisches Umfeld

Murrhardt, mit seinen fast 15.000 Einwohnern bildet die sympathische Kleinstadt das Zentrum des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Eingebettet in die idyllische Erholungslandschaft liegt es nur etwa 40 bis 50 Minuten nordöstlich der Metropolregion Stuttgart und ermöglicht damit den Bewohnern, die Vorzüge einer Großstadt zu genießen, während sie in einer fantastisch grünen Umgebung leben. Über den wenige Gehminuten entfernten Bahnhof sind Sie ideal mit dem Umland verbunden.

### Kurze Wege

Murrhardt bietet eine gut ausgebaute Nahversorgung, die den Bewohnern kurze Wege und damit eine hohe Lebensqualität ermöglicht. Die Stadt verfügt fußläufig über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte, Wochenmärkte, Post, Bankfilialen, Apotheken und Ärzte, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen, Kindergärten und Sportplätze spiegeln das gute Bildungsangebot wider, was die hohe Attraktivität der Stadt, gerade auch für Familien, ausmacht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Haus 3 + 4 Innenhof



Haus 2



# Exposé - Galerie



Haus 1 I 2 I 6 Innenhof



Haus 5 I 6

# Exposé - Galerie



Lageplan



Grundriss Tiefgarage



# Exposé - Galerie



Wohnen Haus 1-4 Wohnung 1



Wohnen Haus 1-4 Wohnung 5 I 9



# Exposé - Galerie



Schlafen Haus 1-4 Wohnung 6



Wohnen Haus 1-4 Wohnung 8 I 12



# Exposé - Galerie



Wohnen Haus 5-6 Wohnung 1

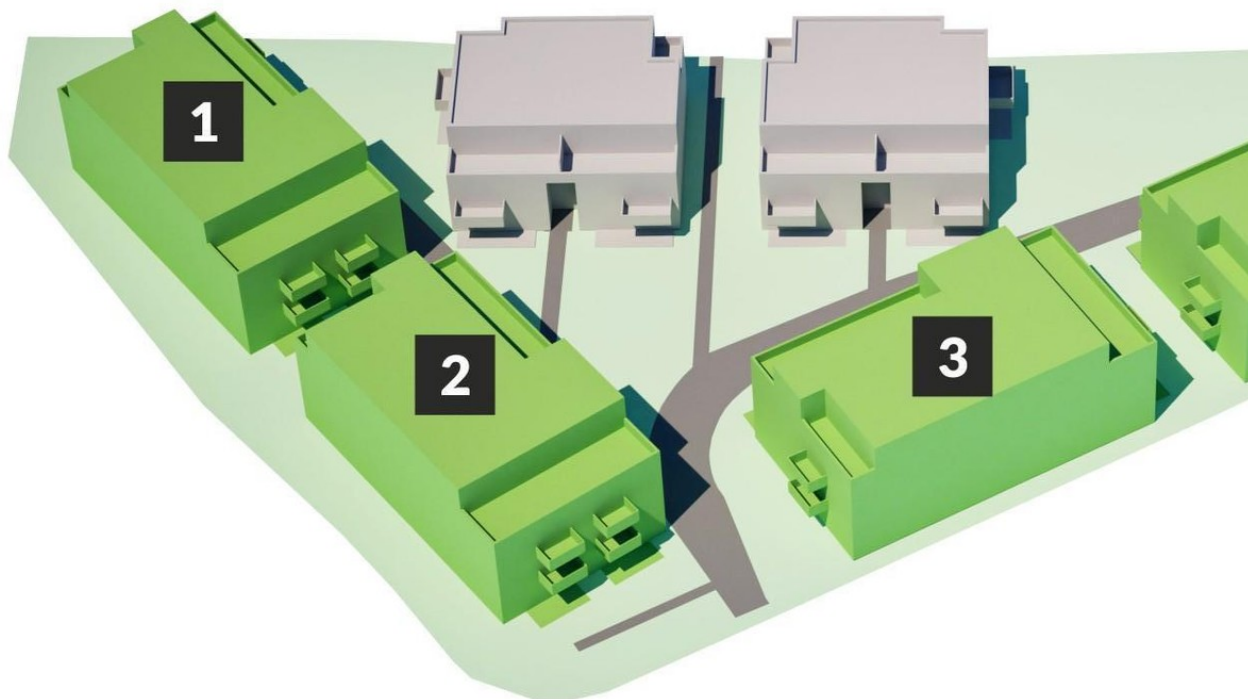


Wohnen Haus 5-6 Wohnung 3 I 6

# Exposé - Grundrisse



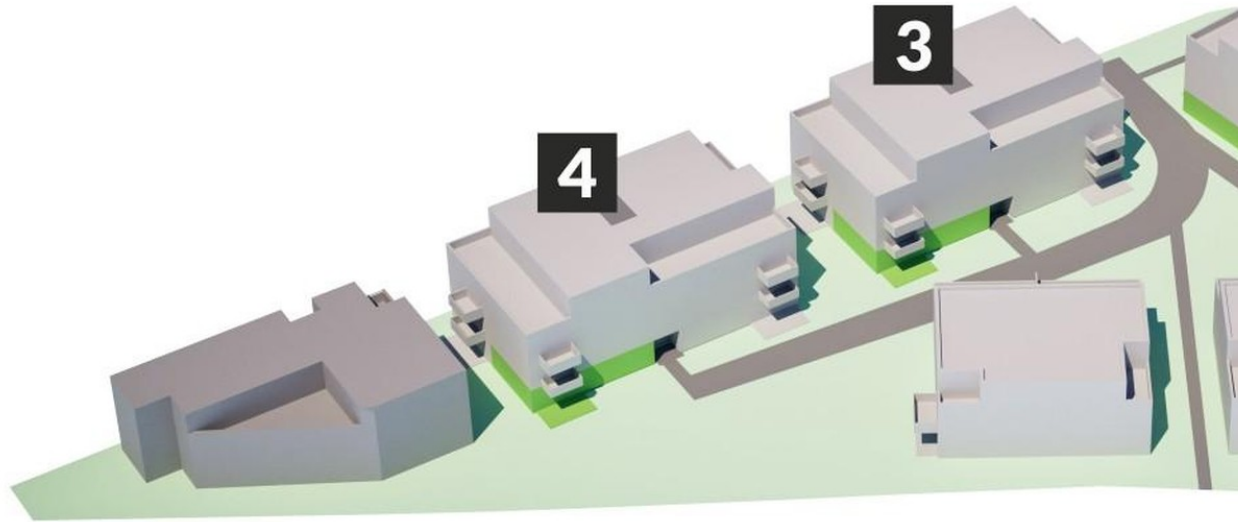
Grundriss Wohnung 02



Haus 1-4



# Exposé - Grundrisse



Haus 1-4 Wohnung 02



Wohnung 02 - Wohnen