



KFW 55 Effizienzhaus mit 6 WE

Mehrfamilienhaus SLR 2021

Schillerstraße 16, 68789 St. Leon-Rot



I+E Generalbau GmbH: Der richtige Partner

Seit 1994 steht die I+E Generalbau GmbH für grundsollide Handwerkstradition und moderne Bautechnik. Als Bauträger und Schlüsselfertigbauer sind wir seit über 25 Jahren erfolgreich in der Projektentwicklung, Planung und Baustellenbetreuung. Schnelle Aufgabenumsetzung, Termintreue und fundamentierte Arbeitsqualität sind Ausdruck unserer Stärke.

Bei der Umsetzung unserer Projekte im Rhein-Neckar-Gebiet vertrauen wir stets auf unseren lokalen Handwerkerstamm. Diese regionale Verankerung ist Teil unserer Firmenphilosophie und sichert uns die Qualität an der Baustelle – auch nach Fertigstellung eines Bauvorhabens.

Die I+E Generalbau GmbH wurde von den beiden Geschäftsführern Dipl. Ing. (FH) Armin Irsigler und Klaus Eisert gegründet. Geschäftssitz ist das badische Dielheim.





Der Standort ST. LEON – ROT

Die Spargelgemeinde St. Leon-Rot mit seinen 13.500 Einwohnern hat sich ihren dörflichen Charakter bewahrt und verfügt gleichzeitig über eine äußerst attraktive Infrastruktur. Dank der zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar und der optimalen Verkehrsanbindung sind die Städte Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe ebenso wie Speyer oder Wiesloch/Walldorf jederzeit schnell und unkompliziert erreichbar.

1974 fusionierten die beiden früheren Gemeinden St. Leon und Rot. In den folgenden Jahren sind die beiden Ortsteile auch räumlich immer weiter zusammengewachsen. In der einstigen Besiedlungslücke zwischen den Ortsteilen liegt heute das Ortszentrum. Neben dem Rathaus und dem Bürgerhaus „Harres“ befinden sich hier auch das Privatschule, das Hallenbad, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und das HDG (Haus der Gesundheit), in dem Ärzte, eine Apotheke und Gesundheitsberufe zu erreichen sind.

Zur hohen Lebensqualität trägt auch die beliebte Erholungsanlage St. Leoner See bei, die Freizeitspaß beim Baden, Angeln, Surfen und Wasserski bietet. Für Bekanntheit über die Region hinaus sorgt der attraktive 9- und 2x18-Loch-Golfplatz, der regelmäßig Austragungsort internationaler Turniere ist.

St. Leon-Rot - Ortsteil Rot



Zur Lage

Das geplante 6-Familienhaus befindet sich in der Schillerstraße 16 im Ortsteil Rot der Gemeinde St. Leon-Rot.

Das 6-Familienhaus wird in einem bestehenden Wohngebiet erstellt. Dank des überaus attraktiven Standorts sind alle Geschäfte, Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel schnell zu erreichen.

Bahnhof, Rot/Malsch ca. 10 min per Fahrrad
SAP AG, Rot/Malsch ca. 10 min per Fahrrad
SAP AG, Walldorf ca. 12 min per Fahrrad

Wiesloch ca. 8 km
Schwetzingen ca. 17 km
Heidelberg ca. 18 km
Speyer ca. 35 km
Mannheim ca. 35 km
Karlsruhe ca. 45 km
Stuttgart ca. 102 km
BAB – Anschluss (A5) ca. 5 km

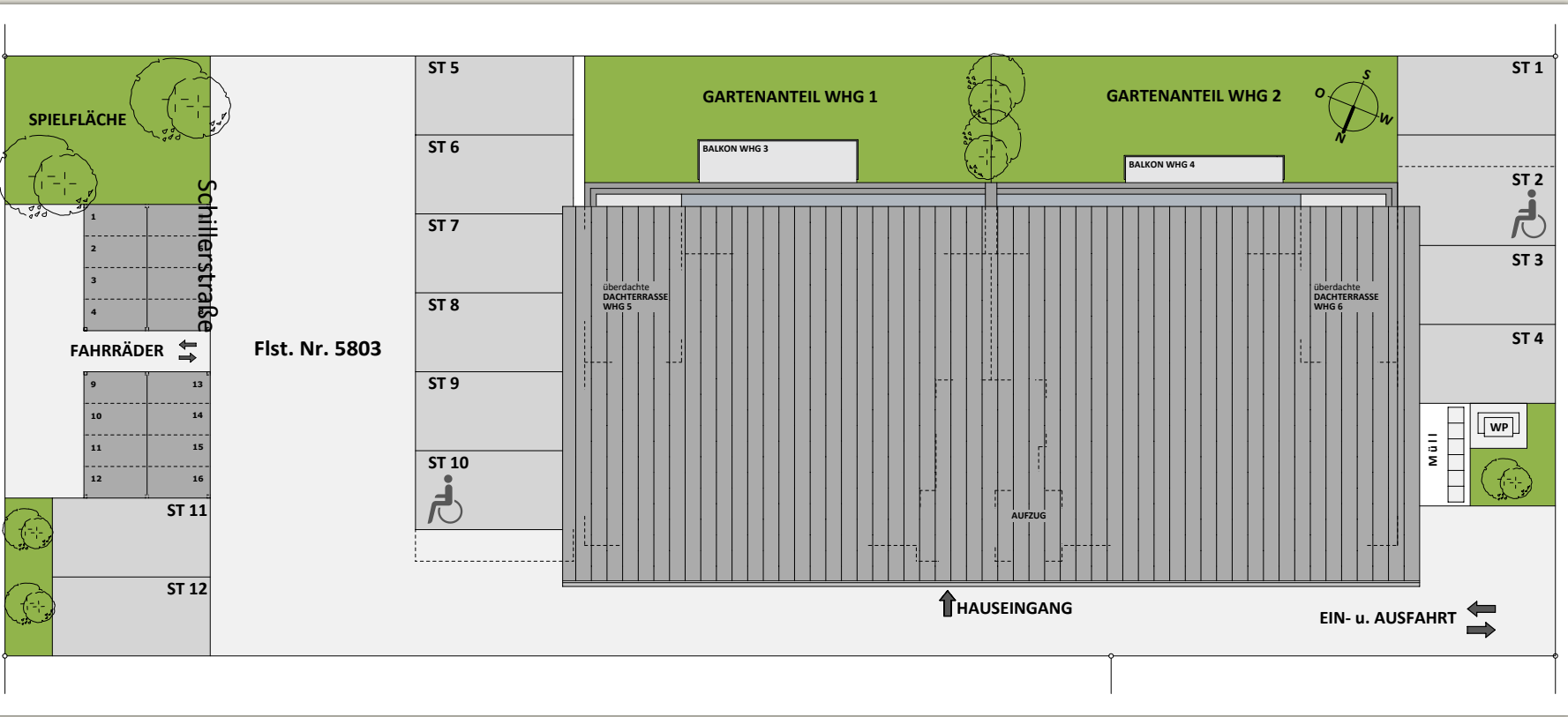
Einkaufsmärkte
ca. 23 Gehminuten

Rathaus St. Leon-Rot
ca. 20 Gehminuten

Parkringschule
ca. 12 Gehminuten

Zentrum Rot
ca. 10 Gehminuten

ÜBERSICHTSPLAN



Das Mehrfamilienhaus SLR 2021



Hochwertiger Komfort modern verpackt

In St. Leon-Rot entstehen im Ortsteil Rot in Kürze sechs neue Eigentumswohnungen. Diese verteilen sich in der kleinen Wohnanlage auf drei Geschosse; jeweils zwei im Erd- und Obergeschoss sowie zwei im Dachgeschoss. Helle Räumlichkeiten, eine hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse sorgen in jeder Einheit für stilvolles Wohnen. Gemütlicher Mittelpunkt ist jeweils der moderne Wohn-Essbereich mit offener Küche. Durch eine standardmäßige Fußbodenheizung in den Wohnräumen entsteht an kalten Tagen eine gleichmäßige, behagliche Wärme. Beschattung und Schutz erfolgt über elektrisch gesteuerte Jalousien und Rollläden. Als Bodenbeläge bieten moderne Fliesen und robuste Vinylböden einen besonderen Flair. Zu den Annehmlichkeiten im Mehrfamilienhaus gehören ein Abstellraum für Kinderwägen, ein Wasch- und Trockenraum mit separaten Stationen für jede Wohneinheit, ein als Spielbereich ausgewiesene Gemeinschaftsfläche sowie überdachte Fahrrad-Außenstellplätze. Über einen Aufzug erreichen Sie alle Geschosse von Keller bis Dach bequem und barrierefrei.

Das Mehrfamilienhaus SLR 2021

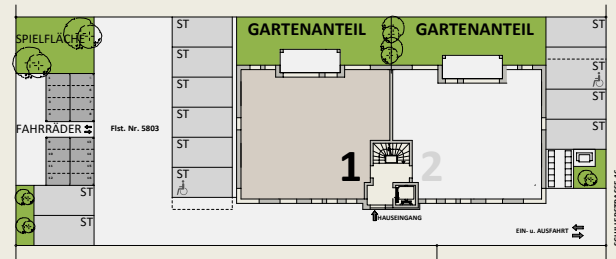


DIE WOHNUNGEN

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohnungen, die in beiden Etagen über fast identische Grundrisse verfügen. Die Wohnfläche dieser 4 ZKB – Einheiten beträgt jeweils über 115 bzw. 118 qm. Die beiden Penthouse Wohnungen im Dachgeschoss sind etwas kleiner und bieten als 3 ZKB – Einheit je ca. 86 qm Wohnfläche.

Die sorgfältig geplanten Grundrisse bieten ein einladendes Raumgefühl. Jede der 6 Wohnungen ist mit einem Tageslichtbad, einer wertvollen Gästetoilette und einer nützlichen Abstellkammer ausgestattet. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Gemütliche Freisitze in den Wohnungen laden über große Terrassen, Balkone oder Dachterrassen zum Entspannen und Verweilen ein. Details entnehmen Sie bitte aus folgenden Seiten.

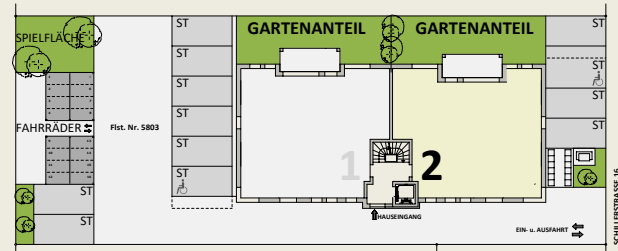
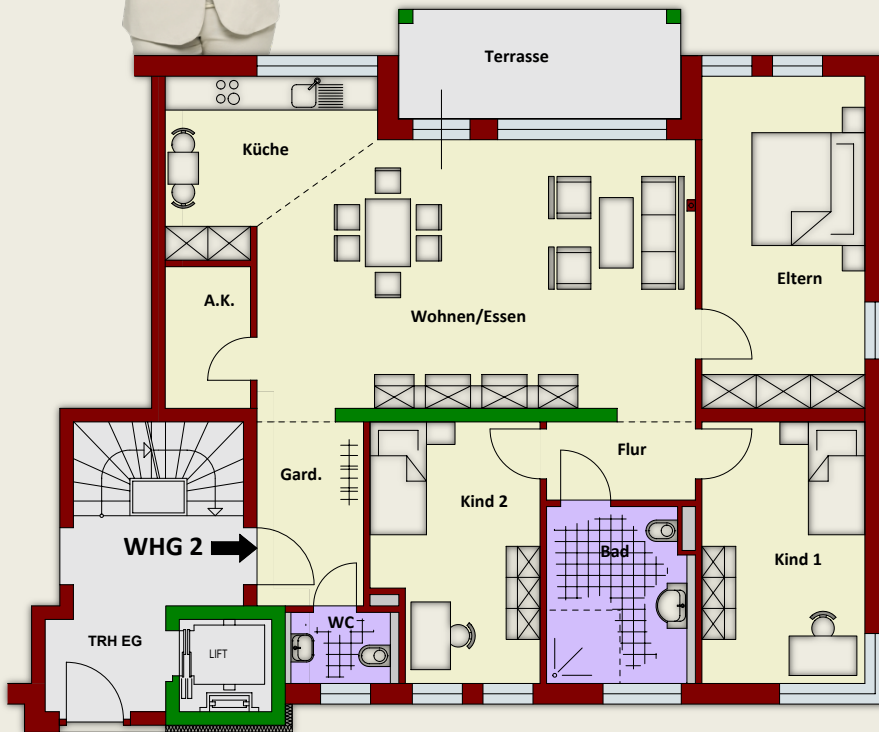
Erdgeschoss Wohnung 1



- Wohnen/Essen: 38,78 qm
- Küche: 9,27 qm
- Eltern: 16,98 qm
- Kind 1: 13,37 qm
- Flur: 3,65 qm
- Bad: 8,00 qm
- Kind 2: 12,90 qm
- Abstellkammer: 3,79 qm
- Garderobe: 6,15 qm
- WC: 2,53 qm
- Terrasse (50%): 4,83 qm

Wohnfläche nach Putzabzug
Gesamt: **Σ 118,52 qm**

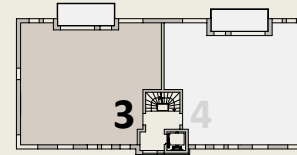
Erdgeschoss Wohnung 2



Wohnen/Essen:	36,00 qm
Küche:	9,27 qm
Eltern:	16,98 qm
Kind 1:	13,37 qm
Flur:	3,65 qm
Bad:	8,00 qm
Kind 2:	12,90 qm
Abstellkammer:	3,79 qm
Garderobe:	6,15 qm
WC:	2,53 qm
<u>Terrasse (50%):</u>	<u>4,83 qm</u>

Wohnfläche nach Putzabzug
Gesamt: **Σ 115,78 qm**

Obergeschoss Wohnung 3



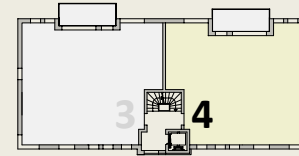
Wohnen/Essen:	38,78 qm
Küche:	9,27 qm
Eltern:	16,98 qm
Kind 1:	13,37 qm
Flur:	3,65 qm
Bad:	8,00 qm
Kind 2:	12,90 qm
Abstellkammer:	3,79 qm
Garderobe:	6,15 qm
WC:	2,53 qm
<u>Balkon (50%):</u>	<u>4,83 qm</u>

Wohnfläche nach Putzabzug
Gesamt: **Σ 118,52 qm**



OG - WHG 03
4 ZKB mit
WF 118,52 qm

Obergeschoss Wohnung 4

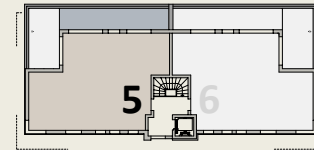


Wohnen/Essen:	36,00 qm
Küche:	9,27 qm
Eltern:	16,98 qm
Kind 1:	13,37 qm
Flur:	3,65 qm
Bad:	8,00 qm
Kind 2:	12,90 qm
Abstellkammer:	3,79 qm
Garderobe:	6,15 qm
WC:	2,53 qm
<u>Balkon (50%):</u>	<u>4,83 qm</u>

Wohnfläche nach Putzabzug
Gesamt: **Σ 115,78 qm**



Dachgeschoss Wohnung 5



Wohnen/Essen: 28,78 qm

Küche: 6,17 qm

Eltern: 14,81 qm

Kind: 12,52 qm

Flur: 3,57 qm

Bad: 8,00 qm

Abstellkammer: 1,71 qm

Garderobe: 5,91 qm

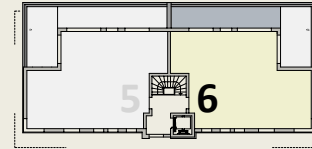
WC: 2,53 qm

DG Terrasse (25%): 3,60 qm

Wohnfläche nach Putzabzug

Gesamt: **Σ 86,04 qm**

Dachgeschoss Wohnung 6



DG - WHG 06
3 ZKB mit
WF 86,04 qm



Wohnen/Essen: 28,73 qm

Küche: 6,17 qm

Eltern: 14,81 qm

Kind: 12,52 qm

Flur: 3,32 qm

Bad: 8,00 qm

Abstellkammer: 1,71 qm

Garderobe: 5,91 qm

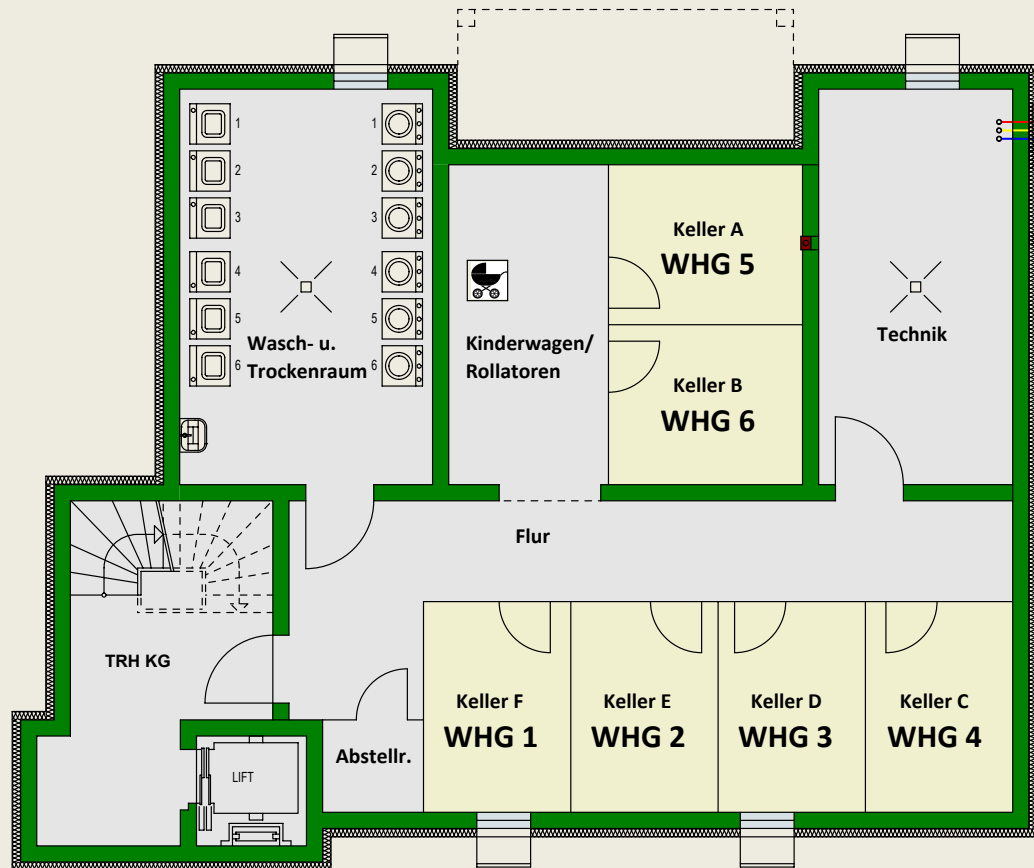
WC: 2,53 qm

DG Terrasse (25%): 3,60 qm

Wohnfläche nach Putzabzug

Gesamt: Σ 86,04 qm

Keller und Nebenräume



Neben dem Treppenaufgang können alle Geschosse mit einem modernen Aufzug bequem und barrierefrei erreicht werden. Sämtliche Kellerbodenflächen erhalten einen Fliesenbelag. Das Kellergeschoss verfügt über die notwendigen Ausstattungen für Kinderwagen/Rollator, Waschmaschinen, Trockner sowie einen Geräteraum für Hausmeistertätigkeiten.

HIGHLIGHTS

Eleganz und Komfort bei der Ausstattung

DIE INNENAUSSTATTUNG

- Moderne Videogegensprechanlage.
- Beschattung und Schutz durch elektrische Jalousien bzw. Rollläden an allen Fenstern.
- Türhöhen bis 2,12 m (Bauteilhöhe).
- Malervlies im Wohnbereich.
- Bad Design der Ausstattungsserie Cara.
- Fliesenformat bis 60 x 60 cm.
- Innenfensterbänke als Granit-Natursteinbänke.
- Bodenbelag in hochwertiger Vinylboden – Ausführung.

DIE AUSSENAUSSTATTUNG:

- Edle, weitestgehend bodentiefe Fenster, zweifarbig - innen Weiß /außen Anthrazit, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung.
- Mehrfarbige Außenputzgestaltung.
- Französische Balkone.
- Überdachte Fahrradabstellplätze.
- Sämtliche Pflasterflächen am Gebäude erhalten ein versickerungsfähiges Ökopflaster.



Nutzen Sie die Vorteile des Energieeffizienzhaus 55

ENERGIESTANDARD:

Das Gebäude wird nach den Richtlinien der aktuellen Energieeinsparverordnung (nach EnEV 2016) konzipiert.

Das Haus zeichnet sich durch seine hochwertige Bauweise und sorgfältige Gebäudekonfiguration aus. Der niedrige Energieverbrauch schont Umwelt und Nebenkosten.

Das Mehrfamilienhaus wird als Energie-Effizienzhaus 55 erstellt. Die Wohnungen sind dadurch förderfähig und Sie können mit Hilfe von KfW-Fördermitteln attraktive Tilgungszuschüsse erhalten (Stand 01/2021).

HEIZTECHNIK:

Hochmoderne Luftwärmepumpe als wesentlicher Energieträger, eine Gas – Brennwerttherme zur Spitzenlastabdeckung. Die Verbrauchsmessung erfolgt innerhalb der Wohneinheiten durch Wärmemengen-, Kalt- und Warmwasserzähler.



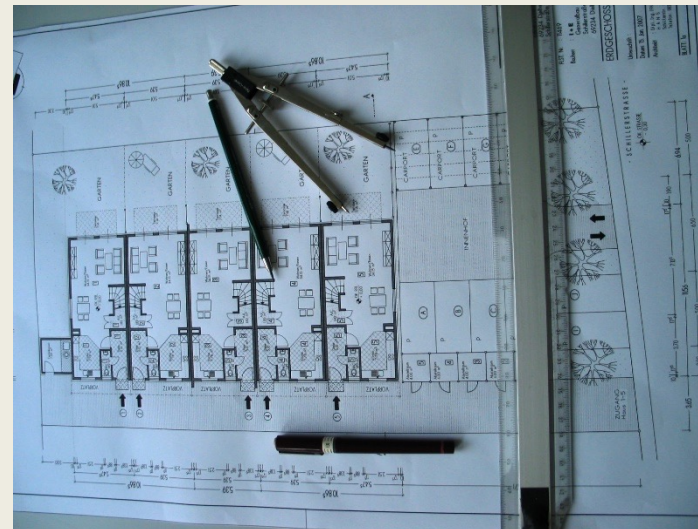
INFORMATIONEN

Allgemeine und rechtliche Hinweise

Bitte beachten Sie, dass die in den Plänen bzw. Exposé dargestellten Möblierungen, Bad- und Kücheneinrichtungen, Gartengestaltungen etc. ausschließlich unverbindliche Gestaltungsvorschläge darstellen. Maßgebend für den Leistungsinhalt ist die Objektbaubeschreibung. Der Architekt bzw. der Verkäufer behält sich vor, Änderungen der äußeren Detailgestaltung des Gebäudes, z.B. Fassadenfarbe, Balkongeländer Gestaltung, etc. vorzunehmen.

Behördliche Auflagen werden in der Erstellung des Mehrgenerationenhauses berücksichtigt, auch wenn sie nicht speziell in der Objektbaubeschreibung enthalten sind. Änderungen der Baubeschreibung sind im gegenseitigen Einverständnis möglich.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die Wohnungsgrößen in der Ausführung $\pm 2\%$ abweichen können. Gültigkeit haben die Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung und Pläne, die Bestandteil des Kaufvertrages sind.





Schlüsselfertiges Bauen!



KONTAKTDATEN

Anschrift: I+E Generalbau GmbH
Schillerstraße 48
69234 Dielheim

Email: info@generalbau-gmbh.de
URL: www.generalbau-gmbh.de

QR-Code:



Telefon: 0 62 22 – 80 52
Telefax: 0 62 22 – 80 53

Architektur * Projektentwicklung * Schlüsselfertiges Bauen