

# Mannheim-Feudenheim



KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN

Moderne Eigentumswohnungen in kleiner Wohneinheit  
mit durchdachten Grundrissen in ruhiger, begehrter Lage



*Neubau im gehobenen  
Ausstattungsstandard.  
Hier werden Sie fündig.*

Dieses Neubauvorhaben steht unmittelbar vor dem Baubeginn und wird im beliebten Mannheimer Vorort Feudenheim umgesetzt. Die Nachbarschaft ist von anspruchsvoller Wohnhausbebauung geprägt, das Umfeld ausgesprochen ruhig.

Geplant sind drei Eigentumswohnungen mit 2-, 3- und 4-Zimmern und Größen von 62, 76 und 126 m<sup>2</sup>. Letztere als Erdgeschoss-Wohnung auf zwei Etagen mit einem Souterrain. Das Angebot richtet sich gleichermaßen an den Single-Haushalt, kinderlose Paare, Senioren und Familien. Jeder Wohnung ist ein Kfz-Stellplatz und ein Kellerraum zugeordnet.

Der Ausstattungsgrad wird gehoben sein. Die Umsetzung erfolgt mit renommierten Fachunternehmen der Umgebung. Eine qualifizierte Baubegleitung ist dabei selbstverständlich.



Für weitere Informationen stehen wir  
Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung:

Tel. (0 62 57) 50 73 - 78

Tel. (0 62 57) 50 73 - 79

Mobil (0 178) 56 1107 4

KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN

## Lage

### Nachbarschaftliches Wohnen im Grünen

Wer entspannt und zentral im Grünen wohnen möchte, ist in Feudenheim genau richtig. Eigentlich müsste man den Stadtteil am Neckar gar nicht mehr verlassen, denn es gibt ein vielseitiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Gastronomie, Ärzte, Banken, Apotheken, eine Stadtteilbibliothek und eine Postfiliale – all das können Sie hier finden. Freitags findet am Rathaus ein Wochenmarkt statt.

### Eine Besonderheit ist folgende:

Mannheim ist Ausrichter der „BUGA 23“. Die Bundesgartenschau 2023 ebnet den Weg für den Grünzug Nordost, der 230 Hektar Grünflächen bis in die Mannheimer Innenstadt miteinander verbindet. Es entsteht ein neues Naherholungsgebiet, das vom Käfertaler Wald über die Seen des Vogelstang, dem „Spinelli-Gelände“ und die Feudenheimer Au bis zum Luisenpark reicht. Die jetzt noch getrennten Parks werden aufgewertet und miteinander verbunden. Dadurch entsteht eine grüne Verbindung der Stadtteile und ein zusammenhängender Grünzug, der die Stadt mit Frischluft versorgt. Und das Beste: Auch nach der Bundesgartenschau bleibt das Gelände als Teil des Grünzugs erhalten.

### Reges Vereinsleben

In dem im Osten Mannheims gelegenen Stadtteil wohnen vor allem junge Familien. Es gibt sieben Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Außerdem zahlreiche Vereine und für die Jugendlichen eine Skateranlage im nahe gelegenen Bürgerpark. Die meisten Vereine sind Mitglieder der Feudenheimer Bürgergemeinschaft, die die Aktivitäten im Stadtteil koordiniert und gemeinsame Veranstaltungen initiiert, u.a. das Bürgerfest oder den Weihnachtsmarkt am Rathaus. Mit der Feudenheimer Kerwe findet alljährlich eines der besucherstärksten Straßenfeste der Region statt.

### Verkehrsanbindung

Feudenheim verfügt über eine direkte Verbindung in die Innenstadt mit zwei Stadtbahnlinien und Busverkehr. Die Anschlussstelle zur BAB A6 befindet sich in der Nähe.

Wir beraten Sie umfassend und fair und stehen Ihnen auch nach dem Kauf/Verkauf gerne als bevorzugter Ansprechpartner bei allen Fragen rund um Ihre Immobilie zur Verfügung.

## Wohnflächen und Preise

<b>Wohnung 1</b> EG-/Gartengeschoss	126,35 m <sup>2</sup>	682.500 € zzgl. ein Kfz-Stellplatz
<b>Wohnung 2</b> OG mit Balkon	79,34 m <sup>2</sup>	433.000 € zzgl. ein Kfz-Stellplatz
<b>Wohnung 3</b> DG mit Balkon	61,95 m <sup>2</sup>	355.800 € zzgl. ein Kfz-Stellplatz

Zu jeder Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz bzw. Carport zum Preis von je 15.000 €. Auf den o.g. Kaufpreis entfällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt).

# Ansichten und Schnitte



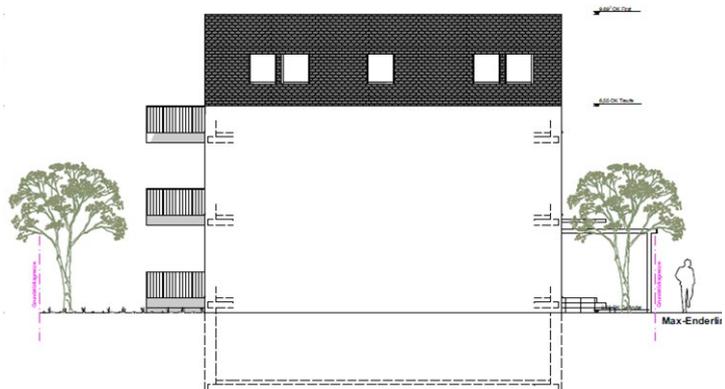
Ansicht Süd



Ansicht Nord

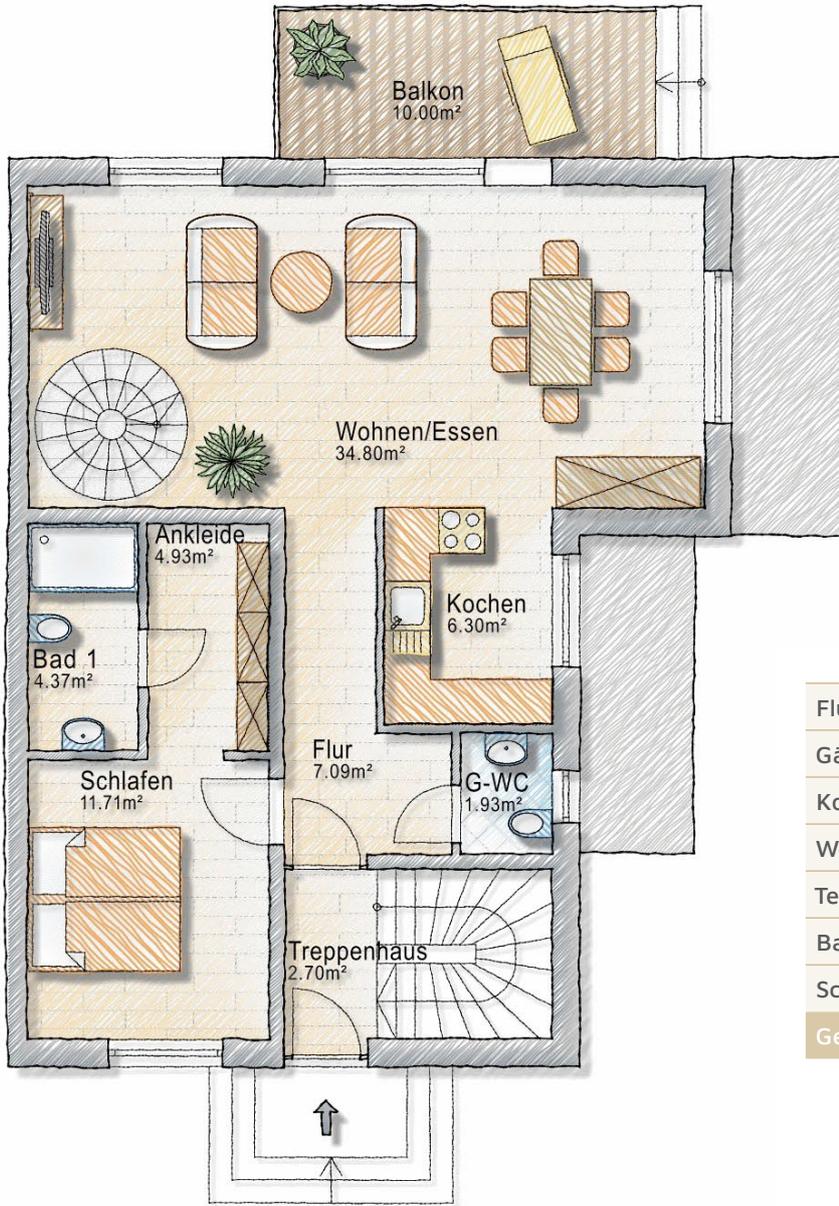


Ansicht Ost



Ansicht West

# Grundriss Erdgeschoss (Gartengeschoss) I

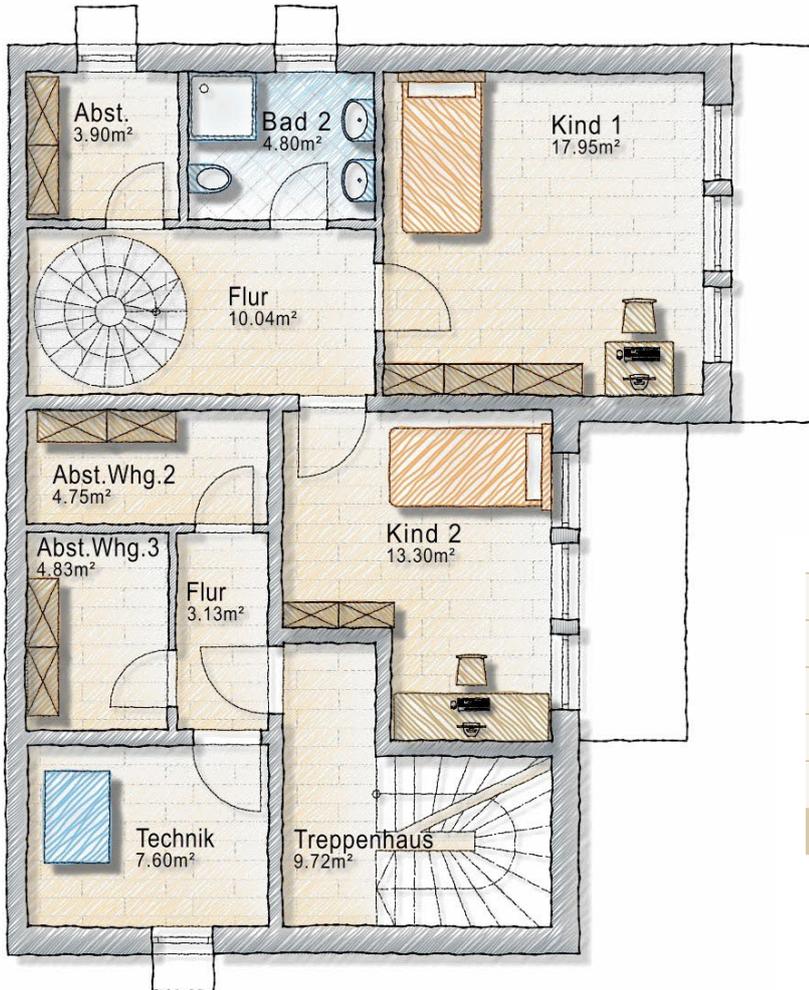


Flur	7,09 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,93 m <sup>2</sup>
Kochen	6,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	34,80 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>76,36 m<sup>2</sup></b>

## Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen ...

Sie betreten die Wohnung im Erdgeschoss und finden unmittelbaren Zugang zu zwei Lebensbereichen: „Geradeaus“ zu Wohnen-Essen-Kochen und links abgehend zu einem in sich geschlossenen Elternbereich mit Schlaf- und Ankleidezimmer und einem Badezimmer mit bodengleicher „Walk-In“-Dusche. Der helle Wohn-/ Essbereich ist großzügig bemessen. Von der dort befindlichen Wendeltreppe gelangen Sie ins Untergeschoss (Souterrain).

# Grundriss Erdgeschoss (Gartengeschoss) II



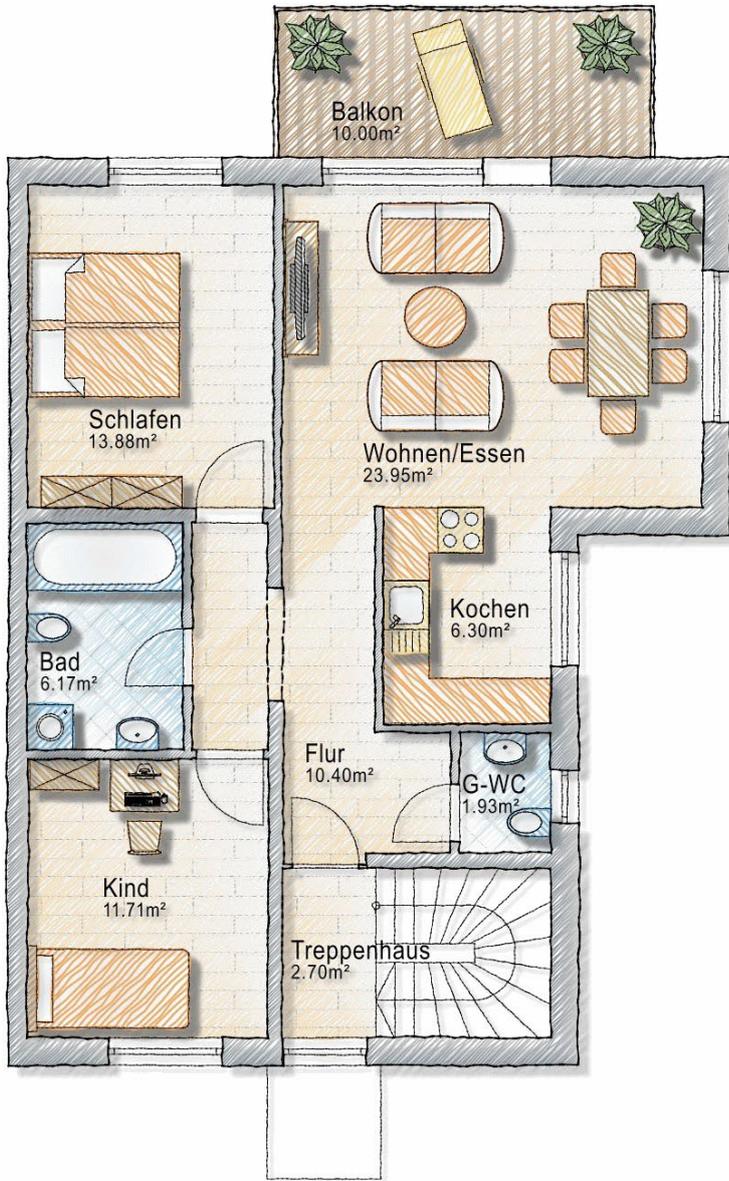
Flur	10,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,90 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>
Kind 1	17,95 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>49,99 m<sup>2</sup></b>

## Genießen Sie in den Sommermonaten die Kühle des Souterrains

Diese komfortable Wohnebene ist im UG eingelassen, und durch eine Wendeltreppe vom EG aus erreichbar. Über eine Bodenahebung werden großzügige Lichtfenster ermöglicht, die für genügend Tageslicht in die großzügigen Wohn-/ Schlaf-/ Gästezimmer oder auch das Büro sorgen. Ein helles Duschbad sowie ein Abstellraum runden das Angebot hier ab. Die hier beschriebene Konfiguration ist für Familien mit Kindern und für Senioren interessant, die perspektivisch Pflegepersonal in der eigenen Wohnung unterbringen möchten.

Ein weiteres Exklusiv-Angebot von Koch & Partner Immobilien

# Grundriss Obergeschoss



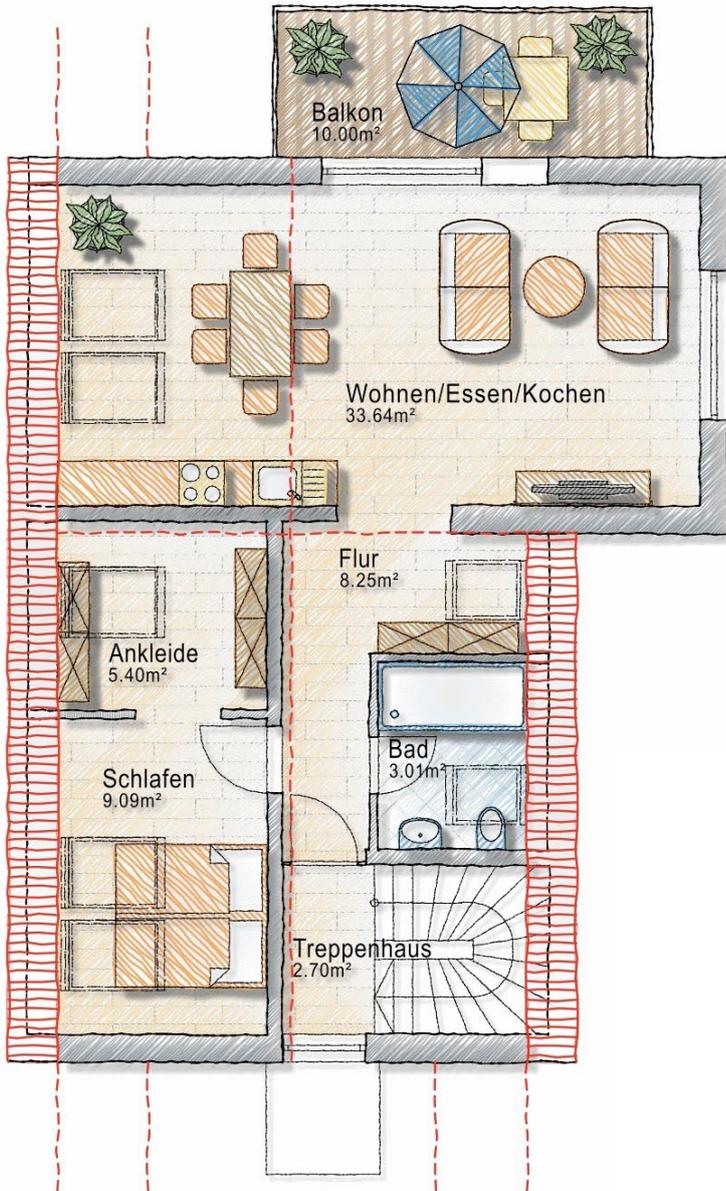
Flur	10,40 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,93 m <sup>2</sup>
Kochen	6,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	23,95 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,88 m <sup>2</sup>
Bad	6,17 m <sup>2</sup>
Kind	11,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79,34 m<sup>2</sup></b>

## Kompakt und klar gegliedert

Hier finden Sie auf über 79m<sup>2</sup> einen interessanten Grundriss, der mittels einer Längsachse den Schlaf- vom Wohn-/ Essens-/ Küchenbereich abtrennt. Die Wohnung eignet sich von Größe und Zuschnitt für eine kleine Familie, aber auch für kinderlose Paare und Senioren. Ein nach Süden ausgerichteter Balkon ermöglicht Ihnen Entspannung an der frischen Luft. Neben einem innenliegenden Hauptbad mit einer bodentiefen Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner gibt es ein Gäste-WC mit Tageslicht. Die Küche kann offen oder geschlossen ausgestaltet werden.

Ein weiteres Exklusiv-Angebot von Koch & Partner Immobilien

# Grundriss Dachgeschoss



Flur	7,54 m <sup>2</sup>
Bad	3,04 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/ Kochen	32,95 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	8,42 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,95 m<sup>2</sup></b>

## Und noch einmal kompakt und klar gegliedert

Dieses Mal auf 62m<sup>2</sup> (beachten Sie bitte die in Abzug gebrachten Flächen unter den Dachschrägen) und der gleichen Gliederungslogik wie ein Stockwerk tiefer folgend, findet sich hier eine schöne 2-Zimmer-Wohnung für den kleinen Haushalt. Selbstverständlich haben Sie auch hier helle Räume durch tiefe Fensterelemente und Dachfenster von Velux. Der gleich große Balkon mit schöner Aussicht rundet das Komfort-Angebot hier ab.

Ein weiteres Exklusiv-Angebot von Koch & Partner Immobilien

# Architektur, Bauweise, Außenanlage und Ausstattung

## Die Architektur

Das MFH gewinnt durch die klare Gliederung der Fassade. Die Wohnungen überzeugen durch ihre gelungene Verbindung von Licht und optimaler Nutzungsmöglichkeit. Die Wirkung der bodentiefen Fenster wird durch die transparenten Balkonbrüstungen unterstrichen. Farben, Formen und Materialien sind aufeinander abgestimmt.

## Die Bauweise

Das Gebäude wird in solider Mauerwerksbauweise errichtet und erfüllt alle Anforderungen gemäß GEG 2020. Fundamente und Bodenplatte in Beton. Die Außenwände sowie die tragenden Innenwände werden aus Poroton bzw. Stahlbeton hergestellt. Die Geschosdecken bestehen aus Stahlbeton. Die Geschosstreppen sind ebenfalls aus Stahlbeton gefertigt. Sie werden großformatig gefliest. Die Hauseingangsanlage aus Leichtmetallprofilen und isolierverglaster Tür aus Sicherheitsglas erhält einen elektrischen Türöffner und -schließer sowie einen Türfeststeller.

## Die Außenanlage

Die Fahr- und Gehwege werden gepflastert. Die verbleibende Grundstücksfläche wird mit Rasen eingesät. Solitärbäume und Sträucher werden gepflanzt. Die Anlage erhält einen Fahrradport.

## Die Ausstattung

Es werden Kunststoff-Fenster mit Wärmedämmverglasung eingesetzt. Die Beschläge als Einhand-Dreh-Kipp- oder Einhand-Dreh-Beschläge in verdeckter Ausführung. Die Fenster der EG-Wohnung und die Fenster im Bereich der Balkone enthalten einbruchhemmende Beschläge. Alle Fenster-, Balkon- und Terrassentüren der Wohnungen in der senkrechten Fassade erhalten Rollläden oder Jalousien mit elektrischem Antrieb. Die Badezimmerfenster werden in satiniertem Glas ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren in schallhemmender Ausführung erhalten einen Weitwinkelspion. Zu Ihrer Sicherheit sind eine Mehrfachverriegelung sowie eine Türsprechanlage mit integriertem Videoüberwachungssystem vorgesehen.

Die Bäder und WC's werden türhoch gefliest. Die Bäder sind mit einer Dusche ausgestattet. Der Duschbereich wird bodengleich gefliest mit Ablaufrinne und Fliesenmulde. Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit Parkett inklusive passender Sockelleiste ausgestattet. Decken und Wände der Wohnungen werden in Qualitätsstufe 3 sondererspachtelt und für erhöhte Anforderungen gearbeitet. Farben und Formen der Sanitärobjekte und Armaturen wählen Sie nach Ihrem Geschmack aus dem Angebot des Bauträgers.

Die Wohnungen sind mit einem Multimedia-Verteilerkasten sowie einer großen Zahl Elektroschaltern und Steckdosen ausgestattet. Selbstverständlich enthalten die Wohnungen Telefon- und TV-Kabel-Anschlüsse. Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe entsprechend der Energieeinsparverordnung eingebaut. Die Räume werden durch eine Fußboden-Behaglichkeitsheizung beheizt. Der Wärme- und Wasserverbrauch wird pro Wohnung gemessen. Die Steuerung der Temperatur erfolgt in jedem Raum individuell. Das Haus wird zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet.

Zu jeder Wohnung gehört ein Keller- bzw. Abstellraum sowie ein Kfz-Stellplatz.

Vorstehendes ist nur ein Auszug.

Gerne senden wir Ihnen die ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung zu.

# Referenzen – Unser Ziel: 100 % Kundenzufriedenheit



## Hervorragende Betreuung

„Hervorragende Betreuung. Das Objekt war innerhalb von vier Wochen zum Wunschpreis verkauft.“

—  
Nadine Stockmann,  
Ludwigsburg



## Vertrauen seit 20 Jahren

„Ich kenne Herrn Koch seit 20 Jahren. Der Mann ist gut, meinungsstark, aufrichtig und ehrlich.“

—  
Benjamin Pfeifer,  
Seeheim-Jugenheim



## Exzellent

„Exzellente Angebotsunterlagen. Auf den Punkt und überzeugend. Wohltuend abhebend.“

—  
Dr. Dorian Hartmuth,  
Ober-Ramstadt



## Kenner der Szene

„Ich kenne viele. Er ist der Beste. Profunder Kenner der Szene, zudem völlig unabhängig. Das merkt man.“

—  
Mirko Boerder,  
Weggis/Darmstadt

## Provisionshinweis

Das Objekt wird im qualifizierten Makleralleinauftrag angeboten. Die für dieses Objekt geltende Maklercourtage beträgt für Käufer und Verkäufer jeweilig 2,38 % inklusive Mehrwertsteuer. Sie wird auf den bezahlten Kaufpreis gerechnet und bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

## Rechtshinweis

Koch & Partner Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegenüber Koch & Partner Immobilien, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Koch und Partner Immobilien kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie auf unserer Webseite einsehen.

## KOCH UND PARTNER IMMOBILIEN

### Büro Seeheim-Jugenheim:

Merckstr. 15 | 64342 Seeheim-Jugenheim

Tel. (0 62 57) 50 73 – 78 und – 79

Fax (0 62 57) 50 73 – 80

Mobil 0 178 – 56 11 074

Büro Bensheim: Darmstädter Str. 170 | 64625 Bensheim

Büro Frankfurt: Hansaallee 154 | 60320 Frankfurt

Mail [info@kpi-immobilien.de](mailto:info@kpi-immobilien.de) | Web [www.kpi-immobilien.de](http://www.kpi-immobilien.de)



Dipl.-Kfm. Stefan Koch



Dr. Thomas Gawron



▲  
Als Kontakt  
speichern



*Und hier geht's zu unserer Webseite ...*



[www.kpi-immobilien.de](http://www.kpi-immobilien.de)