



MAGNOLIA
HEIDELBERG HOMES

PROJEKTIERTE DOPPELHAUSHÄLFTEN IN HEIDELBERG KIRCHHEIM-WEST, AM WITTUMSTEIN 1 + 1/1



MAGNOLIA
HEIDELBERG HOMES



RUHIGES ZUHAUSE IN DER LIEBLINGSSTADT

Im beliebten Familienwohnort Kirchheim-West, nur einen Katzensprung von der malerischen Altstadt Heidelbergs entfernt, wartet das eindrucksvolle Magnolia mit zwei großzügigen und modernen Doppelhaushälften auf seine neuen Bewohner. Das stylische Ambiente, die durchdachte Raumplanung und zwei Terrassen pro Wohneinheit sind inklusive. Genauso wie die Nähe zur Natur.



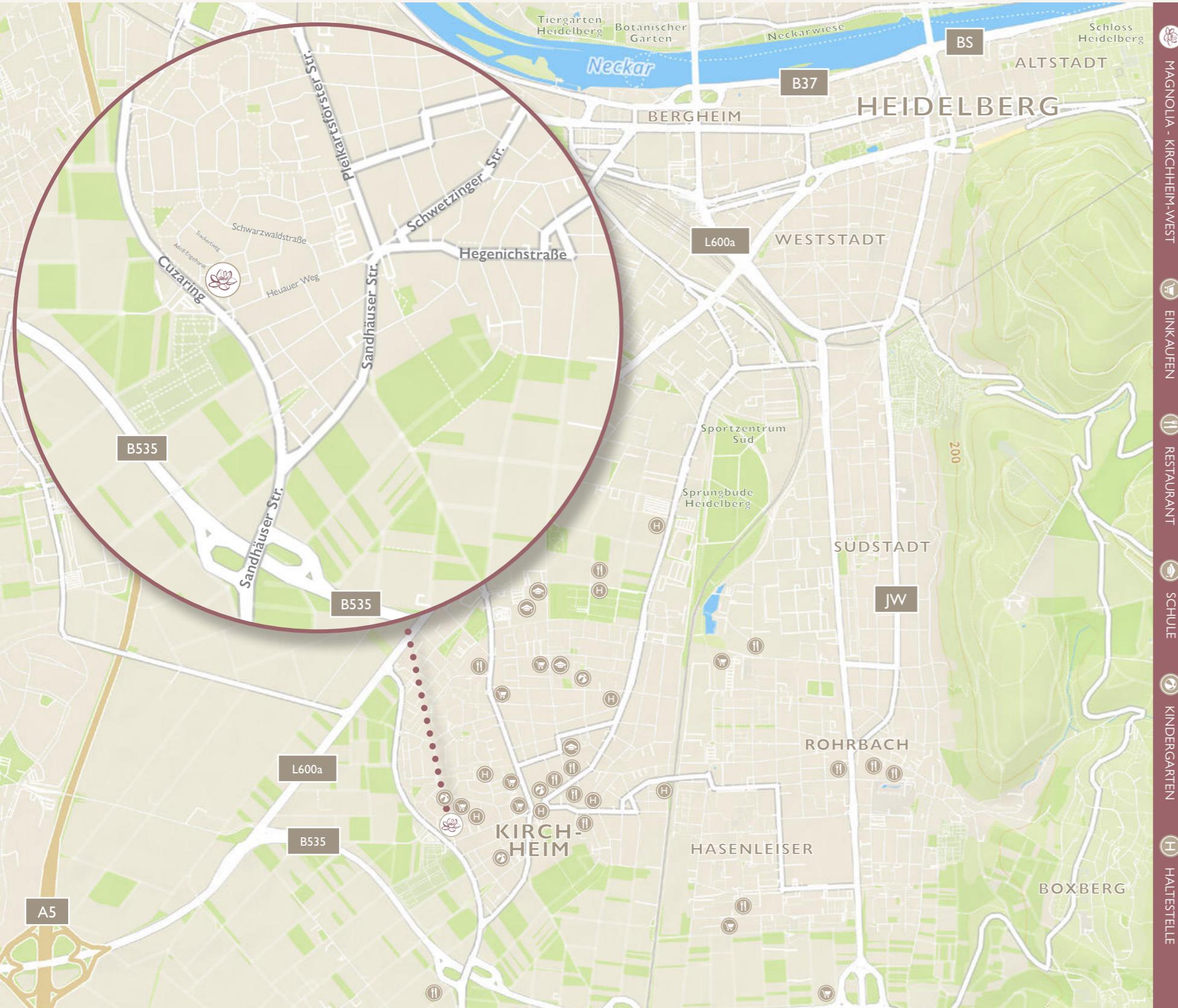
STADT UND NATUR GLEICH VOR DER HAUSTÜRE

In Kirchheim-West wohnen Sie inmitten von einer der schönsten Städte Deutschlands. Und das Beste daran: Der Feldrand liegt ebenfalls nur wenige Schritte von Ihrer Haustüre entfernt. Wen wundert es da, dass sich kein anderer Stadtteil Heidelbergs so dynamisch entwickelt hat wie Kirchheim-West. 15.800 Einwohner und 1.500 Hektar Gesamtfläche machen Kirchheim zum größten und überaus begehrten Stadtteil von Heidelberg.

Am Wittumstein sind Sie am südwestlichen Rand der Neckarstadt in einem ruhigen und modernen Wohngebiet zuhause. Zum historischen Rathaus und zur Haupt-Einkaufsstraße, mit vielen kleinen Geschäften, laufen Sie von Ihrer Haustüre aus gerade mal fünf Minuten. Brötchen holen am Sonntagmorgen, schnell noch ein paar Eier für das Abendbrot oder auch eine Besorgung in der Apotheke, erledigen Sie ganz unkompliziert zu Fuß und genießen dabei noch das hübsche Ambiente von Kirchheim-West. Ebenso haben sich zahlreiche Ärzte und Dienstleister in diesem Stadtteil niedergelassen, sodass im Umkreis von wenigen Kilometern alle Be-

sorgungen des täglichen Bedarfs möglich sind. Praktisch ist auch der kleine Bahnhof, der eine regelmäßige Anbindung an das Bahnverkehrsnetz garantiert. Die Bundesautobahn A5 sowie die Bundesstraßen B3 und B535 verlaufen unweit des Ortsteils an Kirchheim vorbei. In Kirchheim-West befinden sich darüber hinaus etliche Schulen und Kindergärten.

Herrlich lässt sich von Kirchheim aus auch die schöne Natur erkunden. Ob Neckartal, Odenwald, Burgenstraße, Bergstraße, Neckarsteig, Geo-Naturpark oder Königstuhl: die Auswahl scheint unerschöpflich.



ALLES IN
DER NÄHE
UND RUNDUM
VERSORG'T



ALLES SCHNELL
ERREICHBAR

- 🚶 3 Minuten zum Bäcker
- 🚶 4 Minuten zum Spielplatz
- 🚶 5 Minuten zum Einkaufen
- 🚗 6 Minuten auf die Autobahn A5
- 🚲 11 Minuten mit der S-Bahn zum Hauptbahnhof Heidelberg
- 🚲 12 Minuten zur Neckarwiese
- 🚲 13 Minuten in die Altstadt und zum Schloss
- 🚲 15 Minuten zum Zoo Heidelberg
- 🚲 20 Minuten zum Golfplatz Rheintal, Oftersheim (10 Minuten mit PKW)

HEIDELBERG ZUM PENDELN NAH STADTLEBEN NACH BEDARF

Heidelberg ist eine Stadt der Wissenschaft, der Wirtschaft, der Kreativität und der Lieblingsorte. Wie gut, dass die Wege so kurz sind, dass man Vieles ganz leicht an einem Tag genießen kann. Trotzdem ist die Vielfalt so groß, dass es nicht langweilig und die Schönheit so einmalig, dass man niemals satt davon wird. Kein Wunder, dass sich davon jedes Jahr auch mehrere Millionen Gäste angezogen fühlen. In der malerischen Altstadt laden die zauberhafte Atmosphäre, schöne Geschäfte sowie zahlreiche Restaurants und Cafés zum Bummeln ein. Nicht weniger spannend ist die kreative Kulturszene Heidelberg, mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Theater- oder Galerien, Veranstaltungen, Museen und historischen Leckerbissen.

Die entwicklungsstarke Wirtschaftsstruktur sowie Forschung auf internationalem Spitzenniveau machen Heidelberg aber auch zu einem der attraktivsten Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorte Deutschlands. So zieht es täglich rund 60.000 Pendlerinnen und Pendler in die Stadt, die das Angebot an renommierten Arbeitgebern und attraktiven Arbeitsplätzen nutzen. Dazu gesellen sich Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus der ganzen Welt, die häufig an der Exzellenz-Universität Heidelberg forschen und entwickeln und sich international wie regional vernetzen.

Und Sie wohnen einfach direkt in dieser einmaligen Stadt...

160 000 Einwohner

39 000 Studierende an 5 Hochschulen

39 % der Einwohner sind jünger als 30 Jahre

80 000 Wohnungen im Stadtgebiet

109 km² Grundfläche

70 % Wald und Grünflächen

13 900 000 Besucher





MAGNOLIA
UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION
HEIDELBERG HOMES



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION



WUNSCHLOS GLÜCKLICH WOHNEN RUNDUM WOHLFÜHLEN

Das Magnolia ist ein Vorzeige-Objekt, das sowohl optisch wie technisch und inhaltlich begeistert. Zwei außergewöhnliche Haushälften fügen sich zu einem repräsentativen, durchdachten und zeitgemäßen Wohngebäude zusammen, in dem es sich wunderbar leben und genießen lässt.

Der gepflegte Außenbereich mit eleganten Fliesen und einer idyllisch angelegten Grünfläche für jede Wohneinheit machen schon beim Ankommen einen einladenden und inspirierenden Eindruck. Auch die eigene Garage und der hochwertige Eingangsbe- reich tragen zum Wohnkomfort bei.

Das Gefühl von Großzügigkeit und Qualität setzt sich dann genauso im Innern Ihrer neuen Haushälfte fort. Licht und Offenheit, edle Materialien, ein gesundes Raumklima und intelligente Details machen die Wohn- und Lebensqualität im Magnolia aus.

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit exklusiven Fußböden und deckenhohen Fensterelementen. Ein weiteres Zimmer und ein Gästebad runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoß befinden sich das Schlaf- und ein Ankleidezimmer sowie das Hauptbadzimmer, das mit erlesenen Sanitäreinrichtungen ausgestattet wird. Auch hier bietet eine großzügige und mit Holz verkleidete Terrasse die Möglichkeit die Abendsonne zu genießen.

Um flexibel auf Ihre Wohnbedürfnisse eingehen zu können, erweitert das Untergeschoß Ihre Fläche von 107 Quadratmetern um weitere 70 Quadratmeter. Ein Fitnessraum, das großzügige Home-Office, eine private Sauna sowie ein kleines Bad oder auch ein Zimmer finden hier ausreichend Platz für alle Lebensplanungen der Zukunft.



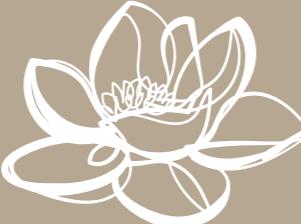
HIGHLIGHTS

- // PARKETTBODEN IN WOHN- UND SCHLAFRÄUMEN
- // MODERNE FLIESEN IN DEN DIELEN, BÄDERN UND KÜCHEN
- // NIVEAUVOLL GESTALTETE MODERNE RAUMAUFTEILUNG
- // FUSSBODENHEIZUNG IN DER GESAMTEN WOHNUNG
 - // ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN
 - // HOCHWERTIGE BADARMATUREN
 - // BEGEHBARE DUSCHE IM EG UND OG
- // TERRASSE / BALKON IN JEDER WOHNUNEHIT
- // GARAGE UND KFZ-STELLPLÄTZE





MAGNOLIA
HEIDELBERG HOMES



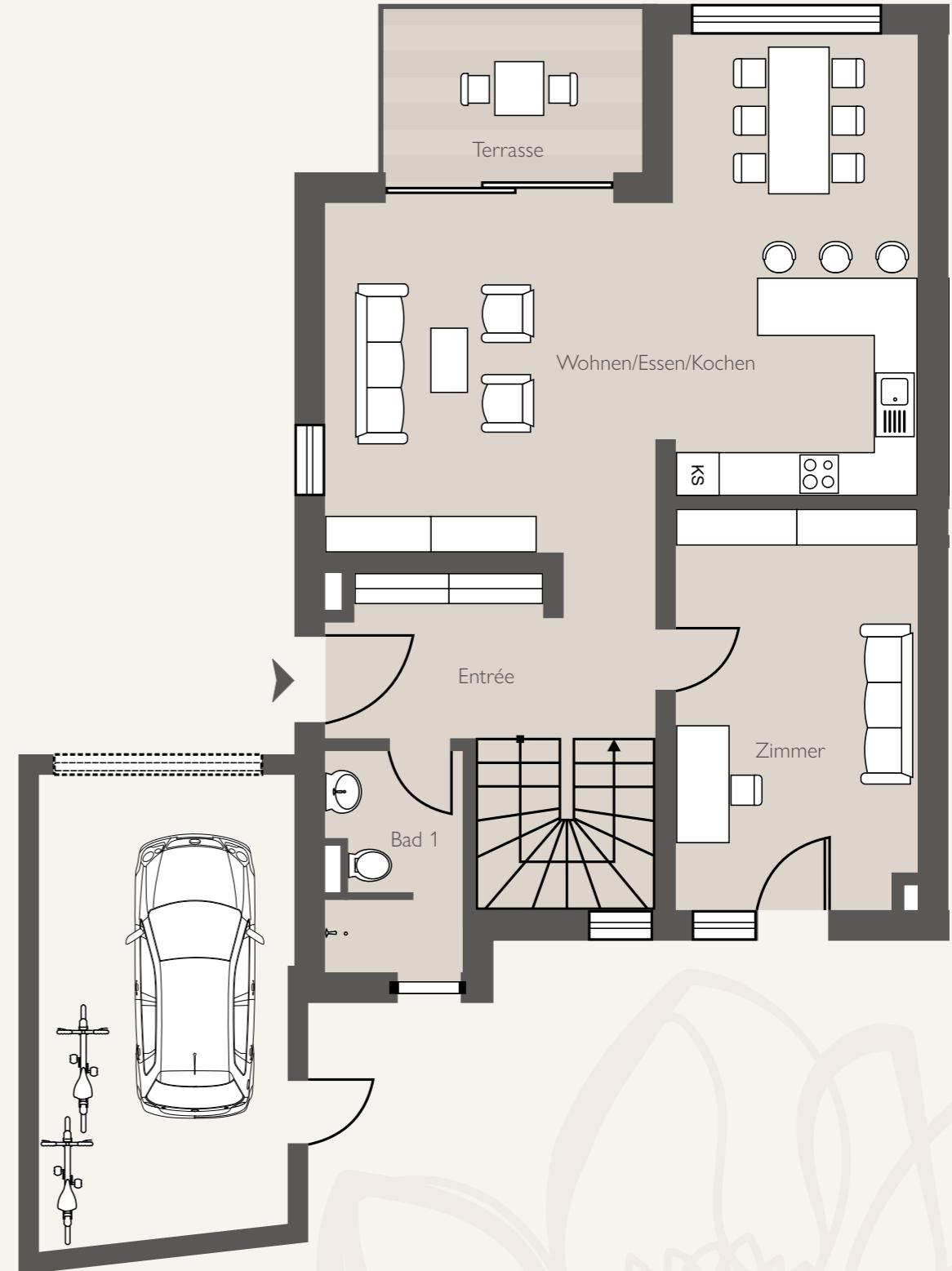
MAGNOLIA

HEIDELBERG HOMES

HAUS 1



Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



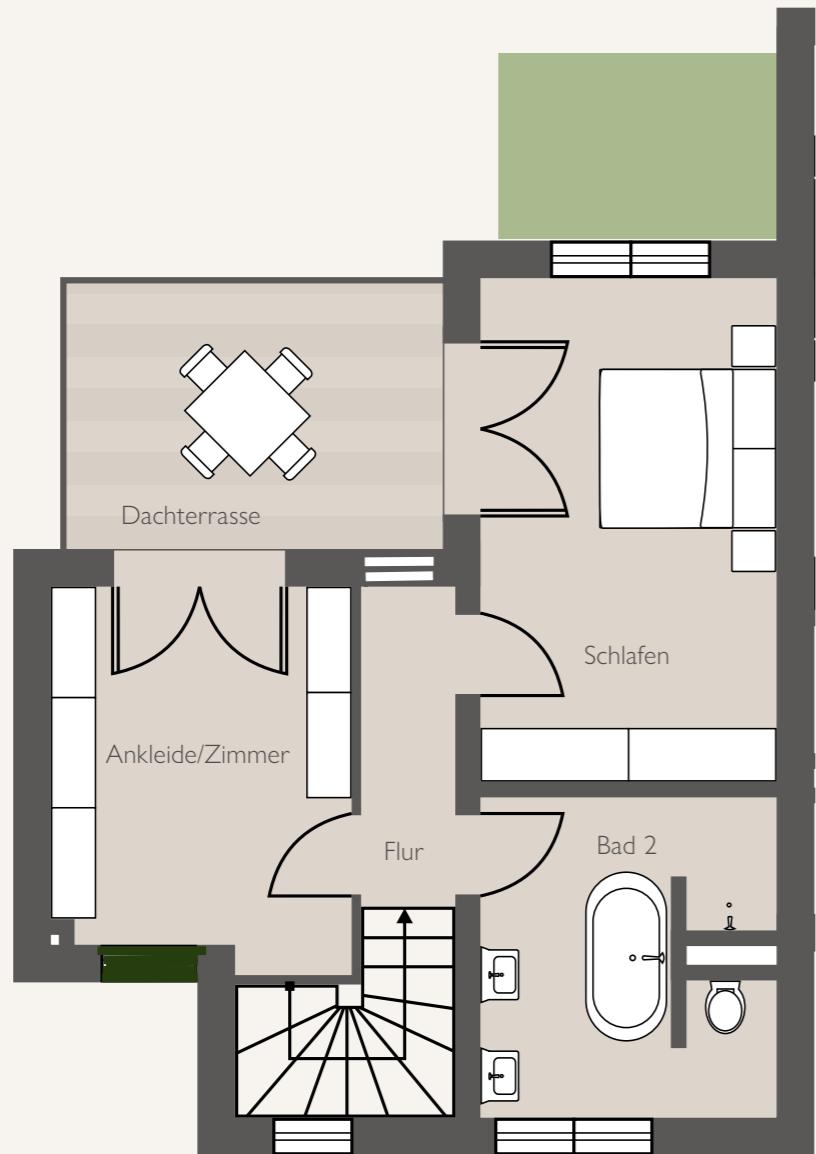
Wohnen / Essen / Kochen
Zimmer
Entrée

37,69 m²
15,66 m²
9,54 m²

Bad 1
Terrasse (½)

4,68 m²
6,69 m²

FLÄCHENBERECHNUNG 73,25 m² ABZÜGL. 1,5% FÜR PUTZ



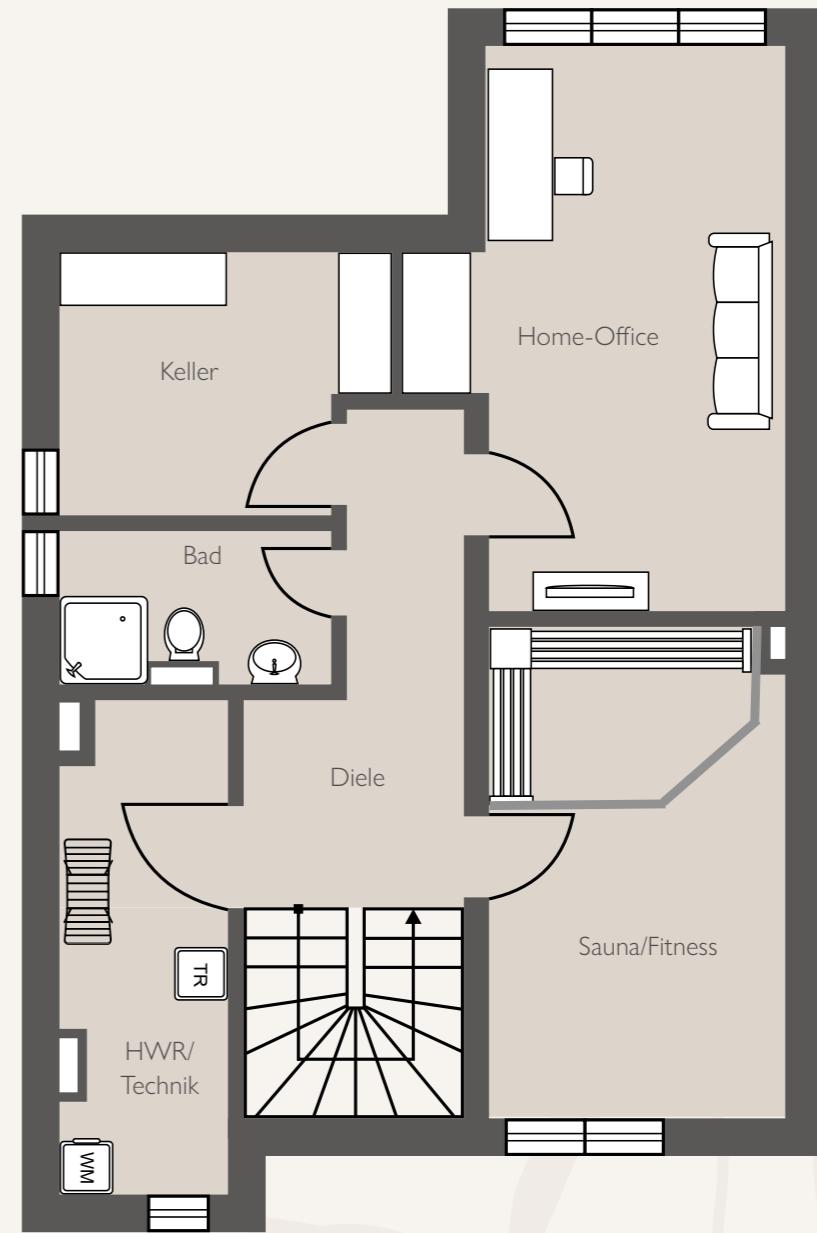
OBERGESCHOß | 2 ZIMMER MIT DACHTERRASSE

Schlafen	16,02 m ²	Bad 2	9,81 m ²
Ankleide/Zimmer	11,59 m ²	Flur	3,69 m ²
		Dachterrasse (½)	11,20 m ²

FLÄCHENBERECHNUNG 51,69 m² ABZÜGL. 1,5% FÜR PUTZ



Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



UNTERGESCHOß

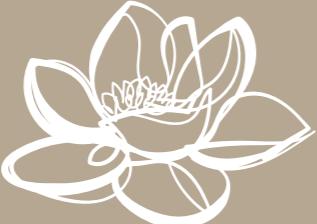
Home-Office	19,20 m ²	Diele	11,11 m ²
Sauna/Fitness	15,75 m ²	Bad	4,56 m ²
Keller	8,62 m ²	HWR/Technik	8,67 m ²

FLÄCHENBERECHNUNG 66,89 m² ABZÜGL. 1,5% FÜR PUTZ



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

HOME-OFFICE KG - HAUS NORD



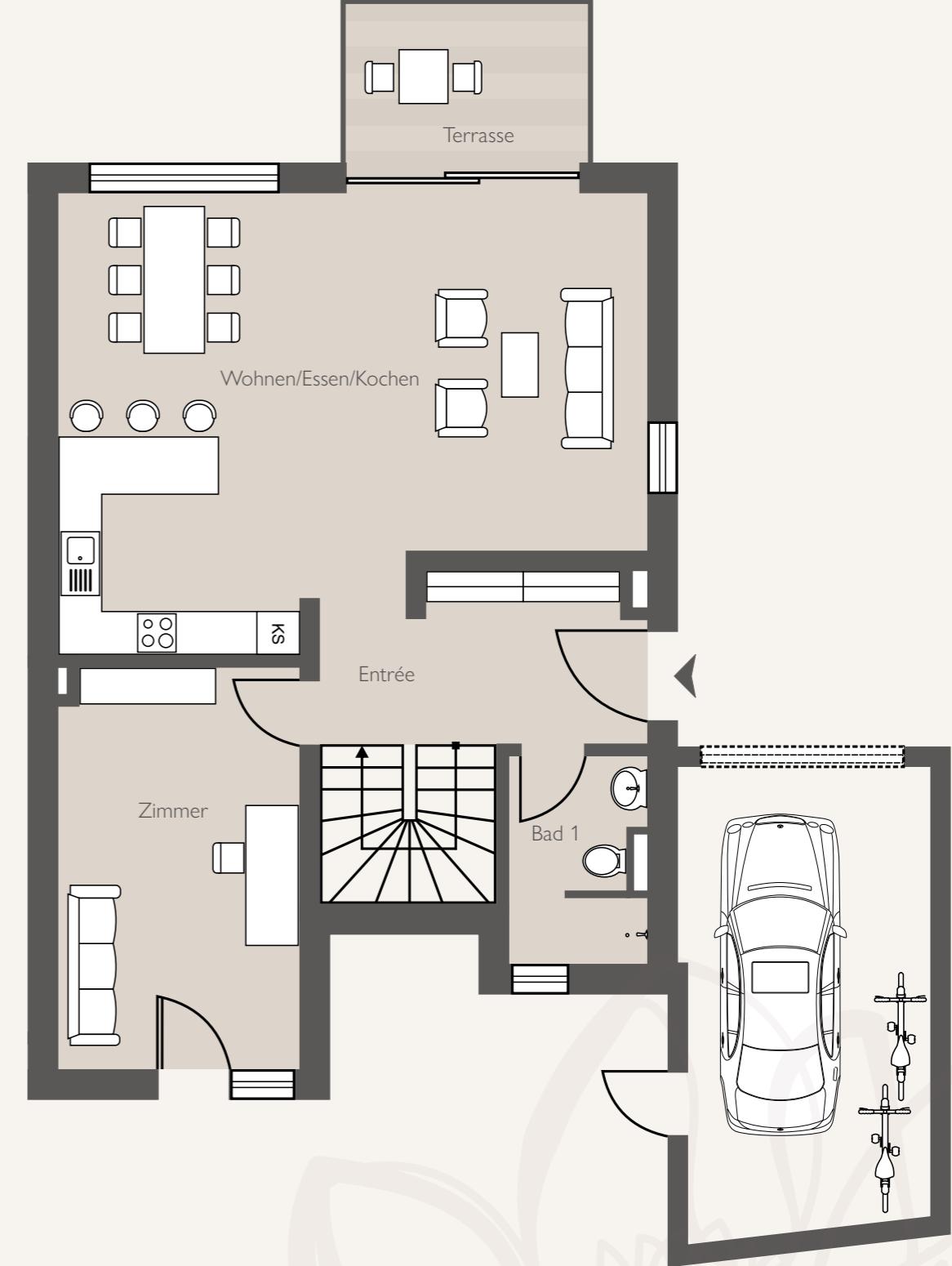
MAGNOLIA

HEIDELBERG HOMES

HAUS 2



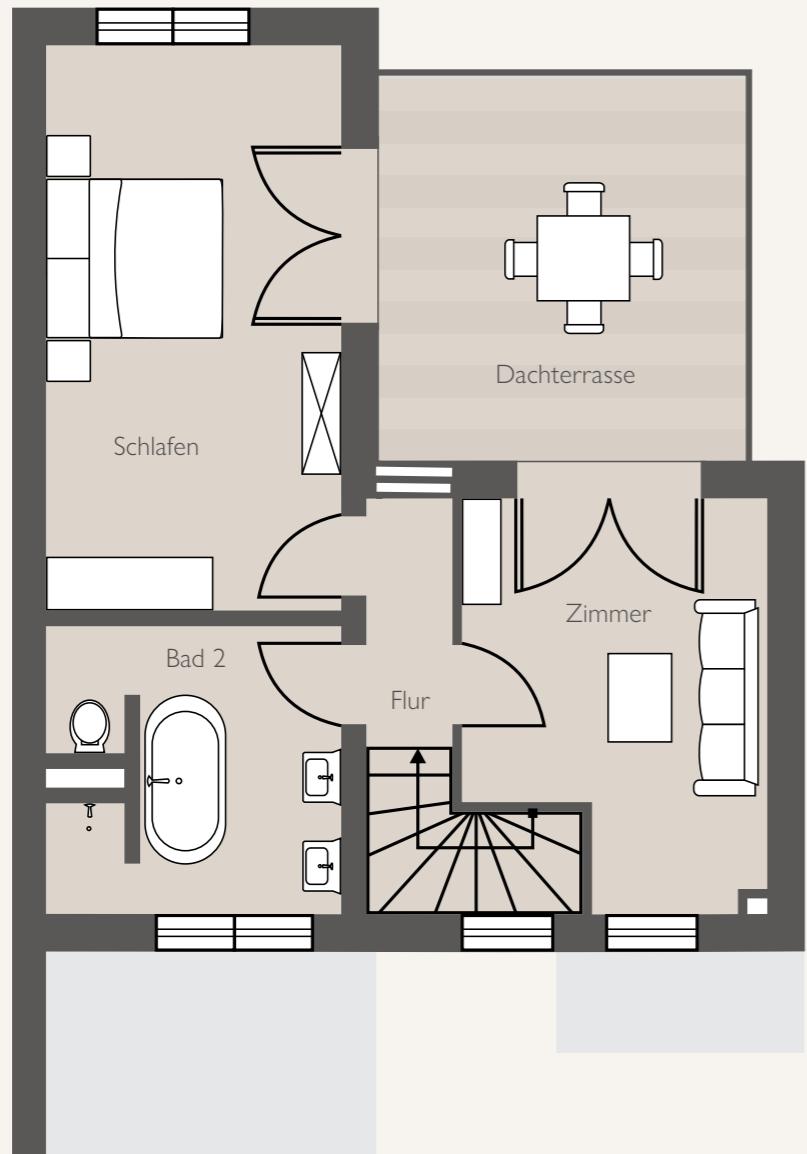
Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.
N



ERDGESCHOSS | 2 ZIMMER MIT TERRASSE

Wohnen / Essen / Kochen	39,01 m ²	Bad 1	4,50 m ²
Zimmer	15,66 m ²	Terrasse (1/2)	6,67 m ²
Entrée	8,95 m ²		

FLÄCHENBERECHNUNG 73,77 m² ABZÜGL. 1,5% FÜR PUTZ



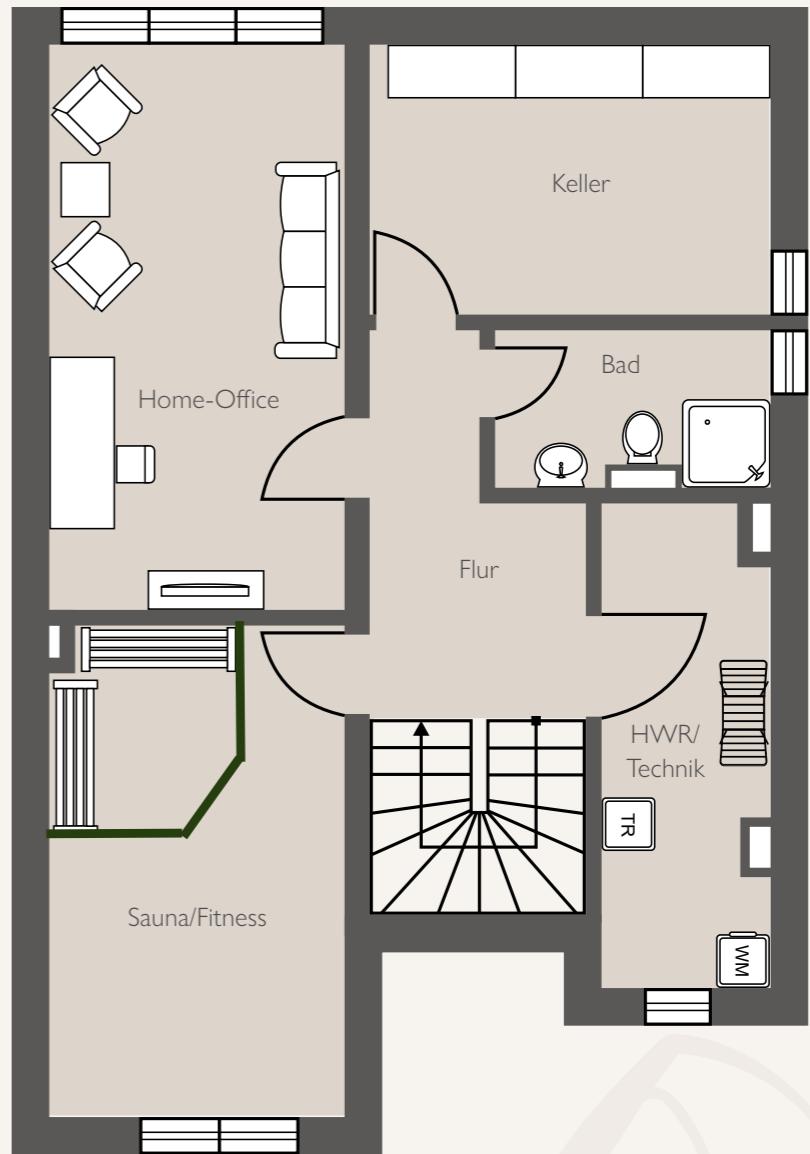
OBERGESCHOß | 2 ZIMMER MIT DACHTERRASSE

Schlafen	17,99 m ²	Bad 2	8,92 m ²
Ankleide/Zimmer	14,13 m ²	Flur	2,55 m ²
		Dachterrasse (½)	15,81 m ²

FLÄCHENBERECHNUNG 56,22 m² ABZÜGL. 1,5% FÜR PUTZ



Grundrisse nicht zur Maßentnahme geeignet.



UNTERGESCHOß

Home-Office	18,03 m ²	Diele	9,51 m ²
Sauna/Fitness	15,62 m ²	Bad	4,62 m ²
Keller	11,76 m ²	HWR/Technik	8,64 m ²

FLÄCHENBERECHNUNG 67,16 m² ABZÜGL. 1,5% FÜR PUTZ



MAGNOLIA

HEIDELBERG HOMES

BAUHERR



BAUTRÄGER GmbH

C&L BAUTRÄGER GMBH
ERNST-BARLACH-STR. 25C
68723 OTTERSHEIM
TELEFON 0 62 02 / 85 60 - 449
TELEFAX 0 62 02 / 85 60 - 450
INFO@CL-BAU.COM

ARCHITEKT

LORENTZ.
ARCHITEKTURBÜRO

DIPLO. ING. HANNES LORENTZ
FREIER ARCHITEKT BDA
CARL-THEODOR-STR. 23
68723 SCHWETZINGEN

PROSPEKTGESTALTUNG

www.immotions-marketing.de

ANGEBOTSVORBEHALT

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Dezember 2022.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.