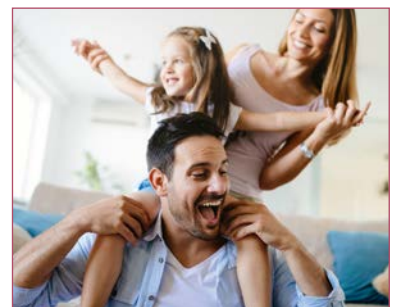




Unverbindliche Abbildung

Ihr Haus an der Sonne

Drei Reihenhäuser in der Leipziger Straße,
Friedrichstal-Stutensee.



Damit Sie morgen besser wohnen.



Konzept

In der Leipziger Straße in Stutensee-Friedrichstal entstehen drei Reihenhäuser mit viel Platz für die ganze Familie. Die moderne Architektur besticht durch ihre klare Linienführung. Der offene Küchen- und Wohnbereich lädt Familie und Freunde zu gemütlichen Stunden ein. In den oberen Zimmern finden Groß und Klein ausreichend Platz zum Schlafen und Spielen. Das Dachstudio lässt sich je nach Bautenstand alternativ auch in zwei Räume unterteilen. Zu jedem Haus gehören eine Terrasse und Dachterrasse sowie zwei Pkw-Stellplätze. Die Reihenhäuser in der Leipziger Straße sind sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer empfehlenswert.

Auszug aus der Baubeschreibung

- 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Parkett
- großformatige Fliesen in Bad/WC und Küche
- moderne Bäder inklusive bodenebener Dusche
- Terrassentüren mit elektrischen Rollläden
- überwiegend mineralisch-ökologische Bauweise (Massivbauweise)
- KfW-Effizienzhaus 55
- schlüsselfertige Übergabe

Ihr neues Zuhause in der Leipziger Straße

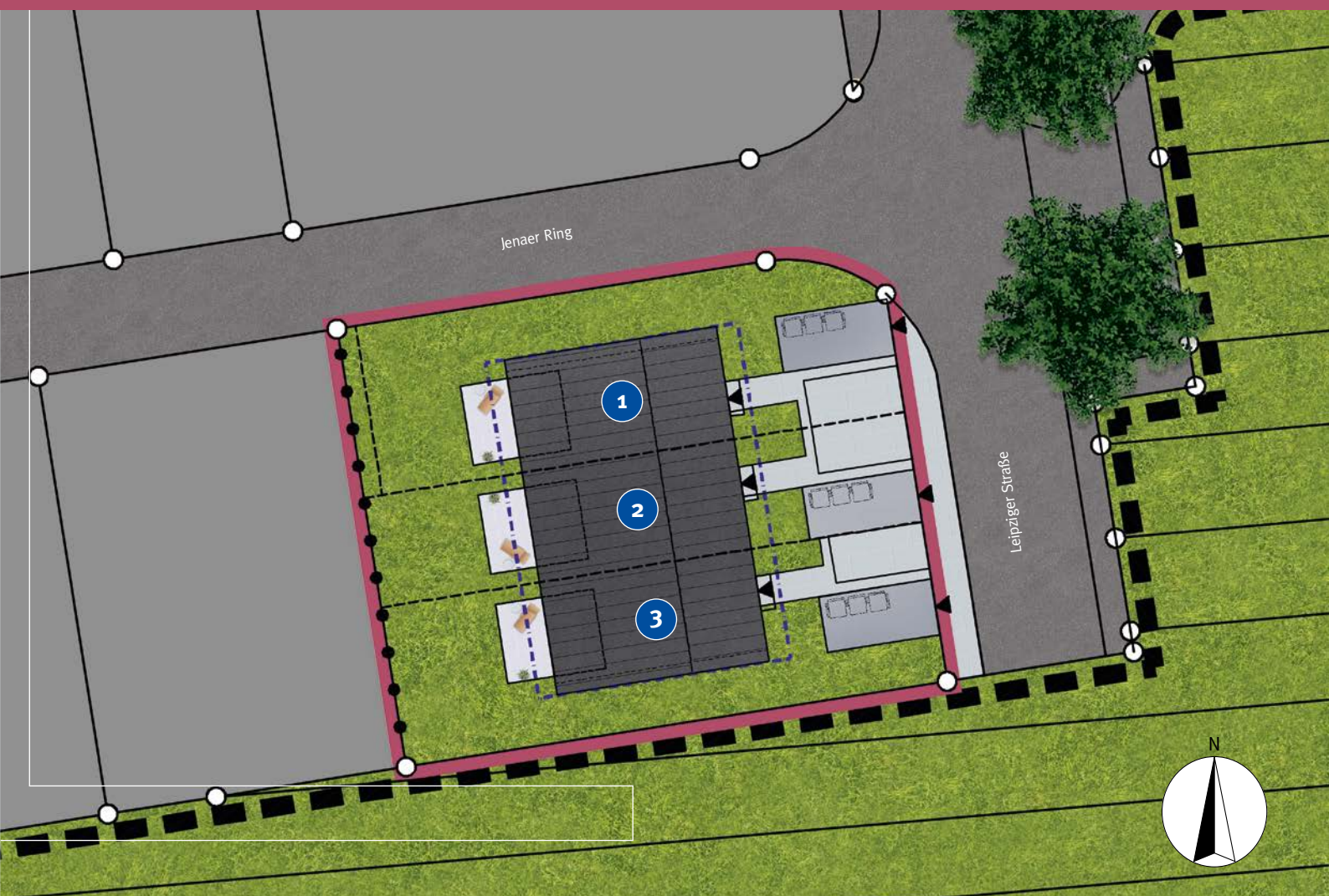
- zwei Reihenhäuser á 151 m², ein Reihemittelhaus á 154 m²
- jeweils mit 2 Pkw-Stellplätzen, Carport auf Sonderwunsch
- Terrasse und Dachterrasse

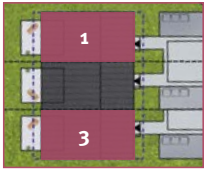
Lage

Das 2007 erschlossene Neubaugebiet „Wohnen mit der Sonne“ liegt im Stadtteil Friedrichstal in der großen Kreisstadt Stutensee. Besonders seine Nähe zum Hardt- und Auenwald und mehrere Baggerseen macht Friedrichstal zum beliebten Wohnort im Grünen. Das Neubaugebiet liegt am Ortsrand, wo sich nur wenige Meter weiter der Blick über Wiesen und Felder erstreckt. Wer vielfältige Kulturangebote und ausgewählte Gastronomie sucht, findet diese nur wenige Kilometer entfernt in der badischen Residenzstadt Karlsruhe. Auch das KIT und einige große Arbeitgeber der Region sind von Ihrem neuen Zuhause aus sehr gut erreichbar.

Standortvorteile

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie **Bäcker, Metzger und Supermarkt** sowie eine **Bank** im Neubaugebiet „Wohnen mit der Sonne“
- **Kindergarten, Grund- und Hauptschule** im Ortsteil, **Gymnasium** in Blankenloch
- **ganz nah: Abenteuerspielplatz, Sportanlage** sowie ein **Hallenbad** im Nachbarort
- **gute Verkehrsanbindung** an die **B3, B36** und **A5**
- **mit dem ÖPNV** in **ca. 20 Minuten** in der **Karlsruher City**

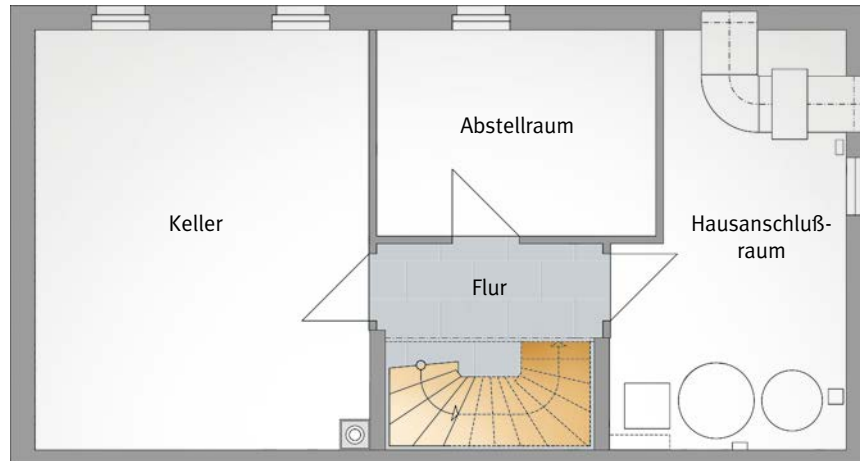




Lage Häuser 1 und 3
im Baugebiet

Haus 1 und 3 (gespiegelt)

Kellergeschoss



Haus 1

Erdgeschoss



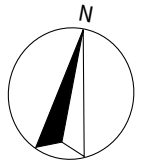
Haus 1

Kellergeschoss

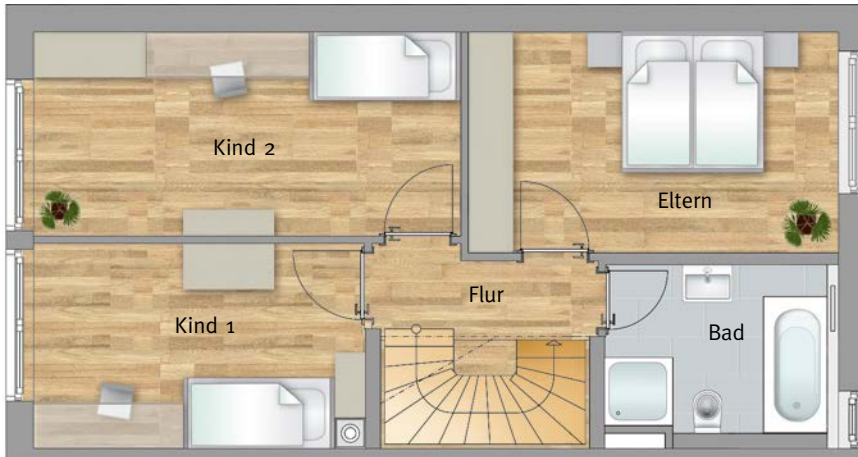
Keller	24,03 m ²		
Hausanschlußraum	15,10 m ²		
Abstellraum	8,98 m ²		
Flur	-		5,76 m ²
Nutzfläche KG	42,35 m²	Wohnfläche KG	5,76 m²

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	47,60 m ²
Windfang	3,19 m ²
Gäste-WC	2,03 m ²
Terrasse 50 %	5,56 m ²
Wohnfläche EG	58,38 m²

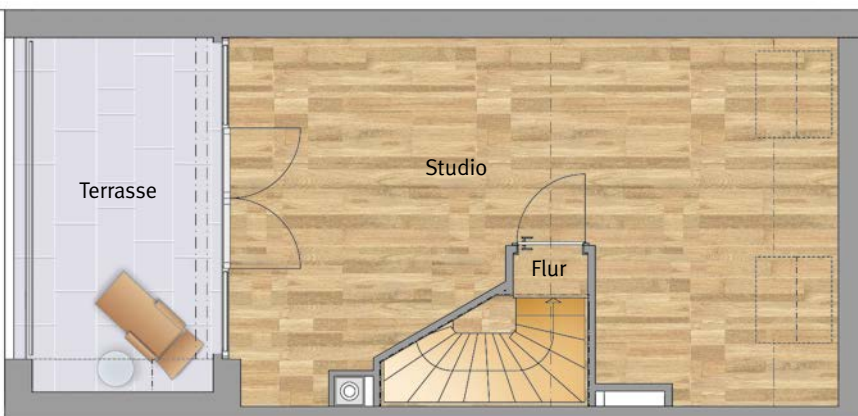


Obergeschoss



Haus 1

Dachgeschoss



Haus 1

Der Ausbau eines Bades und sonstiger Räume im Dachgeschoss ist nur als Sonderwunsch möglich.



Haus 3, Beispiel Dachgeschoss mit Bad
Grundriss 1:200

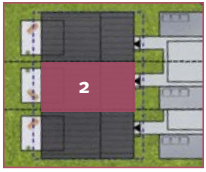
Obergeschoss

Eltern	14,14 m ²
Kind 1	11,53 m ²
Kind 2	15,09 m ²
Bad	7,03 m ²
Flur	3,23 m ²
Wohnfläche OG	51,02 m²

Dachgeschoss

Studio	30,41 m ²
Flur	0,59 m ²
Terrasse 50%	5,29 m ²
Wohnfläche DG	36,29 m²

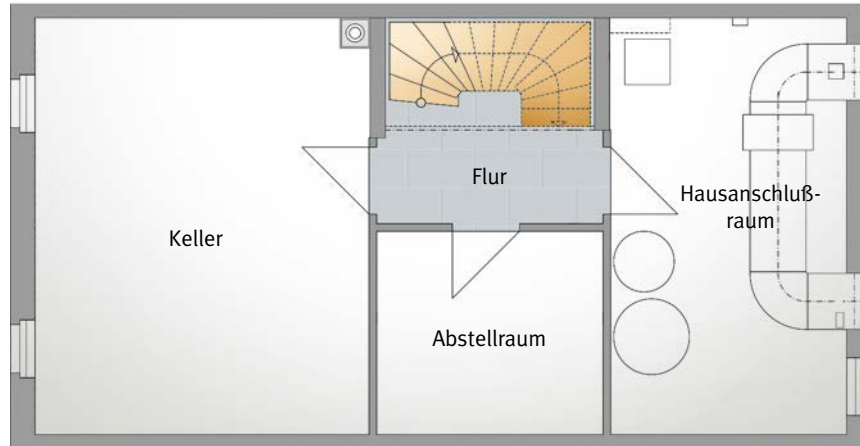
Wohnfläche gesamt: 151,45 m²



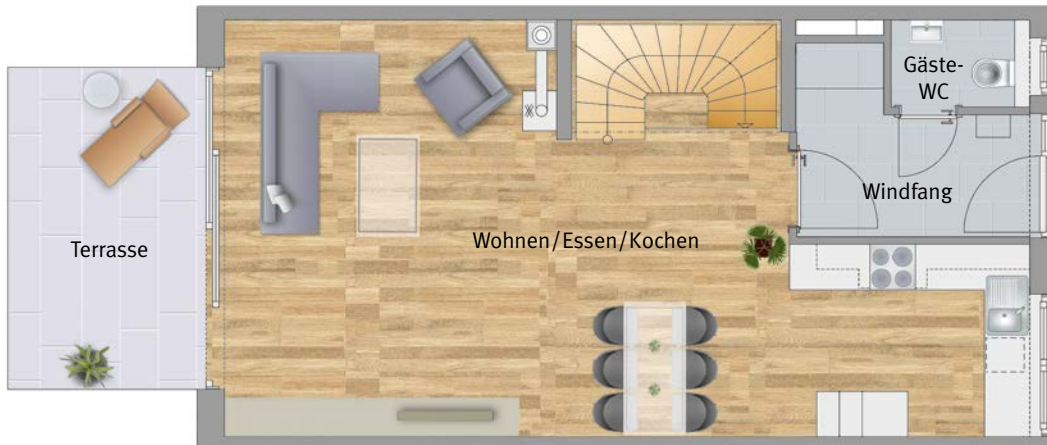
Lage Haus 2
im Baugebiet

Haus 2

Kellergeschoss



Erdgeschoss

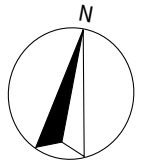


Kellergeschoss

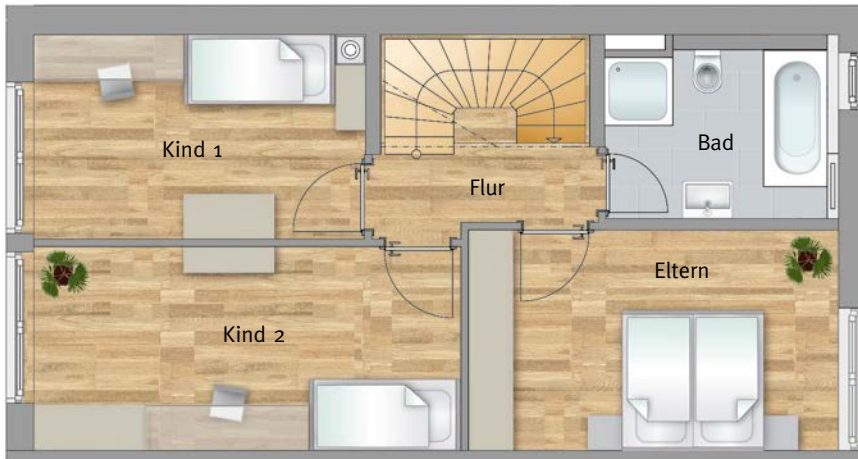
Keller	23,86 m ²		
Hausanschlußraum	16,94 m ²		
Abstellraum	7,97 m ²		
Flur	-		5,76 m ²
Nutzfläche KG	48,77 m²	Wohnfläche KG	5,76 m²

Erdgeschoss

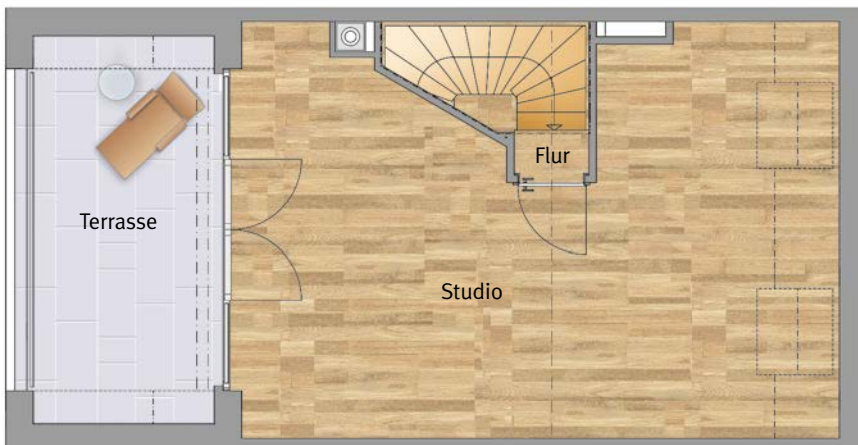
Wohnen/Essen/Kochen	44,12 m ²
Windfang	6,30 m ²
Gäste-WC	2,03 m ²
Terrasse 50 %	5,56 m ²
Wohnfläche EG	58,01 m²



Obergeschoss



Dachgeschoss



Der Ausbau eines Bades und sonstiger Räume im Dachgeschoss ist nur als Sonderwunsch möglich.



Beispiel Dachgeschoss mit Bad und Gästezimmer
Grundriss 1:200

Obergeschoss

Eltern	14,14 m ²
Kind 1	11,53 m ²
Kind 2	15,09 m ²
Bad	7,03 m ²
Flur	3,23 m ²
Wohnfläche OG	51,02 m²

Dachgeschoss

Studio	33,47 m ²
Flur	1,21 m ²
Terrasse 50%	5,29 m ²
Wohnfläche DG	39,97 m²

Wohnfläche gesamt: 154,76 m²

SÜBA

Bauen und Wohnen Karlsruhe GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

Telefon +49 (0) 721-7802-0
Telefax +49 (0) 721-7802-22

info@sbw-karlsruhe.de
www.sbw-karlsruhe.de



Kaufnebenkosten

Beim Kauf einer Immobilie fallen Kaufnebenkosten an:

- ca. 2,0% Notar- und Grundbuchkosten
- 5,0% Grunderwerbsteuer

Fälligkeit des Kaufpreises

Die Zahlung der Kaufpreistraten erfolgt nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprechend des jeweiligen Baufortschritts.