
NEUBAU in Eberbach - Hanglage mit Blick auf den Neckar

Modern • Hochwertige Ausstattung • Altersgerecht



Rockenauer Straße 2, 69412 Eberbach

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis Wohnung: 376.880,00 €
- Kaufpreis Garage: 23.000,00 €
- Wohnfläche: ca. 112 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 2020/2012
- PROVISIONSFREI direkt vom Bauträger!

IHR ANSPRECHPARTNER

Rico Seidel

Tel.: +49 30 67892798

Mobil: +49 170 5451099

E-Mail: rico.seidel@luftschiff-gmbh.de

Köllnische Straße 42
12439 Berlin

STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Wohnfläche (ca.)	112 m ²
Zimmer	3
Anzahl Etagen	2 Vollgeschosse + Penthouse
Anzahl Wohnungen	4 Wohnungen, 1 Penthouse
Keller	Ja
Garagen-Stellplatz	Ja
barrierefrei	Ja
Personenaufzug	Ja
Garage Kaufpreis	23.000,00 €

ENERGIEAUSWEIS (noch nicht vorhanden)

Heizungsart Fußbodenheizung, Zentralheizung

AUSSTATTUNGSMERKMALE

Dieses Objekt wird ein echtes Schmuckstück • mit • Tollen Grundrissen • und • Hochwertiger Ausstattung

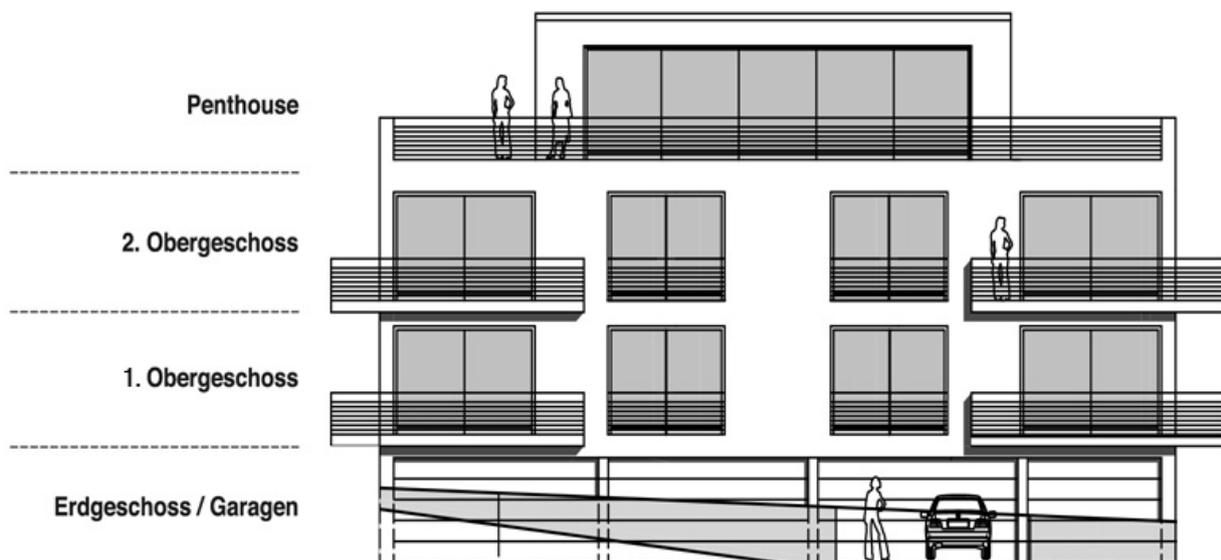
- Barrierefrei mit Personenaufzug
- seniorengerechtes Wohnen
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum, Fahrradraum
- Bad mit Wanne und Dusche
- Bad mit Fenster, Gäste-WC
- Parkettfußboden
- Ebenerdige Dusche
- Bodentiefe Fenster
- Dreifachverglasung
- Großer Balkon oder große Terrasse
- mit schönem Blick auf den Neckar
- Sonnige Hanglage
- Zentrale Paketbox
- Moderner Neubau, Massivbau
- energiesparende Haustechnik

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Auf einem **sonnigen Grundstück mit Neckarblick** und kurzem Fußweg in die Stadt plant die Luftschiff GmbH in Eberbach ein modernes Gebäude mit **Tiefgarage** und vier großzügigen 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 112 m² Wohnfläche sowie ein **Penthouse** zu errichten. Alle Wohnungen haben einen großen Balkon mit schönem Blick auf den Neckar. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein Personenaufzug, moderne Energiesparhaustechnik, eine praktische Paketbox, Holzparkett, ebenerdige Duschen und hochwertige Sanitärausstattung. Der Baubeginn ist für 2019, die Übergabe der Wohnungen für Juni 2021 geplant.

Bei der Planung des Objektes stehen **WOHLFÜHLAMBIENTE** und **KOMFORT** sowie eine licht- und raumoptimierte Architektur im Mittelpunkt. Haben Sie Interesse und wollen Sie noch **Ihre individuellen Wünsche** äußern, dann kontaktieren Sie uns gerne!

Vorderansicht



LAGEBESCHREIBUNG

Das kleine **Mehrfamilienhaus** entsteht in Eberbach - im beliebten Stadtteil Neckarwimmersbach **in schöner Hanglage**. Dieses ruhige und grüne Wohngebiet gehört zu den „Feinen Ecken“ der Region, ist sehr gut erschlossen und bestens an die Kernstadt angebunden. Das Zentrum erreichen Sie zu Fuß in 8 Minuten und finden hier alle Geschäfte und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie bequem in alle umliegenden Ortsteile sowie zum Eberbacher Bahnhof. Von hier aus fahren alle 30 Minuten S-Bahn und Regionalbahnen z.B. in Richtung **Heidelberg, Mosbach, Heilbronn** und **Mannheim**.

Die **Stadt Eberbach** liegt im Norden Baden-Württembergs, rund 25 Kilometer östlich von Heidelberg und gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Kernstadt und die meisten der Ortsteile befinden sich rechtsseitig des Neckars. Neckarwimmersbach, Rockenau und Pleutersbach liegen linksseitig im Knie des von Süden nach Westen abknickenden Neckars im sogenannten Kleinen Odenwald. Neckarwimmersbach liegt direkt am Neckarufer gegenüber der Kernstadt. Es ist seit dem Bau der Neckarbrücke 1899 nach Eberbach eingemeindet und mit diesem zusammengewachsen, so dass der ursprünglich auf einer Anhöhe oberhalb des Neckarufers liegende historische Ortskern von Neckarwimmersbach heute praktisch keine Bedeutung mehr hat.

Zahlreiche Industrieunternehmen wie Gelatinehersteller (Gelita), Ruderbootswerft (Empacher), Vliesstoffmaschinenhersteller (Dilo) und viele weitere Firmen, sind in Eberbach ansässig und erfolgreich. **Eberbach**, ein Ort zum **Leben, Genießen, Entspannen** und zum **Arbeiten**.

SONSTIGES

Das Projekt befindet sich aktuell noch in der Planungsphase. Daher kann es bei der Größe, Grundriss und Ausstattung der Wohnungen noch Änderungen geben. Auch Ihre ganz persönlichen Wünsche können noch so lange berücksichtigt werden, bis die Planung vollständig abgeschlossen ist.

Um zeitliche Verzögerungen beim Versand Ihres angeforderten Exposés zu vermeiden bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail anzugeben.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen des Auftraggebers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Angebot ist **PROVISIONSFREI**.

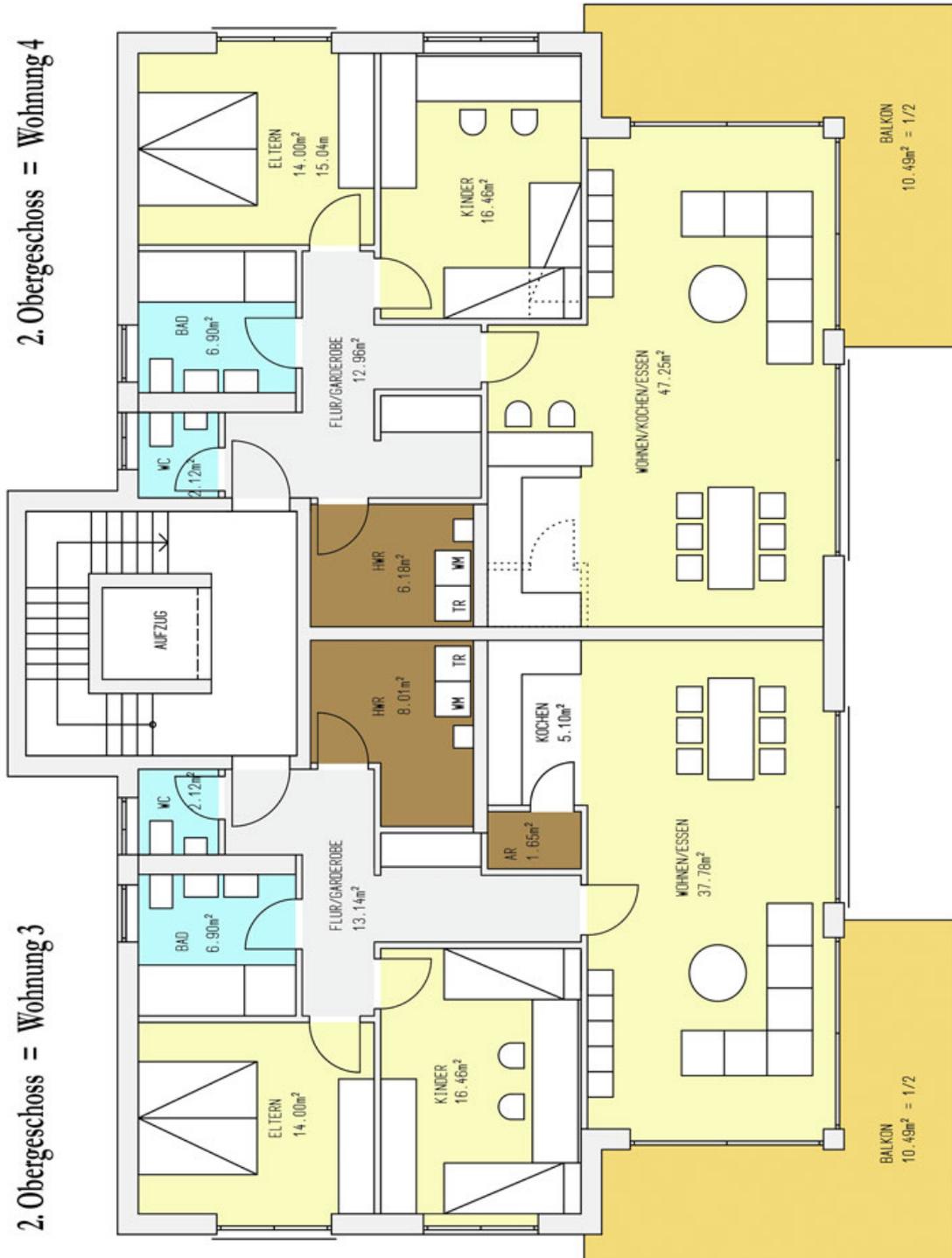
Unser vollständiges Angebot finden Sie auf unsere Homepage: <https://www.luftschiff-gmbh.de>

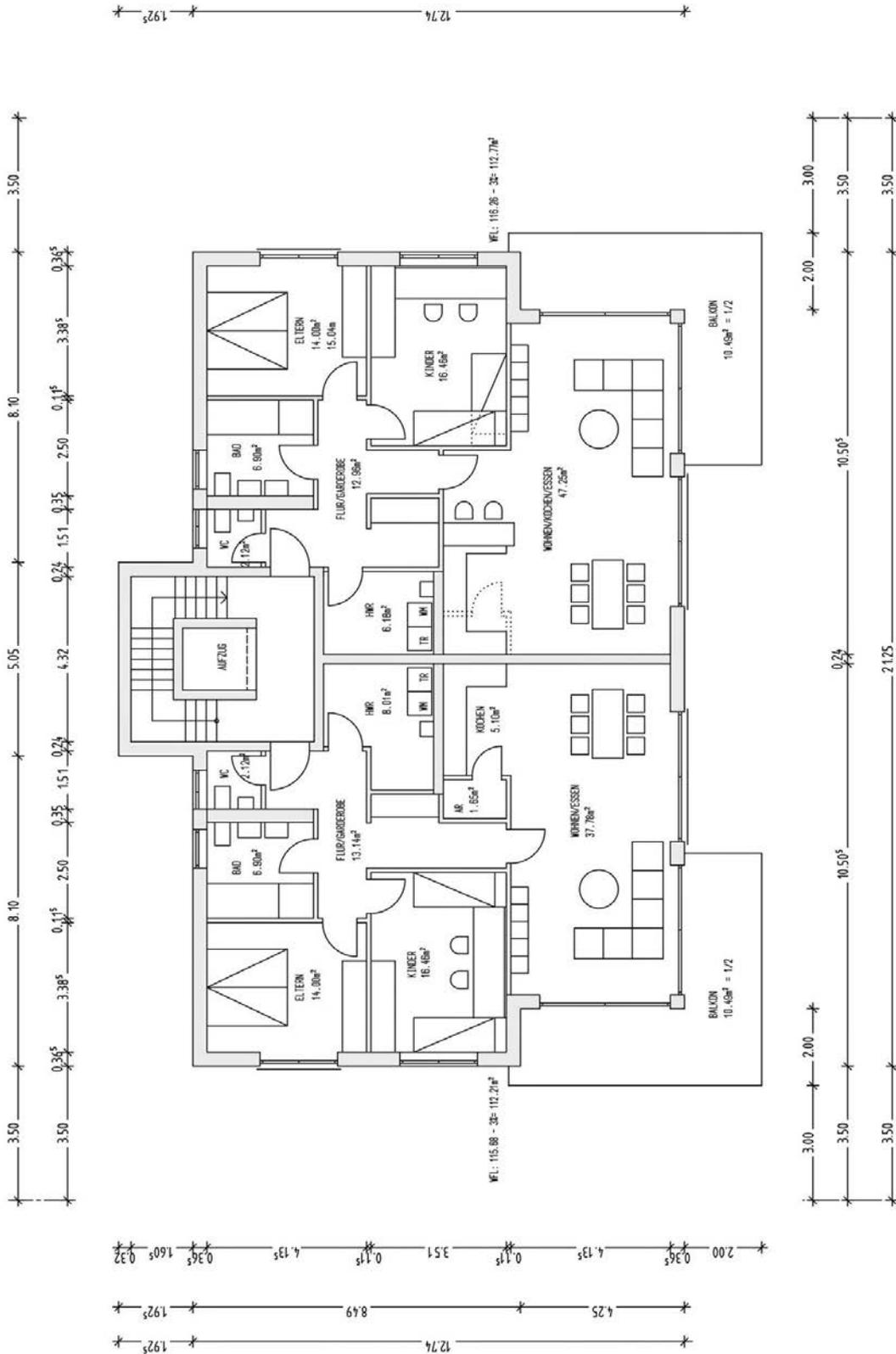
GRUNDRISS

1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss sind identisch

1. Obergeschoss = Wohnung 2
 2. Obergeschoss = Wohnung 4

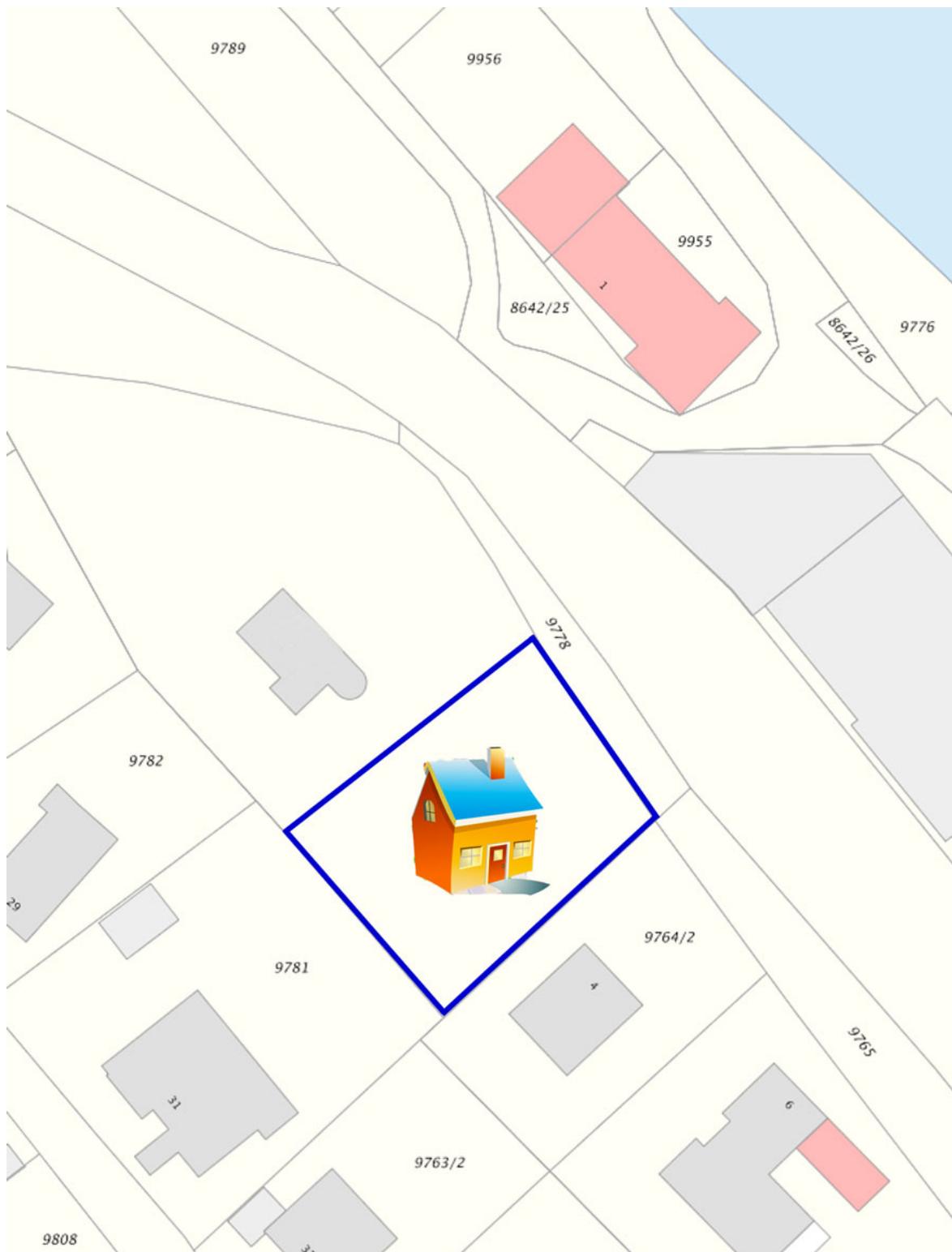
1. Obergeschoss = Wohnung 1
 2. Obergeschoss = Wohnung 3





E3 GRUNDRISS OBERGESCHOSS, M 1:100

FLURKARTE





Das Baufeld an der Rockenauer Straße in Hanglage und mit schönem alten Baumbestand



Große Balkone mit Blick auf den Neckar und die Altstadt von Eberbach



Visualisierung: Wohnzimmer mit offener Küche, Essbereich und Balkon



Einrichtungsbeispiel Schlafzimmer und Badezimmer

Bauträger und Projektentwickler mit Passion

Die **Luftschiff Projektentwicklungen GmbH** ist Ihr Partner für die zielsichere und effiziente Planung, Steuerung und Realisierung komplexer und anspruchsvoller Projekte.

Unsere in den letzten Jahren gesammelten Erfahrungen beim Vertrieb, Bauen und Sanierung von zahlreichen Objekten, wie z. B. Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser in Berlin, Eberbach und Mosbach sowie Industriehallen und Bürogebäuden wurden inzwischen in der 2010 gegründeten Luftschiff GmbH für Sie gebündelt.

Der Schwerpunkt unserer **Leistungen** liegt auf der Entwicklung und Umsetzung von anspruchsvollen Immobilien-Projekten und die Begleitung ausgewählter, neuartiger Produktentwicklungen. Auf unserer Homepage finden Sie Eckdaten und Grundinformationen zu einer Auswahl von **Projekten** aus unserem Portfolio, die wir für Sie gemäß unserer **Philosophie** planen und realisieren.

Investoren mit Vorliebe für greifbare und überschaubare Projekte mit Volumen bis 4 Mio. Euro und Laufzeiten von ca. 36 Monaten bietet die Luftschiff Projektentwicklungen GmbH unter Betreuung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und regelmäßiger MABV-Prüfung ihre Projekte als interessante Beimischung eines Immobilienportfolios in Form eines **Club Deals** an.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche, Ihre Projekte oder Ihr Interesse an einer unserer Immobilien – wir freuen uns auf Ihre **Kontaktaufnahme!**

Ihr Luftschiff-Team

Ein Partnerunternehmen der



Ihr Ansprechpartner:

Rico Seidel

Mail: rico.seidel@luftschiff-gmbh.de

Telefon: 0170 - 545 10 99