

WOHNEN MIT ENERGIEFLATRATE

8-FAMILIENHAUS ERNA-HÖTZEL-STRASSE 8 • EGGENSTEIN-LEOPOLDSHAFEN



Attraktive Neubauwohnungen zur Miete

- Barrierearme 2- und 3-Zimmerwohnungen in kleiner Wohneinheit mit Aufzug und mit Wohnungsgrößen zwischen 63,1 m² und 81,1 m²
- Verkehrsberuhigte Wohnlage in Eggenstein mit guter Infrastruktur und schneller ÖPNV-Anbindung ins Stadtgebiet Karlsruhe
- Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, V&B Designfliesenböden und Lüftungsunterstützung
- Homeoffice-geeignet mit LAN-Verkabelung in jeden Wohnraum schnelle Glasfaser- und Breitband Internetanschlussoptionen
- Bequemes Parken in der hauseigenen Tiefgarage auf großzügigen Stellplätzen mit E-Lademöglichkeiten
- Energiegünstige Bauweise im KfW Effizienzhaus 40+ Standard
- Erstbezug zum 1. März 2023 – Provisionsfreie Vermietung



Köhler & Meinzer

MIET ANGEBOT



WOHNEN MIT ENERGIEFLATRATE

MIETWOHNUNGEN ERNA-HÖTZEL-STRASSE 8 • LUISENGARTEN EGGENSTEIN

- UNSER ANGEBOT** Köhler & Meinzer vermietet zum 1. März 2023 das neue Mehrfamilienhaus Erna-Hötzel-Straße 8 im Gebiet Luisengarten. Im Angebot sind 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 63 und 81 qm und hohem Komfort. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen: Energiegünstige Bauweise im KfW40+ Standard, Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, barrierearme Zugänge mit Aufzug, Außenbereiche mit bis zu zwei Wohnungsbalkonen und Terrassen, Designfliesenböden von Villeroy & Boch, schnelle Medienversorgung mit Breitbandkabel- und Glasfaseranschlüssen in der Wohnung, bequemes Parken in hauseigener Garage mit WallBox-Option für das Laden von E-Autos.
- ENERGIEKONZEPT** Das Wohngebäude wurde nach dem Energie-Effizienz-Standard KfW 40+ errichtet und verfügt damit über eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle. Seine Beheizung übernimmt eine mit Strom betriebene Sole-Wasser-Wärmepumpe, die ihre Energie aus insgesamt acht Geothermie-Bohrungen mit jeweils 38 m Tiefe bezieht. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch dezentrale Wandspeicher, in denen das Brauchwasser ebenfalls elektrisch erhitzt wird. Eine Photovoltaikanlage versorgt das Gebäude mit Strom, durch drei Tesla Batteriespeicher kann dieser zwischengespeichert werden, um einen maximalen Eigenverbrauch des selbst produzierten Stroms zu erzielen.
- WARMMIETE** Bilanziell wird durch die Photovoltaikanlage soviel Energie produziert, wie das Gebäude rechnerisch für Heizung, Warmwasserbereitung, Allgemein- und Privatstrom im Jahr verbrauchen sollte. Deshalb wird auf eine Einzelabrechnung dieser Medien verzichtet und eine Warmmiete vereinbart, die auch sämtliche weitere Nebenkosten umfasst: Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzugsbetrieb und -wartung, Wohngebäude- und Haftpflichtversicherungen, Gebäudeservice mit Hausreinigung und Winterdienst, Kabelfernsehen, Müllbeseitigung, technische Wartungen an Brandschutzanlagen und am Tiefgaragentor. Der private Haushaltsstrom ist inklusive, optional erweiterbar mit einem Stromanschluss am Tiefgaragenplatz zum Laden von E-Bikes, E-Scootern oder für Staubsauger. Lediglich der Strom für das Laden eines E-Autos mit einer optionalen Wallbox ginge kostenmäßig zu Lasten des Mieters und müsste deshalb separat erfasst werden.
- PILOTPROJEKT** Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Pilotprojekt, das im Rahmen eines europäischen Forschungsprojektes begleitet wird. Deshalb stimmen die Mieter der optionalen Installation von Messinstrumenten in der Wohnung zu, beispielsweise für die Erfassung von Raumtemperatur, Luftfeuchtigkeit, Raumluftqualität etc. Der Vermieter sichert dem Mieter zu, dass diese Daten ausschließlich anonymisiert verwendet werden.
- LAUFZEIT** Das Projekt hat experimentellen Charakter, Energieverbräuche und -produktion sind zwar berechnet, können aber doch erheblichen Schwankungen unterliegen. Mit Ablauf des Kalenderjahres 2024 werden diese Daten durch den Vermieter einer Überprüfung unterzogen, um zu entscheiden, ob durch eventuelle gravierende Abweichungen im geschätzten Energiekonsum (erhebliche Mehr- oder Minderverbräuche gegenüber der zu Grunde gelegten Annahme) das Modell weiterbetrieben werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, wird ab dem Kalenderjahr 2025 eine separate Nebenkostenabrechnung erfolgen. Basis werden dann die ausgewiesene Grundmiete sowie die o.g. Nebenkosten sein.



Köhler & Meinzer

MIET ANGEBOT



LUISENGARTEN *Ambiente*

Die Wohnsiedlung **LUISENGARTEN** von Köhler & Meinzer liegt im alten Dorfkern von Eggenstein. Die Stadtbahn-Haltestelle Eggenstein-Süd in nur ca. 500 Meter Entfernung bietet Ihnen in unmittelbarer Nähe eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung an die Karlsruher City. Wer im benachbarten Karlsruher Institut für Technologie K.I.T. (ehemals Forschungszentrum Karlsruhe) arbeitet, weiß die Nähe zum Arbeitsplatz besonders zu schätzen. Gute Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Bäckereien finden Sie in unmittelbarer Nähe zum Objekt vor.

Nahe des Ortseingangs gelangen Sie bequem zu den Schnellstraßen nach Karlsruhe und zu den umliegenden Autobahnanschlüssen. Der Hardtwald, die nahe gelegenen Rheinauen mit ihren Baggerseen sowie die Sporthallen und das Hallenbad im nahegelegenen Sport- und Schulzentrum runden das Angebot an Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten ab.



Köhler & Meinzer

MIET ANGEBOT

8-FAMILIENHAUS ERNA-HÖTZEL-STRASSE 8 • LUISENGARTEN EGGENSTEIN



HAUSANSICHT SÜD



HAUSANSICHT NORD



LAGEPLAN zum Aufteilungsplan

Maßstab 1:500

Landkreis: Karlsruhe
Gemeinde: Eggenstein-Leopoldshafen
Gemarkung: Eggenstein
Flurstück: 513/80
Erna-Hötzel-Straße 8-12

B2
WA III
0,4
10 WE
GH max = 13,50 m



Eventuell auf dem Baugrundstück vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Planfertiger nicht bekannt und nicht dargestellt.
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen gem. § 4 Abs. 3-5 LBOVVO

Gefertigt:
Karlsruhe, 12.08.2020


Dipl.-Ing. Andreas Vietzen
Sachverständiger gemäß §5 (3) LBOVVO
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Köhler & Meinzer

MIETANGEBOT

8-FAMILIENHAUS ERNA-HÖTZEL-STRASSE 8 • LUISENGARTEN EGGENSTEIN

MIETPREISE

Etage	Wohnung Nr.	Lage	Wohnfläche cirka	Grundmiete je Monat	Bruttomiete inklusive ENERGIEFLAT* je Monat nach Haushaltsgröße #HH		
					#1 Person	#2 Personen	#3 Personen
EG	8.01	3-ZKB (Erdgeschoss-links) zwei Terrassen, Abstellraum, Garten ~85,0 m ² , Keller 1 inklusive Tiefgaragenstellplatz TG 1 (Komfort > 3,0 m)	81,3 m ²	1.010,00 €	1.310,00 €	1.345,00 €	1.370,00 €
	8.02	3-ZKB (Erdgeschoss-rechts) zwei Terrassen, Abstellraum, Garten ~95,0 m ² , Keller 2 inklusive Tiefgaragenstellplatz TG 2 (Komfort > 3,0 m)	81,3 m ²	1.010,00 €	1.310,00 €	1.345,00 €	1.370,00 €
1. OG	8.03	3-ZKB (1. Obergeschoss-links) zwei Balkone, Abstellraum, Keller 3 inklusive Tiefgaragenstellplatz TG 3 (Komfort > 3,0 m)	81,3 m ²	1.035,00 €	1.335,00 €	1.365,00 €	1.395,00 €
	8.04	3-ZKB (1. Obergeschoss-rechts) zwei Balkone, Abstellraum, Keller 4, #HH Fahrradplätze inklusive Tiefgaragenstellplatz TG 4 (Normalgröße)	81,3 m ²	1.020,00 €	1.325,00 €	1.355,00 €	1.385,00 €
2. OG	8.05	3-ZKB (2. Obergeschoss-links) zwei Balkone, Abstellraum, Keller 5, #HH Fahrradplätze inklusive Tiefgaragenstellplatz TG 5 (Normalgröße)	81,3 m ²	1.050,00 €	1.355,00 €	1.390,00 €	1.415,00 €
	8.06	3-ZKB (2. Obergeschoss-rechts) zwei Balkone, Abstellraum, Keller 6, #HH Fahrradplätze inklusive Tiefgaragenstellplatz TG 6 (Normalgröße)	81,3 m ²	1.050,00 €	1.355,00 €	1.390,00 €	1.415,00 €
3. OG	8.07	2-ZKB (3. Obergeschoss-links) Dachterrasse, Abstellraum, Keller 7, #HH Fahrradplätze inklusive Tiefgaragenstellplatz TG 7 (Normalgröße)	63,1 m ²	855,00 €	1.105,00 €	1.140,00 €	1.165,00 €
	8.08	2-ZKB (3. Obergeschoss-rechts) Dachterrasse, Abstellraum, Keller 8 inklusive Tiefgaragenstellplatz TG 8 (Komfort > 3,0 m)	74,7 m ²	1.015,00 €	1.295,00 €	1.330,00 €	1.355,00 €

*** In der ENERGIEFLAT sind folgende Betriebs- und Energiekosten enthalten:**

Heizungs- und Warmwasserkosten, Aufzugsbetrieb und -wartung, Wohngebäude- und Haftpflichtversicherungen, Gebäudeservice mit Hausreinigung und Winterdienst, Grundsteuer, Kabelfernsehen, Müllbeseitigung, technische Wartungen an Brandschutzanlagen und am Tiefgaragentor. **Der private Haushaltsstrom ist inklusive.** Nicht enthalten sind Internet- und Telefonnutzungsgebühren sowie WallBox-Strom zum Laden für E-Autos.

Änderungen der Haushaltsgröße sind innerhalb vier Wochen dem Vermieter mitzuteilen und in den Mietzahlungen anzupassen.

POWER (optional)	EASY	Elektrodose am Tiefgaragenstellplatz inklusive Strom abschließbare Aufputzsteckdose, nutzbar z.B. für Stromversorgung von E-Bikes, E-Scooter, Staubsauger o.ä., keine Ladeerlaubnis für Pkw (nur mit WallBox wegen Haus-Lastmanagement), Strom ist inklusive			Grundmiete monatlich	+ 25,00 €
	CAR	WallBox am Tiefgaragenstellplatz (zuzüglich Strom) zum Laden von Elektroautos, Wallbox mit <= 11 Kilowatt Ladeleistung, systemkompatibel mit Haus-Lastmanagement, gesonderte Stromlieferung und -abrechnung zu Grundversorgertarif, Mietpreis WallBox			Grundmiete monatlich	+ 35,00 €
GARAGE (optional)	TG 9	Tiefgaragenplatz Nr. 9 (Komfortgröße XL) Einfahrbreite > 3,50 Meter	+ 15,00 € Δ zu Normal	+ 5,00 € Δ zu Komfort	Grundmiete monatlich	+ 75,00 € Zusatzplatz



Köhler & Meinzer

MIET ANGEBOT

8-FAMILIENHAUS ERNA-HÖTZEL-STRASSE 8 • LUISENGARTEN EGGENSTEIN
3-ZIMMERWOHNUNGEN IN WOHNETAGEN (EG – 2. OG)



3 - ZKB LINKS
8.01 | 8.03 | 8.05
(EG | 1. OG | 2. OG)

Wohnfläche: ca. 81,3 m²

3 - ZKB RECHTS
8.02 | 8.04 | 8.06
(EG | 1. OG | 2. OG)

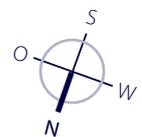
Wohnfläche: ca. 81,3 m²

Ausstattungsmerkmale

- Großzügige Wohn-/Essbereiche
- Zwei Balkone
- Tageslichtbad
- Separater Abstellraum
- Aufzug in Wohnungsnähe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Villeroy & Boch Designbodenfliesen
- Glasfaser- und Breitband-Internet, LAN-Anschlüsse



Köhler & Meinzer



Meter



MIET ANGE BOT

8-FAMILIENHAUS ERNA-HÖTZEL-STRASSE 8 • LUISENGARTEN EGGENSTEIN
2-ZIMMERWOHNUNGEN IN PENTHAUSETAGE (3. OG)



2 - ZKB LINKS
8.07
(3. OG)

Wohnfläche: ca. 63,1 m²

2 - ZKB RECHTS
8.08
(3. OG)

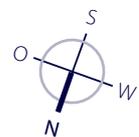
Wohnfläche: ca. 74,7 m²

Ausstattungsmerkmale

- Großzügige Wohn-/Essbereiche mit Hebe-Schiebefenster und Raumhöhen bis zu ca. 3,0 Meter
- Große Dachterrassen
- Tageslichtbad
- Separater Abstellraum
- Aufzug in Wohnungsnähe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Villeroy & Boch Designbodenfliesen
- Glasfaser- und Breitband-Internet, LAN-Anschlüsse



Köhler & Meinzer



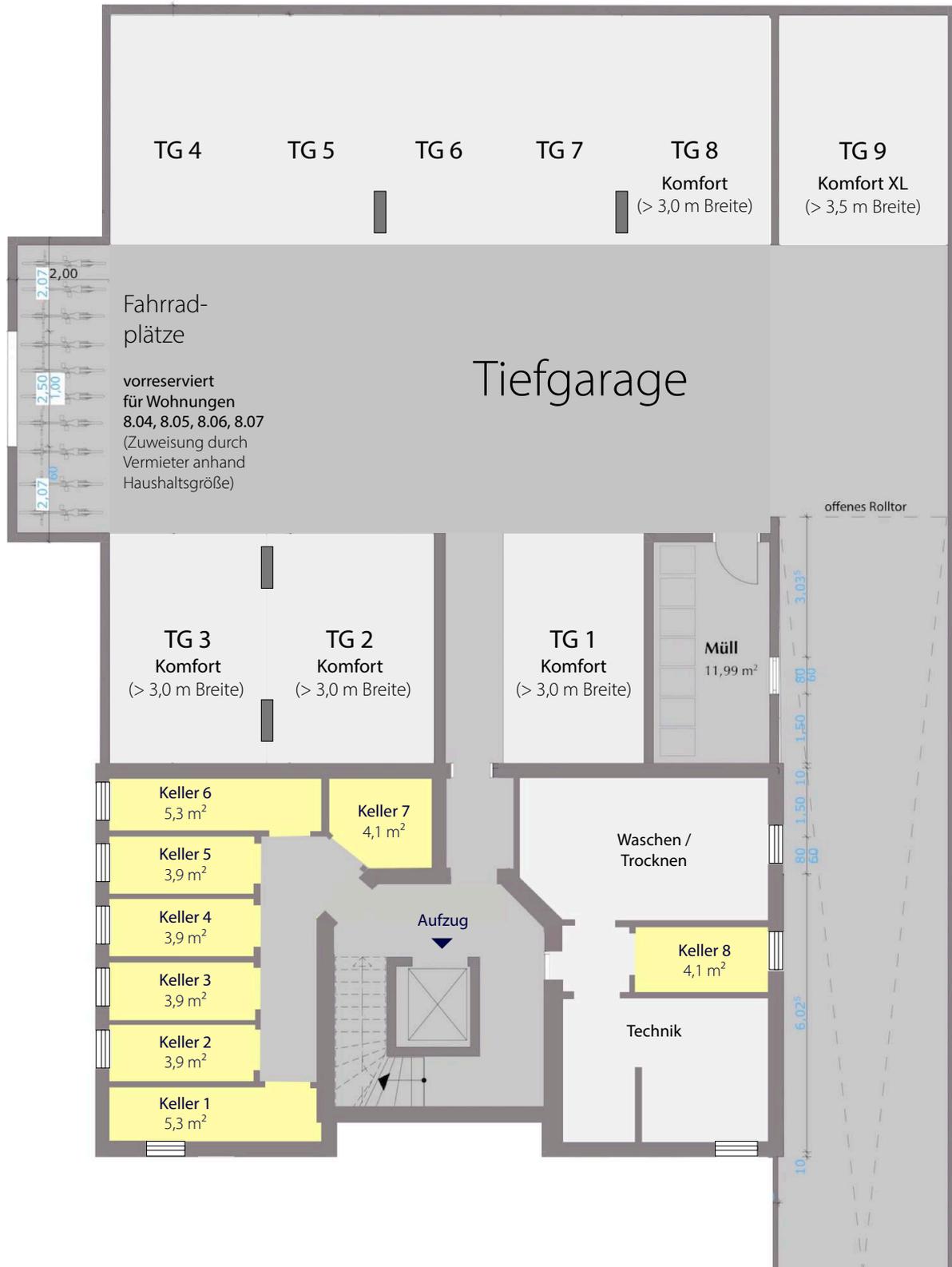
Meter



MIETANGEBOT

8-FAMILIENHAUS ERNA-HÖTZEL-STRASSE 8 • LUISENGARTEN EGGENSTEIN

KELLER UND TIEFGARAGE (KG)



Köhler & Meinzer

IHR PARTNER RUND UMS BAUEN

SEIT 1976



Inhabergeführt in der zweiten Generation:
Die Gesellschafter Dipl.-Ingenieur Gerold Köhler, Architekt und Dipl.-Wirtschaftsingenieur Uli Meinzer



Aktuelle Neubauprojekte in Karlsruhe und der Region:
Beim Neubauvorhaben WEISSACHGRÜN in Bretten entstehen insgesamt 63 Komfortwohnungen mit Aufzug. Planung, Bauleitung, Verkauf und Vermietung



Planungs- und Ausführungskompetenz bei privaten und öffentlichen Bauprojekten: 150 Wohneinheiten im Neubaugebiet Leopoldshafen 2008-2014, Kindergartenneubau als kommunaler Planungsauftrag (unten-rechts)

Kontakt:

Köhler & Meinzer GmbH & Co KG
Junkersring 14
D-76344 Eggenstein-Leopoldshafen

Telefon: 07 21 / 78 39 722
Telefax: 07 21 / 78 39 717
E-Mail: immobilien-service@koehler-meinzer.de
Internet: www.koehler-meinzer.de

Das Wohnungsunternehmen Köhler & Meinzer

Ingenieur- und Architekturbüro

mit insgesamt sieben Ingenieurinnen und Ingenieuren sowie einem Bauleiter und einer Bauzeichnerin für Planung und Bauleitung (alle HOAI-Leistungsphasen) mit zusätzlichen Fachqualifikationen in Energieberatung und Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination, insgesamt sechs CAD-Arbeitsplätze

Kaufmännische Abteilung und Immobilienservice

mit Fachkräften für Finanzbuchhaltung, Steuern und Controlling, Maklerdienste für Vermietung und Verkauf sowie WEG-Hausverwaltung, Sitzungssaal für kleine bis mittelgroße Eigentümergemeinschaften

Eigene Bauabteilung

mit drei gewerblichen Mitarbeitern für Ausführung und Unterstützung von Bauleistungen an unseren Baustellen

Unser Leistungsangebot für Sie

Wohnungsneubau als Bauträger: Erwerb von Grundstücken, Realisierung von Wohnhäusern mit Eigentumswohnungen, freistehenden Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern, zum Teil in Siedlungsformationen, Planung, Bauleitung und Verkauf aus einer Hand

Schlüsselfertiges Bauen auf Fremdgrundstücken inklusive Planungs-, Bauleitungs- und Bauleistungen zum Festpreis

Architektenleistungen für private, gewerbliche und öffentliche Auftraggeber mit Spezialisierung auf kommunale Gebäudesanierungen und Neubau von Kindergärten

WEG-Verwaltung als Hausverwaltung von selbst errichteten Mehrhausanlagen, Mehrfamilienhäusern und auch fremder Hausgemeinschaften

Makler- und Immobilienserviceleistungen für Vermietung und Verkauf für Wohnungs- und Hauseigentümer

Rohbau-/Umbauarbeiten bei kleineren Umbaumaßnahmen durch eigene technische Abteilung



Köhler & Meinzer