

REIHENHÄUSER

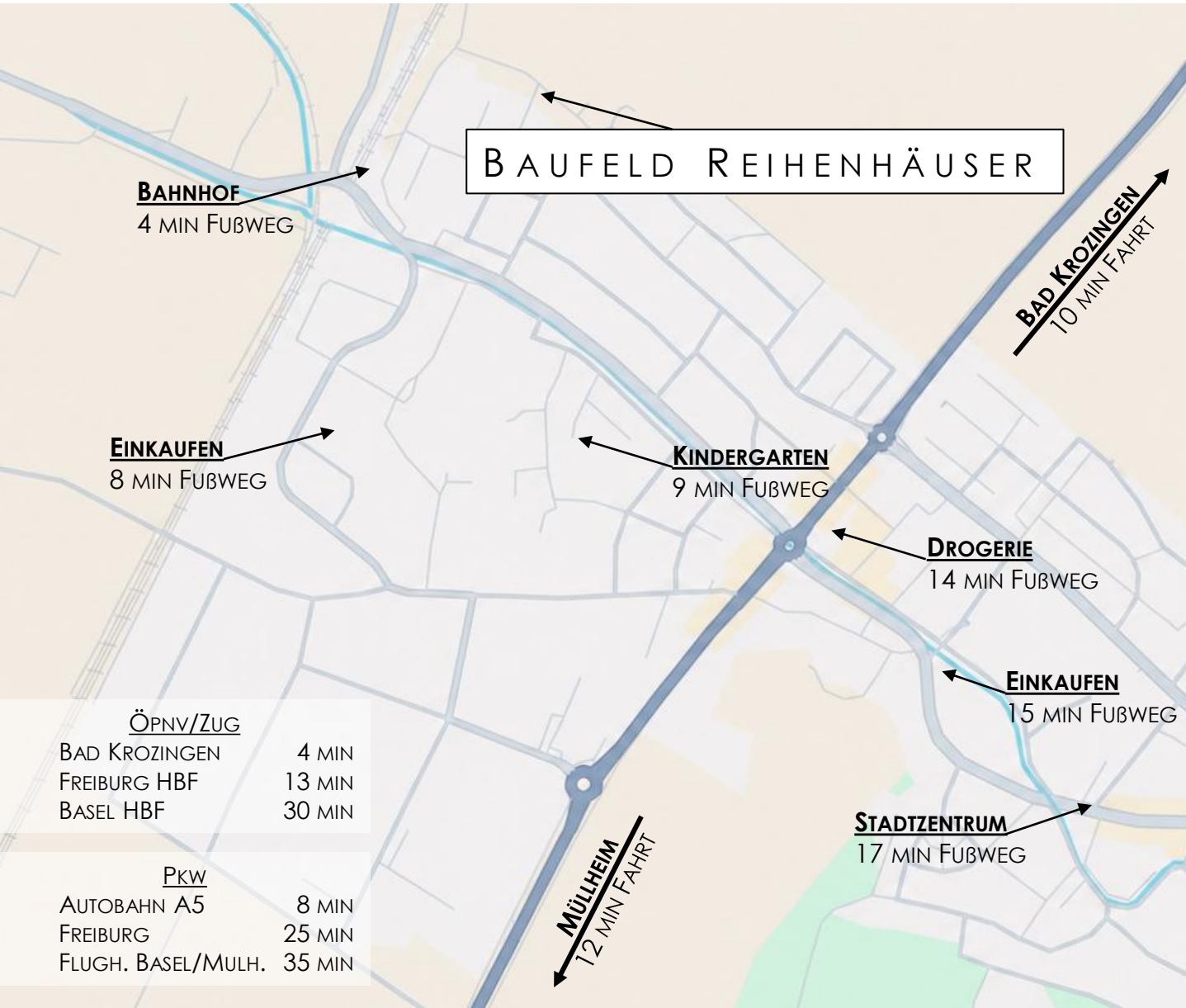
HEITERSHEIM



Familiengerechtes Wohnen im Baugebiet „Staadn III“
nach Vergaberichtlinien der Gemeinde

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

HEITERSHEIM



Die attraktive Wohnlage „Im Staaden“ in Heitersheim vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld genießen Sie hier hohe Lebensqualität. Heitersheim im Markgräflerland bietet eine hervorragende Nahversorgung, kurze Wege zu Kindergärten, Schulen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, in begehrter Wohnlage Ihr neues Zuhause zu verwirklichen.



OBJEKTDESCHEIBUNG

Im attraktiven Wohngebiet „Im Staaden“ in Heitersheim entstehen vier moderne Reihenhäuser, die zeitgemäßen Wohnkomfort, nachhaltige Bauweise und familienfreundliche Grundrisse miteinander verbinden.

Die Häuser werden schlüsselfertig erstellt und bieten auf drei Wohnebenen großzügige Wohnflächen von ca. 126 m² bis 132 m². Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum privaten Garten bildet das Herzstück des Hauses und schafft ideale Voraussetzungen für das Familienleben.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsbereiche mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro sowie einem modernen Tageslichtbad. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und eignet sich hervorragend als weiteres Kinderzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich. Auf Wunsch kann im Dachgeschoss im Rahmen eines Sonderwunsches ein zusätzliches Badezimmer realisiert werden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein vollwertiges Kellergeschoss mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen.

Für jede Wohneinheit werden zwei Stellplätze direkt vor dem Haus hergestellt. Dabei besteht die Möglichkeit, einen Carport als Sonderwunsch zu realisieren.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise gelegt. Die Häuser entsprechen dem modernen Energiestandard Effizienzhaus 40 und werden mit einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung sowie einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ausgestattet. Hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und langfristige Werthaltigkeit.

VERGABEKRITERIEN

Die Vergabe der Reihenhäuser erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Heitersheim nach einem transparenten und nachvollziehbaren Auswahlverfahren.

Grundlage der Auswahl ist ein Punktesystem, bei dem insbesondere Familien mit Kindern sowie Bewerberinnen und Bewerber mit einem langjährigen Hauptwohnsitz in Heitersheim bevorzugt werden.

Die Bewerbung erfolgt über ein Bewerbungsformular, in dem unter anderem Angaben zum Haushalt, zu den Kindern, zur beruflichen Situation sowie zum gemeinsamen Bruttoeinkommen gemacht werden. Die eingereichten Angaben sind durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Die Reihenhäuser werden nach Auswertung der eingegangenen Bewerbungen und der erreichten Punktzahl vergeben. Ziel des Vergabeverfahrens ist eine faire und transparente Berücksichtigung der Bewerberinnen und Bewerber entsprechend den von der Stadt Heitersheim festgelegten Kriterien.

Die entsprechenden Bewerbungsunterlagen sowie weiterführende Informationen zum Vergabeprozess erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Merkmale	Punkte
1. Zugeordnete Kinder	+ 12 Punkte (für das erste Kind)
	+ 8 Punkte (für das zweite Kind)
	+ 5 Punkte (für das dritte Kind)
2. Erstwohnsitz in Heitersheim	+ 5 Punkte

LAGEPLAN



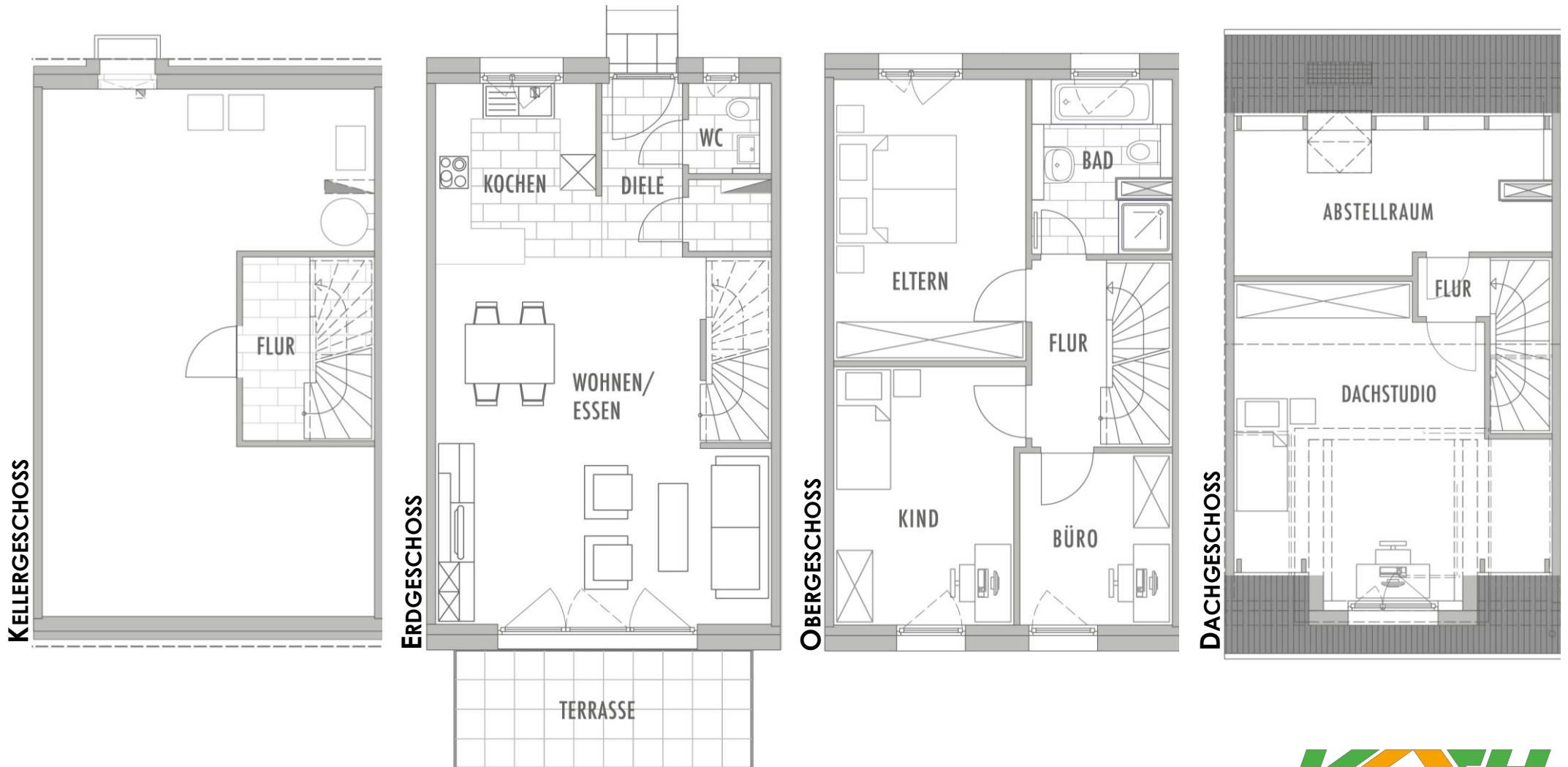
PREIS INKL. GRUNDSTÜCK

Haus Nr.	Wohnfläche in m ² ca.	Grundstück in m ² ca.	Preis	Lage
1	126,14	259	599.750,00 €	Endhaus
2	131,96	163	579.766,00 €	Mittelhaus
3	131,96	168	579.766,00 €	Mittelhaus
4	126,14	259	599.750,00 €	Endhaus

Hinweis: Die Kosten für Hausanschlüsse, Anschlussgebühren der Versorgungsträger sowie gegebenenfalls anfallende Baukostenzuschüsse sind nicht im Kaufpreis enthalten und vom Erwerber zusätzlich zu tragen. Hierfür ist erfahrungsgemäß mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 12.000 € zu rechnen (unverbindliche Richtgröße).

GRUNDRISS HÄUSER NR. 2 & 3

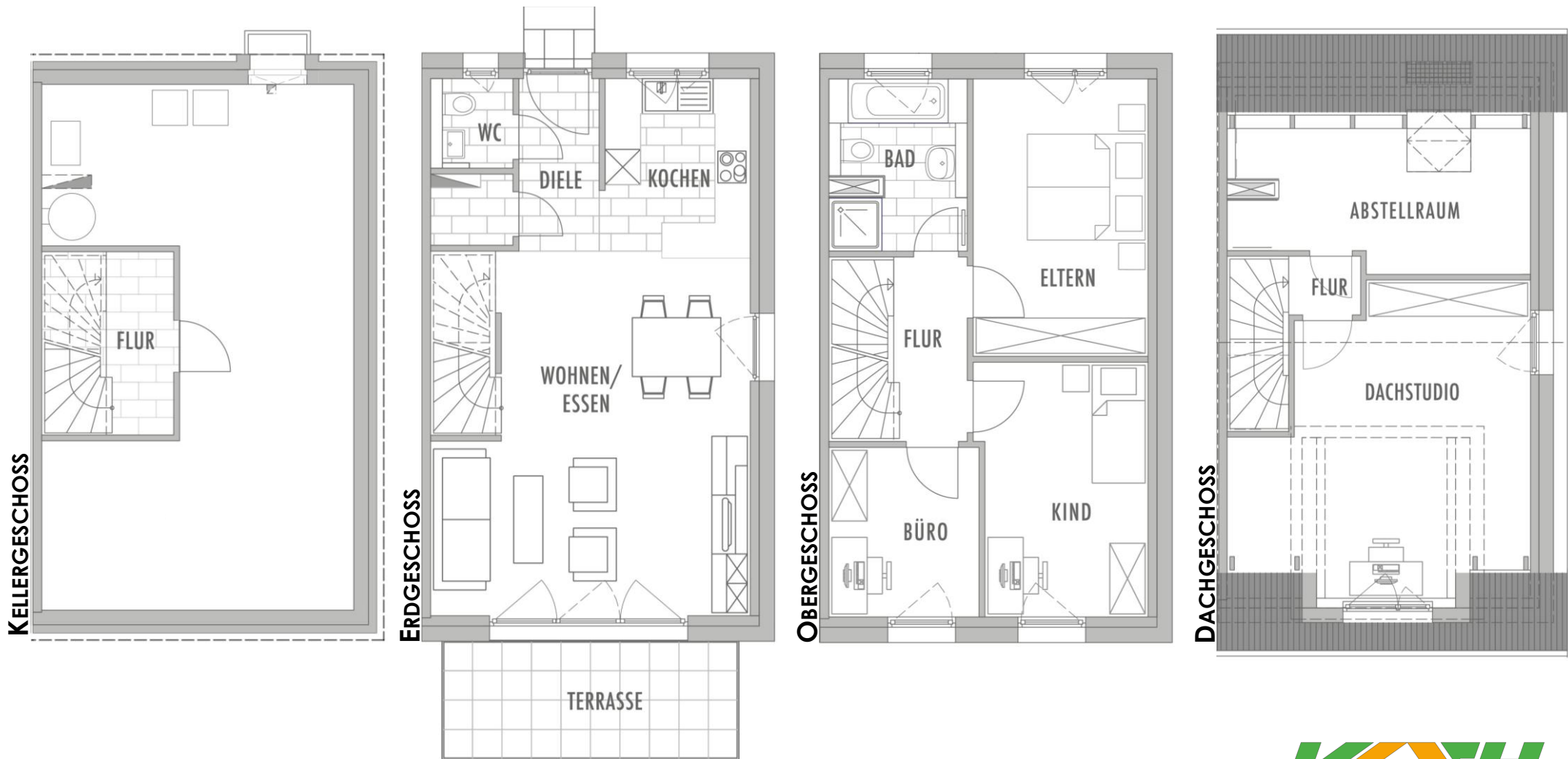
5 ZIMMER, FLEXIBEL NUTZBARE GRUNDRISSSE, ZUSÄTZLICHES SONDERWUNSCH-BADEZIMMER IM DACHGESCHOSS, **CA. 132 m² WOHNFLÄCHE** (MITTELHAUS) ZZGL. **CA. 46 m² KELLERFLÄCHE** IM UNTERGESCHOSS.



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION. NICHT MAßSTABSGETREU. HAUS 2 GESPIEGELT.

GRUNDRISS HÄUSER NR. 1 & 4

5 ZIMMER, FLEXIBEL NUTZBARE GRUNDRISSSE, ZUSÄTZLICHES SONDERWUNSCH-BADEZIMMER IM DACHGESCHOSS, **CA. 126 M² WOHNFLÄCHE** (ENDHÄUSER) ZZGL. **CA. 43 M² KELLERFLÄCHE** IM UNTERGESCHOSS.



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION. NICHT MAßSTABSGETREU. HAUS 1 GESPIEGELT.

FAMILIÄRES WOHNUMFELD



AUSSTATTUNGSMERKMALE

Bauweise

- Massive Bauweise mit Beton- und Kalksandsteinmauerwerk
- Voll unterkellert

Wohnkomfort

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Hochwertiges Eichenparkett
- Ausgebautes Dachstudio
- Moderne Stahl-Holz-Treppe

Bad & Sanitär

- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Hochwertige Markensanitärausstattung

Energie & Nachhaltigkeit

- Energieeffizienzhaus 40
- Klimafreundliches Wohngebäude (KfWG)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage mit Batteriespeicher



Fenster & Sicherheit

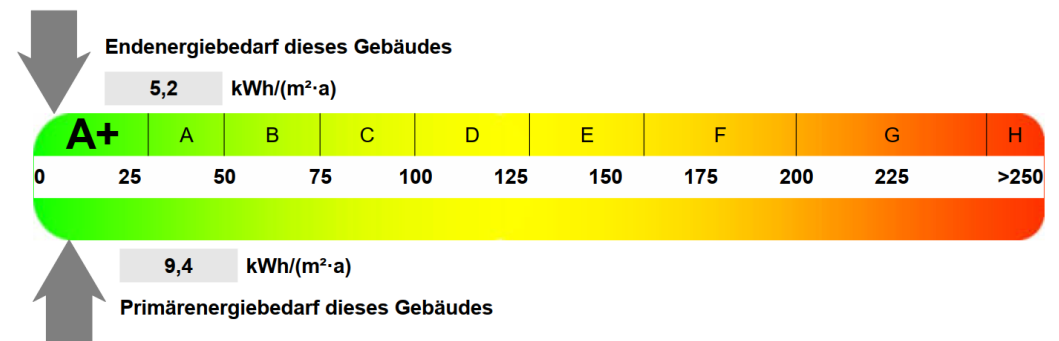
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Rollläden
- Haustür mit Dreifachverriegelung

Außenbereich

- Terrasse und privater Garten
- Stellplätze direkt am Haus
- Carport als Sonderwunsch möglich

Energieeffizient und umweltfreundlich (vorläufige Angaben)

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix
Baujahr: 2026
Endenergiebedarf: 5,2 kWh
Energieeffizienzklasse: A+



REFERENZEN



Bad Krozingen, „Wohnen am Schlosspark“



Müllheim, „Am langen Rain“

Die Firma **Koch Wohnbau** blickt auf eine lange Familiengeschichte zurück. 1908 gegründet, ist sie weit über Freiburg bekannt.

Das Unternehmen hat im Laufe der Jahre eine große Zahl von Neubauten und Sanierungen realisiert. Doppel- und Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnanlagen sowie Gewerbeeinheiten im Raum Freiburg und Umgebung.

Ihr renommierter Partner mit Tradition und einer Vielzahl von Referenzen.

...baut Lebens(t)räume seit über 100 Jahren.



Kirchhofen, „Wohnen am Winzergarten“



Bad Krozingen, „St.Trudpert-Str.“



Ansprechpartner / Vertrieb:

Zino Ruch

Vertriebsleitung

Telefon: 0761 / 888 905-15

E-Mail: zruch@koch-wohnbau.de

Bauunternehmen:



Hier gelangen Sie zur Projektseite:

www.koch-wohnbau.de/heitersheim-staaden



Haftungs- und Angabenvorbehalte: Das vorliegende Exposé wurde zu Vertriebszwecken in einem frühen Planungsstadium erstellt. Die hierin enthaltenen Visualisierungen, Oberflächen-, Farb- und Geländerkonzepte, Objektbeschreibungen, Lagepläne nebst Stellplätzen sowie deren Zuordnung, Ansichten, Aussichten, Grundrisse und Ausstattungen inklusive Bepflanzungen geben lediglich eine unverbindliche Planungsvorstellung wieder und können sich bis zur tatsächlichen Realisierung noch ändern. Gleichfalls sind im Exposé enthaltene Illustrationen, Fotos sowie Musterwohnungen und Möblierungen nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann vom Exposé abweichen. Gültigkeit hat ausschließlich die notariell beurkundete Baubeschreibung nebst den Notarurkunden beigefügten Plänen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Sämtliche im Exposé wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes, inklusive den Quadratmeterangaben, können sich noch ändern. Grundrisse sind nicht maßstäblich. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellungen in diesem Exposé, besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls aufgrund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften/Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften (in diesem Exposé, in Internetauftritten etc.) erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Verkäufer hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, dessen Finanzierung und insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs zu beraten. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind unverbindlich. Trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Erarbeitung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Dieses Exposé wurde im **Juni 2026** erstellt und herausgegeben.

Layout und Illustrationen: © Koch Wohnbau
Bildnachweise: © Koch Wohnbau