

HIRSCH BACH



Neubau von drei Eigentumswohnungen

Friedhofstraße 44, 64846 Groß-Zimmern



Willkommen Zuhause

Wir freuen uns, Ihnen dieses moderne 3-Familienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Groß-Zimmern vorstellen zu dürfen. Die drei großzügig geschnittenen Wohnungen bieten ein komfortables Zuhause mit zeitgemäßer Ausstattung und durchdachten Grundrissen – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als attraktive Kapitalanlage.

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie die Vorteile der guten Verkehrsanbindung, die Ihnen Mobilität und Flexibilität im Alltag ermöglicht.

Ob Sie selbst einziehen, vermieten oder beides kombinieren möchten – dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage und bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, in eine werthaltige Immobilie zu investieren.



Einwohnerzahl (Stand 2021)

14.691

Gesamtfläche

2.126

Die Lage

Groß-Zimmern bietet ideale Voraussetzungen für alle, die einen ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnort suchen – ob als Paar oder für den wohlverdienten Ruhestand. Umgeben von ländlicher Idylle genießen Sie hier ein entspanntes Lebensumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die gepflegte Wohnlage, die Nähe zur Natur und das vielseitige Freizeitangebot machen Groß-Zimmern zu einem attraktiven Ort für Menschen, die Ruhe schätzen, aber dennoch aktiv bleiben möchten. Spaziergänge in der Natur, Radtouren oder ein gemütliches Picknick im Grünen – hier können Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen. Sportvereine, Kultureinrichtungen und Freizeitzentren bieten passende Aktivitäten für jedes Interesse und Alter.

Auch im Alltag lässt Groß-Zimmern keine Wünsche offen: Die ausgezeichnete

Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie bequem in die umliegenden Städte und genießen gleichzeitig die Ruhe eines naturnahen Wohnorts.

Wer sich sozial engagieren möchte, findet in Groß-Zimmern vielfältige Möglichkeiten – sei es in Vereinen, ehrenamtlichen Projekten oder bei kulturellen Veranstaltungen.

Besondere Freizeitangebote wie Golf, Bogenschießen, Kartfahren oder Hallenklettern sorgen zudem für Abwechslung und neue Erlebnisse.

Groß-Zimmern – der ideale Ort für Ihren neuen Lebensabschnitt. Hier verbinden sich Ruhe, Gemeinschaft und Aktivität auf ganz besondere Weise.

HIRSCH
BÄCH 



Die Wohnungen

Jede Wohnung überzeugt durch eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch große Fensterflächen und eine offene Raumgestaltung verstärkt wird. Der zeitgemäße Grundriss ermöglicht ein harmonisches Zusammenleben und bietet zugleich genügend Rückzugsorte für individuelle Bedürfnisse. Die Wohnungen verfügen über eine moderne Ausstattung sowie großzügige Balkone oder Terrassen, die zum Entspannen und Genießen im Freien einladen. Die Erdgeschosswohnung profitiert zusätzlich von einem schönen eigenen Gartenanteil, ideal für Familien oder Gartenliebhaber.

WHG 1	EG	3-Zimmer, Terrasse & Garten	ca. 95m²	435.000,00 €
WHG 2	1. OG	3-Zimmer, Balkon	ca. 98m²	429.500,00 €
WHG 3	DG	3-Zimmer, Balkon	ca. 82m²	379.500,00 €

Hinzu kommen die Kosten für Garagen und Stellplätze sowie die üblichen Kaufnebenkosten. Eine Provision wird nicht fällig.



HIRSCH
BACH 

Wohnung 01

3-Zimmer Wohnung
im Erdgeschoss mit Terrasse und Garten

- Wohnen/ Essen
- Kochen
- Zwei Schlafzimmer/Büro/ Kind
- Gäste WC
- Tageslichtbad
- Abstellraum

HIRSCH
BACH 

Wohnfläche 95m²

Sondernutzung
Keller ca. 6m²
Garten ca. 88m²

Alle m² Angaben sind ca. Angaben. Genaue Angaben entnehmen Sie den weiterführenden Unterlagen, die wir Ihnen selbstverständlich gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen.



Wohnung 02

3-Zimmer Wohnung
im 1. Stock mit Balkon

- Wohnen/ Essen
- Kochen
- Zwei Schlafzimmer/Büro/ Kind
- Gäste WC
- Tageslichtbad
- Abstellraum

HIRSCH
BACH 

Wohnfläche 98m²

Sondernutzung
Keller ca. 6m²

Alle m² Angaben sind ca. Angaben. Genaue Angaben entnehmen Sie den weiterführenden Unterlagen, die wir Ihnen selbstverständlich gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen.



Wohnung 03

3-Zimmer Wohnung
im Dachgeschoss mit Balkon

- Wohnen/ Essen
- Kochen
- Zwei Schlafzimmer/Büro/ Kind
- Tageslichtbad
- Abstellraum

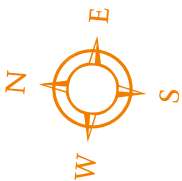
HIRSCH
BACH 

Wohnfläche 82m²

Sondernutzung
Keller ca. 6m²

Alle m² Angaben sind ca. Angaben. Genaue Angaben entnehmen Sie den weiterführenden Unterlagen, die wir Ihnen selbstverständlich gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen.

Dachboden 17m²



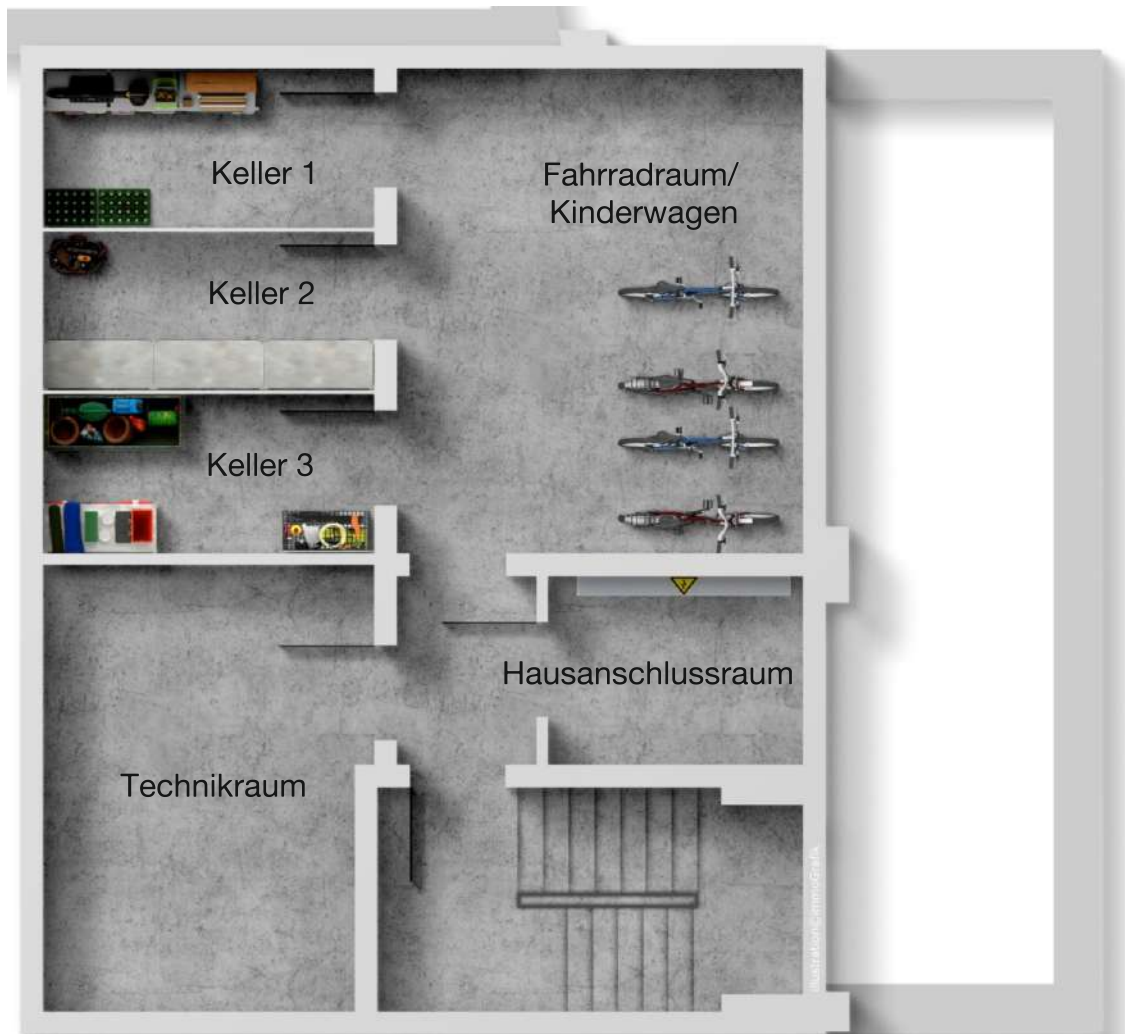
Balkon
8m² (1/2) 4m²



HIRSCH
BACH



Keller und Gemeinschaft





Die Ausstattung

Diese Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung. Die Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung bieten exzellenten Wärme- und Schallschutz. Für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgt eine Klingel mit integrierter Gegensprechanlage. Die modern gestalteten Bäder verfügen über bodengleich geflieste Duschen und bieten ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit sowie stilvoller Eleganz. In den Wohn- und Schlafbereichen wurde ein hochwertiger Design-Vinylboden verlegt, der sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Ein besonderes Highlight ist die innovative Haustechnik: Die Beheizung erfolgt mittels effizienter Luft-Wärmepumpe. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung ermöglicht eine individuelle Temperaturanpassung in jedem Raum. Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern runden das stimmige Ausstattungskonzept ab.

- Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Klingel mit Gegensprechanlage
- Moderne Bäder, Bodengleich geflieste Duschen
- Design Vinylboden
- Modernste Haustechnik, Beheizung mittels Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Elektrische Rollläden



Wichtige Informationen für Sie

Bitte beachten Sie, dass wir für die im Exposé angegebenen Daten keine Haftung übernehmen können. Das Exposé dient lediglich der Information und stellt keine verbindlichen Zusicherungen dar. Wir bemühen uns, die angegebenen Informationen so genau und zuverlässig wie möglich zusammenzustellen. Dennoch können wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Daten übernehmen.

Als Bauträger befinden wir uns oft in einem fortlaufenden Prozess der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben. Es kann daher vorkommen, dass sich bestimmte Angaben im Laufe der Zeit ändern oder aktualisiert werden müssen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aufgrund der Komplexität von Bau-projekten und der Vielzahl von beteiligten Parteien nicht für eventuelle Abweichungen, Fehler oder Unvollständigkeiten im Exposé haften können. Wir möchten betonen, dass es in Ihrem eigenen Interesse liegt, sich vor Vertragsabschluss über alle relevanten Aspekte zu informieren.

Sollten Sie Fragen zu spezifischen Informationen im Exposé haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Ihre Notizen & Fragen

HIRSCH BACH



F & R

Projektbau GmbH

Kontakt

F & R Projektbau GmbH
Heinz-Friedrich-Straße 7
64380 Roßdorf

Telefon: 06154 700 92 10
Email: verkauf@frprojektbau.de
Web: www.frprojektbau.de