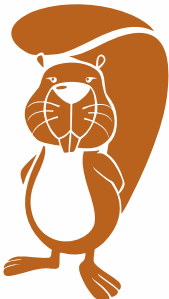


HIRSCH BACH



Neubau von sechs Doppelhaushälften
Friedhofstraße 44, 64846 Groß-Zimmern





Willkommen Zuhause

In attraktiver Lage von Groß-Zimmern entstehen vier moderne Doppelhaushälften, die durch klare Architektur, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung überzeugen. Hier entsteht ein Zuhause für Familien und Paare, das gleichermaßen gemütlich, funktional und zeitlos schön ist.

Mit rund 128 m² Wohnfläche bieten die Häuser ein durchdachtes Raumkonzept, das perfekt auf die Anforderungen des modernen Alltags abgestimmt ist. Große Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente, während der eigene Garten und die Terrasse zum Entspannen, Spielen oder geselligen Abenden einladen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück des Hauses – kommunikativ, freundlich und mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Diele, ein Gäste-WC, einen Technikraum sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sorgt für Wohlfühlatmosphäre, ein zusätzlicher Abstellraum bietet wertvollen Stauraum.

Das Dachgeschoss steht als Dachbodenfläche zur Verfügung – ideal für Lagerzwecke oder als Reserve für zukünftige Ausbauideen. Zu jeder Einheit gehören zwei Außenstellplätze.

Die Doppelhaushälften sind Teil einer kleinen Wohneigentümergeinschaft und bilden eine eigenständige Untereinheit – für ein hohes Maß an Privatsphäre, Selbstständigkeit und Wohnkomfort.





Die Lage

Groß-Zimmern mit rund 13.000 Einwohnern bietet eine hervorragende Infrastruktur und profitiert von der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße 26. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles, was Familien für den Alltag benötigen, ist schnell erreichbar.

Die familienfreundliche Gemeinde schafft ein Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen und leicht neue Freundschaften schließen können. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder gemütlichen Picknicks im Freien ein – ideal, um gemeinsam mit der Familie die Natur zu genießen und Kraft zu tanken.

Ein breites Freizeit- und Vereinsangebot sorgt dafür, dass Sportbegeisterte und Aktive aller Altersgruppen hier das passende Angebot finden – von Fußball über Turnen bis hin zu kulturellen Aktivitäten.

Groß-Zimmern vereint so lebenswertes Wohnen, Naturverbundenheit und eine gute Anbindung – die perfekte Kombination für Menschen, die Ruhe und Nähe zur Stadt gleichermaßen schätzen.



Wohnbeispiel/ Visualisierung

Die Häuser



Haus **Amalia**

4 Zimmer

ca. 128 m² Wohnfläche

ca. 383 m² Sondernutzung Garten



Haus **Berta**

4 Zimmer

ca. 128 m² Wohnfläche

ca. 284 m² Sondernutzung Garten



Haus **Clara**

4 Zimmer

ca. 128 m² Wohnfläche

ca. 280 m² Sondernutzung Garten



Haus **Doro**

4 Zimmer

ca. 128 m² Wohnfläche

ca. 275 m² Sondernutzung Garten



Haus **Elsa**

4 Zimmer

ca. 128 m² Wohnfläche

ca. 243 m² Sondernutzung Garten



Haus **Frida**

4 Zimmer

ca. 128 m² Wohnfläche

ca. 244 m² Sondernutzung Garten





Die Ausstattung

Solide Bauweise & zeitgemäße Ausstattung – alles, was ein Zuhause braucht

Die Doppelhaushälften überzeugen durch eine langlebige Bauweise und eine moderne, praktische Ausstattung – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Energieeffizienz legen.

Massive Außenwände

20cm starker Kalksandstein mit zusätzlichem 20cm Wärmedämm-Verbundsystem – für gute Dämmwerte und ein angenehmes Wohnklima.

30cm starke Haustrennwand aus Kalksandstein

sorgt für eine klare Trennung der Haushälften und guten Schallschutz.

Geschossdecken aus Stahlbeton

stabil und trittschallgedämmt

Klassisches Satteldach mit Ziegeldeckung und 22cm Zwischensparrendämmung – zuverlässig und gut isoliert

Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

und elektrischen Rollläden – pflegeleicht, effizient und komfortabel

Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser sparsam im Verbrauch, Energieeffizienzklasse A+

Die Ausstattung

Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumregelung
angenehme Wärme nach Bedarf

Bolzentreppen aus Holz mit Edelstahlstabgeländer
funktional und optisch ansprechend

Erhöhter Schallschutz für ein ruhigeres Wohnen
(Luft- und Trittschall)

Sanitärausstattung von bekannten Marken
solide und zuverlässig

Moderne Fliesen in Bad, Gäste-WC und Technikraum
pflegeleicht und zeitgemäß

Vinyl-Designboden in allen Wohn- und Schlafräumen
robust, leicht zu reinigen und wohnlich

Schalter und Steckdosen von Gira
bewährte Markenqualität



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

13,1 kWh/(m²a)



Ist eine Doppelhaushälfte wirklich das Richtige?

Wohnen in der Doppelhaushälfte – privat, praktisch, nachbarschaftlich. Das Leben in einer Doppelhaushälfte vereint Privatsphäre mit der Nähe zu einer kleinen Nachbarschaft – ideal für alle, die nicht ganz allein, aber auch nicht mitten im Trubel wohnen möchten.

Die durchdachte Bauweise bietet gut nutzbare Wohnfläche sowie eine gemeinsame Wand, die für Stabilität, Wärmedämmung und Schallschutz sorgt. Jede Haushälfte verfügt meist über einen eigenen Gartenanteil – ein Ort zum Entspannen,

Gärtnern oder für gesellige Abende im Freien. Die Außenflächen lassen sich individuell gestalten und bieten viel Raum zur Entfaltung. Auch das Miteinander mit den direkten Nachbarn kann ein Vorteil sein: kurze Wege, gegenseitige Hilfe und ein Gefühl von Gemeinschaft, das heute oft zu kurz kommt.

Nicht zuletzt ist das Wohnen in einer Doppelhaushälfte oft wirtschaftlich attraktiv – mit geringeren Kosten für Bau und Unterhalt im Vergleich zu einem freistehenden Haus.

Kurz gesagt: Doppelhaushälften bieten eine gelungene Kombination aus Rückzugsmöglichkeit und Gemeinschaft – eine moderne Wohnform mit vielen Vorteilen.





Erdgeschoss

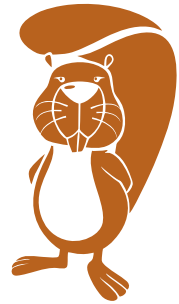
Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herz des Hauses – kommunikativ, einladend und mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird die Ebene durch eine Diele, ein Gäste-WC, den Technikraum sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.





1. Obergeschoss

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Tageslichtbad mit Wanne und Dusche bietet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft praktischen Stauraum. Das Dachgeschoss steht als Dachbodenfläche zur Verfügung – ideal für Lagerzwecke.







Info

Alle in diesem Exposé dargestellten Visualisierungen, Grundrisse, Ausstattungsdetails und Flächenangaben dienen der unverbindlichen Vorabinformation. Sie basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können sich im Zuge der weiteren Projektentwicklung oder durch behördliche Auflagen noch ändern. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben aus der gültigen Bau- und Leistungsbeschreibung sowie dem notariellen Kaufvertrag. Wir bemühen uns, sämtliche Angaben im Exposé sorgfältig, vollständig und nach bestem Wissen zusammenzustellen. Dennoch können wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der enthaltenen Informationen übernehmen.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den gezeigten Bildern und Plänen teilweise um Visualisierungen handelt, die der Veranschaulichung dienen. Diese können von der späteren tatsächlichen Ausführung abweichen. Auch Maßangaben und Flächen sind als Circa-Werte zu verstehen. Als Bauträger befinden wir uns in einem fortlaufenden Planungs- und Bauprozess. Änderungen in Detailplanung, Ausführung oder Ausstattung sind daher möglich und teilweise auch notwendig. Dies gilt insbesondere im Rahmen von Anpassungen an technische Anforderungen, rechtliche Vorgaben oder verfügbare Materialien.

Das Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar und begründet keinen Anspruch auf bestimmte Ausführungen oder Leistungen, sofern diese nicht ausdrücklich im Kaufvertrag geregelt sind. Wir empfehlen Interessenten, sich im Vorfeld eines möglichen Vertragsabschlusses eingehend zu informieren und ggf. Rücksprache mit uns oder dem zuständigen Vertriebspartner zu halten. Für Rückfragen zu einzelnen Angaben stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

HIRSCH BACH



F&R

Projektbau GmbH

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

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