

Mehrfamilienhaus Hinter dem Kirchhof



Architektur

Dreierlei

Das Baugebiet ist idyllisch am Ortsrand der Gemeinde Affalterbach gelegen, umgeben von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern sowie Bauernhöfen. Unser Ziel ist es, das Grundstück mit einer optimalen Flächenausnutzung so zu bebauen, dass der Baukörper die Maßstäblichkeit seiner Umgebung aufnimmt. Die „Hofthematik“ wiederzugeben, ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt bei der Planung.

Ein gemeinsames Treppenhaus inklusive Aufzug dient als Verbindungsbau für drei ähnlich große Baukörper. Die drei Gebäude teilen das Grundstück so auf, dass in jede Richtung wertvolle Außenbereiche entstehen und jede Wohnung ihren eigenen ruhigen Außenbereich erhält. Das Gebäude ist vom Süden barrierefrei erschlossen, vom Norden gelangt man ebenfalls zum Eingang. Auf der Nordseite befindet sich ein großzügig geplanter Müllraum, der als Paketablagestelle ebenfalls genutzt werden kann. Für die kleinen Bewohner bietet der Kinderspielplatz am nordöstlichen Feldrand einen Ort, um sich auszutoben, ohne dabei die Nachbarschaft zu stören.

In Richtung des Beckentalwegs entsteht mit den zwei separaten Baukörpern und den großzügigen Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen ein aufgelockertes Erscheinungsbild.

Die Zufahrt in eine große gemeinsame Tiefgarage mit 20 Stellplätzen erfolgt von Norden. Zusätzlich stehen den Bewohnern 12 Außenstellplätze zur Verfügung, die um den Gebäudekomplex verteilt sind.

Die Fassade wird überwiegend mit einer hochwertigen, vorvergrauten Holzverschalung gestaltet und mit Fassadenelementen aufgelockert.

Projektdetails

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten
- Klimafreundlicher Neubau mit Effizienzhaus-Stufe 40
- Attraktive Fördermöglichkeiten über KfW (Kredit 297/298 und 300), L-Bank
- Investoren aufgepasst! – Degressive AfA 5 % möglich
- Flexi-Wohnkonzept mit 7- bis 8-Zimmer-Wohnungen – die Hausalternative
- Flächeneffiziente 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 55 bis 145 m²
- 20 übergroße Tiefgaragenstellplätze + 10 Stellplätze im Freien
- Alle Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040
- Parkartige Außenanlagen
- Großer Kinderspielplatz
- Moderne Heizung mit Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion



Nachhaltiges Wohnen

Zeit für ein nachhaltiges Gebäudeenergieedesign

Nachhaltigkeit spielt sowohl in der Planung als auch beim Bau der Gebäude eine zentrale Rolle. Das Mehrfamilienhaus wird in Holz-Hybrid-Bauweise gefertigt. Besonders hervorzuheben ist die hohe Effizienzhaus-Stufe 40 des Gebäudes, verbunden mit der Wahl von ökologischen Baustoffen – dies sorgt nicht nur für spürbar niedrige Energiekosten und ein gesundes, warmes Wohnklima, sondern schont zudem unsere Umwelt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpe. Eine kontrollierte Lüftungsanlage ermöglicht nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern senkt zusätzlich Ihren Energiebedarf. Im Sommer bleiben die Raumtemperaturen dank einer hocheffizienten Kühlung angenehm.

Mit einer durchdachten Schallschutzplanung können Sie die Vorteile einer Hausgemeinschaft genießen, ohne dabei auf Ihre Privatsphäre und einen ruhigen Rückzugsort verzichten zu müssen. Zudem sind Sie mit der barrierefreien und flexiblen Grundrissgestaltung für jede Lebenssituation gerüstet.

Gut zu wissen! Beim Kauf einer klimafreundlichen Wohnung mit der Effizienzhaus-Stufe 40 können Sie von verschiedenen Förderungen wie z. B. über die KfW-Bank, L-Bank oder der degressiven AfA profitieren – eine perfekte Möglichkeit vor allem für junge Familien! Unsere Energieberaterin unterstützt Sie bei der Beantragung der Förderungen.



Ausstattung

Unsere Ausstattungsmerkmale

- Sichtbare Massivholzdecken
- Hochwertige Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Heizungssystem mit Einzelraumtemperierung und Kühlfunktion
- Elektrische Rollläden/Jalousien
- Eiche-Parkettboden
- Sanitärausstattung mit Markenprodukten
- Große bodengleiche Duschen
- Hohe weiß lackierte Innentüren (211 cm)
- Praktischer Abstellschrank in den Dielen (auf Wunsch)
- Bäder mit vollständiger Ausstattung, Duschkabine, Duschnische
- Moderne Holzverschalung
- Vorbereitung für eine Wallbox in der Tiefgarage für jede Wohnung
- Lademöglichkeit im Fahrradraum für E-Bikes
- Naturstein-Innensimsen
- Aufzug im Haus, jede Wohneinheit ist barrierefrei erreichbar
- Große Terrassen/Balkone
- Durchdachte und attraktive Garten- und Außenanlagengestaltung
- Großzügige Tiefgarage
- Begleitung von unserem Planungsteam während der gesamten Bauphase

Unsere Planungsprinzipien

- Flächeneffiziente Grundrisse, Vermeidung langer Flure und unnötiger Verkehrsflächen
- Sinnvoll möblierbare Räume
- Gut nutzbare Küchen mit viel Stauraum und Arbeitsfläche
- Tageslichtbäder
- Große Balkone und Terrassen
- Einbauschränke für Haustechnik und Hauswirtschaft (die moderne Besenkammer)
- Gebäudehülle und Grundstück gemeinsam nutzen, aber nicht direkt nebeneinander leben – Privatsphäre wird großgeschrieben
- Großzügig geplante Flächen für die Hausgemeinschaft



Lage

Affalterbach als Wohnort: Ein Mix aus Stadt und Land

Am Fuße des Lembergs befindet sich die idyllische Gemeinde Affalterbach mit rund 4.500 Einwohnern. Sie ist Teil des Landkreises Ludwigsburg in Baden-Württemberg und trotz ihrer Lage inmitten landschaftlich reizvoller Natur äußerst verkehrsgünstig gelegen.

Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto können umliegende Städte wie Ludwigsburg, Ludwigsburg am Neckar bis zur Ernte erreicht werden. Die Nähe der A81 und B14 ermöglicht zudem ein schnelles Erreichen größerer Städte wie Heilbronn oder der Landeshauptstadt Stuttgart.

Affalterbach vereint die Vorzüge einer ländlichen Lage mit denen einer Stadt: Einkaufsmöglichkeiten einschließlich regionaler Biohändler, Banken, Post, Arztpraxen sowie eine Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt im Ort. Das Gewerbegebiet mit seinen teilweise international tätigen Firmen bietet attraktive Arbeitsplätze.

Die Gemeinde sorgt mit ihren verschiedenen Vereinen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Für sportliche Aktivitäten stehen Spielfelder für Ballsportarten, leichtathletische Anlagen und Kinderspielmöglichkeiten zur Verfügung. Aber auch die Natur um Affalterbach eignet sich bestens zur Naherholung: Der Lemberg lädt zu Spaziergängen und zum Radfahren durch Wald und Weinberge ein, in wenigen Minuten gelangt man in das idyllische Buchenbachtal.

Um den Abend ausklingen zu lassen, bietet sich ein Besuch in einer der verschiedenen Gaststätten an.