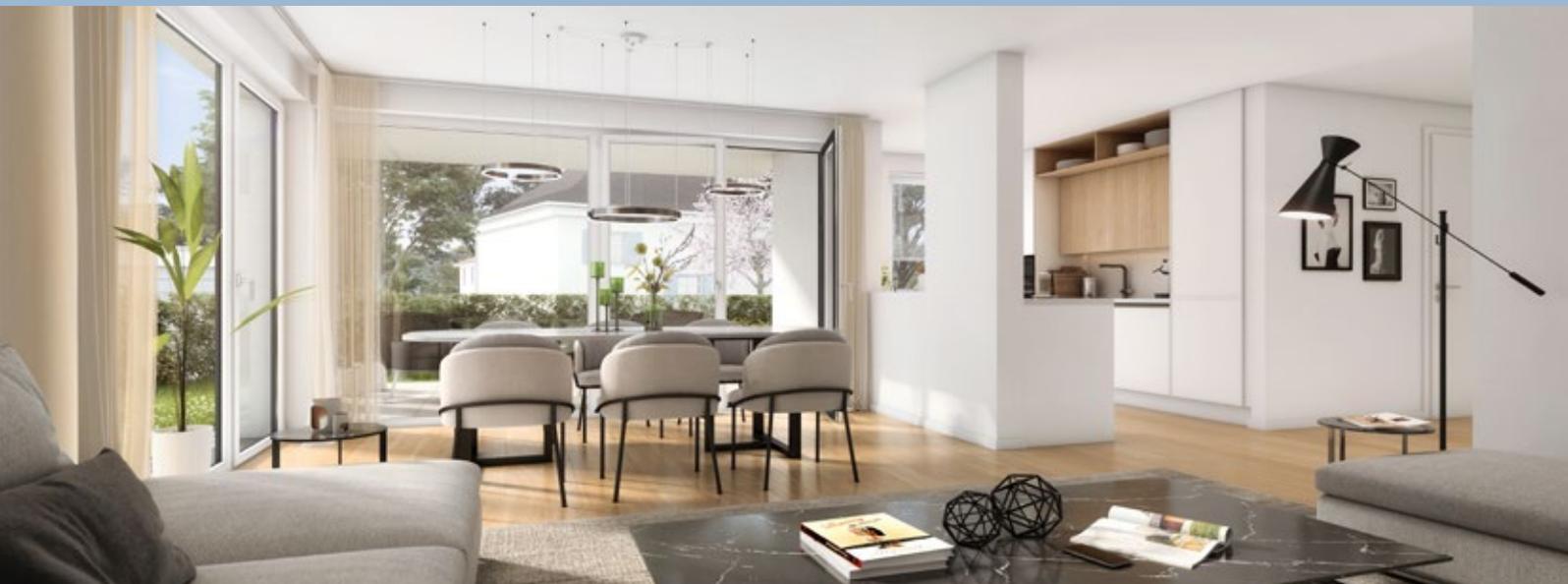




# DREIKLANG

WOHNGEFÜHL  
IN HEITERSHEIM





„DENKEN SIE AN ALL DIE SCHÖNHEIT,  
DIE UM SIE HERUM IST,  
UND SEIEN SIE GLÜCKLICH.“

*ANNE FRANK*



# WOHNEN MIT STIL. LEBEN MIT GENUSS.

Am ruhigen Rand der schmucken Stadt Heitersheim entstehen drei Neubauten mit insgesamt 15 modernen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, um Sie in Ihrem neuen Leben willkommen zu heißen. Hier im sonnigen Markgräflerland, inmitten einer prachtvollen Landschaft, umgeben von idyllischen Weinbergen und Winzerdörfern, wartet Ihr neues Zuhause.





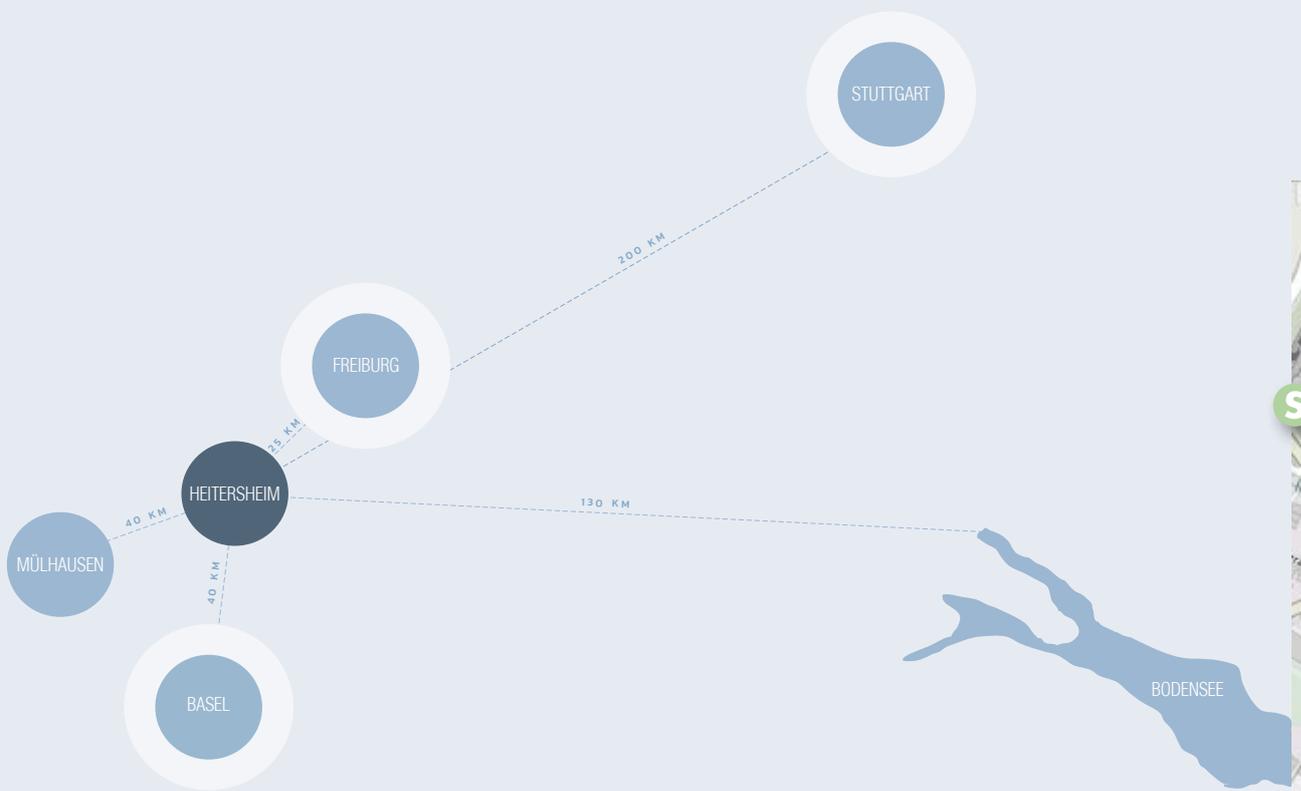


# ZUHAUSE IN DER TOSKANA DEUTSCHLANDS

Im sonnigsten Teil Deutschlands, im Herzen einer malerischen Region, am Fuße des südlichen Schwarzwalds bietet die Malteserstadt Heitersheim eine ideale Heimat für Menschen, die den besten Teil Ihres Lebens in vollen Zügen auskosten wollen. Nur einen Steinwurf vom Schlosspark und der römischen Villenanlage „Villa Urbana“ entfernt, wohnen Sie hier in einer gehobenen Wohngegend, die mit ihrer hervorragenden Infrastruktur höchste Ansprüche an niveauvolles Wohnen erfüllt.

Das eigentliche Highlight von Heitersheim aber ist die wunderbare Natur der Umgebung. Farbenfrohe Obstplantagen, Spuren von Kelten, Römern und Alemannen, sanfte Berge, weite Ebenen, erfrischende Flüsse und Seen und eine herzliche Gastfreundschaft stehen jeden Tag für Entdeckungstouren bereit. Zwischen Rhein und Schwarzwald, im lieblichen Tal des Sulzbaches, ermöglichen unzählige Wander- und Fahrradwege sowie touristische Ausflugsziele eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.





## ALLES GANZ IN IHRER NÄHE

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Banken, Apotheken, Supermärkte und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Sehenswert sind aber auch die hübschen Straßen der Altstadt mit dem „Alten Rathaus“ aus dem 19. Jh. und der Pfarrkirche St. Bartholomäus. Gleichzeitig erreichen Sie mit dem Auto in einer halben Stunde auch die schöne Stadt Freiburg (25 km). Noch schneller und umweltfreundlicher geht es mit der Regionalbahn, die Sie zweimal pro Stunde innerhalb von 15 Minuten ins Zentrum der Schwarzwaldmetropole bringt. Im Dreiländereck Deutschland - Frankreich - Schweiz liegen auch Basel (40 km) und der Flughafen Basel-Mulhouse (40 km) in der Nachbarschaft.

**ZENTRUM 1,0 KM**

🚶 10 MIN 🚲 4 MIN 🚊 10 MIN 🚗 3 MIN

**SCHULE 0,2 KM**

🚶 5 MIN 🚲 1 MIN 🚊 4 MIN 🚗 1 MIN

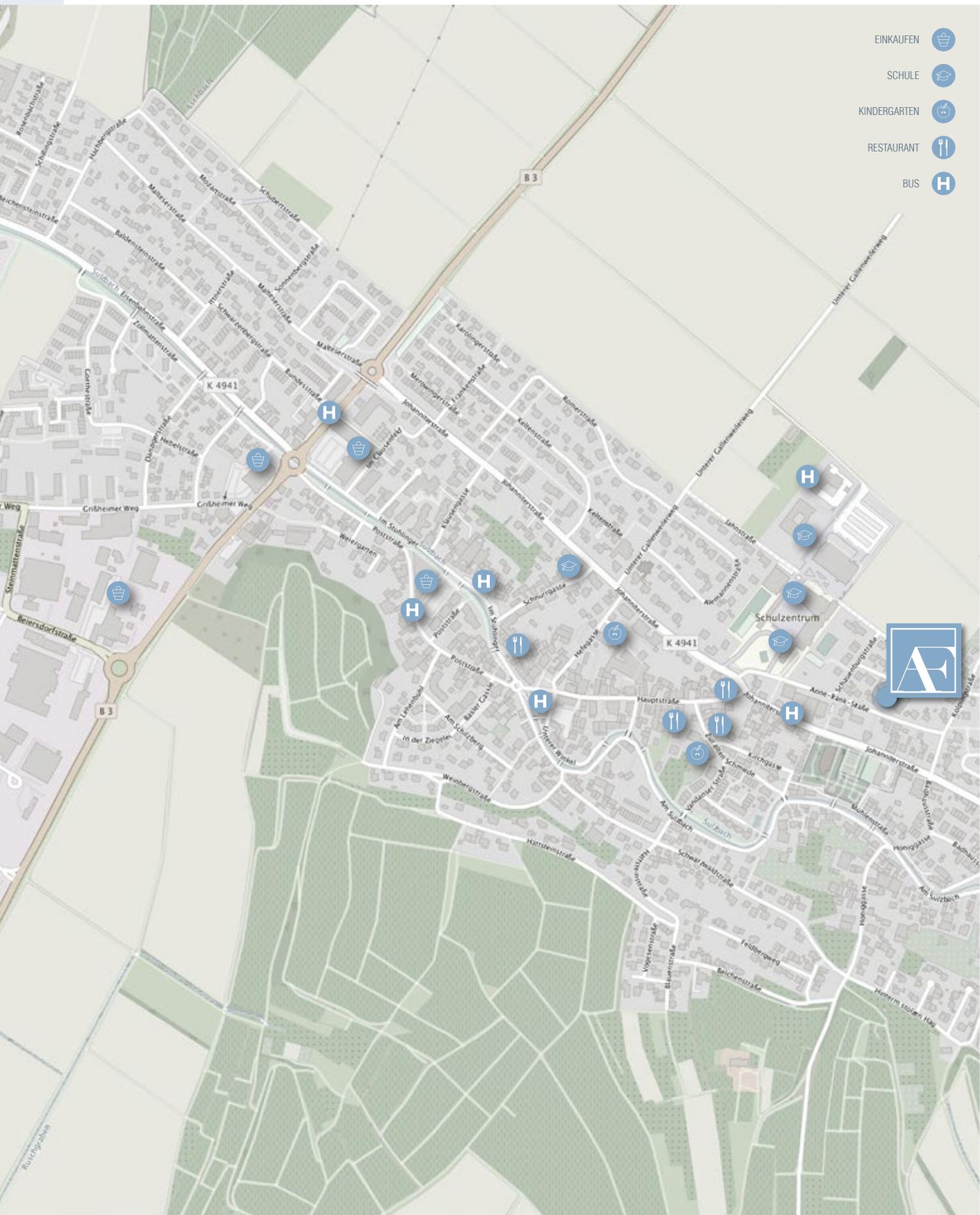
**BAHNHOF 2,0 KM**

🚶 20 MIN 🚲 7 MIN 🚊 20 MIN 🚗 5 MIN

**EINKAUFEN 1,0 KM**

🚶 10 MIN 🚲 4 MIN 🚊 10 MIN 🚗 3 MIN





- EINKAUFEN 
- SCHULE 
- KINDERGARTEN 
- RESTAURANT 
- BUS 









## RUNDUM WOHLFÜHLEN IN IHRER WOHN-OASE

Große Fensterflächen, Parkettboden und eine offene Raumaufteilung verleihen Ihrer Wohnung eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Freuen Sie sich außerdem auf geschmackvolle Fliesen, auf eine formschöne Sanitärausstattung sowie stilvolle Armaturen in den Bädern. Alle Fenster in den Wohn- und Schlafräumen sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Auch die Fußbodenheizung, die moderne Gegensprechanlage, der gut beleuchtete Personenaufzug und die Tiefgarage mit Fahrradraum werden Ihren Ansprüchen sicherlich gerecht werden. Für genüssliche Entspannung an der frischen Luft gehört zu den Erdgeschosswohnungen jeweils ein privater Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht und teilweise überdachter Terrasse. In den Obergeschossen können Sie stattdessen auf teilweise überdachten Balkonen und im Attikageschoss auf der großzügigen Terrasse Sonne tanken.







nachhaltiges Energiekonzept - KfW 55 ee Standard,  
durch LWW-Pumpe in Kombination mit PV-Anlage

## WOHNGEFÜHL IM DREIKLANG

Die drei Wohngebäude in der Anne-Frank-Straße sind von den Grundmauern bis in die komfortablen Details auf die Ansprüche modernen Wohnens ausgelegt. Hier müssen Sie auf nichts verzichten. So strahlt schon die gesamte Anlage mit ihren L-förmig angeordneten Häusern Sicherheit und Eleganz aus. Hochwertige Materialien, klare Linien, ausreichend Platz und neueste Standards vermitteln das ganzheitlich durchdachte Wohnkonzept.



Parkettböden || Fußbodenheizung || Sanitärausstattung mit Marken-Produkten || Handtuchheizkörper im Bad  
abschließbare Fahrradkeller || Vorbereitung der E-Mobilität || PV-Anlage || viele bodentiefe Fenster

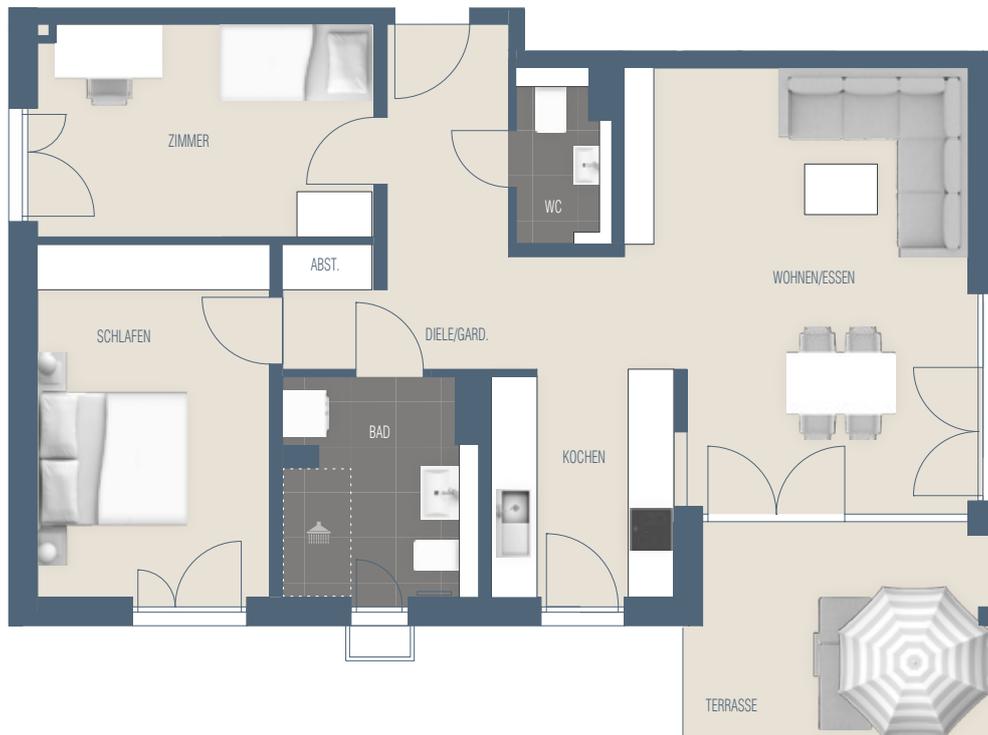




# HAUS 1

## WOHNUNG 1.1

EG || 3 ZIMMER MIT TERRASSE



gefliester Duschbereich

barrierearm bzw. innerhalb der Wohnung barrierefrei gemäß § 35 LBO Baden-Württemberg

Wohnen/Essen	27,11 m <sup>2</sup>
Kochen	7,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,90 m <sup>2</sup>
WC	2,67 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	8,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,71 m <sup>2</sup>
Terrasse (11,40 m <sup>2</sup> x 0,5)	5,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>85,30 m<sup>2</sup></b>



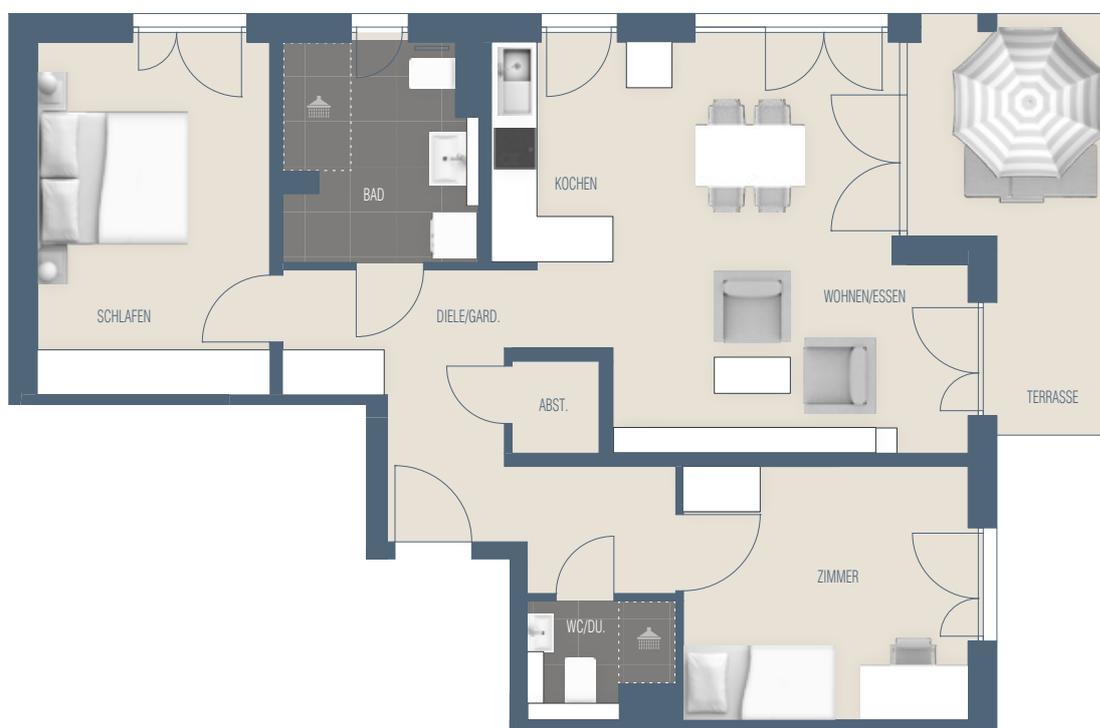
# HAUS 1

## WOHNUNG 1.2

EG || 3 ZIMMER MIT TERRASSE



barrierearm bzw. innerhalb der Wohnung barrierefrei gemäß § 35 LBO Baden-Württemberg



 gefliester Duschbereich

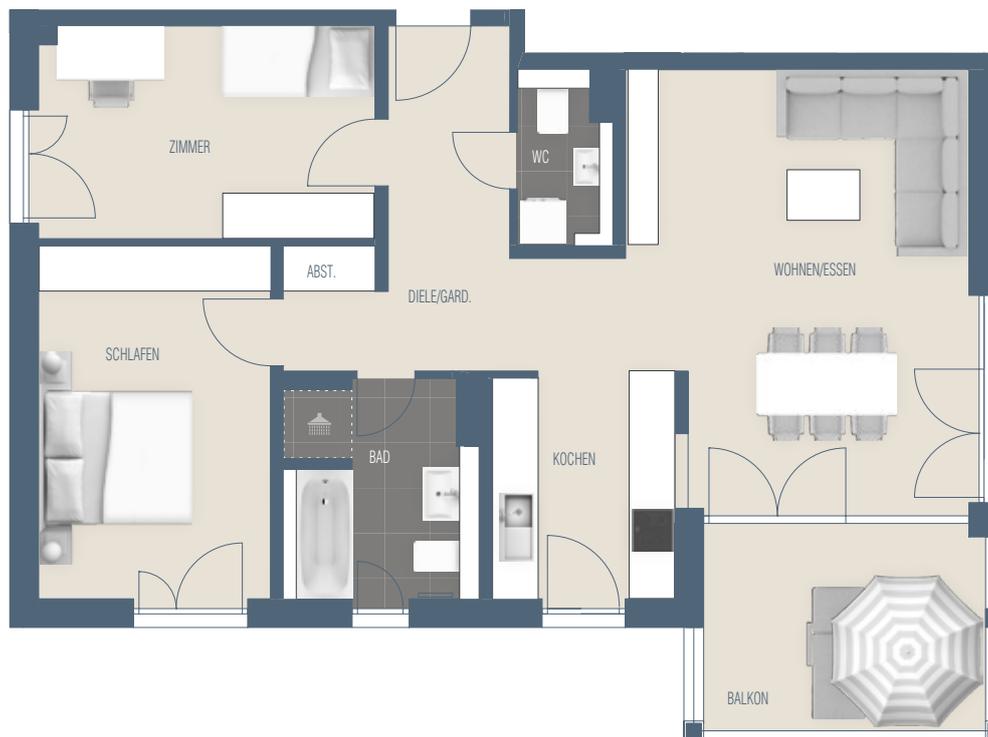
Wohnen/Essen	22,28 m <sup>2</sup>
Kochen	5,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,46 m <sup>2</sup>
Bad	6,87 m <sup>2</sup>
WC/DU	2,69 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	11,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,38 m <sup>2</sup>
Terrasse (11,74 m <sup>2</sup> x 0,5)	5,87 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>83,16 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 1

## WOHNUNG 1.3

OG || 3 ZIMMER MIT BALKON



gefliester Duschbereich

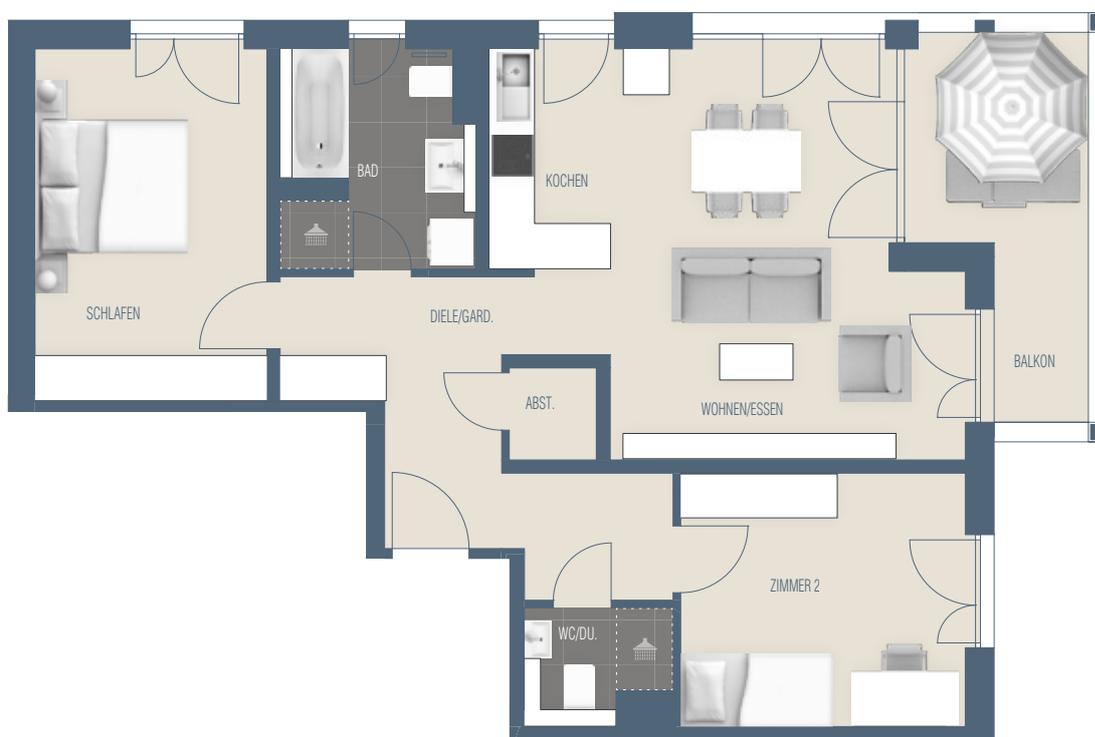
Wohnen/Essen	27,11 m <sup>2</sup>
Kochen	7,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,29 m <sup>2</sup>
Bad	7,05 m <sup>2</sup>
WC	2,67 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	8,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,71 m <sup>2</sup>
Balkon (10,16 m <sup>2</sup> x 0,5)	5,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>84,83 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 1

## WOHNUNG 1.4

OG || 3 ZIMMER MIT BALKON

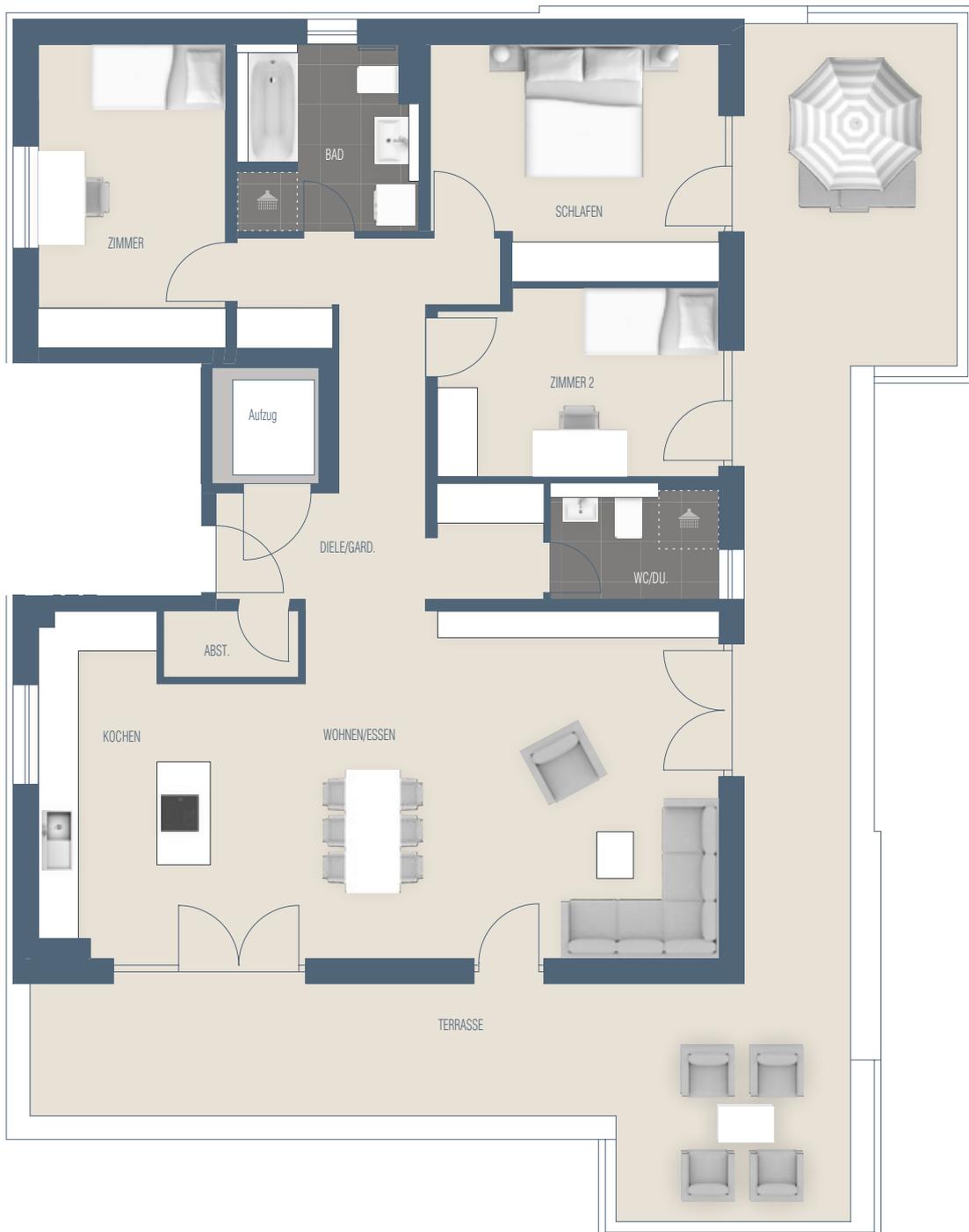


 gefliester Duschbereich

Wohnen/Essen	22,28 m <sup>2</sup>
Kochen	5,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,46 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
WC/DU	2,69 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	11,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,38 m <sup>2</sup>
Balkon (9,66 m <sup>2</sup> x 0,5)	4,83 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>82,12 m<sup>2</sup></b>



HAUS 1  
**WOHNUNG 1.5**  
ATTIKA || 4 ZIMMER MIT TERRASSE





Wohnen/Essen	38,00 m <sup>2</sup>
Kochen	12,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,48 m <sup>2</sup>
Bad	7,19 m <sup>2</sup>
WC/DU	4,28 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	16,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
Terrasse (61,48 m <sup>2</sup> x 0,5)	30,74 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>149,66 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 2

## WOHNUNG 2.1

EG || 4 ZIMMER MIT TERRASSE



barrierearm bzw. innerhalb der Wohnung barrierefrei gemäß § 35 LBO Baden-Württemberg

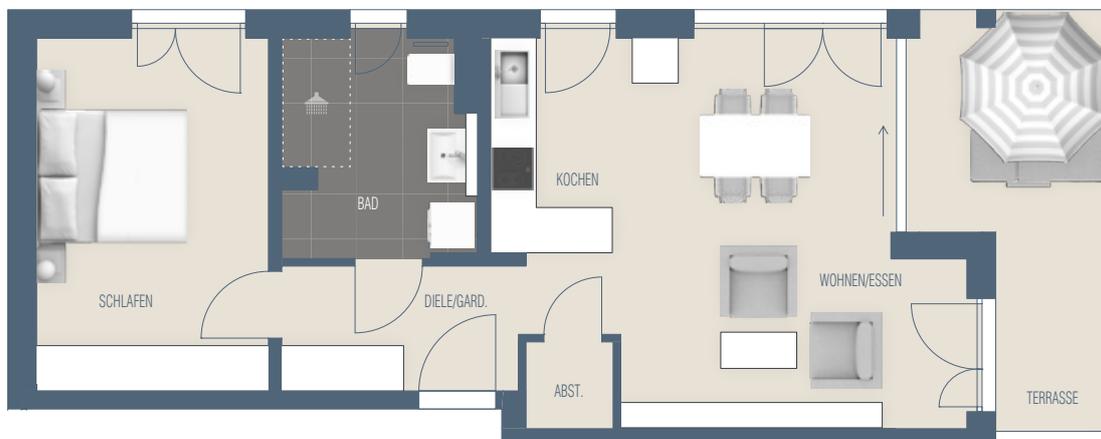
geflister Duschbereich

Wohnen/Essen	30,26 m <sup>2</sup>
Kochen	6,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,88 m <sup>2</sup>
Bad	6,90 m <sup>2</sup>
WC/DU	2,89 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	14,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,71 m <sup>2</sup>
Terrasse (11,40 m <sup>2</sup> x 0,5)	5,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>109,22 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 2 WOHNUNG 2.2

EG || 2 ZIMMER MIT TERRASSE



barrierefrei nach DIN 18040-2

gefliester Duschbereich

Wohnen/Essen	22,10 m <sup>2</sup>
Kochen	4,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,12 m <sup>2</sup>
Bad	6,82 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	5,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,30 m <sup>2</sup>
Terrasse (11,72 m <sup>2</sup> x 0,25)	2,93 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>56,97 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 2

## WOHNUNG 2.3

OG || 4 ZIMMER MIT BALKON



gefliester Duschbereich

Wohnen/Essen	30,25 m <sup>2</sup>
Kochen	6,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,88 m <sup>2</sup>
Bad	6,90 m <sup>2</sup>
WC/DU	2,89 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	14,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,71 m <sup>2</sup>
Balkon (10,16 m <sup>2</sup> x 0,5)	5,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>108,59 m<sup>2</sup></b>

# HAUS 2

## WOHNUNG 2.4

OG || 2 ZIMMER MIT BALKON



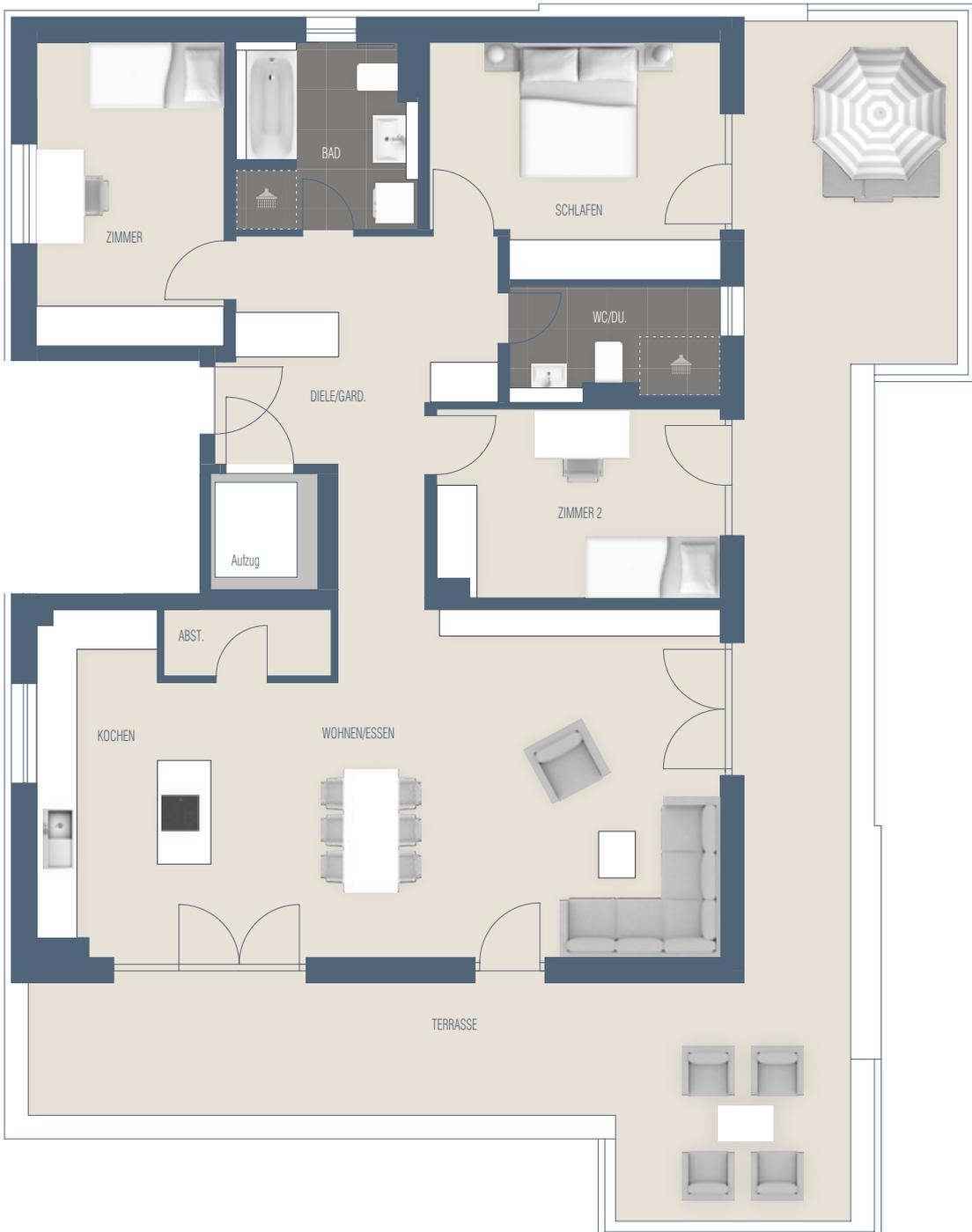
barrierefrei nach DIN 18040-2

gefliester Duschbereich

Wohnen/Essen	22,10 m <sup>2</sup>
Kochen	4,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,12 m <sup>2</sup>
Bad	6,95 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	5,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,30 m <sup>2</sup>
Balkon (9,68 m <sup>2</sup> x 0,25)	2,42 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>56,58 m<sup>2</sup></b>



HAUS 2  
**WOHNUNG 2.5**  
ATTIKA || 4 ZIMMER MIT TERRASSE



geflister Duschbereich



Wohnen/Essen	37,47 m <sup>2</sup>
Kochen	12,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,48 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,79 m <sup>2</sup>
Bad	7,19 m <sup>2</sup>
WC/DU	5,08 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	15,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,48 m <sup>2</sup>
Terrasse (61,48 m <sup>2</sup> x 0,5)	30,74 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>150,00 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 3

## WOHNUNG 3.1

EG || 3 ZIMMER MIT TERRASSE

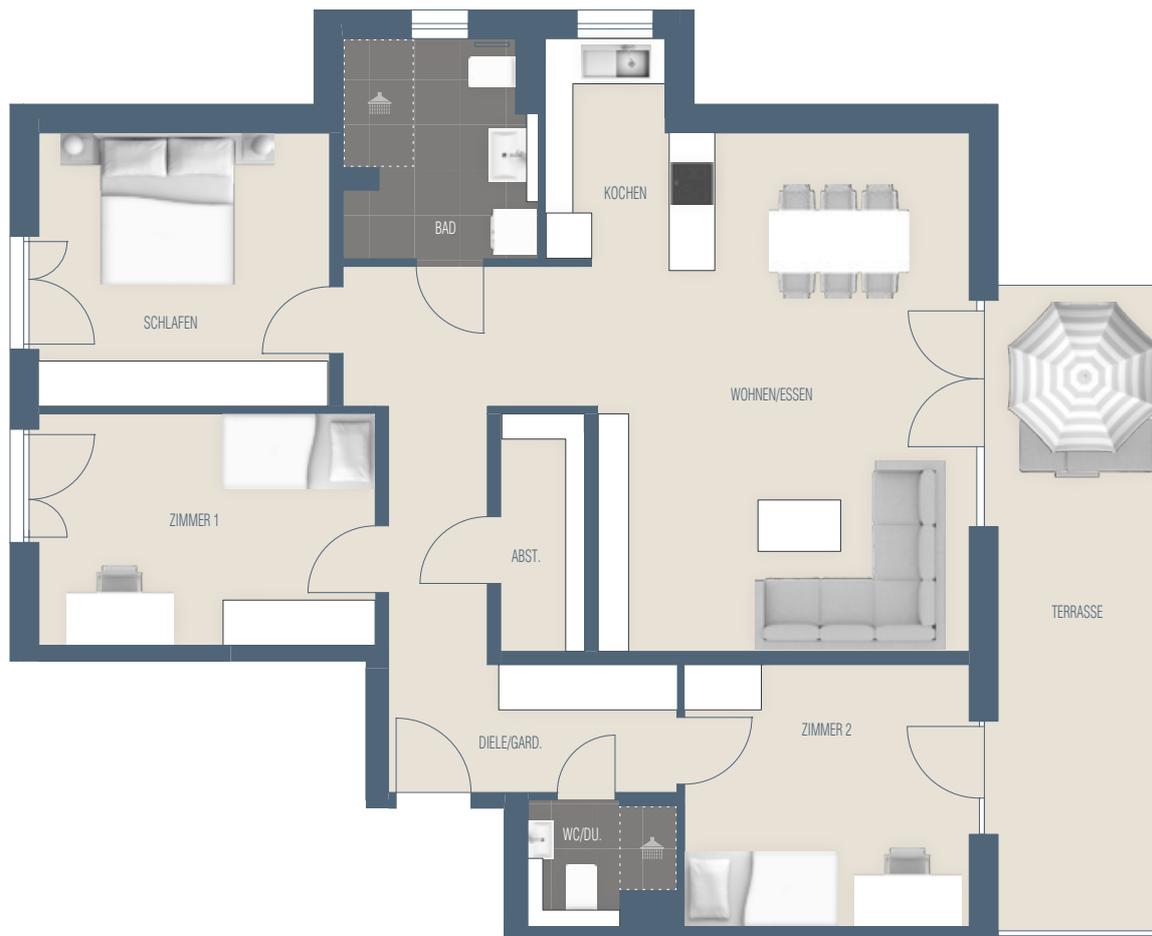


Wohnen/Essen	30,48 m <sup>2</sup>
Kochen	5,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,23 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	8,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,45 m <sup>2</sup>
Terrasse (10,80 m <sup>2</sup> x 0,5)	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>86,69 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 3 WOHNUNG 3.2

EG || 4 ZIMMER MIT TERRASSE



barrierearm bzw. innerhalb der Wohnung barrierefrei gemäß § 35 LBO Baden-Württemberg

geflister Duschbereich

Wohnen/Essen	33,25 m <sup>2</sup>
Kochen	5,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,88 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
WC/DU	2,84 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	14,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>
Terrasse (18,84 m <sup>2</sup> x 0,5)	9,42 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>115,90 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 3

## WOHNUNG 3.3

OG || 3 ZIMMER MIT BALKON



barrierefrei nach DIN 18040-2



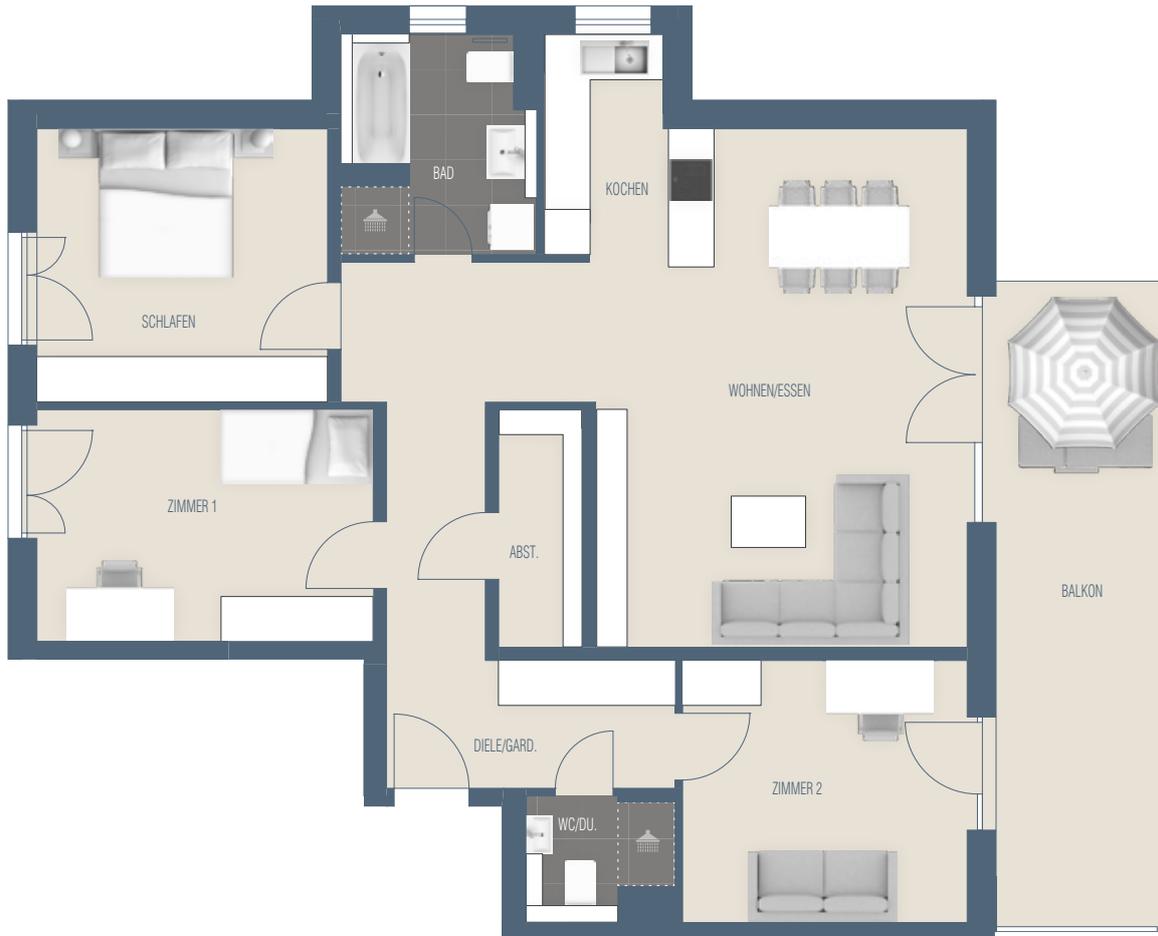
Wohnen/Essen	30,48 m <sup>2</sup>
Kochen	5,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,23 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	8,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,45 m <sup>2</sup>
Balkon (10,60 m <sup>2</sup> x 0,25)	2,65 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>83,94 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 3

## WOHNUNG 3.4

OG || 4 ZIMMER MIT BALKON



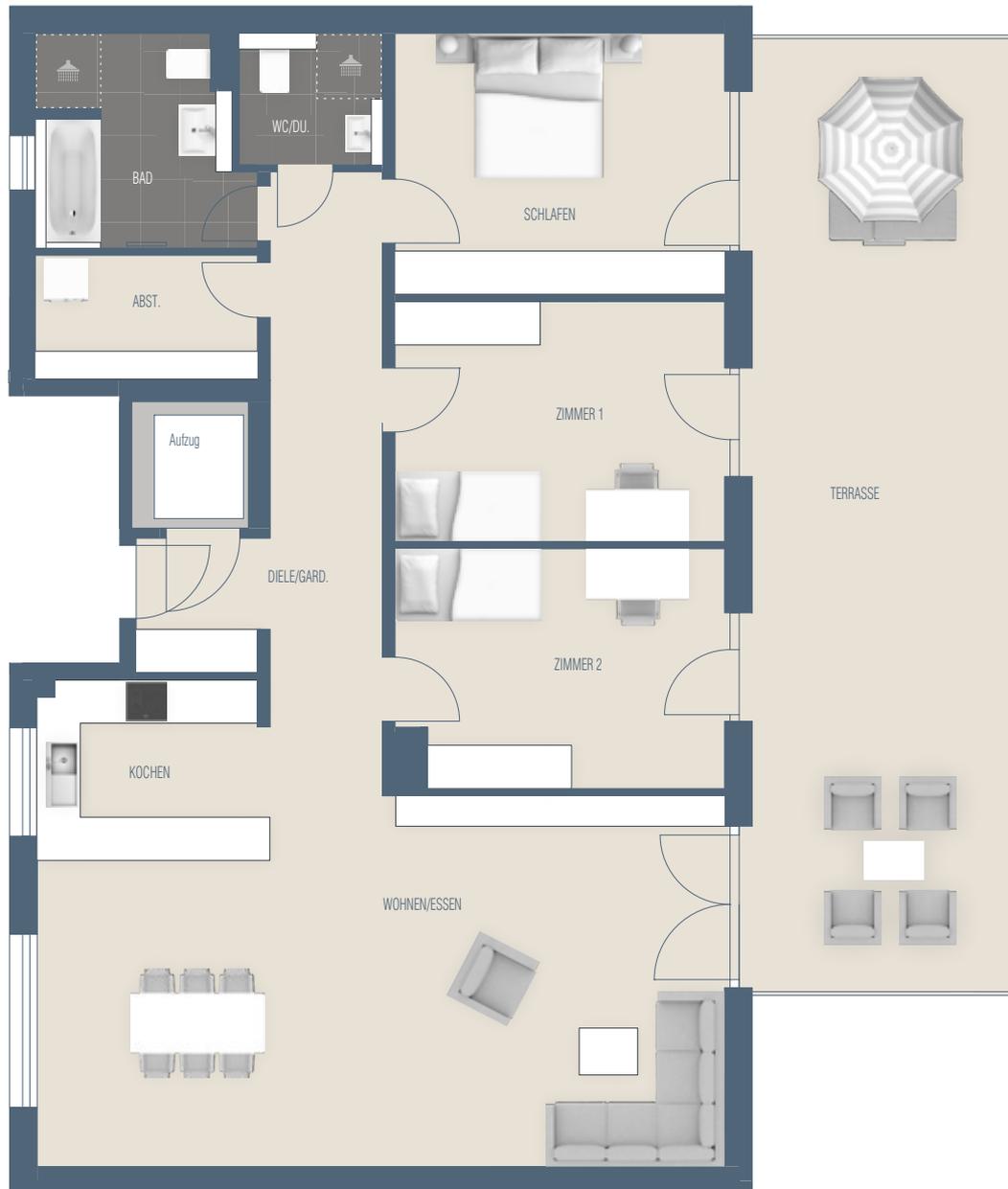
geflister Duschbereich

Wohnen/Essen	33,25 m <sup>2</sup>
Kochen	5,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,88 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
WC/DU	2,84 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	14,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>
Balkon (18,84 m <sup>2</sup> x 0,5)	9,42 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>115,90 m<sup>2</sup></b>



# HAUS 3 WOHNUNG 3.5

DACHGESCHOSS || 4 ZIMMER MIT TERRASSE



gefliester Duschbereich



Wohnen/Essen	45,11 m <sup>2</sup>
Kochen	7,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,87 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,49 m <sup>2</sup>
Bad	8,07 m <sup>2</sup>
WC/DU	3,53 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	16,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,21 m <sup>2</sup>
Terrasse (47,84 m <sup>2</sup> x 0,5)	23,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>155,57 m<sup>2</sup></b>





# KELLERGEOSHOSS & TIEFGARAGE



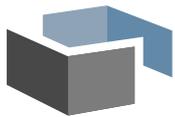
# LAGE- & GRUNDSTÜCKSPLAN

Im Bremmengässle





## BAUHERR



**Gehri Immobilien**  
Konzepte GmbH

### **Gehri Immobilienkonzepte GmbH**

ein Unternehmen der Gehri Gruppe

## GENERALUNTERNEHMER



**GEHRI**  
**SFBAU**  
GMBH

### **Gehri** **SF Bau GmbH**

Alfred-Walz-Straße 17  
79312 Emmendingen

07641 96867-0  
info@gehri-sfbau.de  
www.gehri-sfbau.de

## VERTRIEB

**S I V**  
S Ü D D E U T S C H E  
I M M O B I L I E N V E R M I T T L U N G

### **Süddeutsche Immobilien-** **vermittlungsgesellschaft mbH**

Alfred-Walz-Str. 17  
79312 Emmendingen

07641 96867 - 70  
info@sueddeutsche-iv.de  
www.sueddeutsche-iv.de

### **Prospektgestaltung:**

[www.expose-design.de](http://www.expose-design.de)

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der Bauvertrag. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Dezember 2022. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

