

# A | IX

ALTE IXHEIMERSTRASSE | ZWEIBRÜCKEN

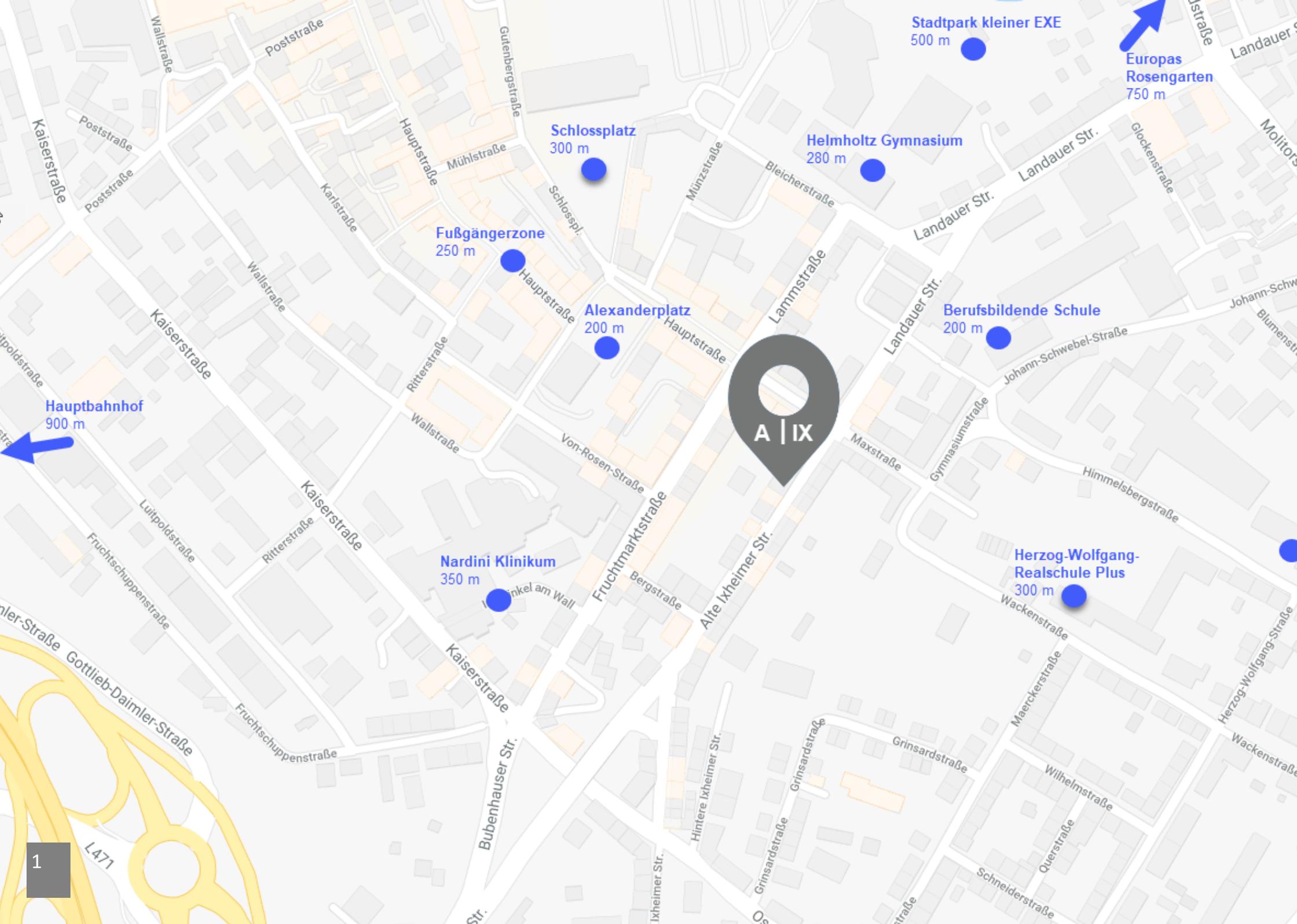


ANSPRUCH.

LAGE.

ARCHITEKTUR.

# EXPOSÉ



Stadtpark kleiner EXE  
500 m

Europas  
Rosengarten  
750 m

Helmholtz Gymnasium  
280 m

Schlossplatz  
300 m

Fußgängerzone  
250 m

Alexanderplatz  
200 m

Berufsbildende Schule  
200 m

Hauptbahnhof  
900 m

Nardini Klinikum  
350 m

Herzog-Wolfgang-  
Realschule Plus  
300 m

1

L471



# LAGE



**AUTOBAHNNETZ : UNMITTELBARE ANBINDUNG AN DIE A8 NACH BRÜSSEL/ MÜNCHEN, ÜBER DAS AUTOBAHNKREUZ NEUNKIRCHEN AN DIE A6 MANNHEIM/ PARIS.**



**ENTFERNUNGEN: SAARBRÜCKEN 40 KM, MANNHEIM 120 KM, LUXEMBURG 130 KM, FRANKFURT 170 KM, STUTT GART 185 KM, PARIS 420 KM**



**FLUGHÄFEN: SAARBRÜCKEN-ENSHEIM 25 KM, FRANKFURT-HAHN 100 KM**

## BESCHREIBUNG

Nur wenige Gehminuten von der Innenstadt und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt, könnte das Mehrfamilienhaus in der Alten Ixheimer Straße kaum besser liegen.

Außen sorgen die Fenster und die gewählte Dachform, sowie die Fassadengestaltung, für klare Strukturen. Innen eröffnen sich ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnraum der viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Der Flachdachkubus, in Massivbauweise erstellt, besteht aus vier Vollgeschossen mit sieben komfortablen Wohneinheiten sowie einem Staffelgeschoss mit einer luxuriösen Penthousewohnung. Die Wohnungen sind alle durch das Treppenhaus mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar. Dies bietet den Eigentümern viel Komfort und Flexibilität.

Die bodentiefen Fenster sorgen ganztägig für viel Licht und heben die moderne Bauweise besonders hervor. Alle Wohnungen haben direkten Zugang zu den großzügigen Balkonen bzw. der Dachterrasse mit Innenhoflage.

Die optimale Grundrissgestaltung sowie das durchdachte Wohnkonzept der einzelnen Wohneinheiten zeichnen das zeitgemäße Wohnprojekt in moderner Bauweise aus.

Zur hochwertigen Innenausstattung gehören unter anderem die Fußbodenheizung, Designerböden, sowie Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden.

Die Tageslichtbäder sind mit hochwertigen Sanitärgegenständen und einer freistehenden Badewanne ausgestattet.

Die Gebäudehülle sowie die Gebäudetechnik werden nach neuester Energieeinsparverordnung erstellt. Zudem verfügt das Haus über eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung.



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION







## „KLARE LINIENFÜHRUNG UND KONTRASTREICHE AKZENTE“

Wir setzen auf hochwertige Baumaterialien und anspruchsvolle Architektur. So entstehen zeitlose Formen, die sich gekonnt in die Umgebung einfügen: Großzügiger Wohnraum mit viel Platz, Luft und Licht.



# ERDGESCHOSS

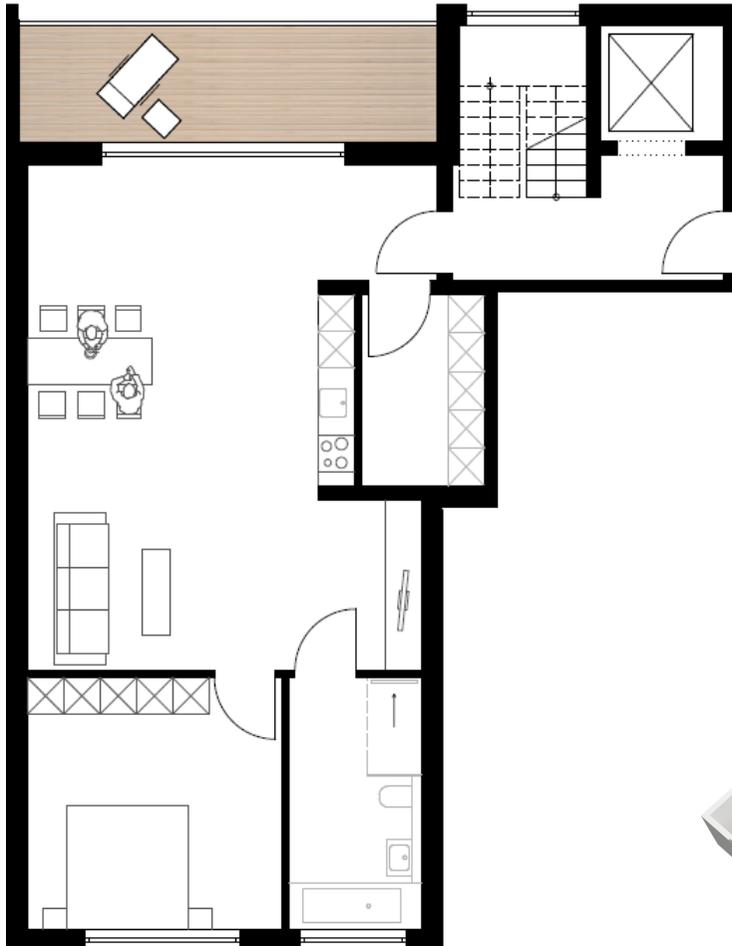
## WOHNUNG 1

|                     |                              |                            |
|---------------------|------------------------------|----------------------------|
| Schlafen            |                              | 17.30 m <sup>2</sup>       |
| Bad                 |                              | 9.02 m <sup>2</sup>        |
| HWR                 |                              | 6.37 m <sup>2</sup>        |
| Kochen/Wohnen/Essen |                              | 50.13 m <sup>2</sup>       |
| Terrasse            | 15.88 m <sup>2</sup> x 0,5 = | 7.94 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>       |                              | <b>90.75 m<sup>2</sup></b> |

KAUFPREIS 290.350,00



## GRUNDRISS









## „EIN OFFENES RAUMKONZEPT VEREINT MIT GEMÜTLICHKEIT“

Das offene Raumkonzept schafft Größe, Platz  
und gleichzeitig auch mehr Wohnkomfort.

Durch die optimale Anordnung der  
Wohnbereiche erhält man das Gefühl von Ge-  
mütlichkeit.





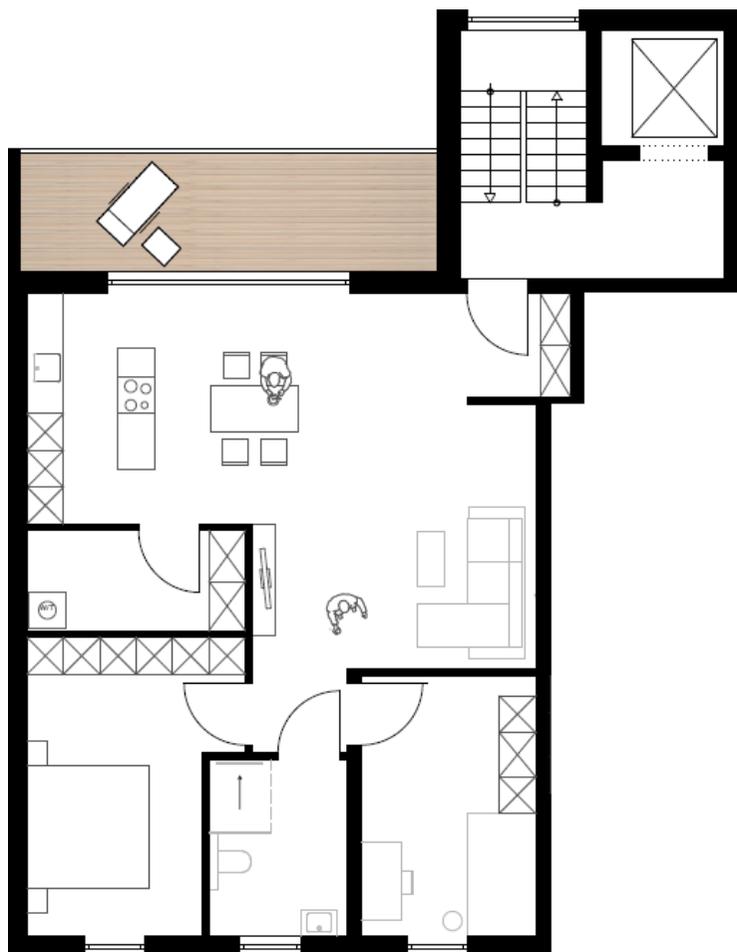
# 1-3 OBERGESCHOSS

- Wohnung 2 Kaufpreis 305.975,- EUR
- Wohnung 4 Kaufpreis 309.950,- EUR
- Wohnung 6 Kaufpreis 315.175,- EUR

|                     |  |
|---------------------|--|
| Schlafen            | 15.43 m <sup>2</sup>                             |
| Kind                | 12.23 m <sup>2</sup>                             |
| Bad                 | 6.55 m <sup>2</sup>                              |
| HWR                 | 5.89 m <sup>2</sup>                              |
| Kochen/Wohnen/Essen | 45.78 m <sup>2</sup>                             |
| Terrasse            | 13.80 m <sup>2</sup> x 0,5 = 6.90 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamt</b>       | <b>92.78 m<sup>2</sup></b>                       |



## GRUNDRISS









## „FREIRAUM UND PRIVATSPHÄRE IN ZENTRALER LAGE“

Durch die Innenhoflage der Balkone und der großzügigen Dachterrasse im Staffelgeschoss ist für jeden Bewohner, trotz zentraler Innenstadtlage, genügend Freiraum und Privatsphäre vorhanden.



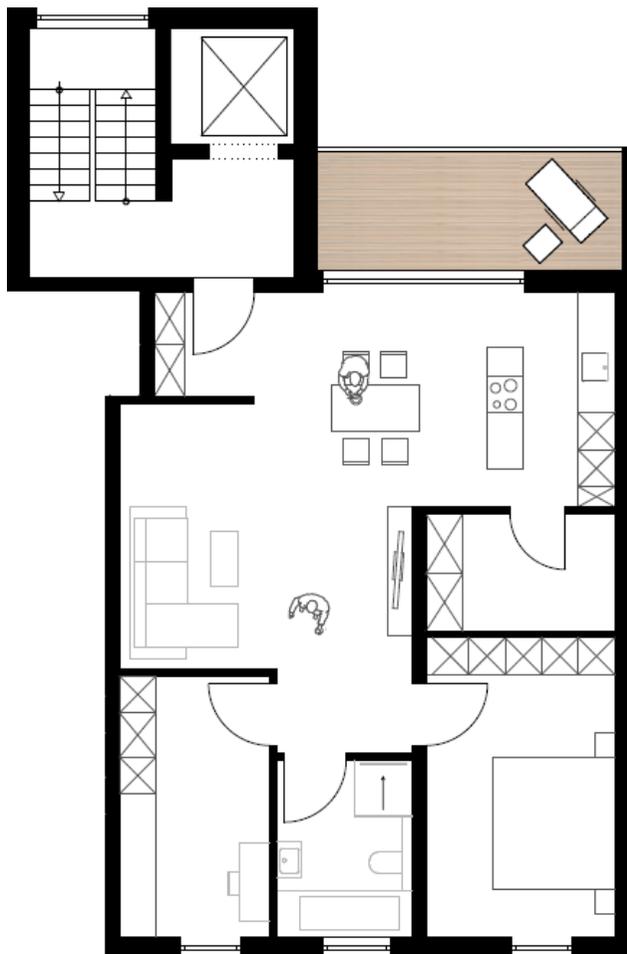
# 1-3 OBERGESCHOSS

- Wohnung 3 Kaufpreis 283.950,- EUR
- Wohnung 5 Kaufpreis 288.150,- EUR
- Wohnung 7 Kaufpreis 292.915,- EUR

|                     |  |
|---------------------|--|
| Schlafen            | 15.13 m <sup>2</sup>                             |
| Arbeiten            | 10.53 m <sup>2</sup>                             |
| Bad                 | 6.36 m <sup>2</sup>                              |
| HWR                 | 5.91 m <sup>2</sup>                              |
| Kochen/Wohnen/Essen | 43.04 m <sup>2</sup>                             |
| Terrasse            | 10.05 m <sup>2</sup> x 0,5 = 5.03 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamt</b>       | <b>86.00 m<sup>2</sup></b>                       |



## GRUNDRISS



GROßZÜGIG.

GEMÜTLICH.

STILVOLL.







## „DIE NIVEAUVOLLE WOHNKULTUR SPIEGELT SICH AUCH IN DER BESONDEREN AUSSTATTUNG WIEDER“

Das Interieur entspricht dem Wunsch nach Design,  
Ästhetik und modernem Lifestyle. Zugleich erfüllt  
es die Kriterien von Funktionalität und  
Wertbeständigkeit.





# STAFFELGESCHOSS

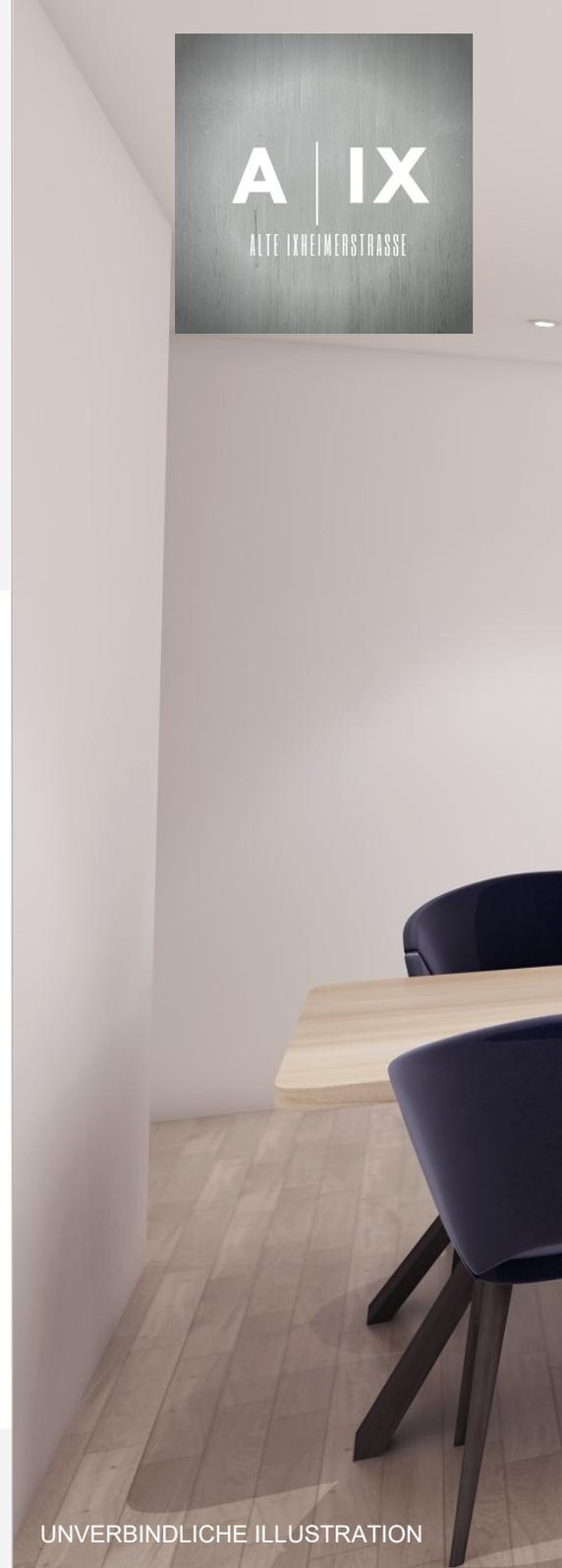
## PENTHOUSE

|                     |   |
|---------------------|---|
| Schlafen + Ankleide | 19.38 m <sup>2</sup>                              |
| Kind                | 14.24 m <sup>2</sup>                              |
| Bad                 | 7.92 m <sup>2</sup>                               |
| HWR                 | 9.04 m <sup>2</sup>                               |
| Kochen/Essen        | 41.39 m <sup>2</sup>                              |
| Wohnen              | 21.97 m <sup>2</sup>                              |
| Flur                | 5.05 m <sup>2</sup>                               |
| WC                  | 3.18 m <sup>2</sup>                               |
| Terrasse            | 81.94 m <sup>2</sup> x 0,5 = 40.97 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamt</b>       | <b>163.14 m<sup>2</sup></b>                       |

**KAUFPREIS 535.915,00**



### GRUNDRISS











NOVUM INNOVATIVBAU GMBH

KAISERSTRASSE 23

66482 ZWEIBRÜCKEN

TEL: 06332.8077550

FAX:06332.8079898