

# A | IX

ALTE IXHEIMERSTRASSE | ZWEIBRÜCKEN

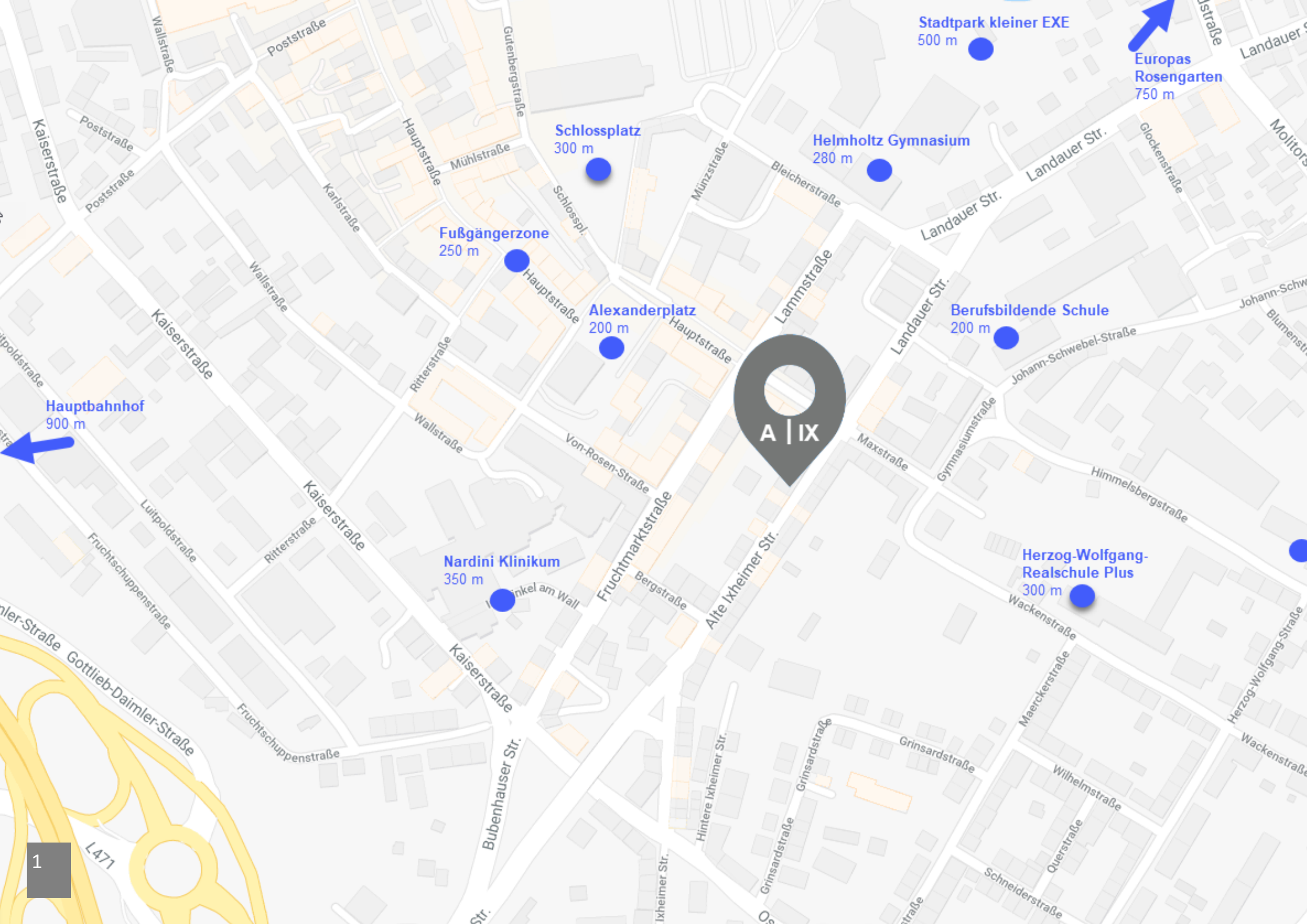


ANSPRUCH.

LAGE.

ARCHITEKTUR.

# EXPOSÉ





## 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, STUTTART 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

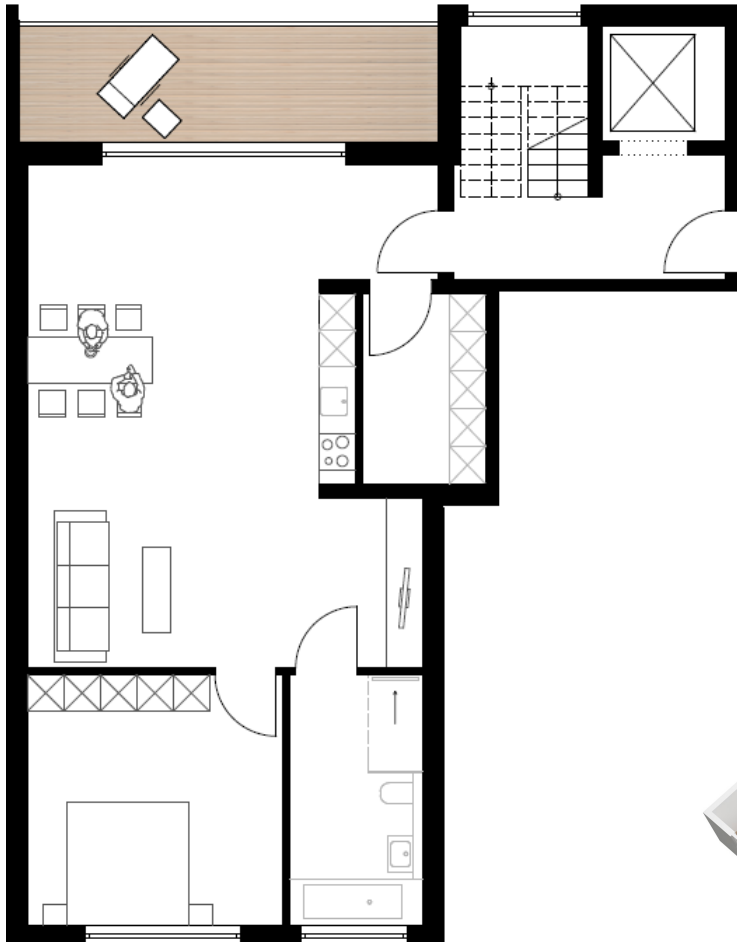
## WOHNUNG 1

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 Gemütlichkeit.





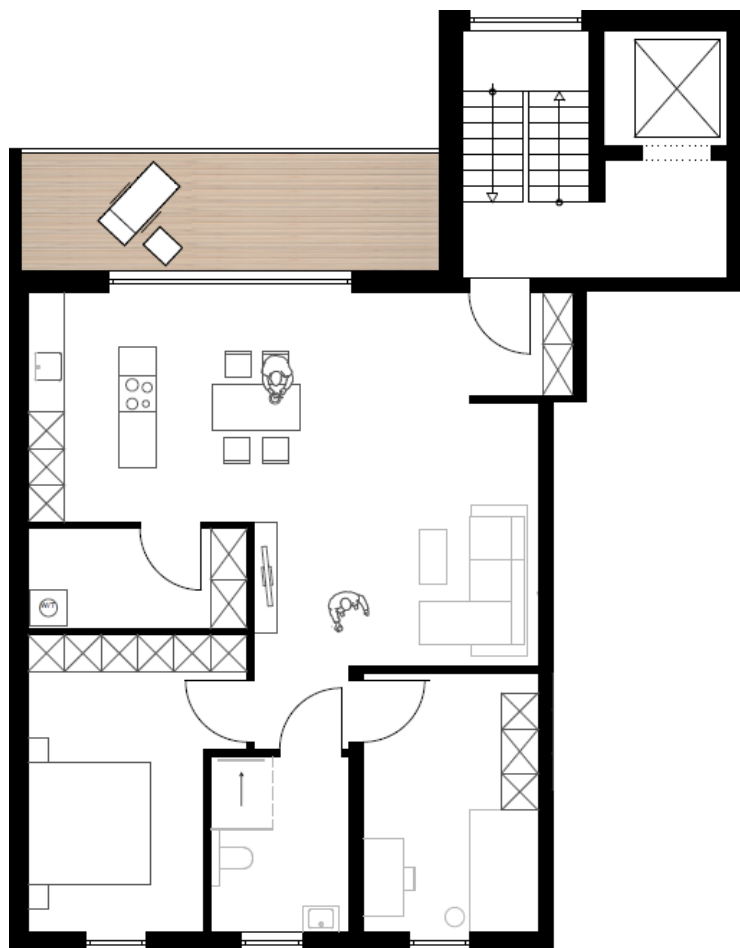
# 1-3 OBERGESCHOSS

- 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.



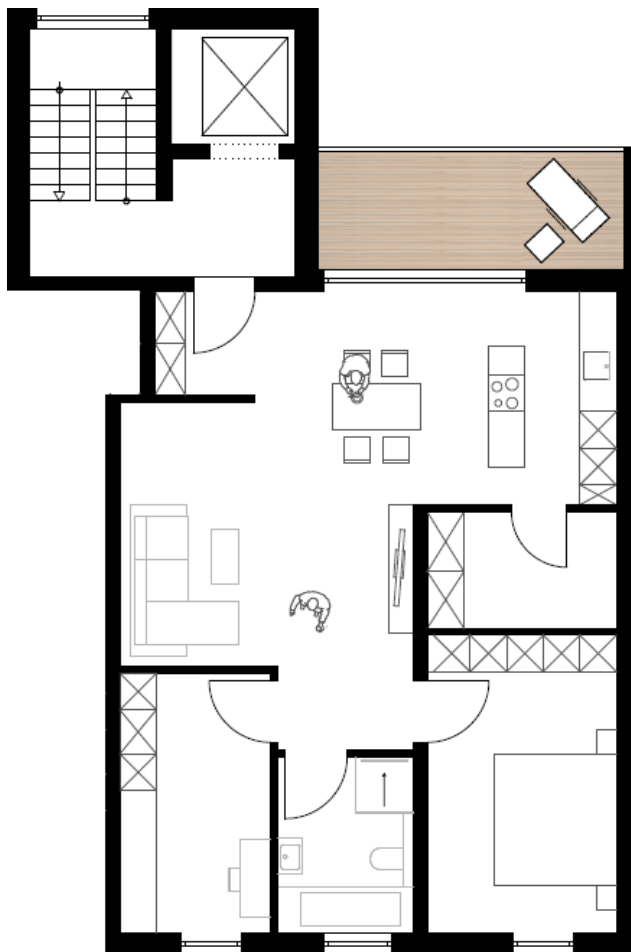
# 1-3 OBERGESCHOSS

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











## „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