



SCHWÄBISCHE  
GRUNDSTÜCKS  
GMBH

## FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN IN FRIOLZHEIM



MODERNE REIHENHÄUSER IN GÜNSTIGER LAGE  
MIT FAMILIENGERECHTEN GRUNDRISSEN.



# HAUS 1



Haus 1 wird mit einer Wohnfläche von 146 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen erstellt. Die Planung umfasst sowohl gemeinsame Wohnbereiche als auch die Möglichkeit, sich zurückzuziehen in einen eigenen Bereich.

Durch den Hauseingang gelangen Sie in den offenen Wohn/Essbereich mit einem großzügigen lichtdurchfluteten Raum mit einem freien Blick auf ihre Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und das Badezimmer.

Im Dachgeschoß sind noch weitere Flächen vorhanden.

Diese Flächen können als Gästezimmer mit Gästebad oder als Elternschlafzimmer mit eigenem Bad genutzt werden.

In dem davor befindlichen Studio kann sowohl ein Arbeitsbereich, als auch zum Beispiel eine Sauna realisiert werden.

Die Loggia bietet sich dabei als Liegebereich an.



# HAUS 1

## WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss		
Kochen / Essen / Wohnen	25,58 m <sup>2</sup>	
Terrasse 21,25 m <sup>2</sup> - 50%	10,63 m <sup>2</sup>	
Eingang	2,96 m <sup>2</sup>	
Flur	3,09 m <sup>2</sup>	
HWR	3,12 m <sup>2</sup>	
WC	1,96 m <sup>2</sup>	
Carport		14,95 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss Gesamt</b>	<b>47,34 m<sup>2</sup></b>	<b>14,95 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche
1. Obergeschoss	
Schlafen	15,40 m <sup>2</sup>
Kind I	11,75 m <sup>2</sup>
Kind II	10,01 m <sup>2</sup>
Bad	6,54 m <sup>2</sup>
Flur	8,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoss Gesamt</b>	<b>53,44 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche
Dachgeschoss	
Zimmer / Gast	24,45 m <sup>2</sup>
Bad	4,65 m <sup>2</sup>
Studio	11,13 m <sup>2</sup>
Loggia 10,17 m <sup>2</sup> - 50%	5,09 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss Gesamt</b>	<b>45,32 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>146,09 m<sup>2</sup></b>	<b>14,95 m<sup>2</sup></b>

## HAUS 2



Haus 2 wird als Komplementär zu Haus 1 erstellt. Die Wohnfläche von 144 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen ist wie bei Haus 1 auf die größte mögliche Flexibilität für jeden Bewohner ausgelegt.

Durch den Hauseingang gelangen Sie in den offenen Wohn/Essbereich mit einem großzügigen lichtdurchfluteten Raum mit einem freien Blick auf ihre Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und das Badezimmer.

Im Dachgeschoß sind noch weitere Flächen vorhanden.

Diese Flächen können als Gästezimmer mit Gästebad oder als Elternschlafzimmer mit eigenem Bad genutzt werden.

In dem davor befindlichen Studio kann sowohl ein Arbeitsbereich, als auch zum Beispiel eine Sauna realisiert werden.

Die Loggia bietet sich dabei als Liegebereich an.



# HAUS 2

## WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

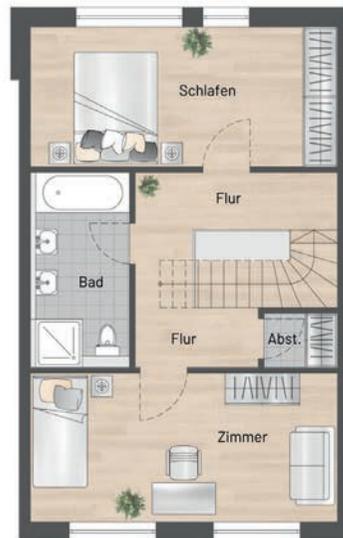
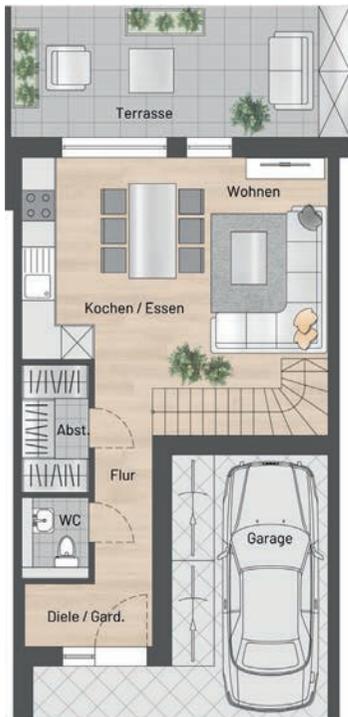
Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Erdgeschoss</b>		
Kochen / Essen / Wohnen	25,31 m <sup>2</sup>	
Terrasse 21,25 m <sup>2</sup> - 50%	9,52 m <sup>2</sup>	
Eingang	2,94 m <sup>2</sup>	
Flur	3,09 m <sup>2</sup>	
HWR	3,01 m <sup>2</sup>	
WC	1,92 m <sup>2</sup>	
Carport		14,95 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss Gesamt</b>	<b>45,79 m<sup>2</sup></b>	<b>14,95 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche
<b>1. Obergeschoss</b>	
Schlafen	15,20 m <sup>2</sup>
Kind I	10,01 m <sup>2</sup>
Kind II	11,71 m <sup>2</sup>
Bad	6,42 m <sup>2</sup>
Flur	8,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoss Gesamt</b>	<b>53,08 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche
<b>Dachgeschoss</b>	
Zimmer / Gast	24,43 m <sup>2</sup>
Bad	4,65 m <sup>2</sup>
Studio	11,04 m <sup>2</sup>
Loggia 10,01 m <sup>2</sup> - 50%	5,01 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss Gesamt</b>	<b>45,13 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>143,99 m<sup>2</sup></b>	<b>14,95 m<sup>2</sup></b>

## HAUS 3



Haus 3 wird auf kompakteres Wohnen ausgelegt, ohne sich den Raumbedarf für, veränderliche Familienbedürfnisse zu verbauen. Die Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen ist auf die größte Raumboptimierung und Anpassung angelegt.

Durch den Hauseingang gelangen Sie in den offenen Wohn/Essbereich mit einem großzügigen lichtdurchfluteten Raum mit einem freien Blick auf ihre Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und das Badezimmer.

Im Dachgeschoß sind noch weitere Flächen vorhanden.

Diese Flächen können als Gästezimmer mit Gästebad oder als Elternschlafzimmer mit eigenem Bad genutzt werden.

In dem davor befindlichen Studio kann sowohl ein Arbeitsbereich, als auch zum Beispiel eine Sauna realisiert werden. Die Loggia bietet sich dabei als Liegebereich an.



# HAUS 3

## WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss		
Kochen / Essen / Wohnen	25,35 m <sup>2</sup>	
Terrasse 14,70 m <sup>2</sup> - 50%	7,35 m <sup>2</sup>	
Eingang	2,94 m <sup>2</sup>	
Flur	3,09 m <sup>2</sup>	
HWR	3,02 m <sup>2</sup>	
WC	1,92 m <sup>2</sup>	
Carport		14,95 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss Gesamt</b>	<b>43,67 m<sup>2</sup></b>	<b>14,95 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche
1. Obergeschoss	
Schlafen	15,20 m <sup>2</sup>
Kind	16,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,42 m <sup>2</sup>
Flur	8,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss Gesamt	
<b>1. Obergeschoss Gesamt</b>	<b>47,65 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche
Dachgeschoss	
Zimmer / Gast	19,59 m <sup>2</sup>
Bad	4,65 m <sup>2</sup>
Studio	10,99 m <sup>2</sup>
Loggia 10,27 m <sup>2</sup> - 50%	5,14 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss Gesamt	
<b>Dachgeschoss Gesamt</b>	<b>40,37 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>131,69 m<sup>2</sup></b>	<b>14,95 m<sup>2</sup></b>

## HAUS 4



Haus 4 wiederum wird als Komplementär zu Haus 3 erstellt. Die Wohnfläche von 133 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen ist wie bei Haus 3 auf die wachsenden Bedürfnisse auch künftiger Mitbewohner ausgelegt.

Durch den Hauseingang gelangen Sie in den offenen Wohn/Essbereich mit einem großzügigen lichtdurchfluteten Raum mit einem freien Blick auf ihre Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und das Badezimmer.

Im Dachgeschoß sind noch weitere Flächen vorhanden.

Diese Flächen können als Gästezimmer mit Gästebad oder als Elternschlafzimmer mit eigenem Bad genutzt werden.

In dem davor befindlichen Studio kann sowohl ein Arbeitsbereich, als auch zum Beispiel eine Sauna realisiert werden.

Die Loggia bietet sich dabei als Liegebereich an.



# HAUS 4

## WOHN- UND NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss		
Kochen / Essen / Wohnen	25,76 m <sup>2</sup>	
Terrasse 15,60 m <sup>2</sup> - 50%	7,80 m <sup>2</sup>	
Eingang	2,96 m <sup>2</sup>	
Flur	3,09 m <sup>2</sup>	
HWR	3,18 m <sup>2</sup>	
WC	1,98 m <sup>2</sup>	
Carport		14,95 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss Gesamt</b>	<b>44,77 m<sup>2</sup></b>	<b>14,95 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche
1. Obergeschoss	
Schlafen	15,53 m <sup>2</sup>
Kind	16,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,62 m <sup>2</sup>
Flur	8,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss Gesamt	
<b>1. Obergeschoss Gesamt</b>	<b>48,26 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche
Dachgeschoss	
Zimmer / Gast	18,93 m <sup>2</sup>
Bad	4,71 m <sup>2</sup>
Studio	11,16 m <sup>2</sup>
Loggia 10,24 m <sup>2</sup> - 50%	5,12 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss Gesamt	
<b>Dachgeschoss Gesamt</b>	<b>39,92 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung	Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>132,95 m<sup>2</sup></b>	<b>14,95 m<sup>2</sup></b>

# FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN IN FRIOLZHEIM

SO KÖNNTE IHR  
ZUHAUSE AUSSEHEN



DER WOHNBEREICH, OFFEN -  
EIN LICHTDURCHFLUTETER RAUM.



DER SCHLAFBEREICH,  
HELL UND FREUNDLICH.

# FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN IN FRIOLZHEIM

SO KÖNNTE IHR  
ZUHAUSE AUSSEHEN



DAS EIGENE REICH  
FÜR DIE KINDER.



DAS BAD, ZEITLOS ELEGANT  
UND PFLEGELEICHT.

## FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN IN FRIOLZHEIM

SO KÖNNTE IHR  
ZUHAUSE AUSSEHEN



DAS GÄSTEZIMMER ODER VIELLEICHT  
DAS ELTERNZIMMER MIT EIGENEM BAD  
UND VIEL LICHT.



DAS STUDIO MIT LOGGIA. OB WIE HIER ALS  
SAUNABEREICH ODER ALS ARBEITZIMMER.  
ES GIBT VIELE MÖGLICHKEITEN DIESEN BEREICH  
ZU NUTZEN UND ZU GESTALTEN

# FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN IN FRIOLZHEIM

IHR NEUES ZUHAUSE IN FRIOLZHEIM  
WEITERE INFORMATIONEN



Von Rudolf Stricker -  
Eigenes Werk, Attribution,  
[https://commons.wikimedia.org/w  
/index.php?curid=7835038](https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=7835038)

Wir erstellen in zentraler Lage von Friolzheim vier Reihenhäuser mit einer Grundfläche von 131 m<sup>2</sup> bis 146 m<sup>2</sup>.

Die modernen Häuser haben eine gehobene Ausstattung. Zwei Bäder und ein zusätzliches WC.

Hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen sind ebenso Bestandteil wie ein Abstellraum/Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss.

Eine Terrasse und eine Loggia im Dachgeschoss bieten Raum im Freien.

Smart Home kann auf Wunsch realisiert werden.

Ein Carport oder optional eine Garage und ein Außenstellplatz.

Carport bzw. Garage werden für den Einbau einer Wallbox vorbereitet.

# FAMILIENFREUNDLICHES WOHNEN IN FRIOLZHEIM

## IHR NEUES ZUHAUSE IN FRIOLZHEIM ÜBER FRIOLZHEIM



Friolzheim ist eine gewachsene Gemeinde mit circa 4.200 Einwohnern im Nordschwarzwald, die verkehrsgünstig zwischen Pforzheim/Karlsruhe und Leonberg/Stuttgart liegt.

Zur Autobahn A8 sind es nur 2 Kilometer. Ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr ist ebenso vorhanden wie auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Alle Geschäfte sind in fußläufiger Entfernung zum Objekt gelegen.

Friolzheim verfügt über Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen. Ein umfangreiches Vereinsleben belebt die Gemeinde.

Die naturbelassene Schönheit des Schwarzwaldes bietet viele Möglichkeiten im Freien aktiv zu sein.

Das höchste und größte zusammenhängende Mittelgebirge ist mit einem Naturpark und einem Nationalpark bei Einheimischen und Touristen sehr beliebt.

Friolzheim ist ein Ort der Vergangenheit und Gegenwart auf das angenehmste verbindet.

Moderne Architektur und traditionelle Gebäude bieten ein abwechslungsreiches Bild. Die Bewohner schätzen die Ruhe und Gelassenheit die von der Gemeinschaft ausgeht.

Kulinarisch hat Friolzheim mehr zu bieten als das „Friolzheimer Vesper“, das auf einen Gemeinde-ratsbeschluss von 1956 zurückgeht. Verschiedene Lokalitäten werden in den einschlägigen Foren durchweg gut bewertet.

Viele namhafte Unternehmen wie Porsche, Mercedes-Benz, Trumpf und Bosch sowie große Industriegebiete in der Region Nordschwarzwald und mittlerer Neckar sind von Friolzheim schnell zu erreichen.



SCHWÄBISCHE  
GRUNDSTÜCKS  
GMBH

# IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

IHR ANSPRECHPARTNER FÜR ALLE FRAGEN  
PROFESSIONELL UND NAH.



**Blerim Hadergjonaj**  
Geschäftsführer

4N Schwäbische Grundstücks GmbH  
Buchfinkenweg 8  
71229 Leonberg

**Telefon:** +49 (0)7152 33 295 04  
**Mobil:** +49 (0)172 940 657 6

**E-Mail:** [info@4n.immo](mailto:info@4n.immo)  
**Internet:** [4n.immo](http://4n.immo)

FAMILIENFREUNDLICHES  
WOHNEN IN FRIOLZHEIM



SCHWÄBISCHE  
GRUNDSTÜCKS  
GMBH