



VILLA ROCHUS

Leben & genießen -zentrumsnah



  
VILLA ROCHUS  
73

  
VILLA ROCHUS

Leben & genießen -zentrumsnah



  
VILLA ROCHUS

Leben & genießen -zentrumsnah



Insgesamt 17 großzügige Tiefgaragen- & Außenstellplätze



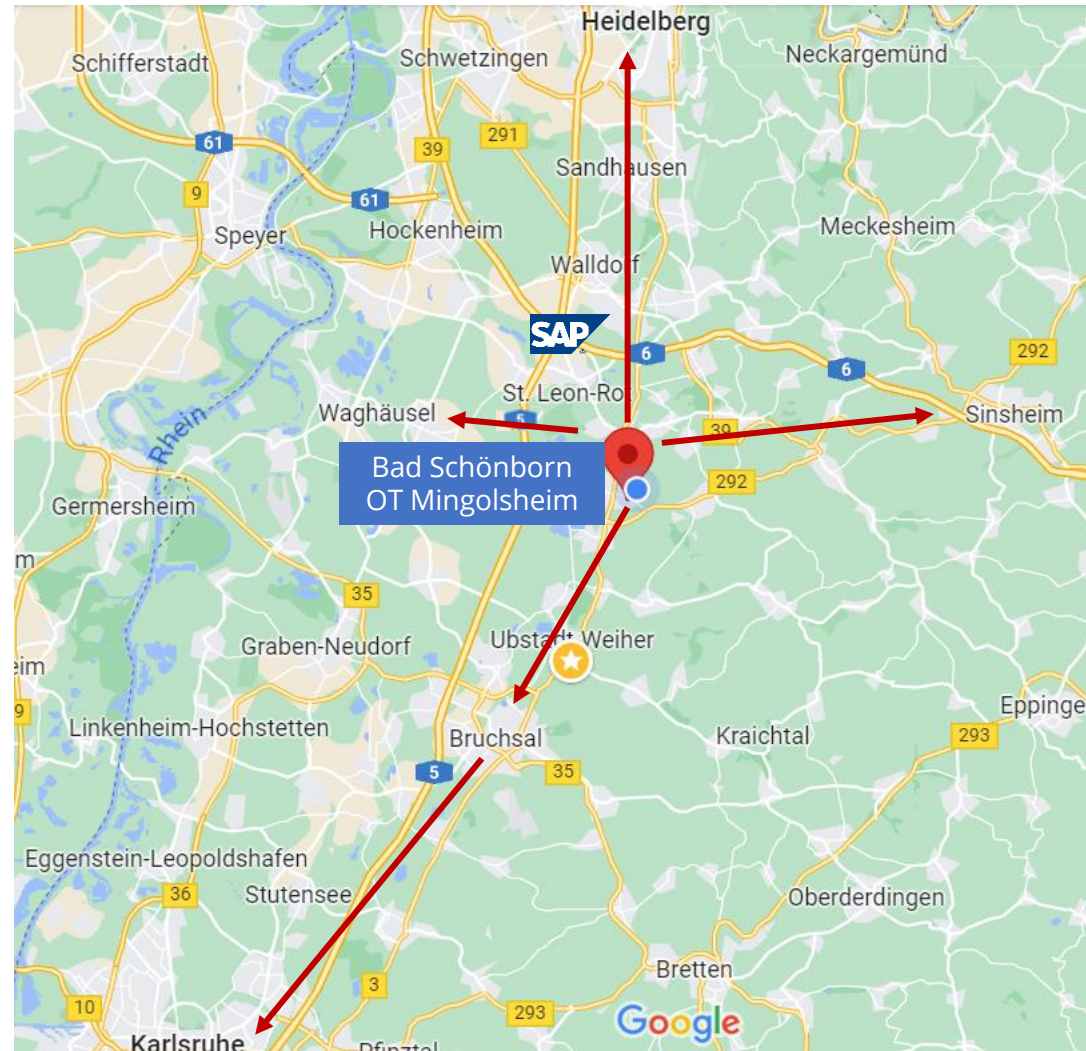
  
VILLA ROCHUS



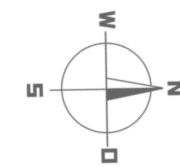
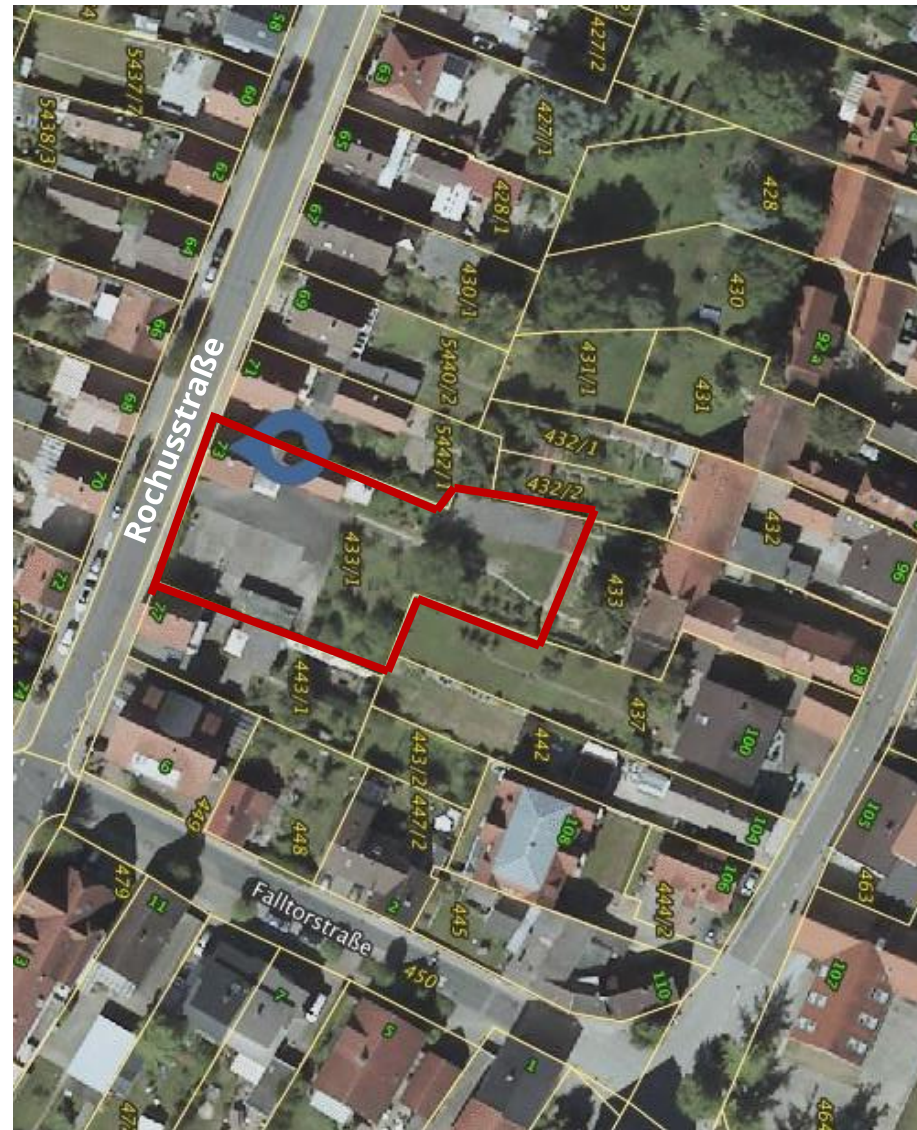


VILLA ROCHUS

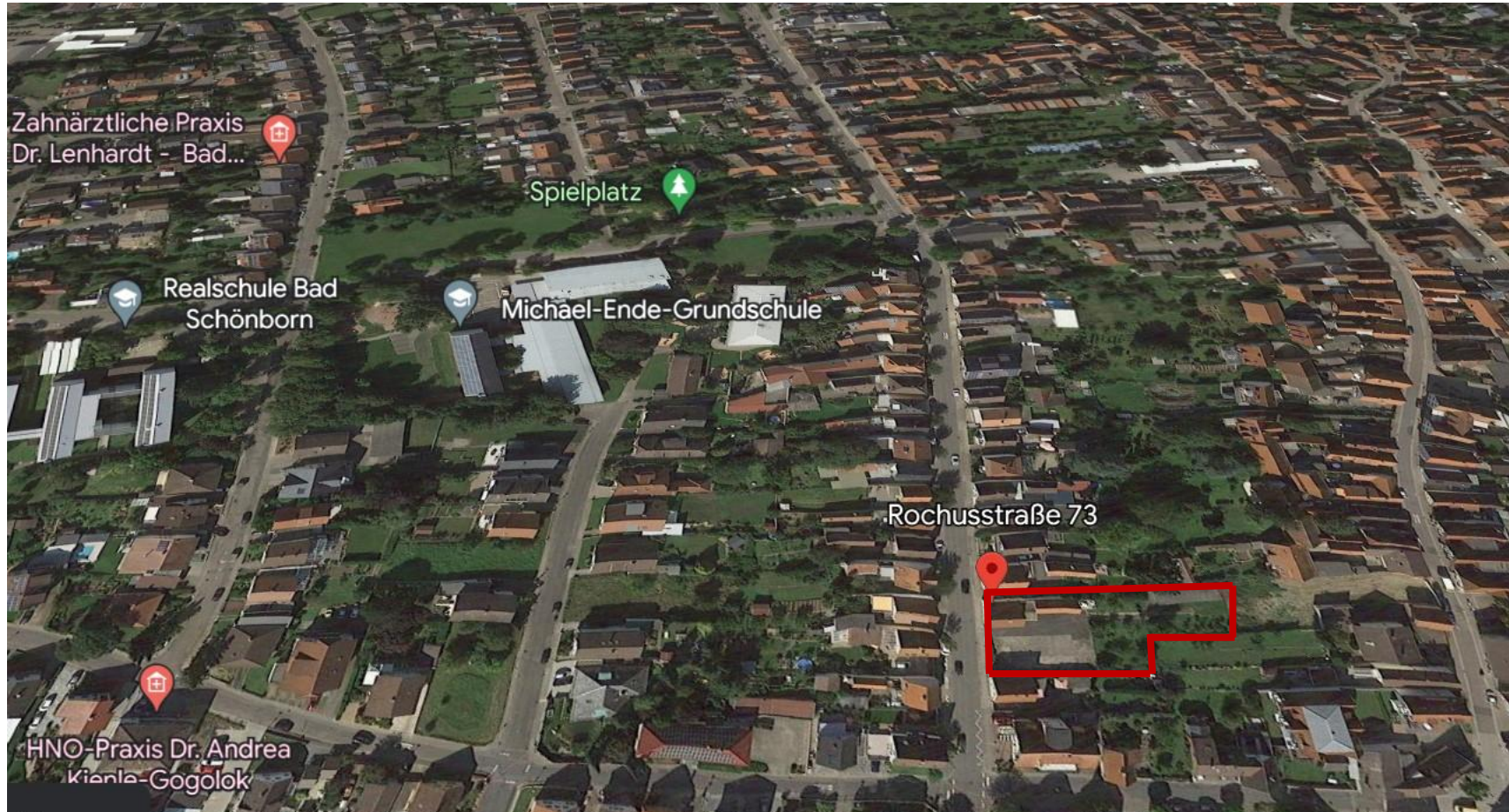
# Überblick Makrolage



# Überblick Grundstück Rochusstraße 73 – Mikrolage 1



# Überblick zur Umgebung Rochusstraße 73 -Mikrolage2



Bäcker

Fitness (Katrin Baumgärtner)

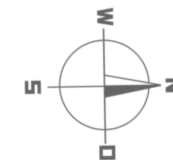
unverpackt Laden

mehrere Restaurants

Glashaus (Bar/Restaurant)

Eisdiele

Kurgebiet





# Pure Wohnfreude.

Hell, einladend, elegant und behaglich: Die attraktiven 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten eine hochwertige Wohnatmosphäre mit durchdachten Schnitten und individuellen Grundrissen und stilvollen Ausstattungsdetails, die Sie flexibel an Ihre Vorstellungen anpassen können. Ob Echtholzparkett, Vinylboden, edle Fliesen oder unterschiedliche Wahlmöglichkeiten an Markensanitär – entscheiden Sie selbst, was Ihnen am besten gefällt.



VON INNEN



- Die nachhaltige Bauweise im effizienten KfW-Standard rundet das vielfältige Wohnangebot ab.
- Mit moderner Gebäudetechnik und hoch effizienter Gebäudehülle werden die gesetzlichen Mindestanforderungen weit übertroffen.
- Das schont die Umwelt und nicht zuletzt auch den Geldbeutel der Bewohner.
- Beispielsweise wird das Gebäude mit einer leistungsfähigen Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer individuell regulierbaren Fußbodenheizung beheizt.
- 3-fach verglaste Fenster und 2-schaligen Außenwände sorgen sowohl für optimalen Schallschutz als auch für geringe Wärmeverluste.

# INSPIRATION BAD & WOHNEN

## Individualität mit Händchen

Gestalten Sie Ihre neue Wohnung, nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Gerne helfen wir mit unsren Partnern, z.B. professionelle Einrichtungsberatung.



# INSPIRATION BAD

Bad-Fliesen-Design



Abb. aus Sicht des Illustrators



◀ **Wandfliesen – Abstract:**  
Trendfarbe „Silver“  
im Maß 120x60cm



◀ **Bodenfliesen – Abstract:**  
Anit-Slip, „Greige“ Mischung  
aus Grau & Beige  
Maß 60x60cm

# INSPIRATION WOHNEN



Edelharzboden „Eiche Oka“ Design-Vinyl im Schlossholzdielen-Format 120x24cm

# Treppenhausfliesen

---



Natural Rectified



Zusammen. Draußen. Treffen.

\*Abb. aus Sicht des Illustrators

# MEHR

- GRÜN.
- GEMEINSCHAFT.
- WOHLFÜHLEN.



Freiwilliges Angebot:

**G**emeinschaft leben, zusammen Zeit verbringen. Die Außenanlage der VILLA ROCHUS bieten die besten Voraussetzungen für ein echtes Wohlfühlzuhaus. Das weitläufige Grün des Gartens mit Spielgeräten, bietet auch genug Platz für einen Grillplatz, Werkstatthäuschen oder Gartenlaube. Die Idee soll die Generationen zusammenbringen und als gemeinschaftlicher Treffpunkt den Community-Gedanken fördern. Denn zu einem echten Zuhause gehört immer auch eine gute Gemeinschaft.

**Wohlfühlphilosophie für echte Nachhaltigkeit:**

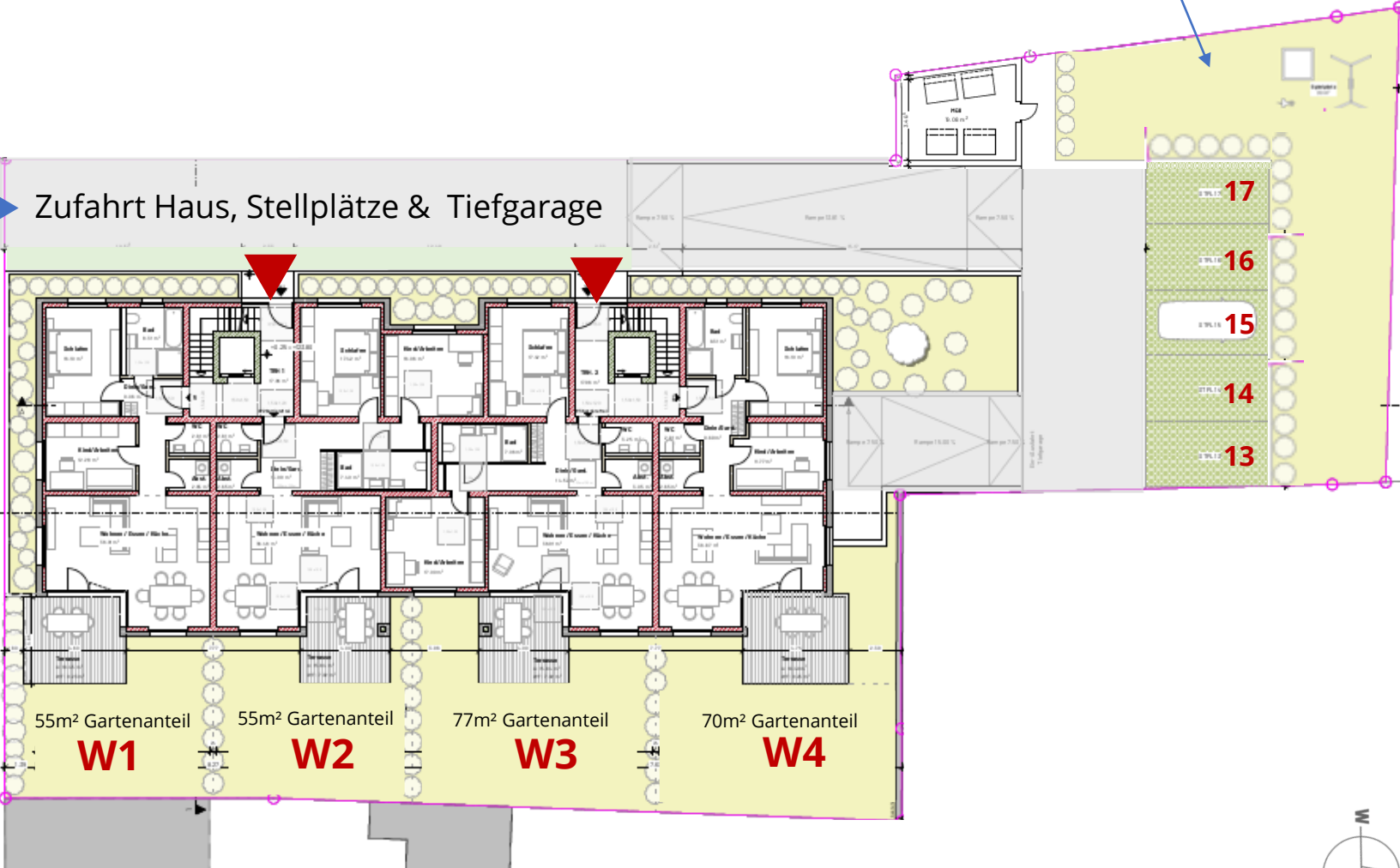
- Ein großer, sorgfältig angelegter Außenbereich bietet viel Grün, einen Spielplatz, eine Tischgruppe, ein Gerätehaus für z.B. eine Werkstatt und einen Grillplatz. Die Gemeinschaftsfläche bietet Platz für einen attraktiven Gemeinschaftsgarten und ist eine tolle Ergänzung zum öffentlichen Leben im Ortszentrum
- Konzeption als generationsübergreifender Treffpunkt für mehr Gemeinschaft
- Hohe Qualität aller Einrichtungen erfüllt nachhaltige, soziale, ökologische und gesellschaftliche Aspekte im Rahmen eines umfassenden Nachhaltigkeitsgedankens

# Überblick Grundstück mit Erdgeschoss

gemeinschaftlicher Außenbereich mit ca. 100m<sup>2</sup> mit Spielplatz.  
Optional: z.B. Sitzbank, Tischgruppe, Werkstatthütte, Gartenlaube, Grillplatz

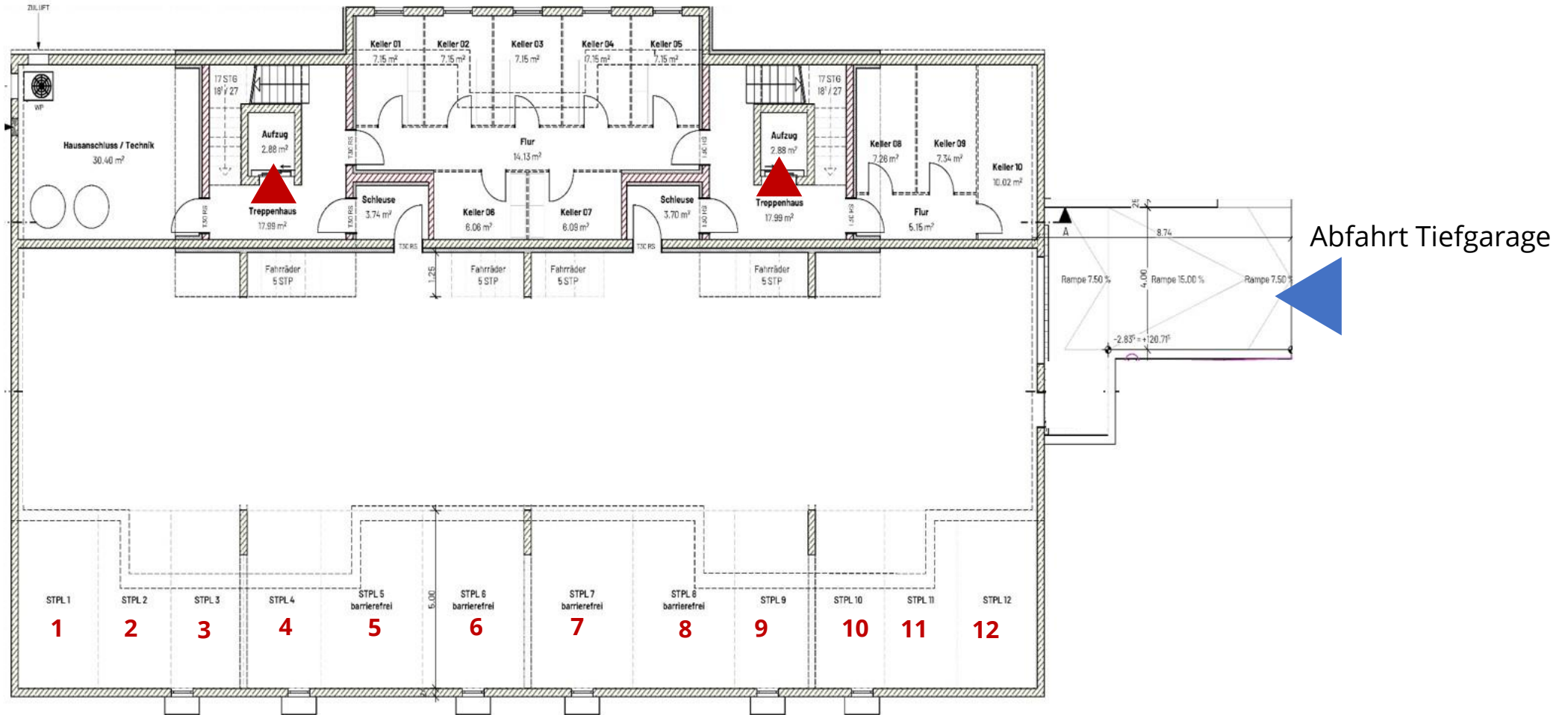
Rochustraße

Zufahrt Haus, Stellplätze & Tiefgarage





# Überblick Kellergeschoss und Tiefgarage



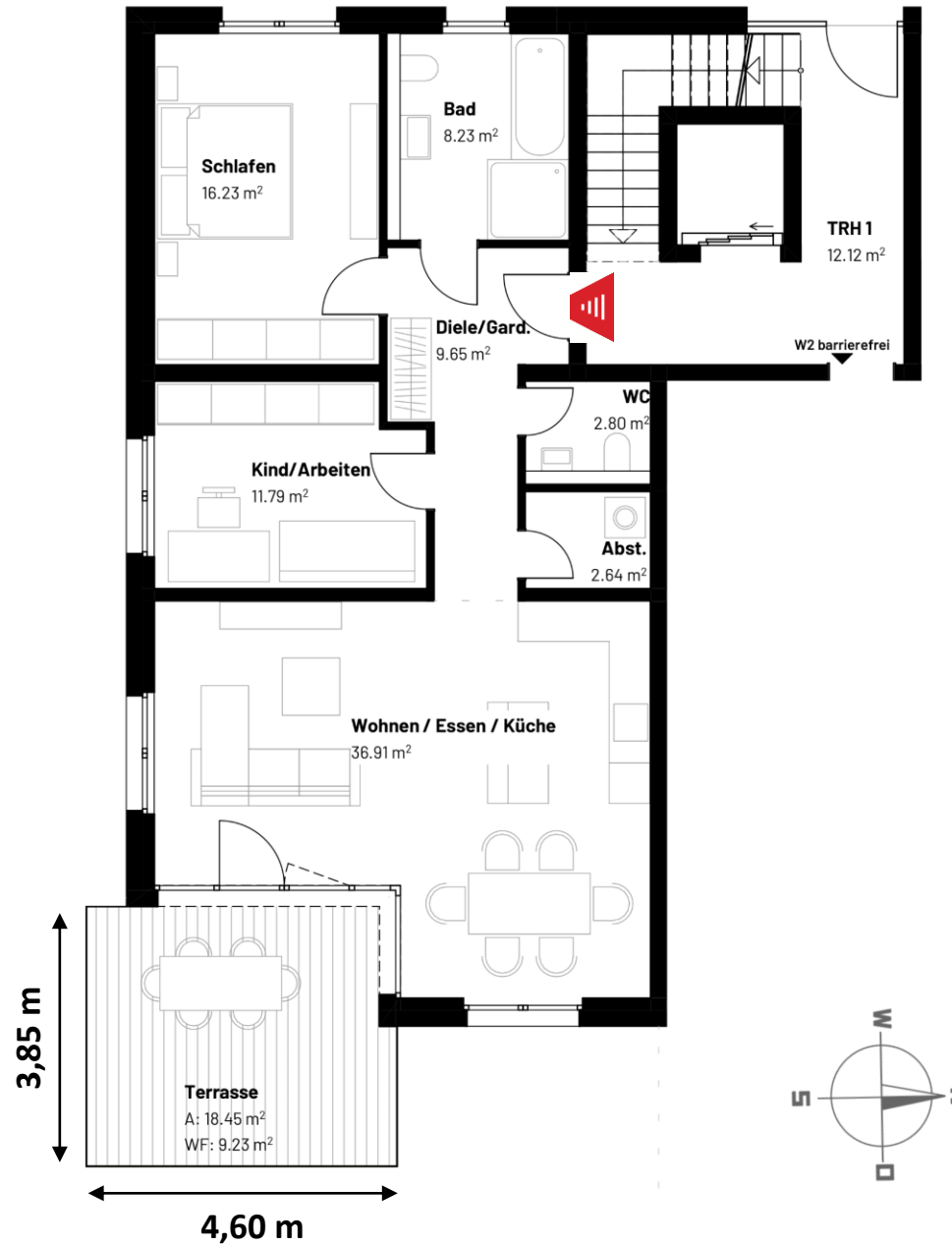
# Wohnung 1

Erdgeschoss

Diele/Garderobe	9,65
Bad	8,23
Schlafen	16,23
Kind/ Arbeiten	11,79
WC	2,80
Abstellkammer	2,64
Wohnen / Essen / Küche	36,91
Terrasse 50%	9,23

**Summe** 97,48 m<sup>2</sup>

eigener Gartenanteil 55 m<sup>2</sup>



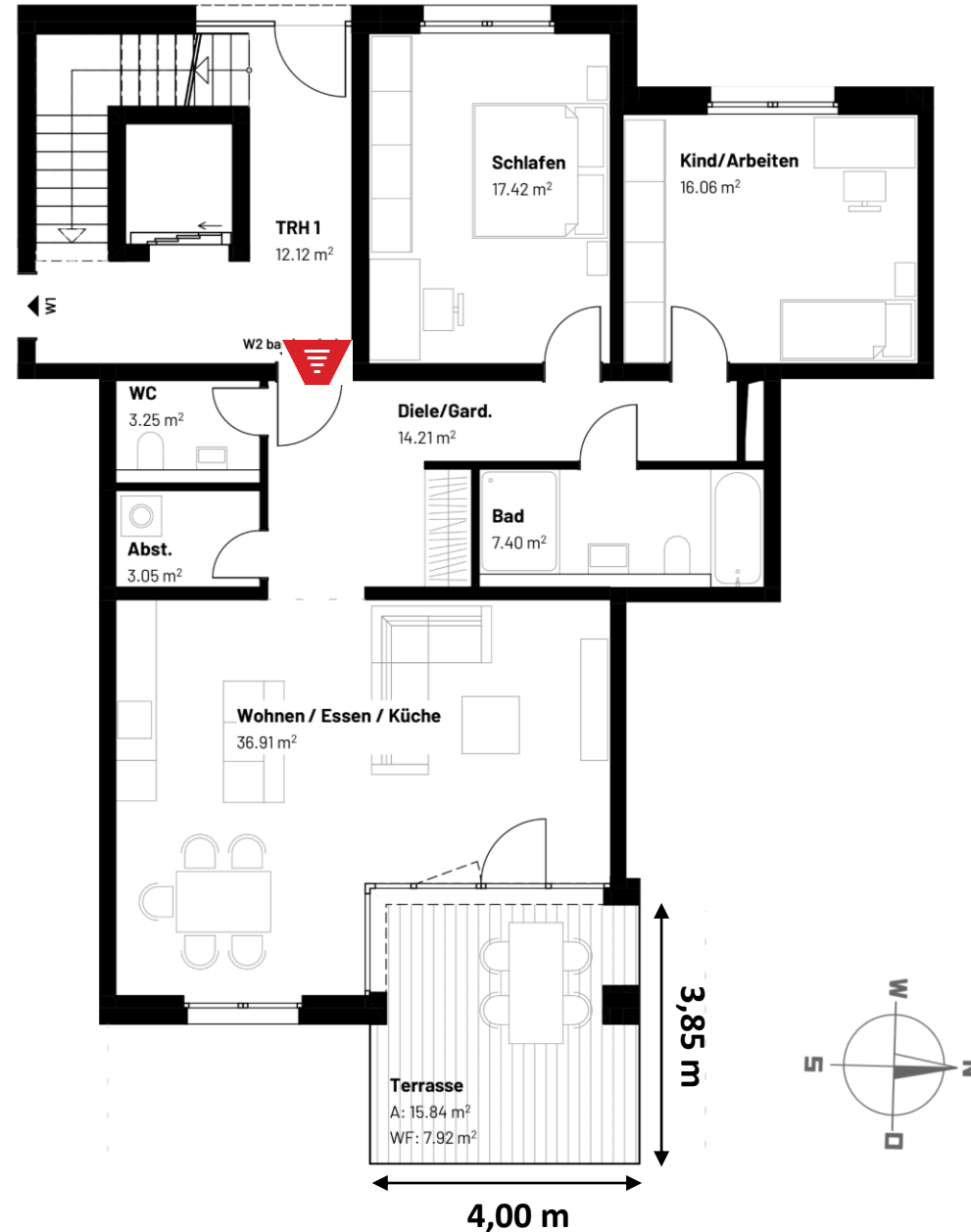
# Wohnung 2

## Erdgeschoss

Diele/Garderobe	14,21
Bad	7,40
Schlafen	17,42
Kind/ Arbeiten	16,06
WC	3,25
Abstellkammer	3,50
Wohnen / Essen / Küche	36,91
Terrasse 50%	7,92

**Summe** 106,67 m<sup>2</sup>

eigener Gartenanteil 55 m<sup>2</sup>



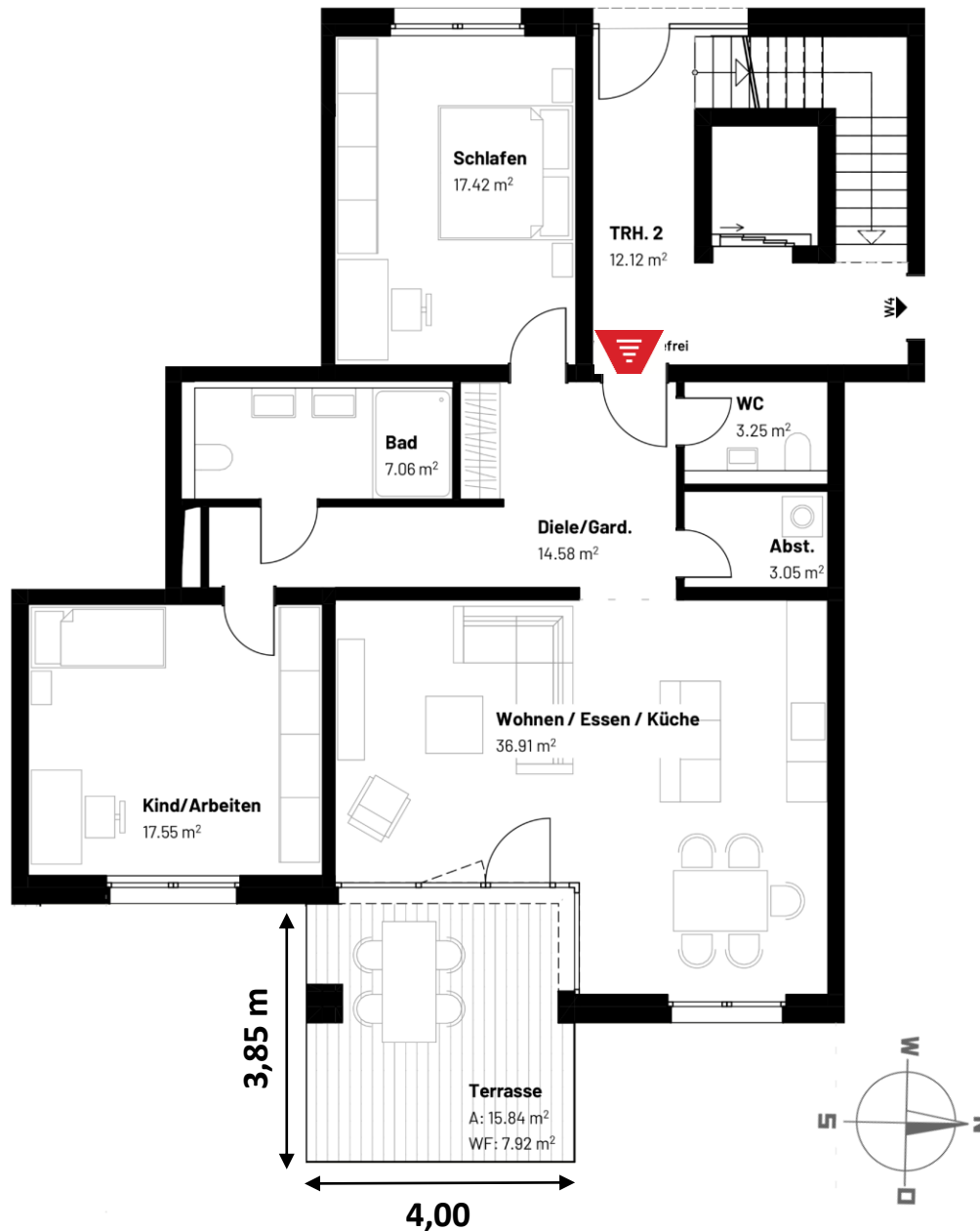
# Wohnung 3

Erdgeschoss

Diele/Garderobe	14,58
Bad	7,06
Schlafen	17,42
Kind/ Arbeiten	17,55
WC	3,25
Abstellkammer	3,05
Wohnen / Essen / Küche	36,91
Terrasse 50%	7,92

**Summe** 107,74 m<sup>2</sup>

eigener Gartenanteil 77 m<sup>2</sup>



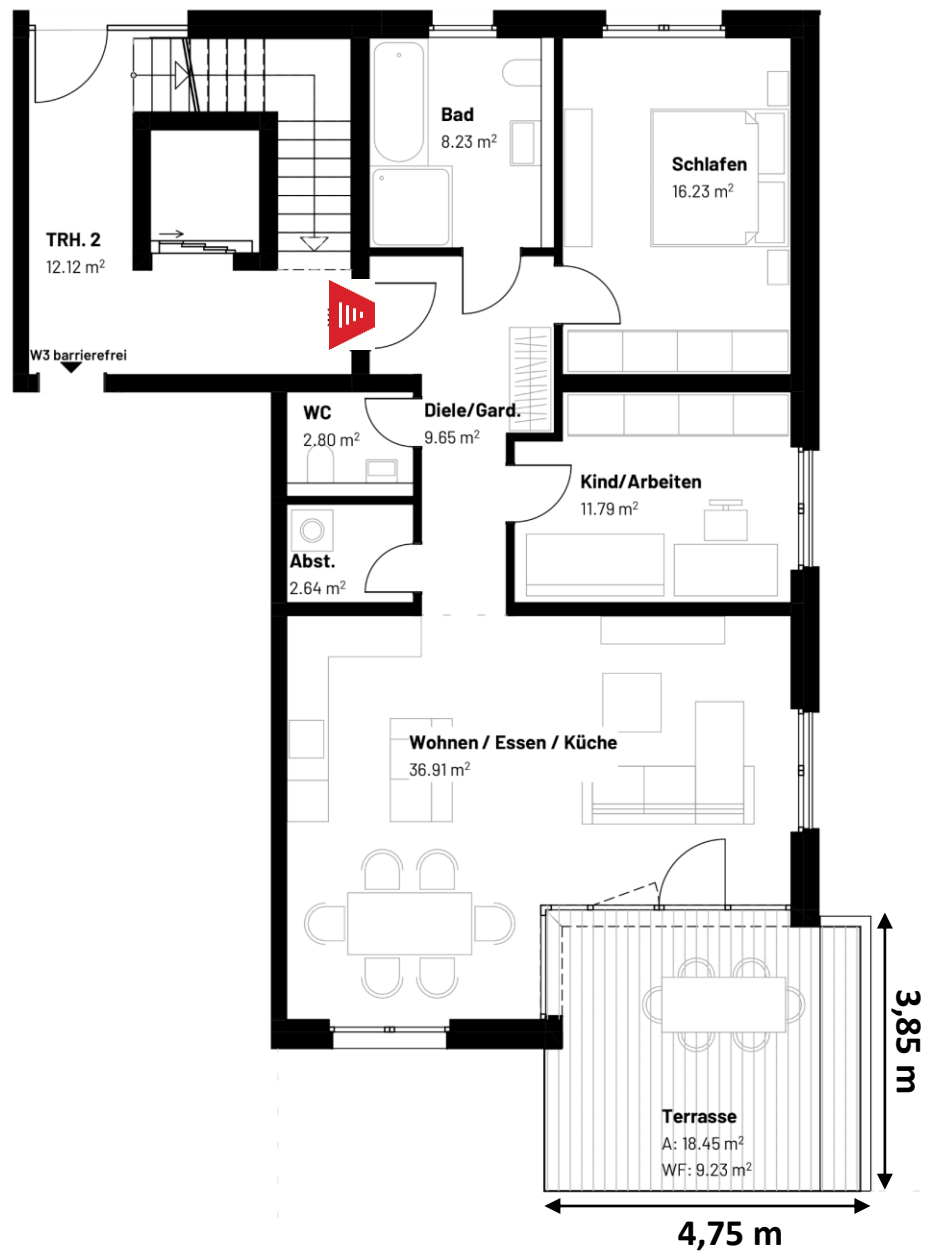
# Wohnung 4

Erdgeschoss

Diele/Garderobe	9,65
Bad	8,23
Schlafen	16,23
Kind/ Arbeiten	11,79
WC	2,80
Abstellkammer	2,64
Wohnen / Essen / Küche	36,91
Terrasse 50%	9,23

**Summe** 97,48 m<sup>2</sup>

eigener Gartenanteil 70 m<sup>2</sup>

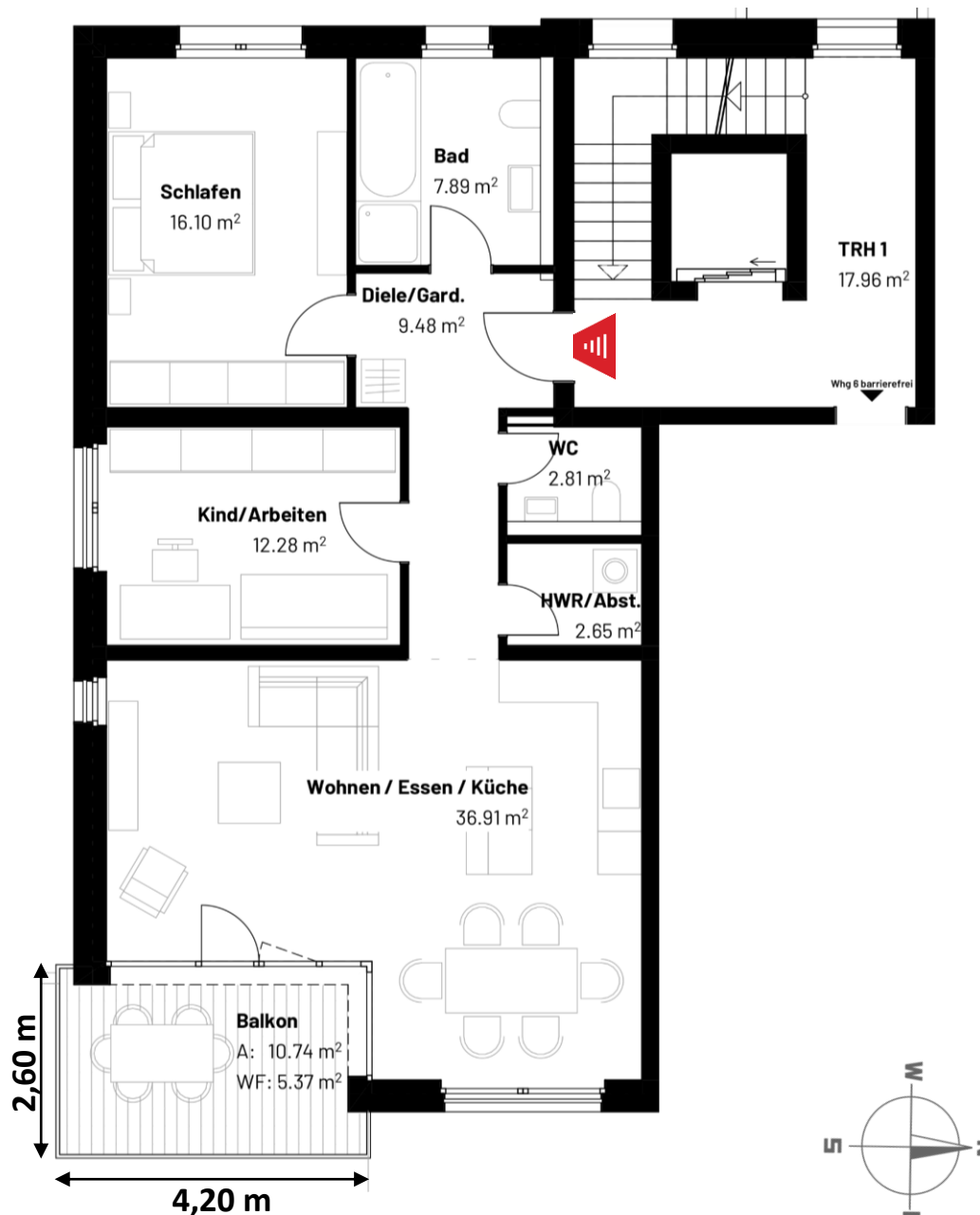


# Wohnung 5

Obergeschoss

Diele/Garderobe	9,48
Bad	7,89
Schlafen	16,10
Kind/ Arbeiten	12,28
WC	2,81
Abstellkammer	2,65
Wohnen / Essen / Küche	36,91
Balkon 50%	5,37

**Summe** **93,49 m<sup>2</sup>**



# Wohnung 6

Obergeschoss

Diele/Garderobe	14,23
Bad	7,40
Schlafen	17,42
Kind/ Arbeiten	16,06
WC	3,25
Abstellkammer	3,05
Wohnen / Essen / Küche	36,91
Balkon 50%	4,56

**Summe 102,88 m<sup>2</sup>**

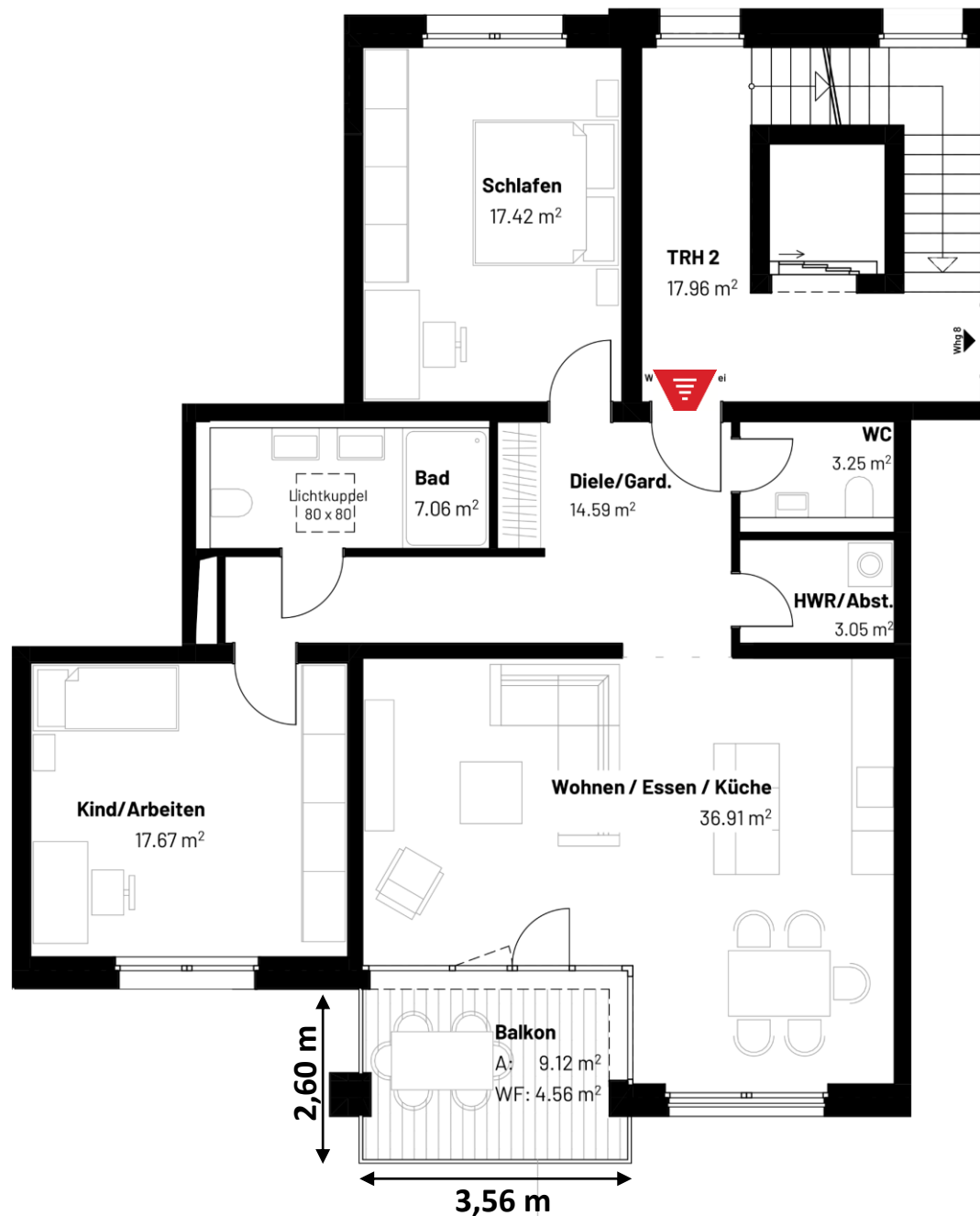


# Wohnung 7

Obergeschoss

Diele/Garderobe	14,59
Bad	7,06
Schlafen	17,42
Kind/ Arbeiten	17,67
WC	3,25
Abstellkammer	3,05
Wohnen / Essen / Küche	36,91
Balkon 50%	4,56

**Summe 104,51 m<sup>2</sup>**



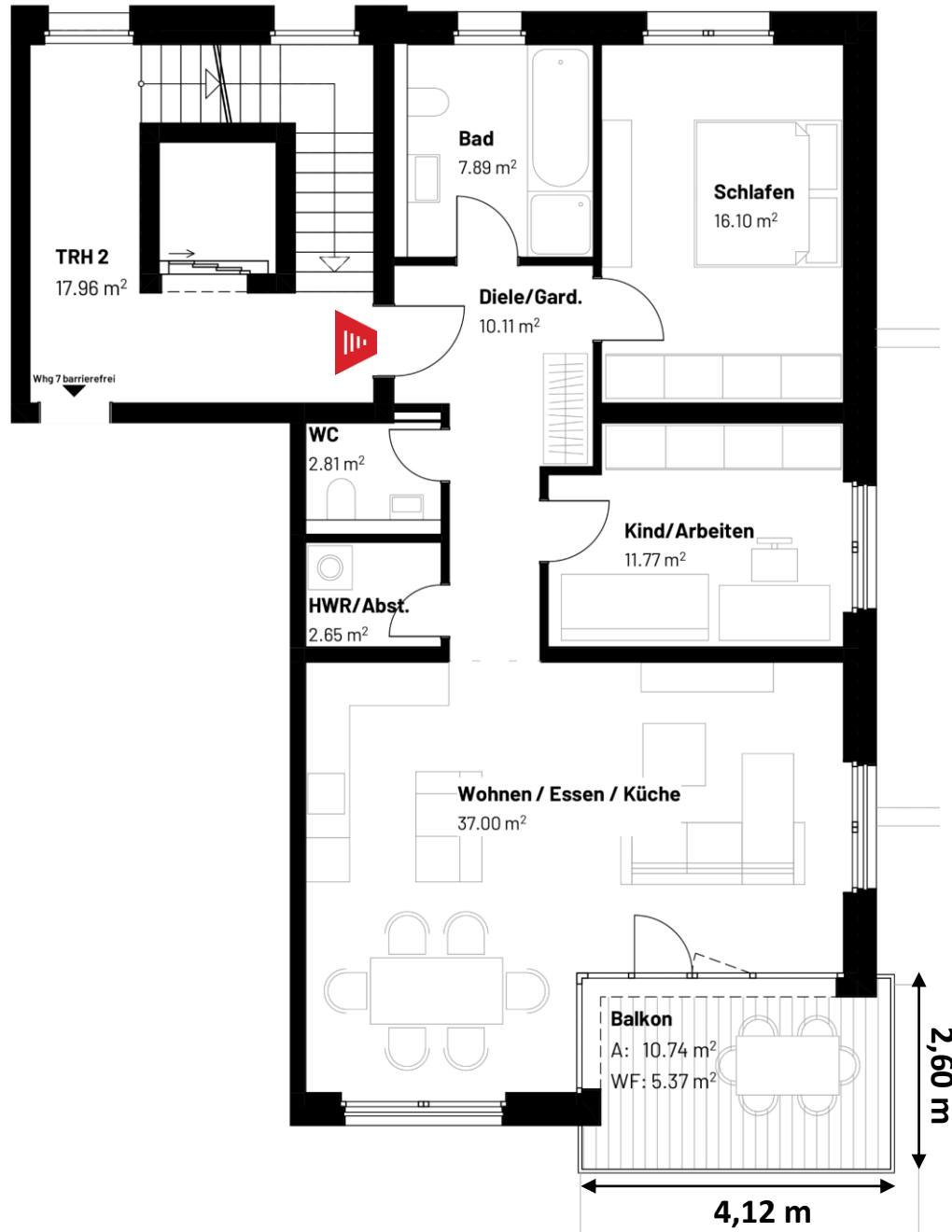


# Wohnung 8

Obergeschoss

Diele/Garderobe	10,11
Bad	7,89
Schlafen	16,10
Kind/ Arbeiten	11,77
WC	2,81
Abstellkammer	2,65
Wohnen / Essen / Küche	37,00
Balkon 50%	5,37

**Summe 93,70 m<sup>2</sup>**

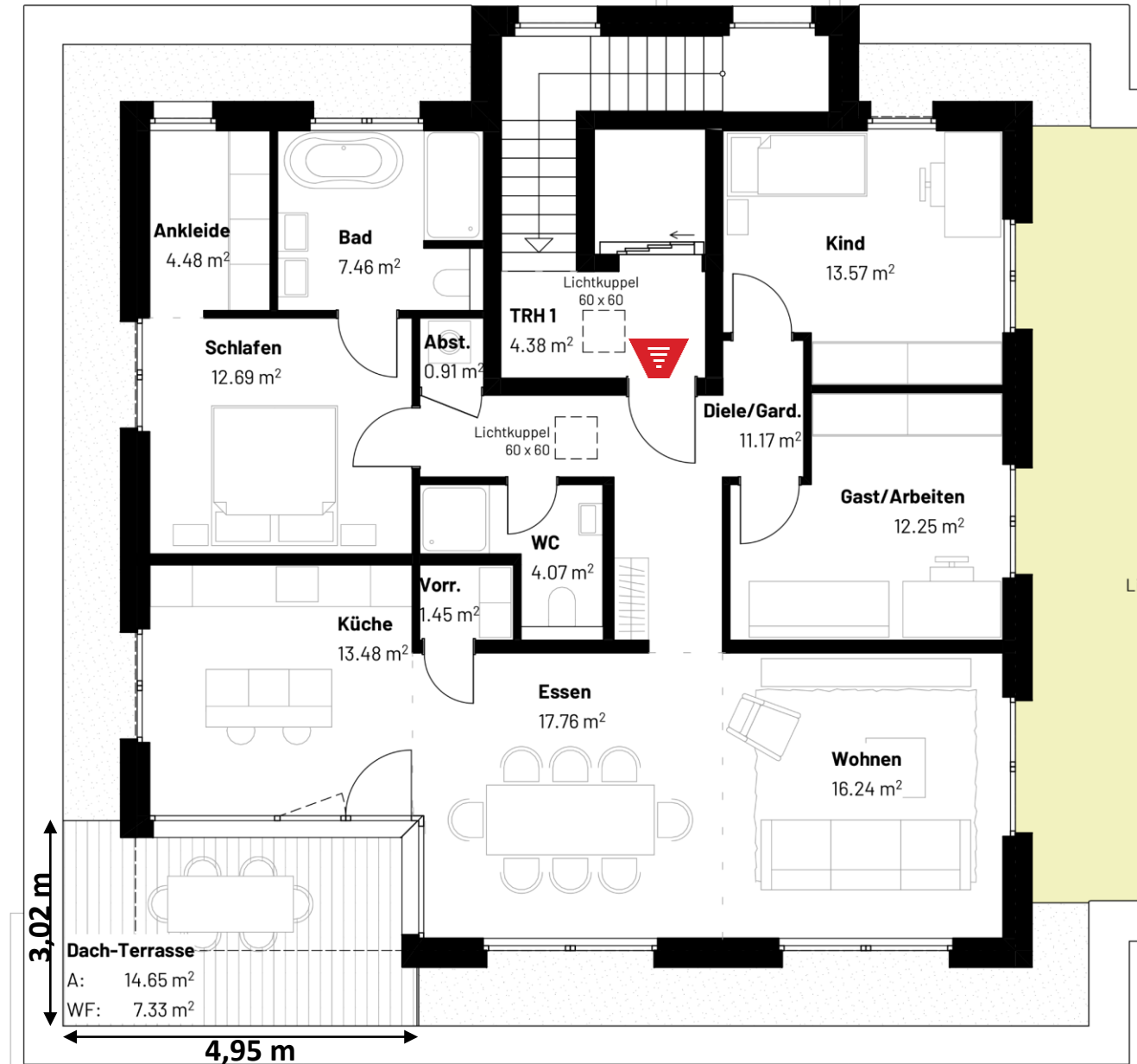


# Wohnung 9

## Penthouse

Diele/Garderobe	11,17
Kind	13,57
Gast/Arbeiten	12,25
Schlafen	12,69
Ankleide	4,48
Bad	7,46
Abstellkammer	0,91
WC	4,07
Vorrat	1,45
Küche	13,48
Essen	17,76
Wohnen	16,24
Terrasse 50%	7,33

**Summe** **122,86 m<sup>2</sup>**

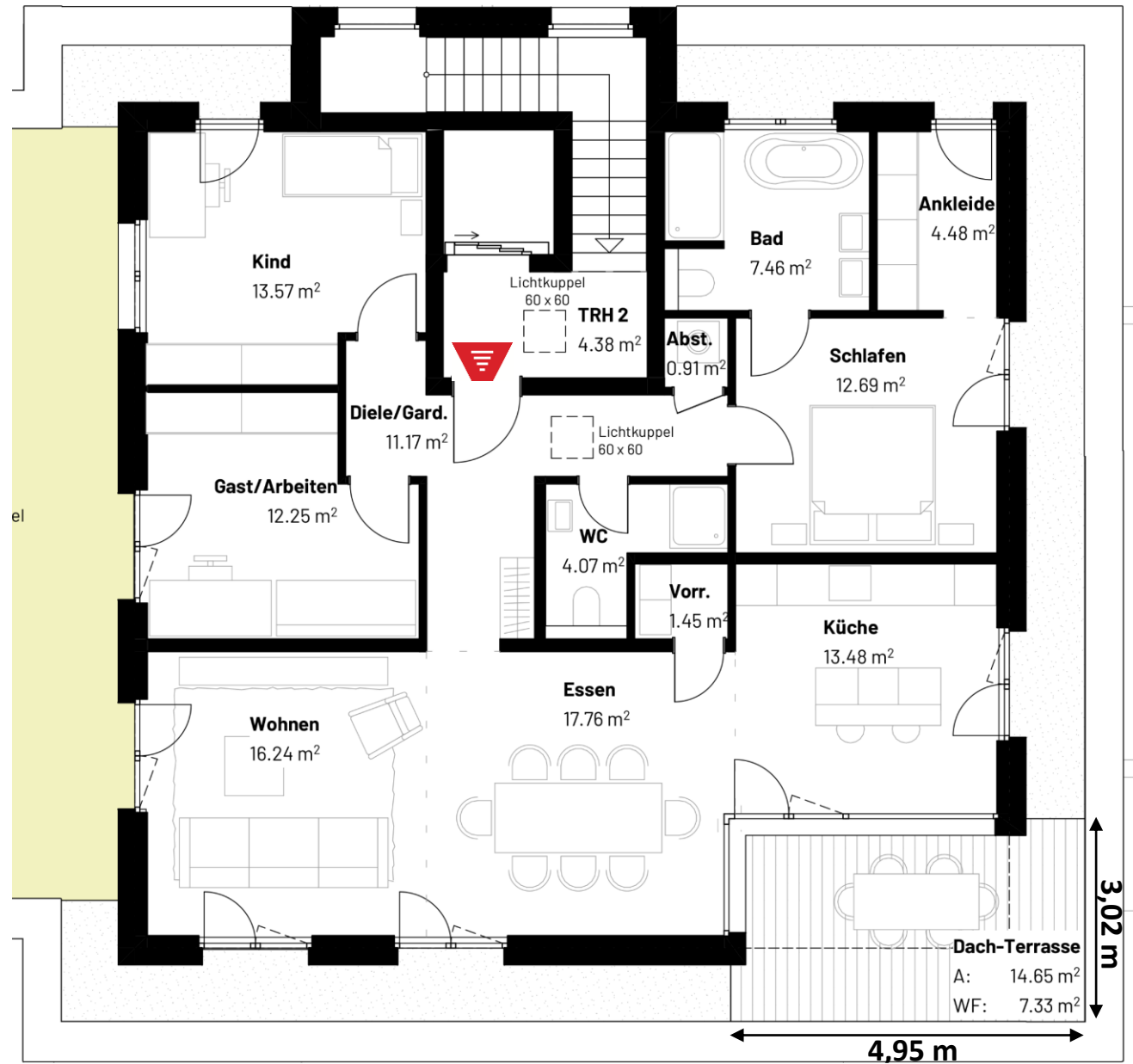


VILLA ROCHUS

# Wohnung 10

## Penthouse

Diele/Garderobe	11,17
Kind	13,57
Gast/ Arbeiten	12,25
Schlafen	12,69
Ankleide	4,48
Bad	7,46
Abstellkammer	0,91
WC	4,07
Vorrat	1,45
Wohnen	16,24
Essen	17,76
Küche	13,48
Terrasse 50%	9,23
<b>Summe</b>	<b>124,76 m<sup>2</sup></b>



# Werte für Generationen

Wir setzen uns als Unternehmen aus MAYA Hauswelten & MAYA Immobilien und Friedrich Architekten Bruchsal zusammen.

Sie profitieren damit von einer umfassenden Immobilienkompetenz, einer großen Expertise und viel Erfahrung in der Planung und dem Bau von hochklassigen Immobilien in Baden-Württemberg. Unser Wissen orientiert sich an der jahrzehntelangen Erfahrung am Markt und vor allem an den Bedürfnissen der Menschen und den Anforderungen an eine gute Zukunft.



**Ansprechpartner im Verkauf:**

Ihr Team MAYA-Hauswelten  
Tel. +49 7251 93 40 90  
verkauf@maya-hauswelten.de  
www.maya-hauswelten.de



## WIR. FÜR SIE!

DAS BIETEN WIR IHNEN:

- Professionelle, vertrauensvolle Beratung und individuelle Betreuung.
- Transparenz und Fairness als Grundwerte der Zusammenarbeit.
- Wir sind durchgehend an Ihrer Seite –vom ersten Gespräch bis zum Kauf– und auch danach können Sie auf uns zählen.
- Hervorragende Referenzen und jahrzehntelange Erfahrung als Planer, Bauträger und Immobilienvermittler, die nah am Mensch und am Markt sind.

## MAYA Hauswelten & Immobilien

**Individuell, attraktiv und vielfältig: eine Auswahl unserer Referenzobjekte.**

**Bestand** — Verkauf / **Neubau** — Ein- & Mehrfamilienhäuser



•Wohnungsbau & Verkauf , Weingarten



•Verkauf Wohnungen & Penthouse, Bruchsal



•Verkauf Penthouse, Karlsruhe-Durlach



•Verkauf & Vermietung, Geschäftshaus, Bad Schönborn



•Hausbau, individuelles & massives Fertighaus, Kronau



•Verkauf Mehrfamilienhaus & Penthouse, Kronau



•Verkauf Penthouse, Kronau



•Wohnungsbau, Heidelberg



•Hausbau, individuelles & massives Fertighaus, Kronau



•Verkauf Wohn- & Geschäftshaus, Mingolsheim



•Aufteilung & Verkauf Zwei-Familienhaus, Östringen



•Verkauf Zwei-Familienhaus, Östringen



•Hausbau, Kraichtal



Verkauf & Hausbau massives Fertighaus, Eisingen



Verkauf, Angelbachtal



Hausbau, Östringen

# Entspannt verkaufen.



**MAYA Hauswelten & Immobilien ist Ihr Partner für den entspannten Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie. Mit einem professionellen Rundum-Service ist der bedeutende Sachwert Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses bei uns in besten Händen. Mit unserer umfassenden Erfahrung in der Bewertung, Präsentation und Vermarktung von Immobilien sowie einer profunden Marktkenntnis am Standort Baden-Württemberg erzielen wir zeitnah den besten Preis für Ihr Objekt, während Sie viel Aufwand und Zeit sparen.**

## **Ihre Bestandsimmobilie**

- verdient nur den besten Preis
- soll zeitnah in gute Hände kommen
- sollte dafür gut inszeniert und richtig präsentiert werden

## **Unsere Dienstleistungen**

- Wir bieten Ihnen einen professionellen 360-Grad-Service für den Verkauf Ihrer Immobilie
- Einfache, kostenfreie Onlinebewertung in drei Schritten
- Realistische Werteinschätzung durch fundierte Markt- und Standortkenntnisse
- Erstklassige, professionelle Präsentation (Staging, Marketing)
- 360-Grad-Onlinebesichtigungen und Besichtigungen mit vorgeprüften Interessenten vor Ort
- Die Koordination von Besichtigungen, eine Prüfung der Kaufinteressenten und die Vereinbarung von Notarterminen

## **Ihre Vorteile**

- Zeit- und Kostenersparnis und sehr wenig Aufwand für Sie
- Profis an Ihrer Seite, die Sie in allem unterstützen
- Engagierte Betreuung in jeder Phase des Verkaufs
- Hervorragende Erreichbarkeit bei allen Fragen
- Wir erzielen den besten Preis für Sie

