

6 ENERGETISCH SANIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNGEN
MAUERBERGSTRASSE 83, NEUWEIER (BADEN-BADEN)

Wohnen im Rebland

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE: A+



Wohnen im Rebland

Mauerbergstraße 83, 76534 Neuweier (Baden-Baden)

www.anturo.de

Herzlich Willkommen!

Als Geschäftsführer der Anturo Immobilien GmbH freue ich mich, Ihnen unser neues Sanierungsprojekt „Wohnen im Rebland“ in Neuweier vorstellen zu dürfen. Es entstehen insgesamt 6 energetisch kernsanierte Eigentumswohnungen sowie 3 KFZ-Außenstellplätze auf dem Grundstück.

Nur wenige Fahrminuten vom mondänen Baden-Baden mit seinem bekannten Casino und dem Festspielhaus entfernt liegt Neuweier, malerisch umgeben von traditionsreichen Weinbergen und eine beliebte kulinarische kleine Perle am Fuße des Schwarzwalds.

Als erfahrener Bauträger haben wir seit der Unternehmensgründung 2017 bereits viele Bauprojekte in der Immobiliensanierung realisiert und setzen auch bei diesem Projekt „Wohnen in Neuweier“ auf höchste Qualität und eine durchdachte Planung.

Bitte nehmen Sie sich die Zeit, um unser Exposé auf sich wirken zu lassen und zögern Sie nicht, uns bei Fragen oder Interesse an einer Besichtigung zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

*Herzlichst,
Ihr Daniel Matrisotta*





Das Projekt

Neuweier überzeugt durch eine hervorragende Wohnqualität und die vielfältigen Vorzüge der umliegenden Natur. Malerische, verwinkelte Gassen, renommierte Weingüter und gemütliche Gasthäuser fügen sich harmonisch in eine prachtvolle Landschaft ein, die mit zahllosen Wander- und Freizeitmöglichkeiten begeistert und Besucher wie Bewohner gleichermaßen anzieht. Das Leben hier vereint die Ruhe einer naturnahen Umgebung mit der praktischen Nähe zu den aufstrebenden Wirtschaftsstandorten Bühl, Baden-Baden und Rastatt.

Besonders junge Familien profitieren von den idealen Bedingungen vor Ort: eine nahegelegene Kita, die Grundschule im Ort und die fußläufig erreichbare Bushaltestelle machen den Alltag unkompliziert. Ergänzt wird dies durch ein lebendiges Vereinsleben, das Gemeinschaft und Zusammenhalt fördert.

Das umfassend kernsanierte Gebäude umfasst 6 moderne Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 68 und 81 m². Diese sind perfekt zugeschnitten auf Paare und junge Familien und bieten zudem optimale Bedingungen für entspanntes und produktives Arbeiten im Home Office.

Alle Wohnungen sind als praktische 3-Zimmer-Wohnungen ausgeführt und fünf der sechs Wohnungen verfügen über einen Balkon. Jede Einheit verfügt über einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Im Rahmen der Sanierung wurden zukunftsweisende Maßnahmen umgesetzt: Der Einbau einer effizienten Wärmepumpe, eine Dach-Photovoltaikanlage sowie umfassende Wärmedämmungen an Dach und Fassade sorgen für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Das Gebäude erfüllt den KfW-70-EE-Standard und liegt im Energieausweis im tiefgrünen Bereich.

- *Energieeffizienzklasse: A+*
- *Moderne Fenster 3-fach verglast*
- *Wärmedämmung der Fassade*
- *Wärmepumpe mit PV-Anlage*
- *Elektrische Rollläden*
- *Fußbodenheizung für wohlige Wärme*
- *Moderne Bäder mit schönen Fliesen*
- *Jede Wohnung mit Keller*
- *Großzügige Balkone*












Wohnen im Rebland

- *Sechs Wohnungen, fünf mit Balkon*
 - *Naturnahe, ruhige Lage im staatlich anerkannten Erholungsort*
 - *Gute Anbindung an B3 und A5*
 - *Wenige Autominuten zur pulsierenden Einkaufstadt Baden-Baden*
 - *Energieeffiziente Ausstattung, u.a. mit Photovoltaikanlage und Wärmepumpe*
 - *Alle Wohnungen mit Kellerraum*
 - *Drei PKW-Stellplätze*
- 



Im Herzen des Reblandes

Eingerahmt von einem Meer aus Reben, zwischen Schartenberg und Yburg, liegt die 2000-Einwohner-Gemeinde Neuweier, deren Entwicklung bis ins 12. Jahrhundert zurückgeht. Das am westlichen Ortseingang gelegene schmucke Schloss Neuweier ist, als Wasserburg erkennbar, Zeuge des vergangenen Rittertums. Das gepflegte Anwesen beherbergt heute ein Weingut mit Vinothek und Gourmet-Restaurant. Neuweier liegt ruhig und naturnah im idyllischen Steinbachtal und ist verkehrstechnisch gut an die B3 und die A5 angebunden. Hier wohnen Sie an sonnigen Weinhängen vor den Toren der pulsierenden Kultur-, Bäder- und Einkaufsstadt Baden-Baden.

Wohnen Sie vor den Toren Baden-Badens, der waldreichsten Kommune Deutschlands. Leben Sie nur wenige Autominuten von dieser prosperierenden „kleinsten Metropole der Welt“ oder Ihrer Arbeitsstätte in Bühl oder Rastatt. Via Autobahn A5 sind Sie bestens mit Karlsruhe und Freiburg verbunden und haben kurze Wege ins nahe Elsass. Nur eine gute halbe Autostunde entfernt liegt der Baden Airpark. Das benachbarte Steinbach bietet u.a. ein beheiztes Freibad, einen Tennisplatz und jedes Jahr ein Open-Air-Festival, die Mittelalterlichen Winzertage. Kultur-, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustüre. Willkommen daheim!



Wohnungsliste

Einheit	Lage	Beschreibung	Wohnfläche ca.
01	Erdgeschoss links	3-Zimmer-Wohnung mit großem Bad & Balkon	verkauft 79 m ²
02	Erdgeschoss rechts	3-Zimmer-Wohnung mit Bad, HWR & Balkon	80 m ²
03	1. Obergeschoss links	3-Zimmer-Wohnung mit großem Bad & Balkon	79 m ²
04	1. Obergeschoss rechts	3-Zimmer-Wohnung mit Bad, HWR & Balkon	81 m ²
05	Dachgeschoss links	3-Zimmer-Dachgeschosswohnung	verkauft 67 m ²
06	Dachgeschoss rechts	3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon	73 m ²
Stellplätze	Außen	3 Stellplätze	

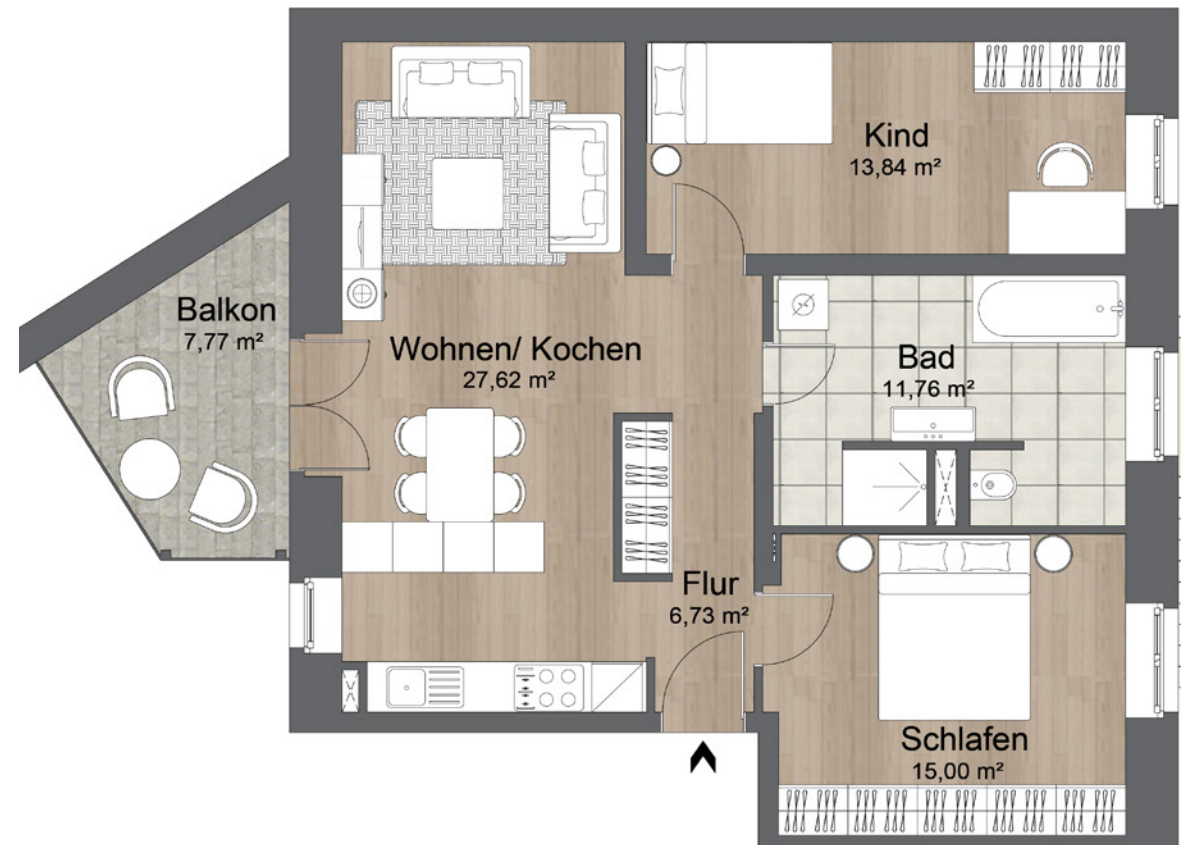


verkauft

Wohnung 1

3 Zimmer Wohnung Erdgeschoss links

Wohnung	Größe
Wohnen Essen Küche	27,62 m ²
Schlafen	15,00 m ²
Kind	13,84 m ²
Bad	11,76 m ²
Flur	6,73 m ²
Balkon (Anrechnung 50%)	7,77 m ²
Wohnfläche gesamt ca.	78,84 m ²





Wohnung 2

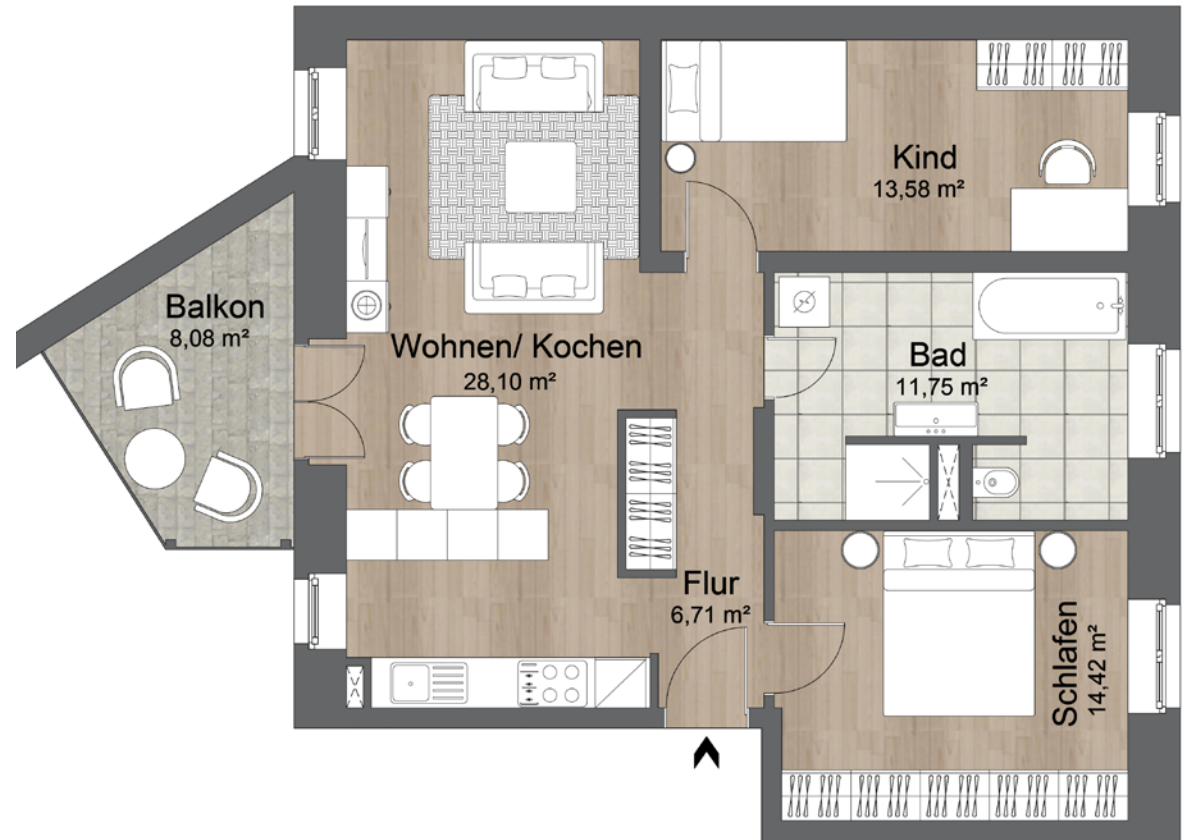
3 Zimmer Wohnung Erdgeschoss rechts

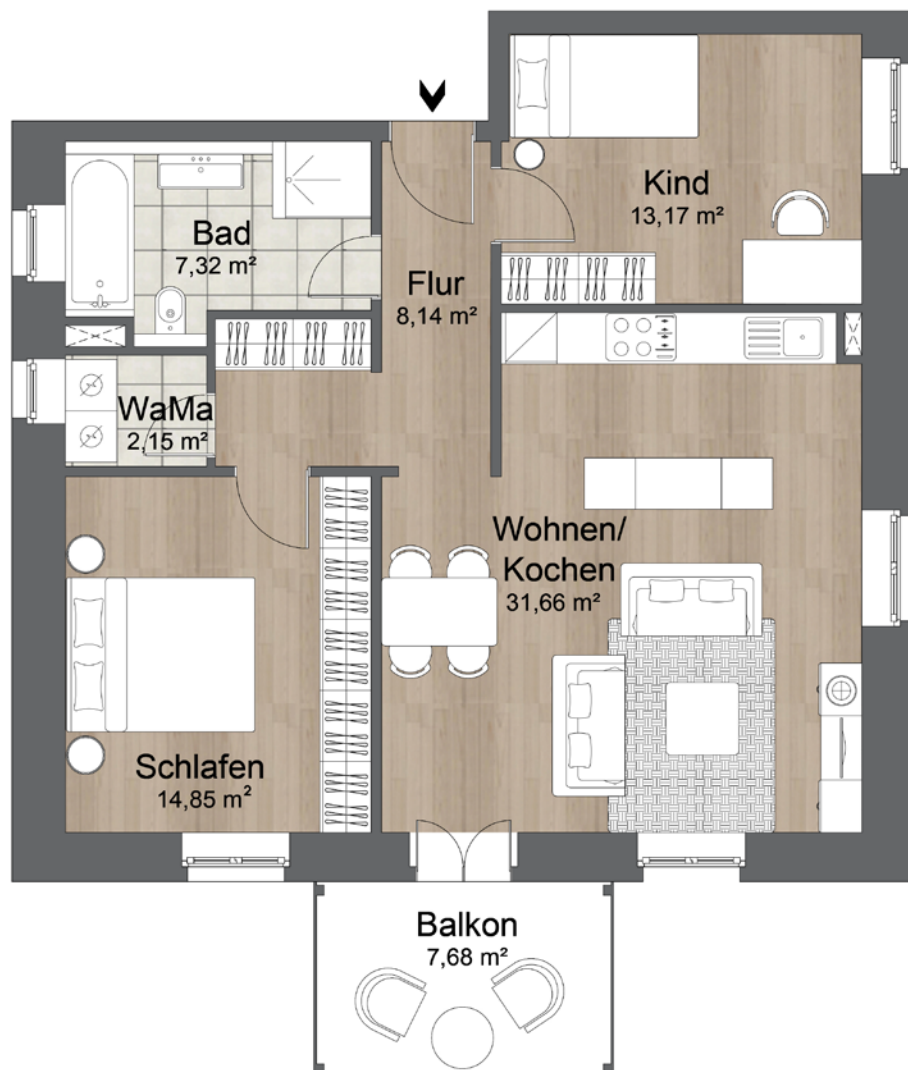
Wohnung	Größe
Wohnen Essen Küche	31,06 m ²
Schlafen	14,90 m ²
Kind	13,06 m ²
Bad	7,25 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,15 m ²
Flur	8,09 m ²
Balkon (Anrechnung 50%)	7,68 m ²
Wohnfläche gesamt ca.	80,35 m²

Wohnung 3

3 Zimmer Wohnung Obergeschoss links

Wohnung	Größe
Wohnen Essen Küche	28,10 m ²
Schlafen	14,42 m ²
Kind	13,58 m ²
Bad	11,75 m ²
Flur	6,71 m ²
Balkon (Anrechnung 50%)	8,08 m ²
Wohnfläche gesamt ca.	78,60 m ²





Wohnung 4

3 Zimmer Wohnung Obergeschoss rechts

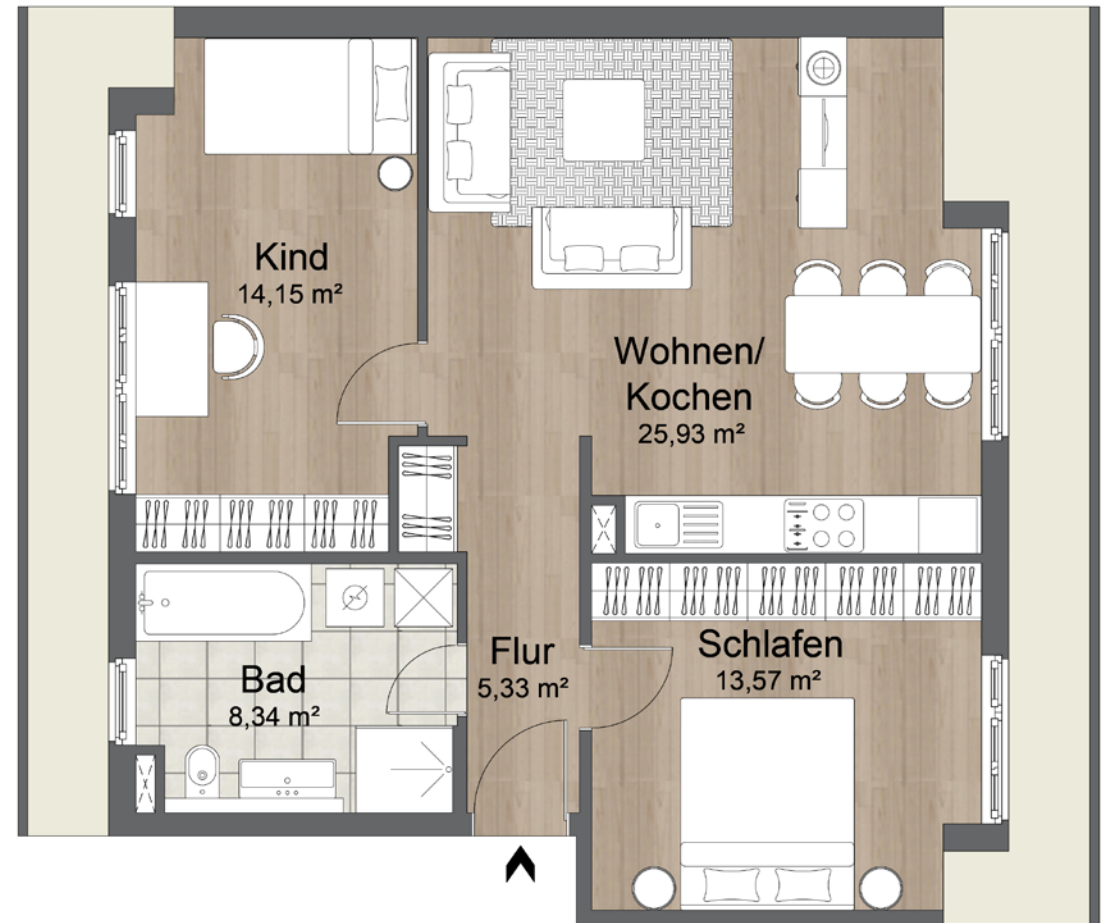
Wohnung	Größe
Wohnen Essen Küche	31,66 m ²
Schlafen	14,85 m ²
Kind	13,17 m ²
Bad	7,32 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,15 m ²
Flur	8,14 m ²
Balkon (Anrechnung 50%)	7,68 m ²
Wohnfläche gesamt ca.	81,13 m²

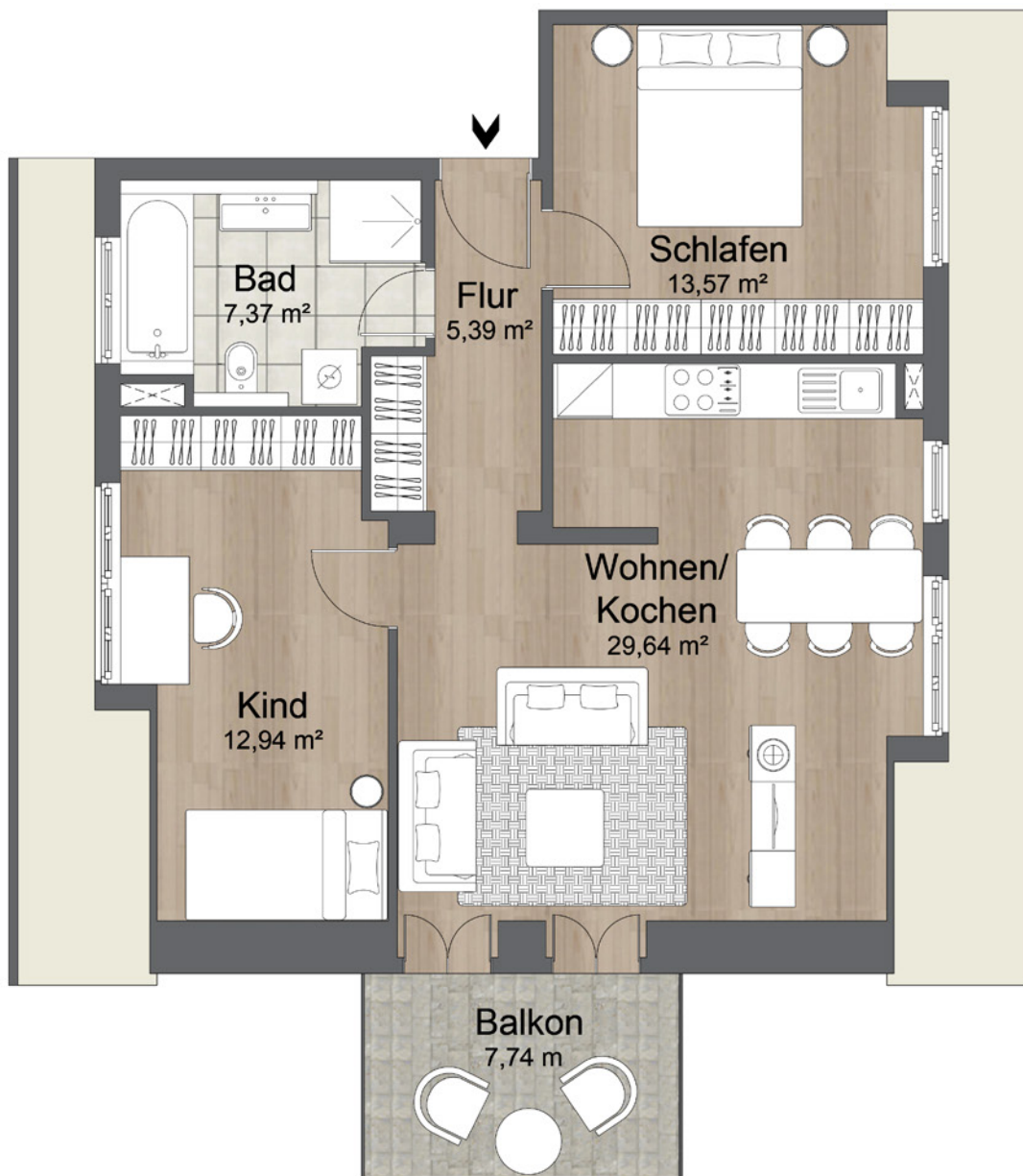
verkauft

Wohnung 5

3 Zimmer Wohnung
Dachgeschoss links

Wohnung	Größe
Wohnen Essen Küche	25,93 m ²
Schlafen	13,57 m ²
Kind	14,15 m ²
Bad	8,34 m ²
Flur	5,33 m ²
Wohnfläche gesamt ca.	67,32 m ²





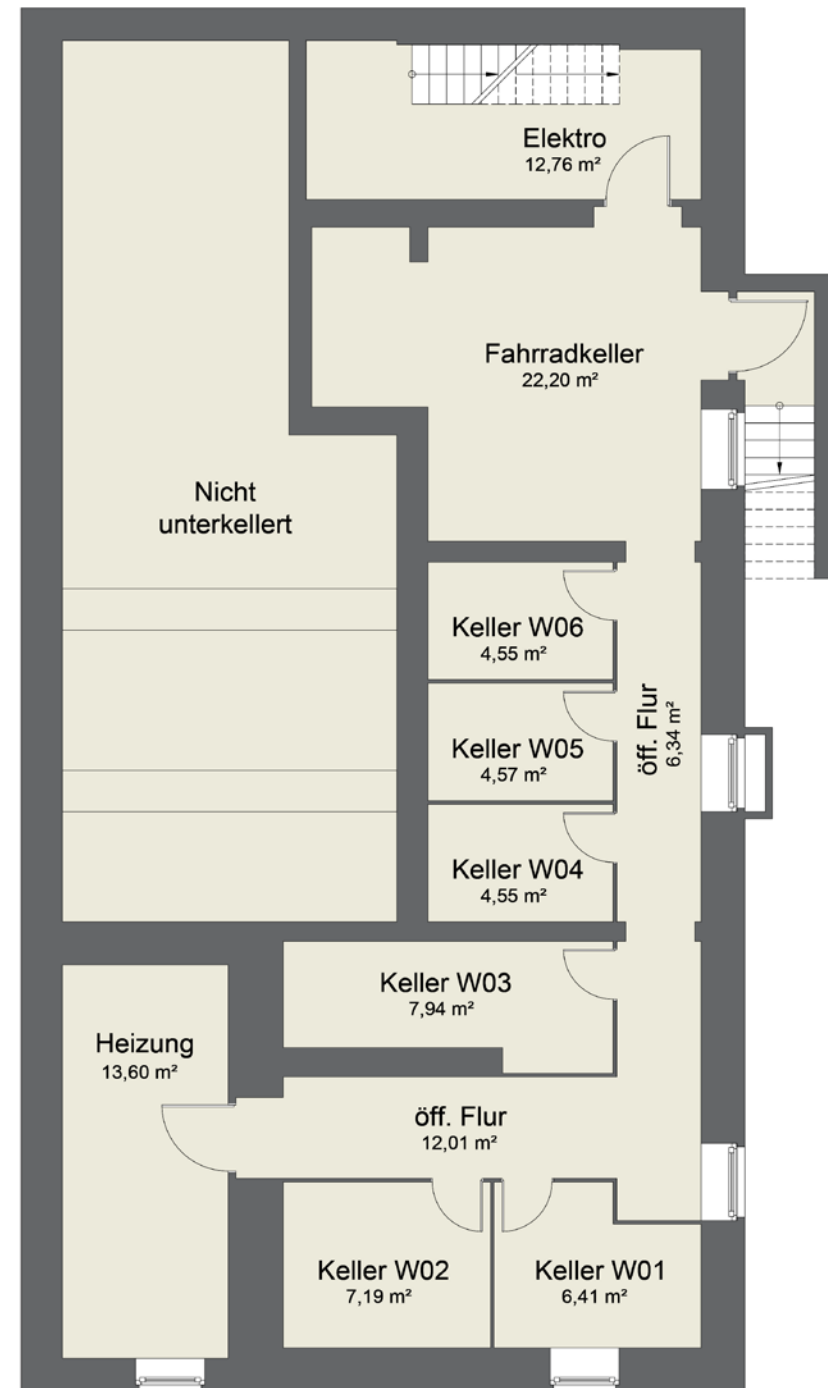
Wohnung 6

3 Zimmer Wohnung
Dachgeschoss rechts

Wohnung	Größe
Wohnen Essen Küche	29,64 m ²
Schlafen	13,57 m ²
Kind	12,94 m ²
Bad	7,37 m ²
Flur	5,39 m ²
Balkon (Anrechnung 50%)	7,74 m ²
Wohnfläche gesamt ca.	72,78 m²

Kellergeschoss

Raum	Größe
Kellerraum Wohnung 1	6,41 m ²
Kellerraum Wohnung 2	7,19 m ²
Kellerraum Wohnung 3	7,94 m ²
Kellerraum Wohnung 4	4,55 m ²
Kellerraum Wohnung 5	4,57 m ²
Kellerraum Wohnung 6	4,55 m ²
Elektro	12,76 m ²
Fahrradraum	22,20 m ²
Heizung Technik	13,60 m ²
Nutzfläche gesamt ca.	83,77 m²



Ausstattung und Details

Nachhaltiges Energiekonzept

- Effiziente Wärmedämmung der Gebäudehülle
- Fenster Fabrikat SCHÜCO mit Dreifachverglasung
- wärmedämmte Rollläden mit elektrischer dezentraler Betätigung
- Photovoltaikanlage auf dem Dach zur Unterstützung der Heizung sowie für Allgemeinstrom
- im Freibereich seitlich aufgestellte Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse: A+

Hohe Wohnqualität

- Grundrissplanungen mit idealen 3-Zimmer-Wohnungen
- moderne, offen gestaltete Wohn-Essküchen
- Zimmertüren mit zeitgemäßen Durchgangshöhen von 2,11m
- Jede Wohnung mit eigenem Kellerabstellraum
- einige Wohnungen verfügen darüberhinaus über einen Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung mit eigenem Thermostat je Zimmer
- Moderne Klingelanlage in allen Wohnungen

Attraktive Allgemeingestaltung

- durchdachtes Beleuchtungskonzept für die Allgemeinfläche und die Außenflächen
- zeitlose und abgestimmte Farbgestaltung von Fassade, Fenster und Balkonen
- 3 Autoabstellplätze auf dem Grundstück

Moderne Bäderausstattung

- großzügig dimensionierte Duschen mit Klarglasabtrennungen oder als walk-in Duschen konzeptioniert
- Armaturen z.B. HANSGROHE Serie „Rebris S“ o. glw.
- Waschtische z.B. LAUFEN Serie „Pro S“ o. glw.
- Einbaubadewanne / Duschwanne z.B. KALDEWEI Stahl
- Wandtiefspülklosett z.B. LAUFEN Serie „Pro S“ mit Sitz und Softclosing Deckel o. glw.
- wählen Sie Ihre Wunschfliese aus unserem eigenen Sortiment aus modernen italienischen Wand- und Bodenfliesen in unterschiedlichen Formaten

Der Bauträger

Die Anturo Immobilien GmbH ist ein Bauträger-Unternehmen, das 2017 von Daniel Matrisotto in Baden-Baden gegründet wurde. Herr Matrisotto ist der Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter des Unternehmens. Er hat Betriebswirtschaftslehre und Immobilienökonomie studiert und verfügt seit 2006 über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche.

Anturo Immobilien ist im Bereich der Immobiliensanierung und dem Neubau von Wohnimmobilien tätig. Das Unternehmen hat bisher über 30 Immobilienprojekte mit insgesamt mehr als 120 Wohneinheiten erfolgreich abgewickelt und ist somit ein erfahrener Bauträger im Bereich der Immobiliensanierung.

Um die einwandfreie Planung und Durchführung von Immobilienprojekten zu gewährleisten, arbeitet Anturo Immobilien mit einem erfahrenen Team von Architekten und Fachplanern zusammen. Die Fachplaner kommen aus den Bereichen Bauakustik, technische Gebäudeausstattung, Statik und Brandschutz und tragen somit maßgeblich zu einer sicheren, effizienten und nachhaltigen Umsetzung der Projekte bei. Alle Projekte werden detailliert nach aktuellen rechtlichen Vorgaben und dem Stand der Technik geplant, um höchste Qualitätsstandards und Kundenzufriedenheit zu gewährleisten.

Interessiert? Lernen Sie uns persönlich kennen. Wir freuen uns, Sie in unseren Geschäftsräumen in Lange Straße 79 in Baden-Baden begrüßen zu dürfen und stehen Ihnen natürlich auch telefonisch unter 07221 - 403 84 94 stets zur Verfügung.



ANTURO

IMMOBILIEN GMBH

Lange Str. 79 76530 Baden-Baden

+49 (0) 7221 / 403 84 94

kontakt@anturo.de

www.anturo.de

Bitte beachten Sie: Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen – ebenso wie dargestellte Einrichtungsgegenstände – nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen notariellen (Kauf-)Verträge und Baubeschreibung(en) und nicht durch diesen Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterangaben geringfügig verändern. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) oder dem Fehlen einer garantierten bestimmten Eigenschaften beruht. Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt. Alle Angaben und Pläne wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem Stand der Drucklegung (November 2024). Alle Flächenangaben sind Circaangaben. Änderungen, Druckfehler, Irrtümer, Zwischenverkauf vorbehalten.

