

HARMONY  
IM HERZEN NUSSLOCHS

# WOHNEN. LEBEN. GENIESSSEN.

Im Herzen Nußblochs.



# In bester Balance.

Nachhaltig und grün, gemeinschaftlich und individuell: In zentraler Lage der attraktiven Gemeinde Nußloch entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus, das als Konzeptimmobilie seinen Fokus in jeder Facette auf Nachhaltigkeit legt.

Acht bis zehn Wohneinheiten, darunter auch zwei exklusive Penthouses, verteilen sich großzügig über die drei Etagen des offen gestalteten Architektenhauses. Während im Inneren eine gehobene Ausstattung für viel Komfort sorgt, überzeugt die zeitlos-attraktive Optik der Architektur im Außen durch moderne Offenheit – für höchste Lebensqualität mitten im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar.



## DAS PROJEKT

# DAS WOHNEN

**N**achhaltigkeit bedeutet auch immer ein großes Plus an Komfort:

Während eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und großen Fensterflächen für eine natürliche Wohlfühl-atmosphäre sorgt, machen ebenerdige Duschen, barrierefreie Zugänge und oberirdische Autostellplätze den Alltag im HARMONY leicht und angenehm. Die gemeinschaftlichen Außenanlagen ergänzen als Orte der Begegnung und als generationsübergreifender Treffpunkt mit Grillplatz, Spielgeräten und Werkstatthäuschen das nachhaltige Gesamtkonzept um wertvolle Gemeinschaftsflächen.



## DER KOMFORT

- Ausgewogene Wohnvielfalt für jede Lebenssituation: 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen von 60 m<sup>2</sup> bis 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Jede Wohnung mit privater Freifläche – als Wintergarten, Loggia oder Dachterrasse – sowie einem eigenen, abschließbaren Kellerraum



- Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Markensanitäreinrichtung, bodenebene Duschen, 3-fach-Verglasung für bestmögliche Wärme und Schallschutz
- Nachhaltige und energieeffiziente Massivbauweise in KfW 55 Standard für Klimaschutz und Kosteneinsparung

**HARMONY**  
IM HERZEN NUSSLOCHS



Idyllisch in einer wunderschönen Landschaft gelegen, die von bunten Mischwäldern, pittoresken Weinbergen und sich schlängelnden Flussläufen geprägt ist, befindet sich Nußloch etwa zehn Kilometer südlich von Heidelberg inmitten der entwicklungsstarken Metropolregion Rhein-Neckar.

Karlsruhe, Pforzheim und Landau sind durch die hervorragende Verkehrsanbindung zu den Autobahnen A5, A6 und der Bundesstraße 3 schnell erreichbar. Namhafte Unternehmen wie SAP, Leica und Betty Barclay bieten ein dichtes Netz aus mittelständischen Betrieben ebenso wie viele Arbeitsmöglichkeiten in einem wirtschaftlich starken Gebiet.

Lieben.  
Leben.  
Geniessen.

DIE LAGE



## DIE GEMEINDE

**N**ußloch gilt als eine der schönsten und gepflegtesten Gemeinden der Kurpfalz – und das nicht ohne Grund: Umgeben von dem einzigartigen Naturraum der Südlichen Berg- und der Badischen Weinstraße überzeugt die Gemeinde mit rund 11.000 Einwohnern durch ihre vielfältigen Angebote, ihre Lebendigkeit, urbane Infrastruktur und Nahversorgung. Hier erfahren Sie gleichzeitig die Vorzüge von Überschaubarkeit, Ruhe, Natur und einen hohen Freizeitwert.



## DIE ADRESSE

**D**as Objekt **HARMONY** wird im Herzen Nußlochs erbaut. Durch die zentrale Lage an der Blumenstraße / Ecke Walldorfer Straße lassen sich alle wichtigen Dinge des Alltags schnell und unkompliziert erledigen: Banken, Friseur, Bäckerei, vielfältige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sind hier nur einen Katzensprung entfernt. In der lebenswerten Gemeinde Nußloch leben Sie nicht nur in einem attraktiven Wohnumfeld mit sympathischer Nachbarschaft, sondern können auch tolle Freizeitattraktionen wie den Nepomuk Park, die Gickelsburg oder die Weiße Hohle direkt erreichen.



## VON AUSSEN

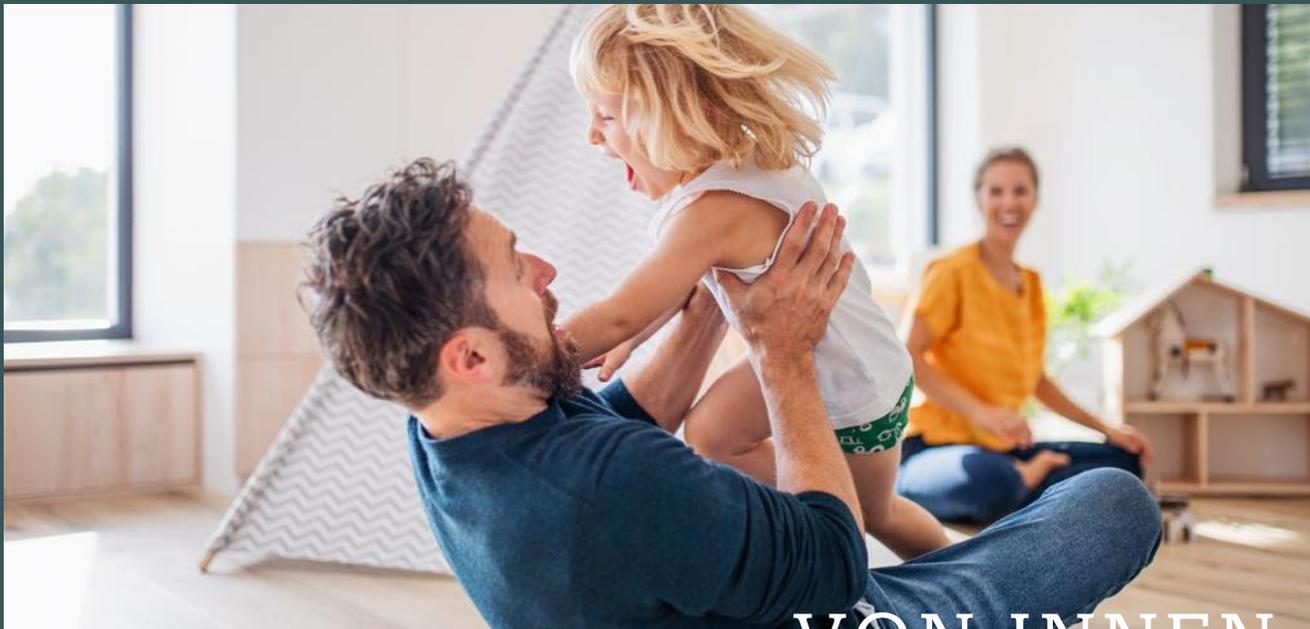
- Repräsentative Architektur mit anspruchsvollem Dachgestaltungscharakter aus Satteldach, Flachgauben und Rücksprünge
- Moderne Fassadensprache mit großen Fenstern, Glasschiebeelementen der Wintergärten, eleganten Brüstungen und attraktiven Farbakzenten
- Zeitlos - attraktive Optik, die Wertigkeit und Charakter vermittelt  
Zugänge von jeder Hausseite, teils barrierefrei
- Grüne Gemeinschaftsflächen im Außenbereich



# Pure Wohnfreude.



Hell, einladend, elegant und behaglich: Die attraktiven 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen bieten eine hochwertige Wohnatmosphäre mit durchdachten Schnitten und individuellen Grundrissen z.B. für einen zusätzlichen Home Officebereich oder einen Wintergarten – 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 in KfW-55-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-schalige 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 unseren Partnern, z.B. professionelle Einrichtungsberatung.

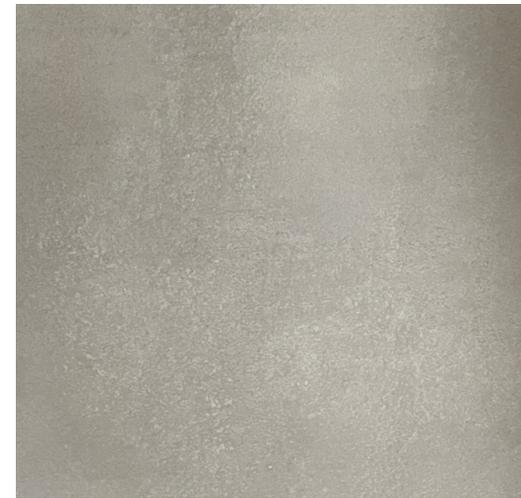


# INSPIRATION BAD

## Bad-Fliesen-Design



Abb. aus Sicht des Illustrators



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



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

# INSPIRATION WOHNEN



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

# Treppenhausfliesen

---



Natural Rectified

HARMONY  
IM HERZEN NUSSLOCHS

Zusammen. Draußen. Treffen.

# MEHR GRÜN. GEMEINSCHAFT. WOHLFÜHLEN.



## 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

**G**emeinschaft leben, zusammen Zeit verbringen. Die Außenanlagen des **HARMONY** 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.



Gehobene Ausstattung, ausdrucksstarke Optik die sich in der Umgebung hervorhebt. Abgesetzte Architektur im Penthouse - Bereich mit großer Dachterrasse und großen Fenstern.

- Modern gestaltete Wohnflächen
- Private Freisitze wie Balkone, Dachterrassen
- Gemeinschaftsfläche als Angebot für mehr Miteinander
- Moderne Sanitärprodukte, hochwertige Ausstattungsmerkmale wie z.B. bodenebene Duschen, 3-fach Verglasung für besten Wärme- und Schallschutz, Fußbodenheizung
- Angebot Strommodel über Photovoltaikanlage

# ATTRAKTIVE WOHNUNGEN & PENTHOUSES

## Wohnungsbeispiele 5-10 Wohneinheiten

|                   |            |                   |
|-------------------|------------|-------------------|
| Erdgeschoss       | 2 Zimmer   | 60m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss       | 4 Zimmer   | 116m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss       | 4-6 Zimmer | 118m <sup>2</sup> |
| Obergeschoss      | 2 Zimmer   | 63m <sup>2</sup>  |
| Obergeschoss      | 4 Zimmer   | 121m <sup>2</sup> |
| Penthouse         | 3 Zimmer   | 105m <sup>2</sup> |
| Penthouse         | 4 Zimmer   | 107m <sup>2</sup> |
| Ph.ebene komplett | 4-7 Zimmer | 212m <sup>2</sup> |

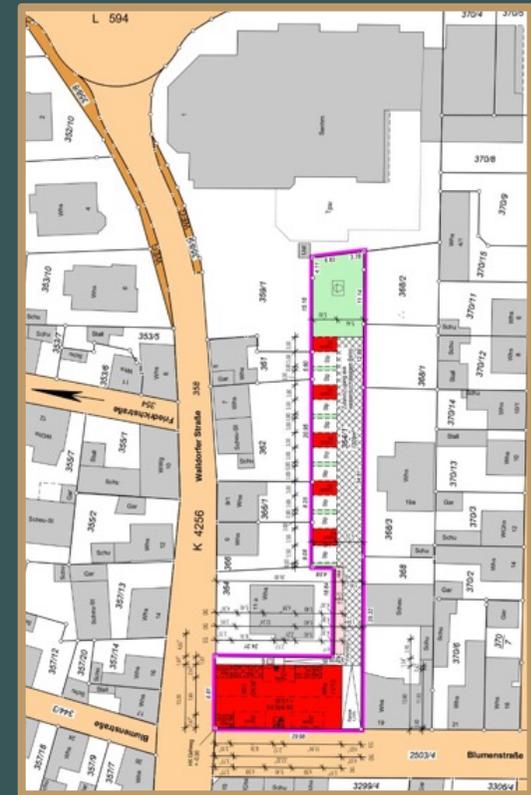
Exzellente Wertentwicklungsperspektiven dank hochwertiger, umfangreicher Vollausrüstung, nachhaltiger Bauweise und hervorsteckender moderner Technik, die das Objekt besonders attraktiv macht.

Zentrale Lage, kurze Wege in einem guten ländlich geprägtem Einzugsgebiet innerhalb des Rhein-Neckar-Kreis und in einem der wohlhabendsten Bundesländer Deutschlands.



# HARMONY

IM HERZEN NUSSLOCHS



# GENAU RICHTIG.

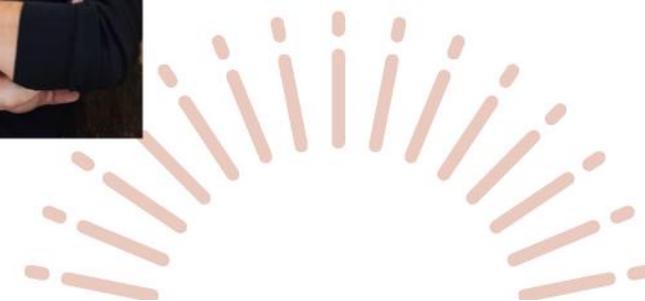
Ganz leicht das perfekte Zuhause finden – im **HARMONY** haben Sie die Gelegenheit dazu! Denn durch das breite Angebot und die Möglichkeit, Ihre neue Wohnung so zu individualisieren, dass Sie genau Ihren Vorzügen entspricht, können Sie sich ohne Einschränkungen zuhause fühlen. Das nachhaltige und sozial ausgerichtete Konzept des **HARMONY** lässt sie ebenso wie die Lage die schönsten Seiten des Lebens genießen: Ob in Gemeinschaft, in wunderschöner Natur oder in einem komfortablen Zuhause, das alle Annehmlichkeiten eines idealen Lebensraumes bietet. Hier erwerben Sie einen echten Zukunftswert – für sich selbst, für Ihre Familie und für Generationen.



- **Als Paar** die praktische, zentrale Lage und einen modernen, energieeffizienten Lebensraum genießen, der individuell an Ihre Präferenzen angepasst werden kann
- **Als Familie** alles in Reichweite und dazu ausreichend Raum für alle haben, die Kinder können den geschützten Außenbereich genießen. Und das auch noch gut bezahlbar!
- **Als Best Ager** müssen Sie auf nichts verzichten. Ob Komfort, Genuss, Pflegeleichtigkeit oder angenehme Gemeinschaft, die für Leben sorgt, während lästige Arbeiten im Garten wegfallen – hier müssen Sie keine Kompromisse eingehen
- **Als Kapitalanleger** profitieren Sie von der leichten Vermietbarkeit des Objekts durch eine besonders hochwertige Bauweise und die zentrale Lage in einem der gefragtesten Standorte der Rhein-Main-Region

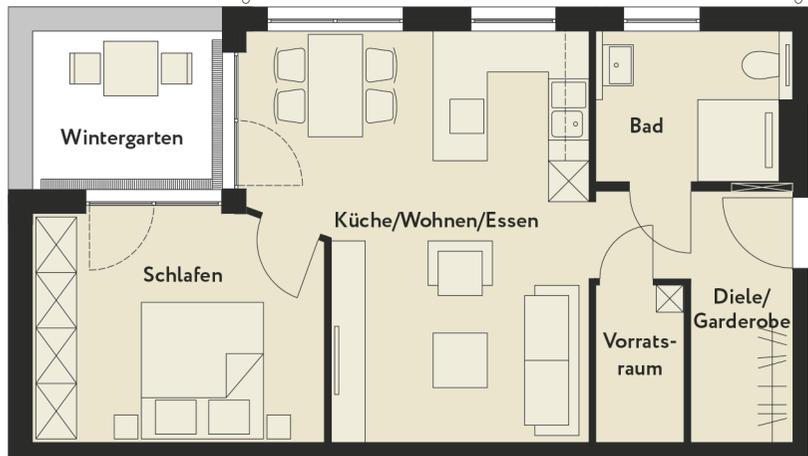


# FÜR UNS.





# 2 von 10 Grundrissen könnten so aussehen.



Wohnung 2, EG, ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Wohnung 9, DG, ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

# 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



## 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, Bau-träger und Immobilienvermittler, die nah am Mensch und am Markt sind.

## WIR. FÜR SIE!

## 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



MAYA Hauswelten & Immobilien  
Bruchsaler Str. 6a  
76698 Ubstadt-Weiher

Tel. +49 7251 93 40 90  
info@maya-hauswelten.de  
www.maya-hauswelten.de

**Für Sie da.**

Team MAYA,  
Oliver Eichler, Geschäftsführer

#### **Prospektvorbehalt**

Die Unterlagen wurden sorgfältig erstellt. Sie stellen aber nur eine Erstinformation für den Kaufinteressenten dar und sind kein verbindliches Angebot. Änderungen an der Konzeption, d.h. der Planung, Bauausführung und Ausstattung, müssen wir uns vorbehalten. Dies gilt besonders für die im Prospekt gezeigten Illustrationen, Perspektiven, Zeichnungen, Pläne und Ausstattungsdetails (Bilder). Die in den Grundrissplänen eingezeichneten Möblierungen sind nur ein Vorschlag und gehören nicht zum Verkaufsgegenstand. Auch die in den Plänen eingezeichneten Küchen (Küchenmöblierungen oder Kucheneinbaukombinationen) gehören nicht dazu. Maßgebliche und ausschließliche Vertragsunterlage ist der beim Notar beurkundete Kaufvertrag. Nur die im Kaufvertrag getroffenen Abreden haben Gültigkeit. Das in der Broschüre, im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten, Fotografieren und perspektivische Zeichnungen, ist als künstlerische Darstellung zu verstehen und nicht verbindlich. Stand März 2023.

#### **Bildrechte & Nachweis**

Projektname und Logo: © MAYA Hauswelten, Oliver Eichler, Seite 3 oben: shutterstock, Alliance Images, unten: shutterstock, goodluz; Seite 4: istock, Imgorhand; Seite 5: shutterstock, Monkey Business Images; Seite 7 + 9: shutterstock, Halfpoint; Seite 10 oben: www.stocksy.com, Kayla Snell, Mitte: shutterstock, Wellnhofer Designs, unten: shutterstock, stockfour; Seite 12: shutterstock, goodluz; Seite 14: shutterstock, Dariusz Jarzabek, alle Visualisierungen: Friedrich Architektur