

# WOHNRESIDENZ II

NEUBAUPROJEKT MIT 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN HESSHEIM

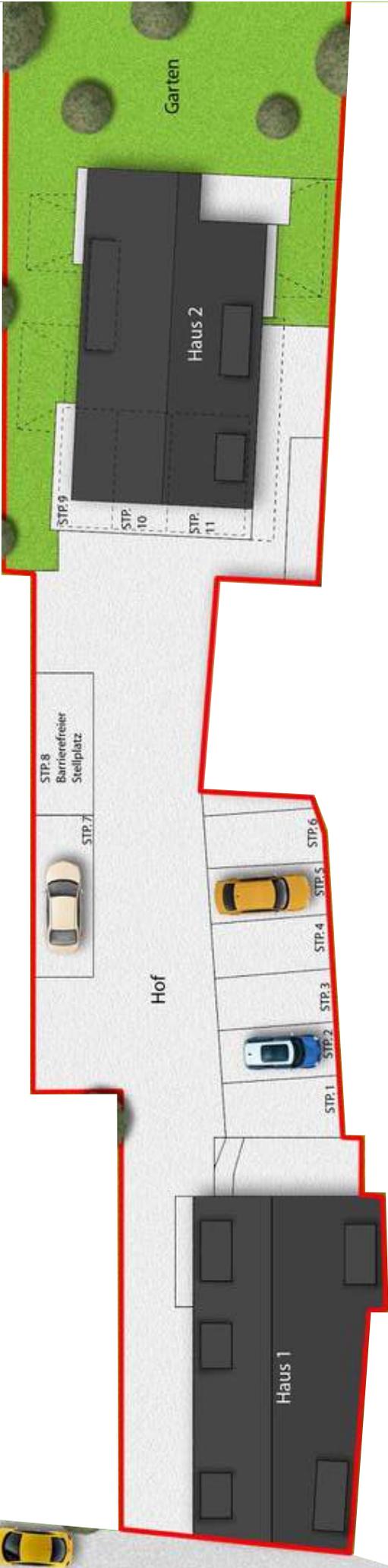


  
**Immodica**  
Bestands- und Neubauimmobilien



[WWW.IMMODICA.DE/WOHNRESIDENZ-II](http://WWW.IMMODICA.DE/WOHNRESIDENZ-II)

# LAGEPLAN



# DIE HÄUSER IM ÜBERBLICK

LEBENSQUALITÄT, ZEITGEMÄß INTERPRETIERT

Im Herzen von Heßheim, in zentraler Ortskernlage, entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 7 hochwertigen Wohneinheiten. Dieses Neubauprojekt verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Architektur und einem optimalen Raumangebot.

Das vordere Haus umfasst 3 attraktive Wohnungen, die durch eine klare Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung überzeugen. Im hinteren Haus befinden sich 4 weitere Wohnungen, die zusätzlich über einen komfortablen Personenaufzug barrierearm erreichbar sind.

Die Wohnungsgrößen reichen von gemütlichen 2-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen 3-Zimmer-Wohnungen. Große Balkone und Terrassen, alle in Ost-Ausrichtung, bieten angenehme Freiräume zum Entspannen und machen jede Wohnung zu einem idealen Rückzugsort.

Mit seiner zentralen Lage in der Hauptstraße 22 in 67258 Heßheim profitieren die zukünftigen Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig lädt die charmante Umgebung zum Wohlfühlen und Verweilen ein.

Dieses Projekt bietet Ihnen die perfekte Kombination aus moderner Lebensqualität und einer schönen Lage im Ortskern von Heßheim.



# HAUS 1





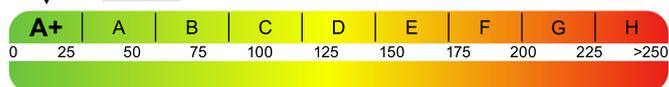
# HAUS 1 - DREIFAMILIENHAUS



Vorkalkulierter Energiewert dieses Gebäudes.

Dieser Wert kann abweichen.

**22,1 kWh/(m<sup>2</sup> · a)**



Einheit	Haus, Etage & Wohnungstyp	Wohnfläche
WE 1	Haus 1 - EG / 3 Zimmerwohnung mit Terrasse	88,79 m <sup>2</sup>
WE 2	Haus 1 - OG / 3 Zimmerwohnung mit Balkon	92,33 m <sup>2</sup>
WE 3	Haus 1 - DG / 3 Zimmerwohnung mit Balkon	88,13 m <sup>2</sup>



# HAUS 2





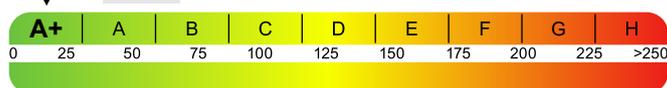
## HAUS 2 - VIERFAMILIENHAUS



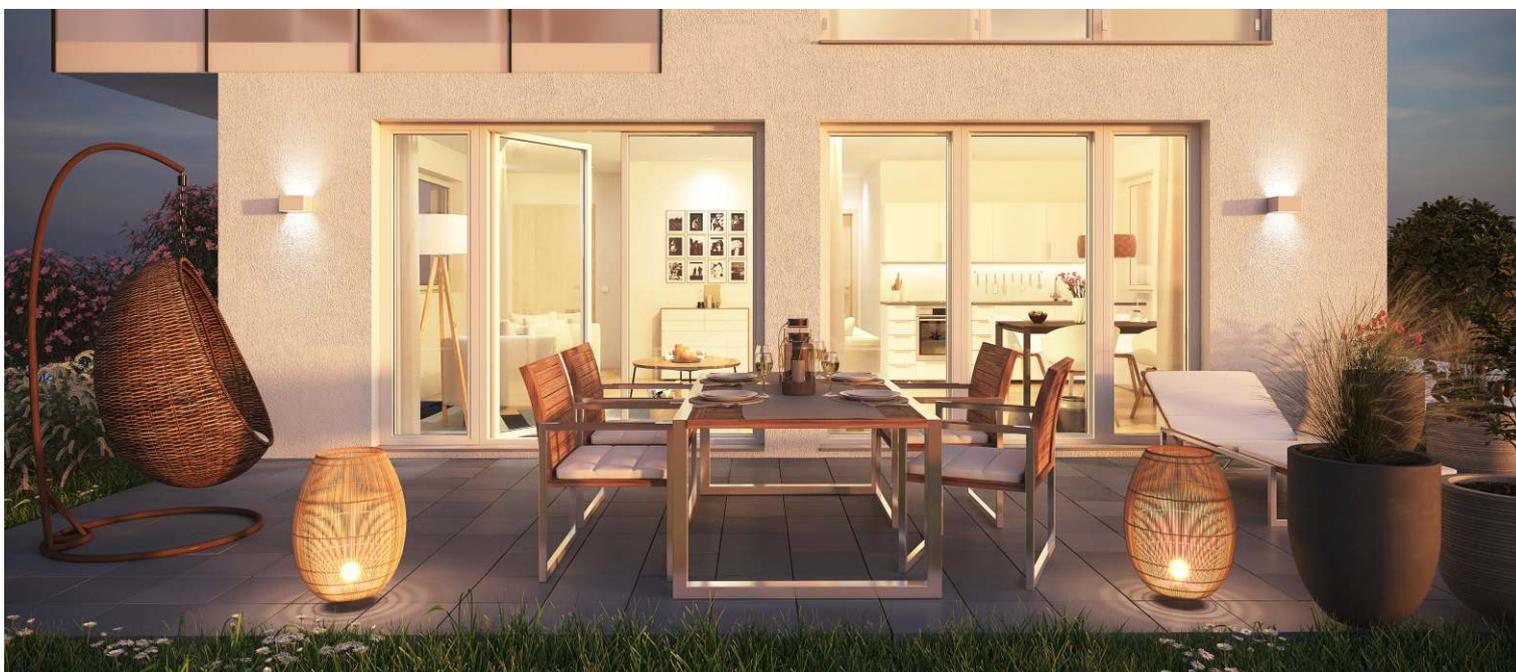
Vorkalkulierter Energiewert dieses Gebäudes.

**21,4 kWh/(m<sup>2</sup> · a)**

Dieser Wert kann abweichen.



Einheit	Haus, Etage & Wohnungstyp	Wohnfläche
WE 4	Haus 2 - UG / 2 Zimmerwohnung mit Terrasse	67,05 m <sup>2</sup>
WE 5	Haus 2 - EG / 2 Zimmerwohnung mit Balkon	52,01 m <sup>2</sup>
WE 6	Haus 2 - OG / 3 Zimmerwohnung mit Dachterrasse	84,37 m <sup>2</sup>
WE 7	Haus 2 - DG / 3 Zimmerwohnung mit Balkon	70,58 m <sup>2</sup>





Referenzwohnung Weisenheim am Sand

### Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

- Bauweise nach aktuellem Energiespargesetz GEG2020
- moderne Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit dezentraler Wohnungsstation

### Gebäudehülle

- Isolierter Porotonstein in 36,5 cm Wandstärke
- Mehrfach Isolierte Dachkonstruktion in Holz
- Lasierte Tondachziegel in anthrazit
- Perfekt verarbeiteter Außenputz mit entsprechend farblich abgesetzten Sockel und Spritzschutz

### Sicherheit

- Kameraüberwachter Eingangsbereich
- Alle Fenster, Balkon und Terrassentüren im EG mit einbruchshemmender RC2N Verriegelung
- Vollspan-Eingangstür mit 3-fach Verriegelung und digitalem Türspion
- Professionelle Schließanlage

### Fenster & Rolläden

- Große Fensterelemente aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen, 2-farbig
- elektrische Aluminiumrolläden mit Tastschalter
- 3-fach-Verglasung

### Wände & Böden

- Weiß gestrichene Innenwände mit Vliestapete
- großformatige Bodenfliesen in allen Wohnräumen
- exklusives Fliesensortiment aus Italien und Spanien

### Balkone & Terrassen

- Großformatige Feinsteinplatten
- Außenzapfstellen im EG
- Beleuchtung und Steckdose
- Markisenvorbereitung
- Balkongeländer in Edelstahl mit Milchglaseinsätzen

## Gut zu Wissen

- ständige Qualitätssicherung der Gewerke durch den TÜV (Dekra)
- beste Verarbeitung der Materialien durch unser hoch qualifiziertes und regionales Handwerkerteam
- individuelle Gestaltung des Innenausbaus möglich und erwünscht
- komplett schlüsselfertige Bauweise ohne versteckte Kosten

## Bäder & WCs

- Hochwertige Wand- und Bodenfliesen im Großformat
- Sanitärobjekte in weiß
- Wandmontierte Waschtische
- Hochwertige Armaturen
- Tiefspülklosett wandhängend randlos mit WC-Sitz
- Bodengleiche Duschen mit Edelstahlrinnen
- Unterputzarmaturen für Badewannen und Duschbereiche

## Treppenhaus & Außenanlage

- Hochwertiger Natursteinbelag mit Edelstahlgeländer
- Exklusiver Personenaufzug
- Parkplätze und Zufahrten mit ansprechendem Rechteckpflaster
- Pulverbeschichtete Aluminium-Carports





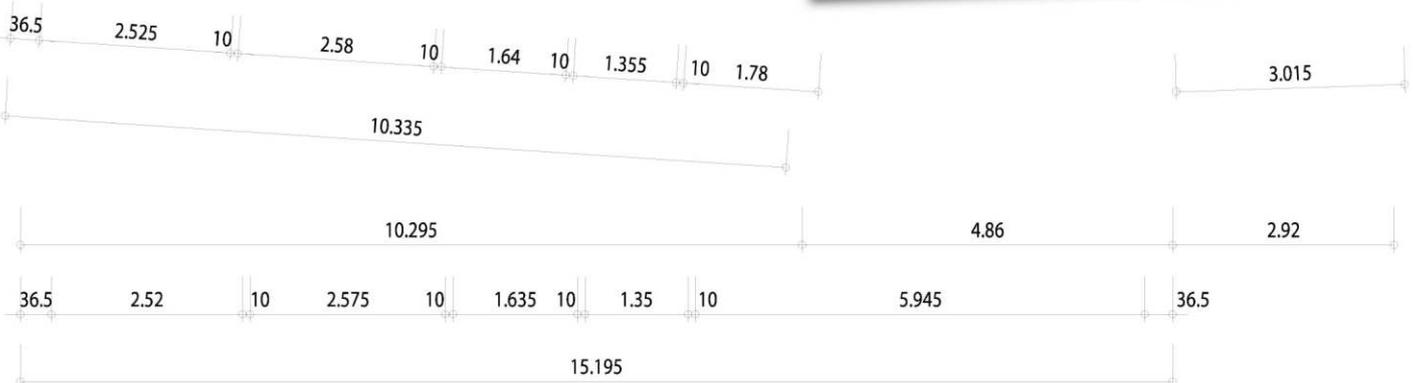
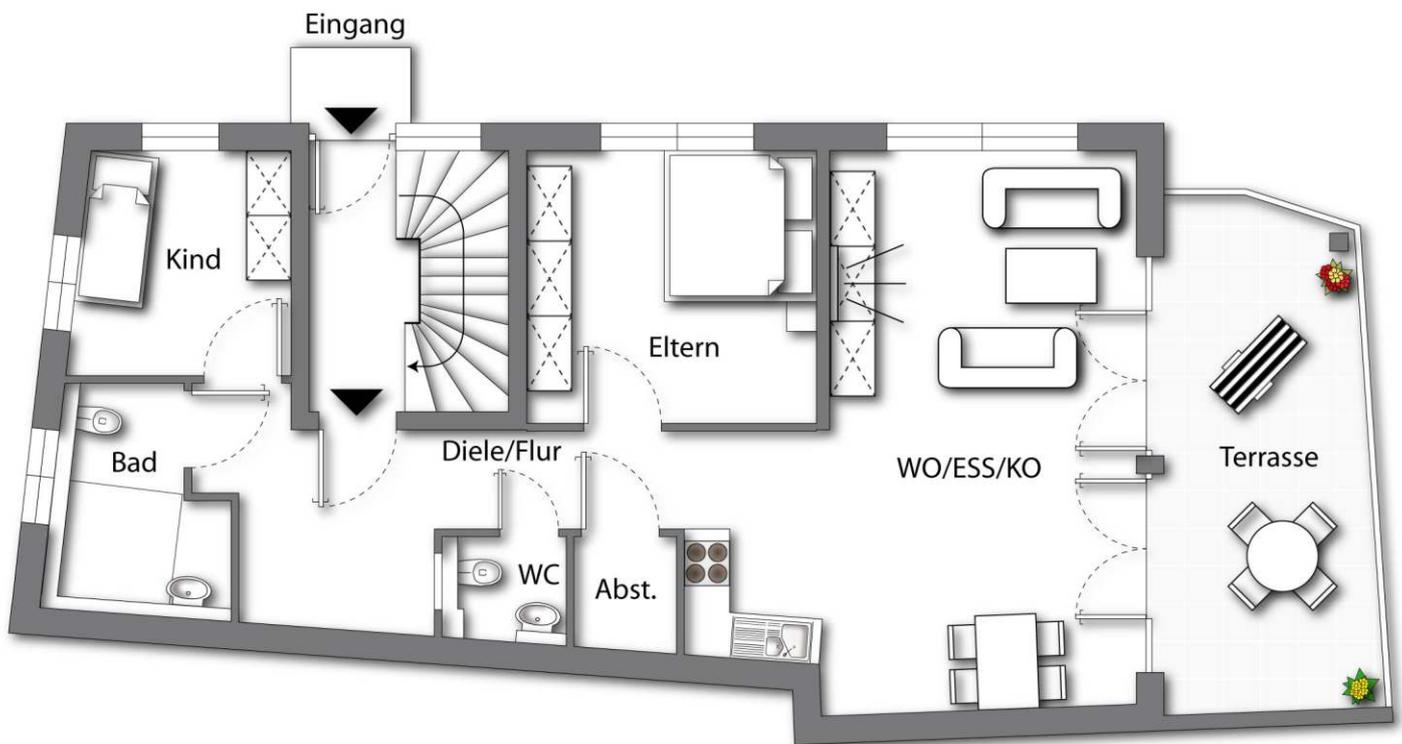
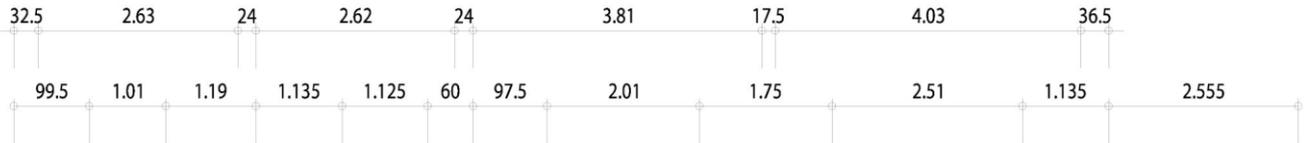
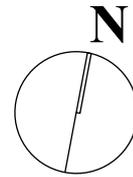
# 3 ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE

HAUS 1 - WOHNUNG NR.1



# GRUNDRISS | HAUS 1 - WOHNUNG NR.1

## 3 ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE



WOHNEN/ESSEN/KOCHEN ca. 35,81 m<sup>2</sup>

SCHLAFZIMMER ca. 14,00 m<sup>2</sup>

KINDERZIMMER ca. 8,34 m<sup>2</sup>

ABSTELLRAUM ca. 2,03 m<sup>2</sup>

FLUR ca. 11,94 m<sup>2</sup>

BADEZIMMER ca. 5,38 m<sup>2</sup>

WC ca. 2,27 m<sup>2</sup>

TERRASSE (18,04 m<sup>2</sup>) ca. 9,02 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE ca. 88,79 m<sup>2</sup>**

Der vorliegende Plan ist nicht verbindlich. Die Darstellungen sind nur beispielhaft und geben die endgültige Bauausführung nicht wieder. Die Zeichnung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Änderungen können sich aufgrund von technisch notwendigen Planungsänderungen oder behördlichen Auflagen ergeben. Dargestellte Möblierungen und Einbauten sind beispielhaft und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für die Ausstattung und die Bauausführung ist allein der Kaufvertrag maßgeblich. Die Wohnflächenangaben sind gerundete Werte und können von den Angaben in der Teilungserklärung abweichen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFV).

**WOHNUNG NR.1**



Immodica 13



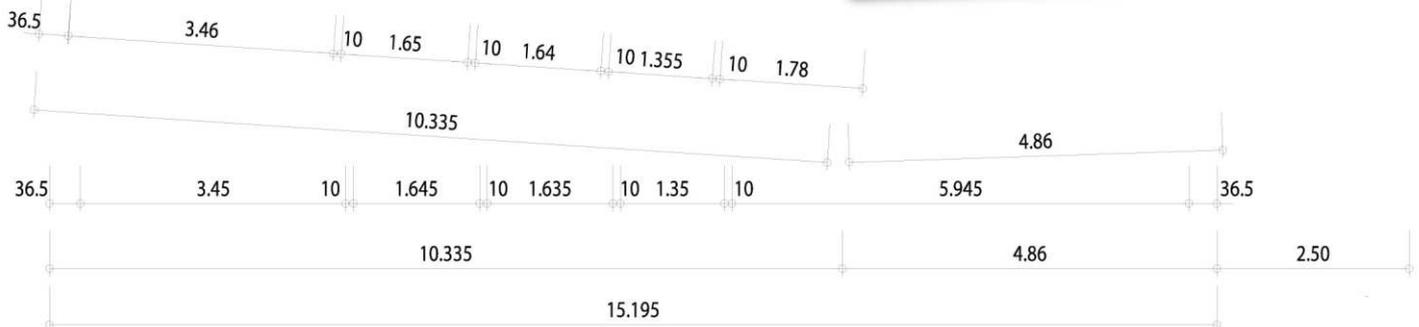
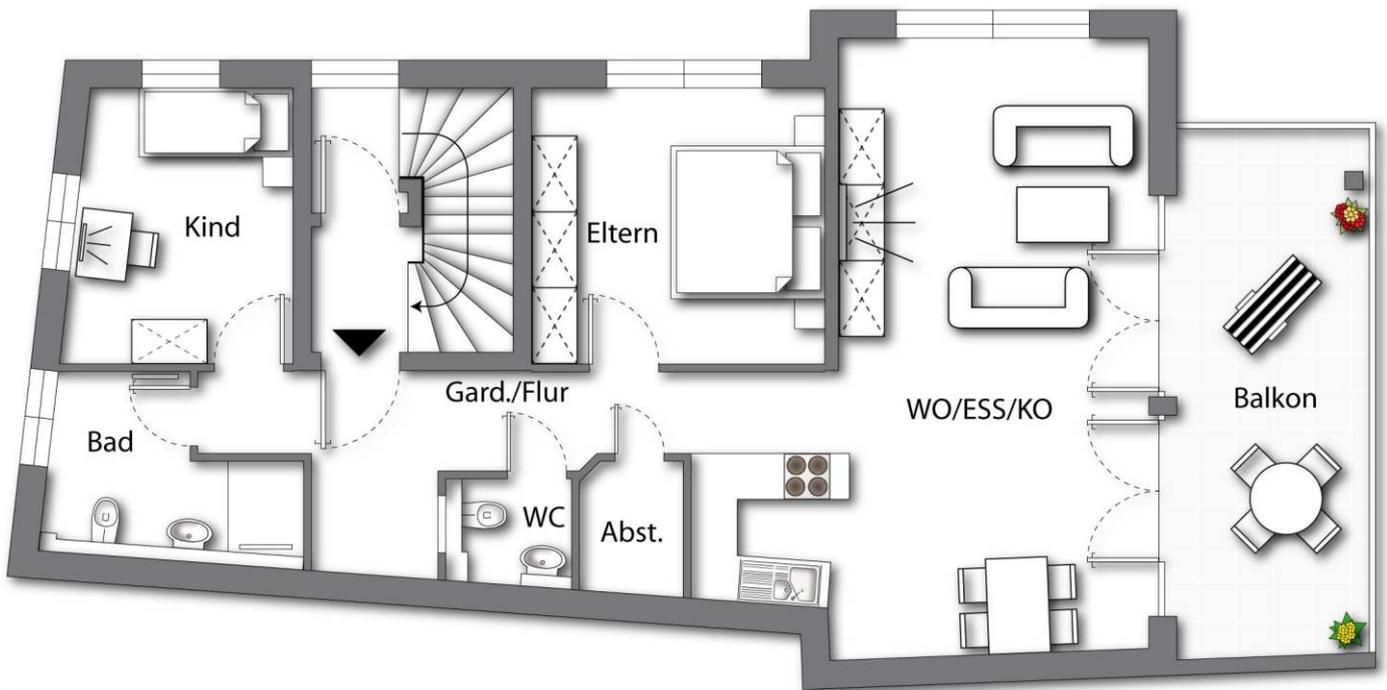
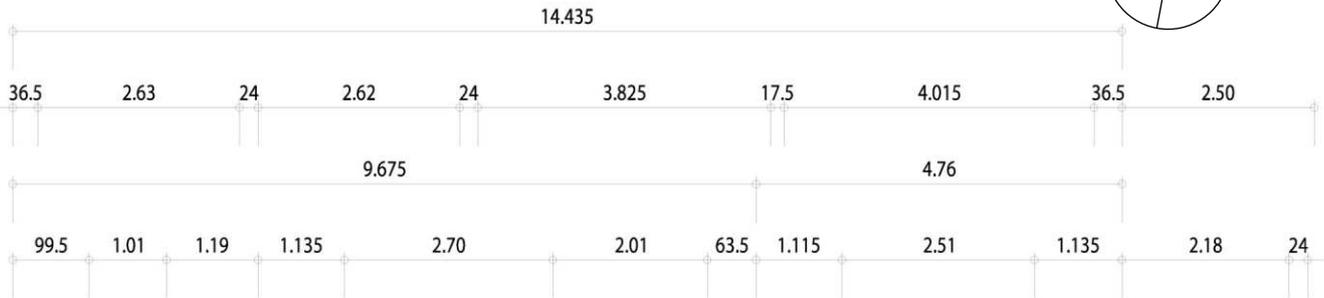
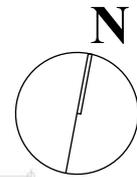
# 3-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON

HAUS 1 - WOHNUNG NR.2



# GRUNDRISS | HAUS 1 - WOHNUNG NR.2

3 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON



WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	ca. 38,44 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	ca. 14,00 m <sup>2</sup>
KINDERZIMMER	ca. 10,20 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	ca. 2,38 m <sup>2</sup>
FLUR	ca. 9,82 m <sup>2</sup>
BADEZIMMER	ca. 6,61 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,27 m <sup>2</sup>
BALKON (17,22 m <sup>2</sup> )	ca. 8,61 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** **ca. 92,33 m<sup>2</sup>**

Der vorliegende Plan ist nicht verbindlich. Die Darstellungen sind nur beispielhaft und geben die endgültige Bauausführung nicht wieder. Die Zeichnung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Änderungen können sich aufgrund von technisch notwendigen Planungsänderungen oder behördlichen Auflagen ergeben. Dargestellte Möblierungen und Einbauten sind beispielhaft und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für die Ausstattung und die Bauausführung ist allein der Kaufvertrag maßgeblich. Die Wohnflächenangaben sind gerundete Werte und können von den Angaben in der Teilungserklärung abweichen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFV).

**WOHNUNG NR.2**





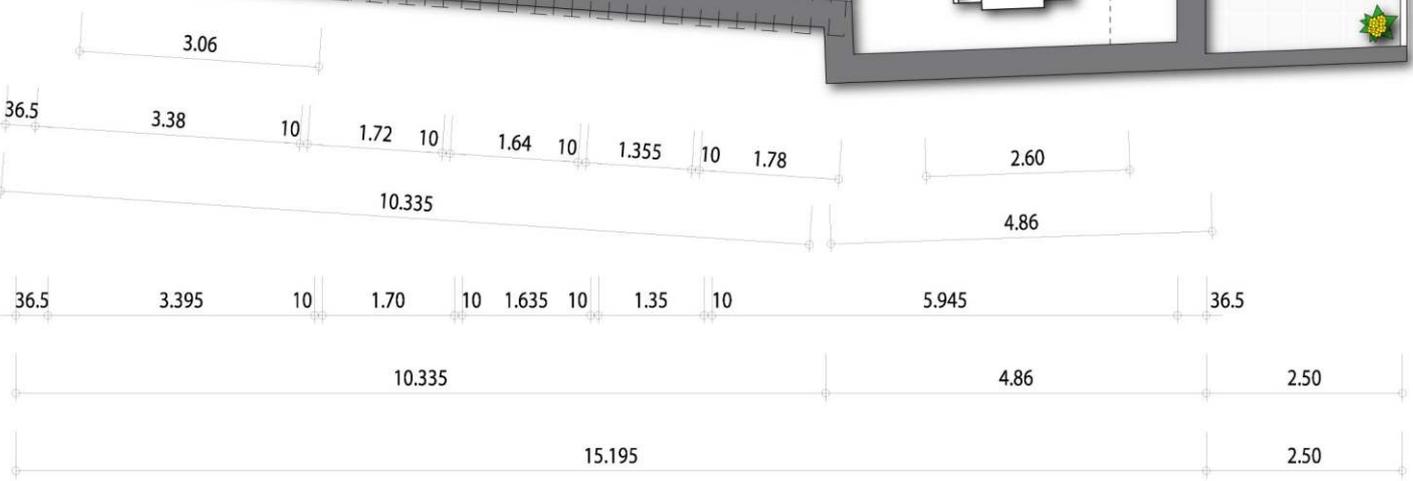
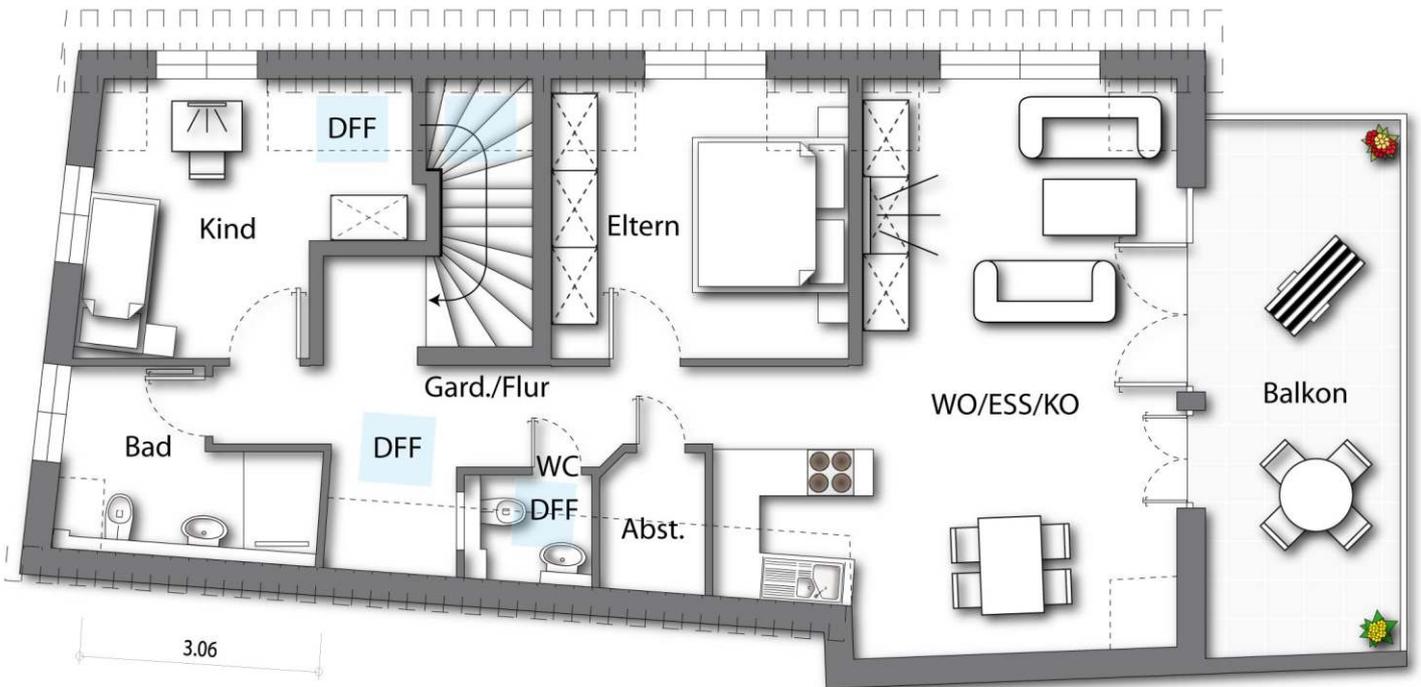
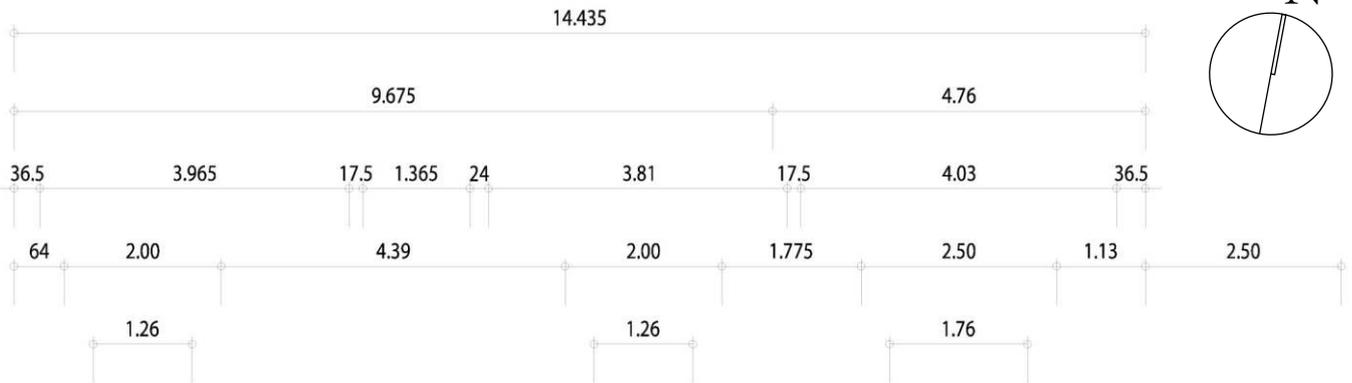
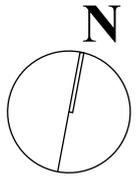
# 3-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON

HAUS 1 - WOHNUNG NR.3



# GRUNDRISS | HAUS 1 - WOHNUNG NR.3

3 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON



WOHNEN/ESSEN/KOCHEN ca. 32,15 m<sup>2</sup>

SCHLAFZIMMER ca. 13,22 m<sup>2</sup>

KINDERZIMMER ca. 12,37 m<sup>2</sup>

ABSTELLRAUM ca. 1,72 m<sup>2</sup>

FLUR ca. 8,96 m<sup>2</sup>

TREPPE ca. 3,93 m<sup>2</sup>

BADEZIMMER ca. 5,68 m<sup>2</sup>

WC ca. 1,46 m<sup>2</sup>

BALKON (17,28 m<sup>2</sup>) ca. 8,64 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE ca. 88,13 m<sup>2</sup>**

Der vorliegende Plan ist nicht verbindlich. Die Darstellungen sind nur beispielhaft und geben die endgültige Bauausführung nicht wieder. Die Zeichnung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Änderungen können sich aufgrund von technisch notwendigen Planungsänderungen oder behördlichen Auflagen ergeben. Dargestellte Möblierungen und Einbauten sind beispielhaft und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für die Ausstattung und die Bauausführung ist allein der Kaufvertrag maßgeblich. Die Wohnflächenangaben sind gerundete Werte und können von den Angaben in der Teilungserklärung abweichen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV).

**WOHNUNG NR.3**



Immodica 21



# 2-ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE & GARTEN

HAUS 2 - WOHNUNG NR.4



# GRUNDRISS | HAUS 2 - WOHNUNG NR.4

## 2 ZIMMERWOHNUNG MIT TERRASSE



WOHNEN/ESSEN/KOCHEN ca. 30,52 m<sup>2</sup>

---

SCHLAFZIMMER ca. 12,28 m<sup>2</sup>

---

ABSTELLRAUM ca. 3,25 m<sup>2</sup>

---

DIELE ca. 2,54 m<sup>2</sup>

---

FLUR ca. 2,01 m<sup>2</sup>

---

BADEZIMMER ca. 5,02 m<sup>2</sup>

---

TERRASSE (22,86 m<sup>2</sup>) ca. 11,43 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE ca. 67,05 m<sup>2</sup>**

Der vorliegende Plan ist nicht verbindlich. Die Darstellungen sind nur beispielhaft und geben die endgültige Bauausführung nicht wieder. Die Zeichnung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Änderungen können sich aufgrund von technisch notwendigen Planungsänderungen oder behördlichen Auflagen ergeben. Dargestellte Möblierungen und Einbauten sind beispielhaft und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für die Ausstattung und die Bauausführung ist allein der Kaufvertrag maßgeblich. Die Wohnflächenangaben sind gerundete Werte und können von den Angaben in der Teilungserklärung abweichen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV).



**WOHNUNG NR.4**

Immodica 25



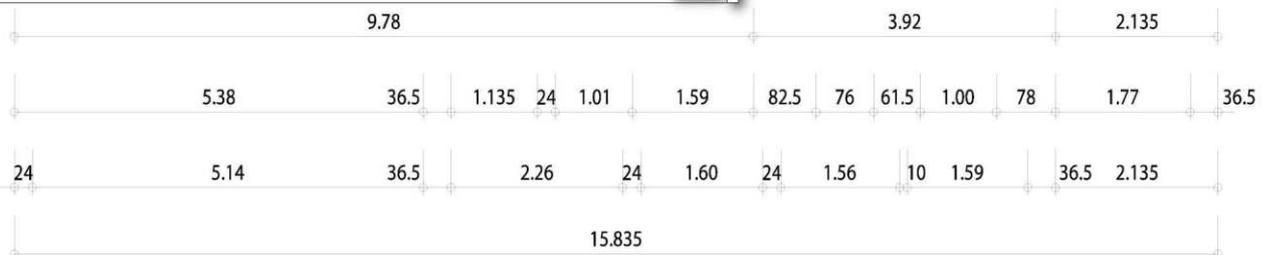
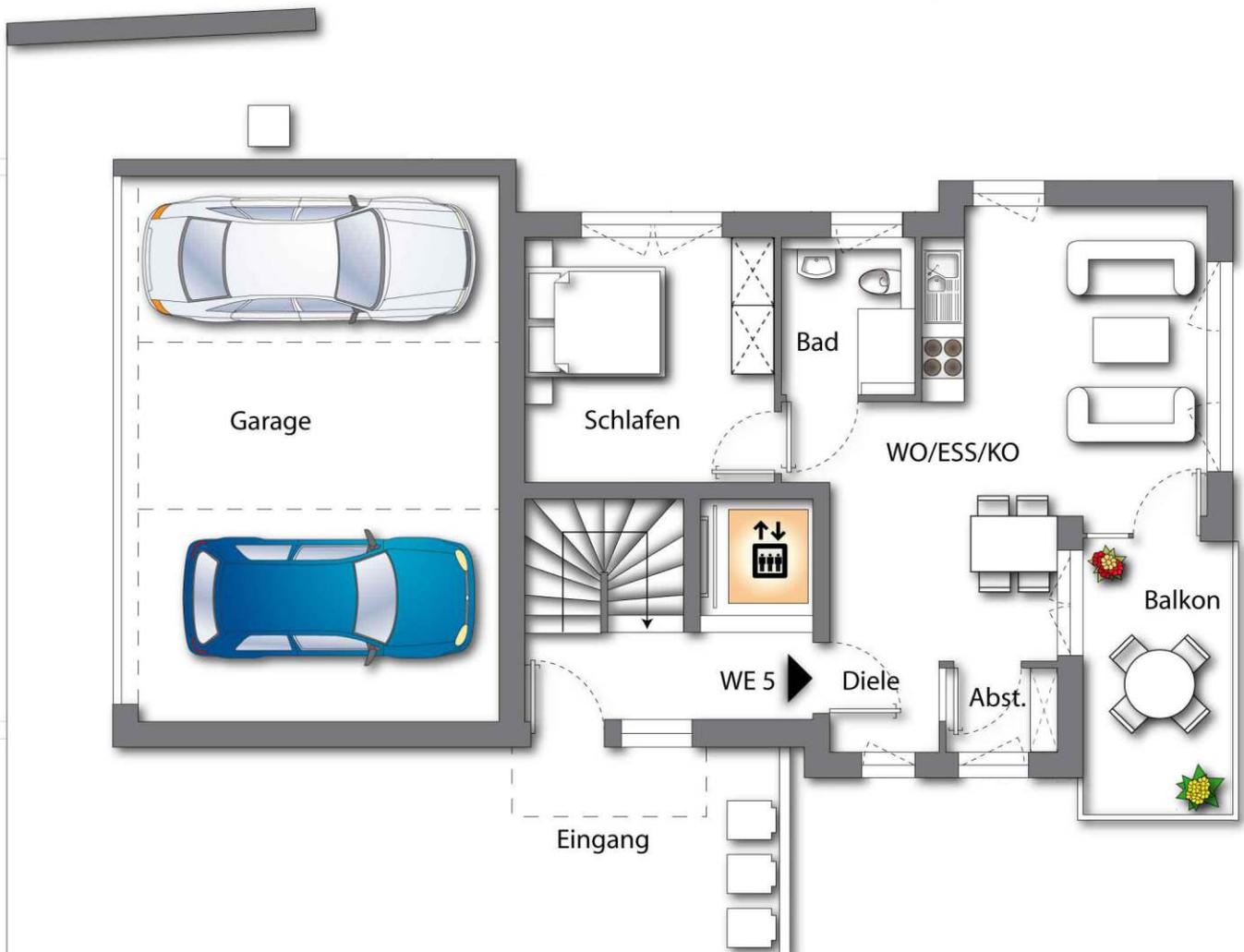
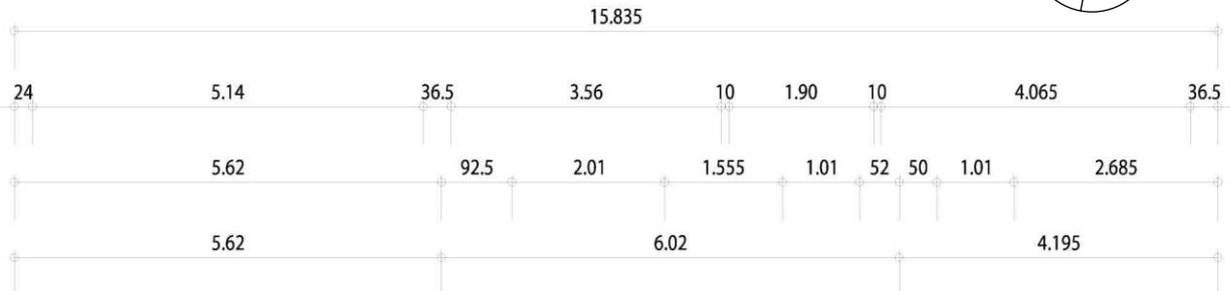
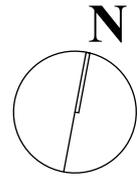
# 2-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON

HAUS 2 - WOHNUNG NR.5



# GRUNDRISS | HAUS 2 - WOHNUNG NR.5

2 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON



WOHNEN/ESSEN/KOCHEN ca. 26,04 m<sup>2</sup>

---

SCHLAFZIMMER ca. 12,28 m<sup>2</sup>

---

ABSTELLRAUM ca. 3,00 m<sup>2</sup>

---

DIELE ca. 2,19 m<sup>2</sup>

---

BADEZIMMER ca. 4,31 m<sup>2</sup>

---

BALKON (8,38 m<sup>2</sup>) ca. 4,19 m<sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE ca. 52,01 m<sup>2</sup>**

Der vorliegende Plan ist nicht verbindlich. Die Darstellungen sind nur beispielhaft und geben die endgültige Bauausführung nicht wieder. Die Zeichnung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Änderungen können sich aufgrund von technisch notwendigen Planungsänderungen oder behördlichen Auflagen ergeben. Dargestellte Möblierungen und Einbauten sind beispielhaft und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für die Ausstattung und die Bauausführung ist allein der Kaufvertrag maßgeblich. Die Wohnflächenangaben sind gerundete Werte und können von den Angaben in der Teilungserklärung abweichen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFV).





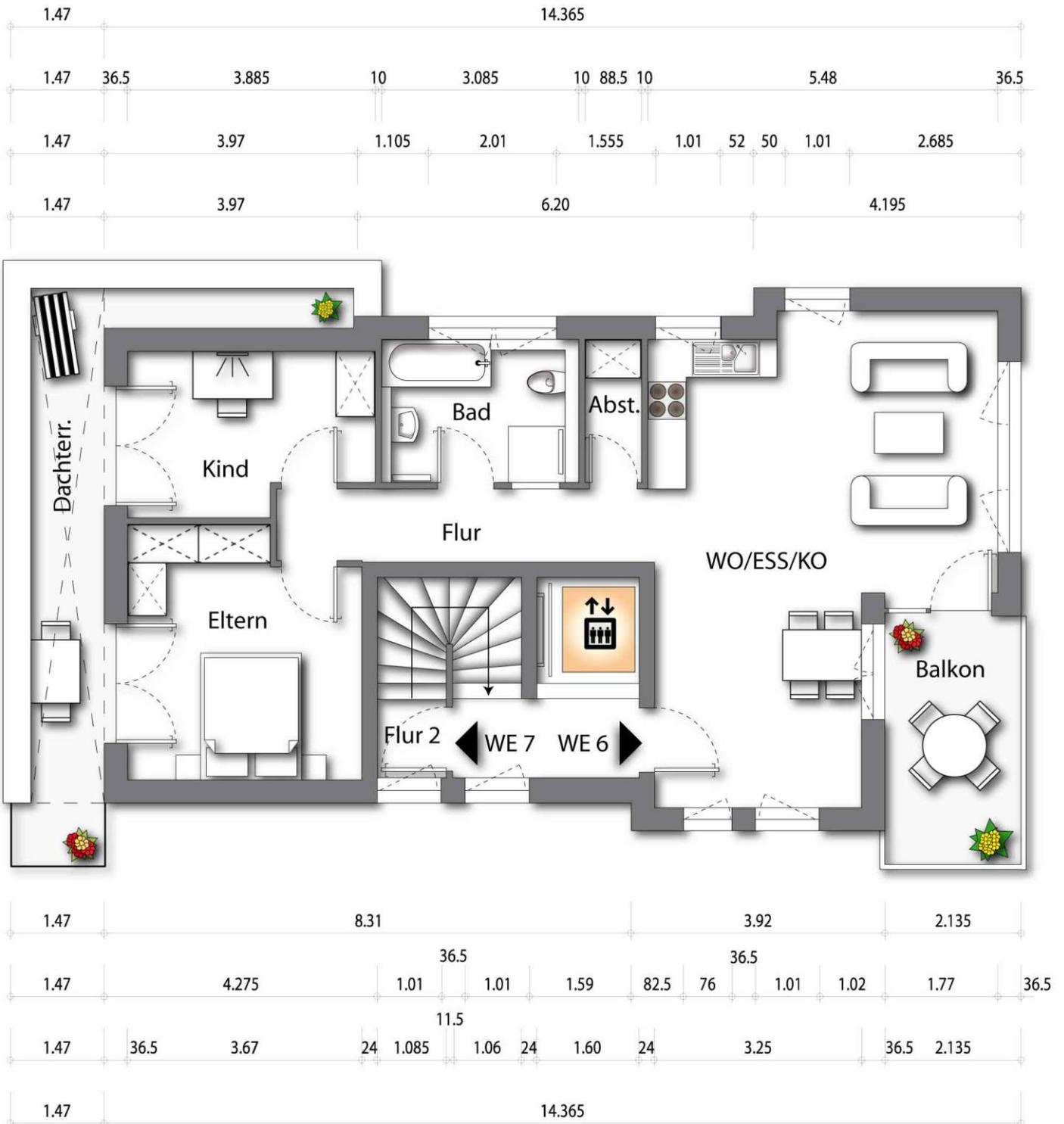
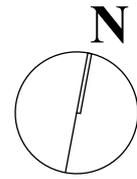
# 3-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON & TERRASSE

HAUS 2 - WOHNUNG NR.6



# GRUNDRISS | HAUS 2 - WOHNUNG NR.6

3 ZIMMERWOHNUNG MIT DACHTERRASSE



WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	ca. 33,61 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	ca. 13,71 m <sup>2</sup>
KINDERZIMMER	ca. 9,32 m <sup>2</sup>
ABSTELLKAMMER	ca. 2,51 m <sup>2</sup>
FLUR	ca. 6,25 m <sup>2</sup>
BADEZIMMER	ca. 6,82 m <sup>2</sup>
BALKON (8,38 m <sup>2</sup> )	ca. 4,19 m <sup>2</sup>
TERRASSE (15,92 m <sup>2</sup> )	ca. 7,96 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE** **ca. 84,37 m<sup>2</sup>**

Der vorliegende Plan ist nicht verbindlich. Die Darstellungen sind nur beispielhaft und geben die endgültige Bauausführung nicht wieder. Die Zeichnung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Änderungen können sich aufgrund von technisch notwendigen Planungsänderungen oder behördlichen Auflagen ergeben. Dargestellte Möblierungen und Einbauten sind beispielhaft und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für die Ausstattung und die Bauausführung ist allein der Kaufvertrag maßgeblich. Die Wohnflächenangaben sind gerundete Werte und können von den Angaben in der Teilungserklärung abweichen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFV).



**WOHNUNG NR.6**

Immodica 33



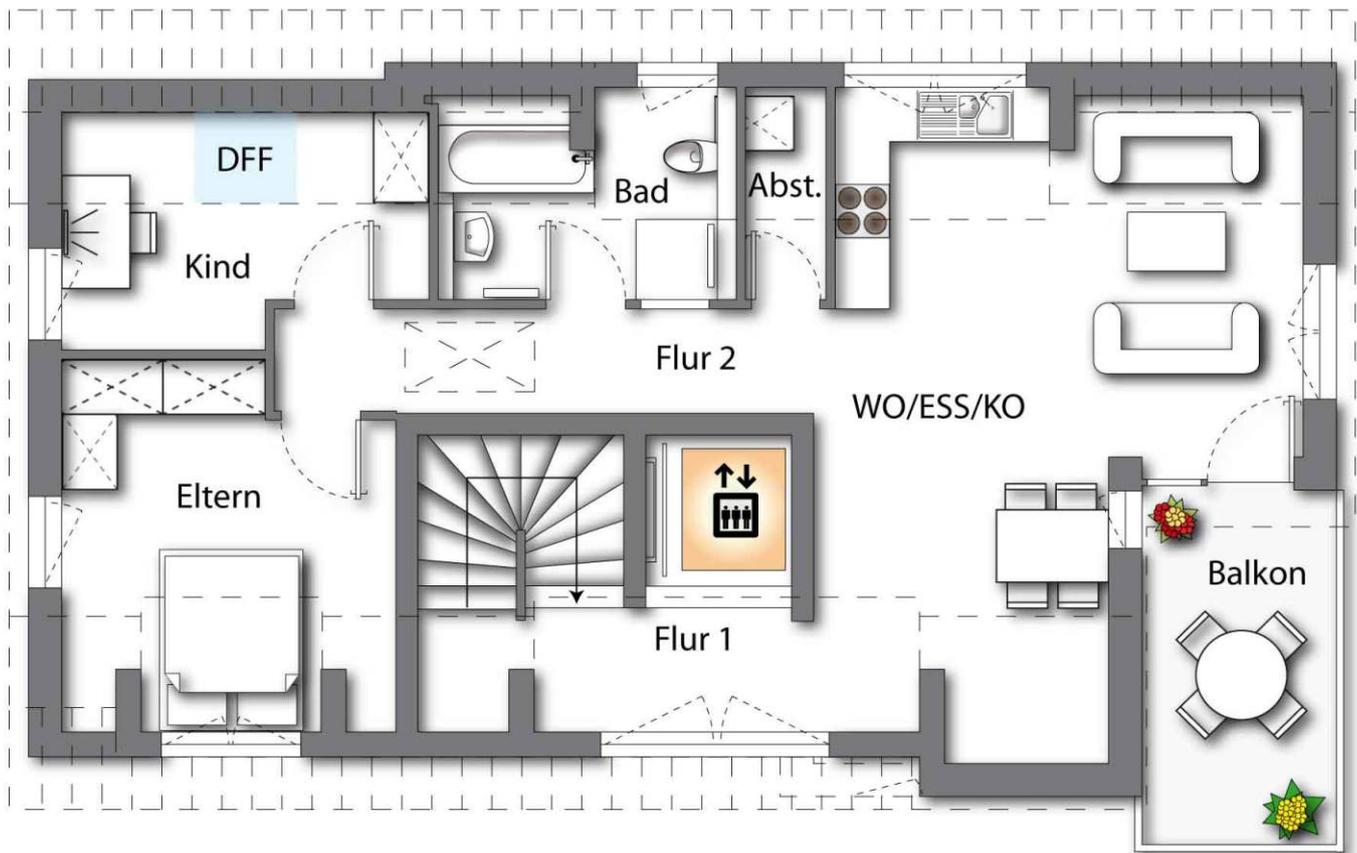
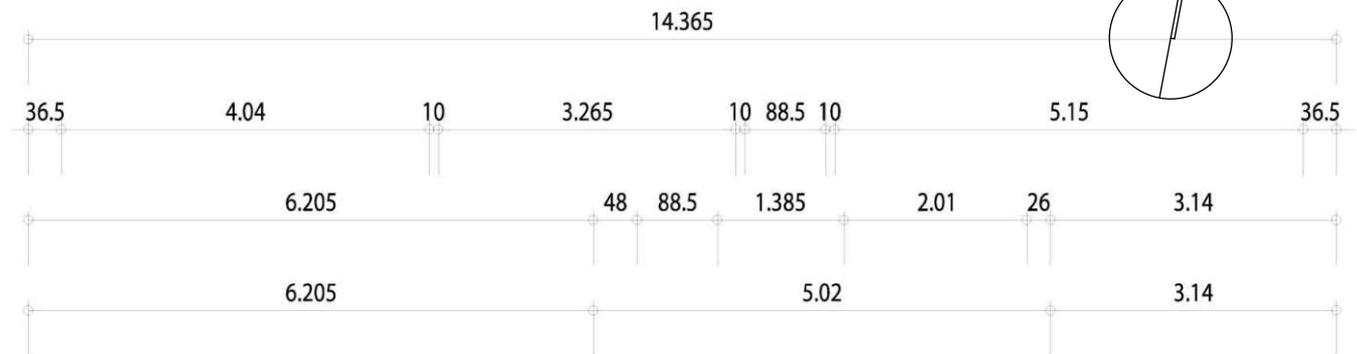
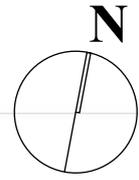
# 3-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON

HAUS 2 - WOHNUNG NR.7



# GRUNDRISS | HAUS 2 - WOHNUNG NR.7

3 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON



WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	ca. 26,91 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	ca. 12,85 m <sup>2</sup>
KINDERZIMMER	ca. 7,75 m <sup>2</sup>
ABSTELLKAMMER	ca. 1,83 m <sup>2</sup>
FLUR 1	ca. 5,30 m <sup>2</sup>
FLUR 2	ca. 5,45 m <sup>2</sup>
BADEZIMMER	ca. 6,30 m <sup>2</sup>
BALKON (8,38 m <sup>2</sup> )	ca. 4,19 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE**

**ca. 70,58 m<sup>2</sup>**

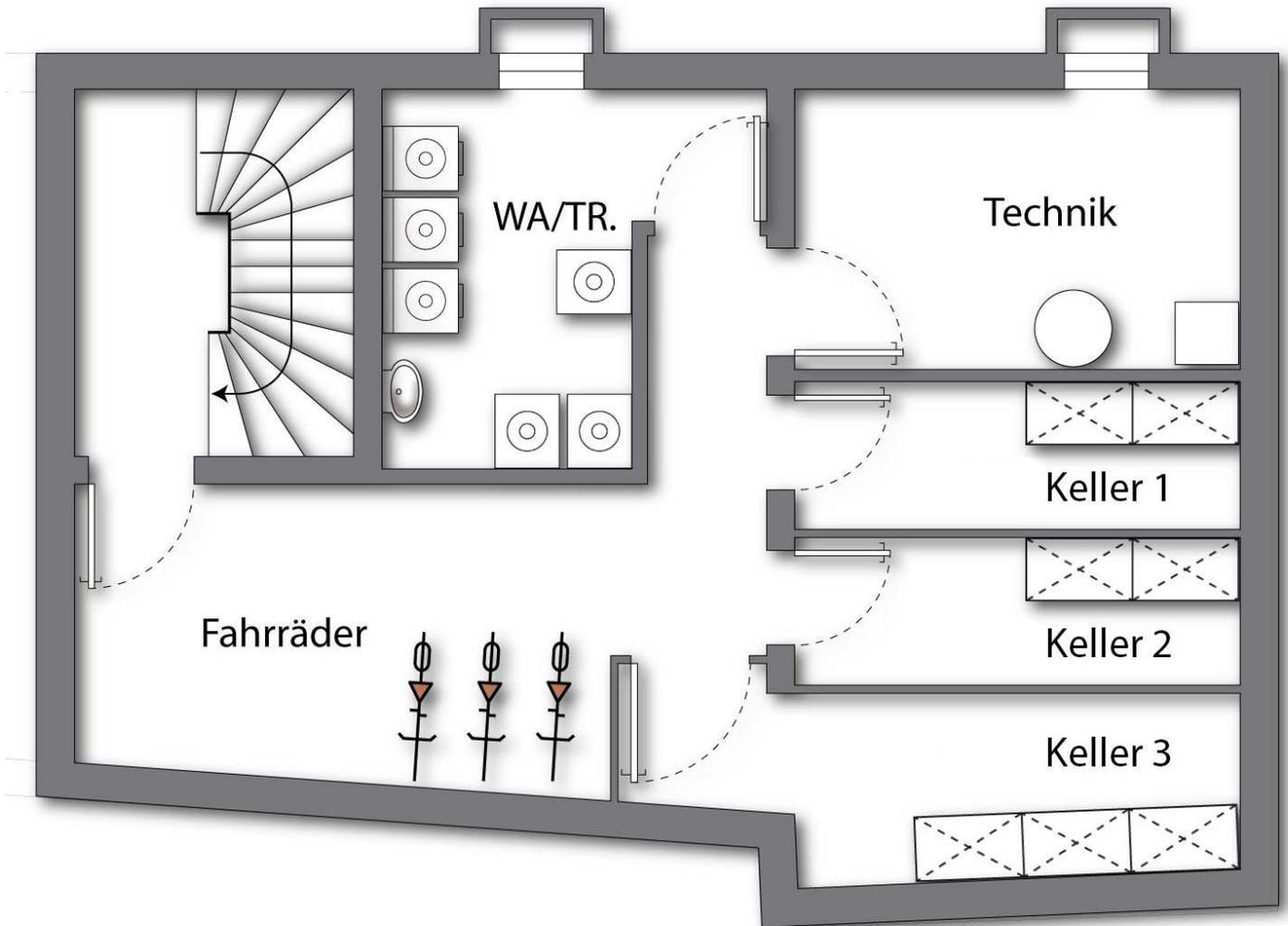
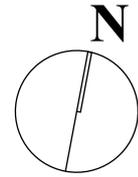
Der vorliegende Plan ist nicht verbindlich. Die Darstellungen sind nur beispielhaft und geben die endgültige Bauausführung nicht wieder. Die Zeichnung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet. Änderungen können sich aufgrund von technisch notwendigen Planungsänderungen oder behördlichen Auflagen ergeben. Dargestellte Möblierungen und Einbauten sind beispielhaft und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für die Ausstattung und die Bauausführung ist allein der Kaufvertrag maßgeblich. Die Wohnflächenangaben sind gerundete Werte und können von den Angaben in der Teilungserklärung abweichen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFV).



**WOHNUNG NR.6**

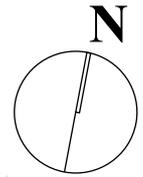
Immodica 37

# KELLER HAUS 1

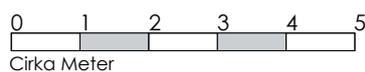


KELLER 1	ca. 6,25 m <sup>2</sup>
KELLER 2	ca. 6,25 m <sup>2</sup>
KELLER 3	ca. 7,72 m <sup>2</sup>
FAHRRADRAUM	ca. 19,84 m <sup>2</sup>
TECHNIKRAUM	ca. 10,94 m <sup>2</sup>
WASCHEN/TROCKNEN	ca. 10,02 m <sup>2</sup>

# KELLER HAUS 2



KELLER 5	ca. 3,00 m <sup>2</sup>
KELLER 6	ca. 3,50 m <sup>2</sup>
KELLER 7	ca. 4,19 m <sup>2</sup>
TECHNIKRAUM	ca. 10,25 m <sup>2</sup>
FLUR KG	ca. 6,51 m <sup>2</sup>
WASCHEN/TROCKNEN	ca. 4,84 m <sup>2</sup>



# PLANER. PARTNER. PROJEKTENTWICKLER.

MODICA IMMOBILIEN - Vertrauen durch Erfahrung & Kompetenz

Modica Immobilien GmbH & Co. KG ist ein Bauträger Unternehmen, das 2012 von dem Geschäftsführer Carmelo Modica gegründet wurde. 25 Jahre berufliche Erfahrung und die Freude am Bauen bewegen den Geschäftsführer dazu, Wohnträume möglichst vieler Menschen zu erfüllen.

Wir sind von Beginn bis zur Fertigstellung aller Arbeiten mit dabei und koordinieren die Erstellung Ihrer Neubauwohnung mit allen dazugehörigen Gewerken. Wir arbeiten regional in der gesamten Vorderpfalz und Rhein Neckar Raum.

Traditionelle Handwerkskunst geht Hand in Hand mit modernster Technik und realisieren somit Ihren Wohntraum. Individuelle Kundenwünsche, ein cleveres Raumkonzept gehört zu unserem professionellen Gesamtkonzept. Für eine fachliche Beratung sind wir gerne für Sie da. Unser Büro befindet sich zentral in der Bahnhofstr. 38 in Frankenthal. Unsere Kunden haben die Möglichkeit, Fliesen und Badmöbel in unseren Räumlichkeiten zu bemustern.

Wir freuen uns auf die zukünftige Zusammenarbeit mit Ihnen!

**Modica-Immobilien**   
SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

Immobilienprüfung  
- baubegleitend -

in den Bauphasen:

- ▶ Bodenplatte
- ▶ Keller
- ▶ Rohbau
- ▶ Haustechnik Rohinstallation
- ▶ Erweiterter Ausbau
- ▶ Nach Baufertigstellung

[www.dekra-siegel.de](http://www.dekra-siegel.de)





Architectural blueprints showing technical drawings, a table of specifications, and a floor plan. The table includes columns for 'Menge', 'Einheit', and 'Beschreibung'. The floor plan shows a layout of a building with various rooms and dimensions.

Menge	Einheit	Beschreibung
1	m <sup>2</sup>	Fläche des Gebäudes
1	m <sup>3</sup>	Volumen des Gebäudes
1	m	Umfang des Gebäudes
1	m	Wahlhöhe des Gebäudes
1	m	Wahlbreite des Gebäudes
1	m	Wahltiefe des Gebäudes
1	m	Wahlhöhe des Gebäudes
1	m	Wahlbreite des Gebäudes
1	m	Wahltiefe des Gebäudes

2017-15 Neubau eines Wohnobjekts  
Projekt: Bismarck Straße 1 (1200 München)  
Architekt: W. Schmid  
Geotechnik: G. Schmid

# PREISLISTE WOHNUNGEN

Etage	Einheit	Wohnfläche	Preis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Verfügbarkeit
Haus 1 - EG	WE 1	88,79 m <sup>2</sup>	4.840 €	429.743 €	
Haus 1 - OG	WE 2	92,33 m <sup>2</sup>	4.870 €	449.647 €	
Haus 1 - DG	WE 3	88,13 m <sup>2</sup>	4.950 €	436.243 €	
Haus 2 - UG	WE 4	67,05 m <sup>2</sup>	5.200 €	348.660 €	
Haus 2 - EG	WE 5	52,01 m <sup>2</sup>	5.200 €	270.452 €	
Haus 2 - OG	WE 6	84,37 m <sup>2</sup>	5.300 €	447.161 €	
Haus 2 - DG	WE 7	70,58 m <sup>2</sup>	5.350 €	377.603 €	

# PREISLISTE STELLPLATZ, CARPORT & GARAGE

Art	Kaufpreis	Verfügbarkeit
Stellplatz	12.000 €	
Carport	19.500 €	
Garage	21.000 €	





Sterngasse 4 - 67227 Frankenthal  
Tel.: **06233 353 16 75** | Mobil: **0173 246 52 82** | Mail: **office@immodica.de**



*zum Projekt*

**WWW.IMMODICA.DE/WOHNRESIDENZ-II**