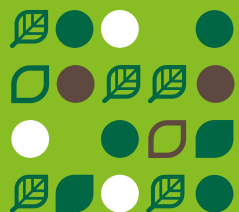


ATTRAKTIVE
EIGENTUMSWOHNUNGEN
IM GRÜNEN

Hundert Morgen 51, 53 und 55
68535 Edingen-Neckarhausen







INHALT

ÜBER TRIO VERDE	4
GRÜN. LEBENDIG. BELIEBT. Naherholung pur	6
EDINGEN HUNDERT MORGEN Natur genießen. Stadtnah leben.	8
TRIO VERDE Drei Mehrfamilienhäuser im Grünen	10
WOHN-ENSEMBLE IM HUNDERT MORGEN Raum für Ästhetik und Wohnkomfort	12
ENERGIEEFFIZIENZ IM FOKUS	14
GESCHOSSPLÄNE HUNDERT MORGEN 51 Haus C	16
GESCHOSSPLÄNE HUNDERT MORGEN 53 Haus B	22
BAUWEISE UND AUSSTATTUNG	28
BAUZEITEN- UND ZAHLUNGSPLAN	30



TRIO

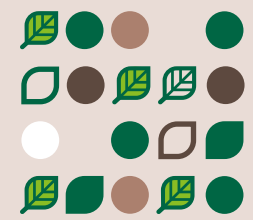
VERDE

EDINGEN

ÜBER TRIO VERDE:

- Zwischen Hundert Morgen und Starenweg
- Drei Mehrfamilienhäuser
- 27 Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer
- Ca. 61 m² bis 132 m² Wohnfläche
- Freiflächen mit Südwestausrichtung
- Besonderes Energiekonzept







GRÜN. LEBENDIG. BELIEBT.

Naherholung pur

Edingen-Neckarhausen, eine charmante Gemeinde - in der geografischen Mitte zwischen den Städten Mannheim und Heidelberg – zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus und ist in der Metropolregion Rhein-Neckar beliebt.

Der 14.000 Einwohner zählende Ort hat sich erfolgreich seinen ländlichen Charakter bewahrt. Am malerischen Unterlauf des Neckars gelegen, beeindruckt er nicht nur durch seine landschaftliche Attraktivität, sondern auch durch eine gewachsene Struktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Geschäfte, Hofläden, Banken, Ärzte, Kindertagesstätten und Grundschulen, sind vor Ort und gut erreichbar. Mit zahlreichen Veranstaltungen und einem großen Freizeitangebot bietet die Gemeinde vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Der Ortsteil Edingen ist mit der OEG/Linie 5 optimal an das Verkehrsnetz der VRN angebunden. Dies ermöglicht es, die nahegelegenen Städte bequem in rund 15 Minuten zu erreichen.





Fischkinderstube – Refugium am Neckar

Das künstlich angelegte Seitengewässer des Neckars dient dem Tier- und Artenerhalt sowie der naturnahen Erholung. Es ist ein Rückzugsort für die heimische Tierwelt und für alle, die Natur in voller Pracht erleben wollen.

EDINGEN HUNDERT MORGEN

Natur genießen. Stadtnah leben.

Das Wohnprojekt TRIO VERDE Edingen wird auf einem ehemaligen Tennisplatz-Areal realisiert. Die drei Gebäude entstehen in direkter Nachbarschaft zu den Grünflächen des Pestalozzi-Sportgeländes, umgeben von Feldern und altem Baumbestand. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße Hundert Morgen in einen Anliegerbereich. Eine Durchfahrt ist nicht möglich.





TRIO VERDE



TRIO VERDE Edingen

Angrenzend an idyllische Wege und Felder und umgeben von Grün entsteht, neben der park-ähnlich angelegten ehemaligen Sportstätte, attraktiver Wohnraum in einem gewachsenen Wohngebiet.

TRIO VERDE

Drei Mehrfamilienhäuser im Grünen.

Das Baugrundstück liegt im Umfeld einer Parkanlage, einer Kleingartensiedlung und der Wohngebiete Starenweg und Hundert Morgen. Die benachbarte Bebauung, meist Ein- und Mehrfamilienhäuser, ist weitestgehend verkehrsarm angelegt. Das neue Wohn-Ensemble TRIO VERDE mit drei mehrgeschossigen Häusern fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Die einzelnen Baukörper werden unter der Maßgabe des Freiraumkonzepts in sich leicht versetzt angeordnet. Hierdurch werden gute Lichtverhältnisse und eine angemessene Privatsphäre erreicht.



„Naturnah wohnen ist mir wichtig. In TRIO VERDE finde ich die perfekte Balance zwischen sozialem Leben und geschütztem Rückzugsort. Die Natur vor der Haustür zu haben, ist für mich unschätzbar wertvoll.“





Die drei Gebäude sind entsprechend ihrer Größe als Zweispänner bzw. Dreispänner mit Dachterrassen-Wohnungen geplant. Die Eingänge liegen jeweils an einem Quartiersweg.

Alle Häuser haben einen Aufzug. Eine öffentliche Durchfahrt durch das Gebiet besteht nicht, sie ist nur Servicefahrzeugen und der Feuerwehr vorbehalten. An beiden Zufahrten befinden sich Besucher-Stellplätze. In der Tiefgarage sind 30 großzügige PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze vorgesehen, diese sind über eine gesicherte und überdachte Rampe gemeinsam erschlossen.



WOHN-ENSEMBLE IM HUNDERT MORGEN

Raum für Ästhetik und Wohnkomfort.

Die Wohngebäude werden massiv aus Stahlbeton und Kalksandstein hergestellt und erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Das Gestaltungskonzept des Architekten sieht einen hellen, warmen Erdton als Fassadenputz vor. Durch verschieden gekörnte Putzoberflächen entsteht eine ansprechende optische Fassaden-Bebänderung. Die Dächer sind extensiv begrünt und erhalten PVT-Anlagen. Die Gärten werden als organisch verlaufende Flächen harmonisch in das Gesamtbild integriert.

Der Entwurf beinhaltet acht 2 Zimmer-, dreizehn 3 Zimmer- und sechs 4 Zimmer-Wohnungen, davon sechs in den Staffelgeschossen, die barrierefrei geplant sind. Die Ausrichtung der meisten Wohnungen ist dreiseitig und erlaubt eine Aussicht in und über die Parkanlage sowie nach Südwesten Richtung Stangenweg. Die Gestaltung des Quartiersweg mit den ausgewiesenen Spielflächen vor den Gebäuden bietet den Bewohnern einen Ort für Begegnungen, während die nach hinten ausgerichteten Freiflächen und Gärten ihre Privatsphäre wahren.







ENERGIEKONZEPT IM FOKUS

Eine Besonderheit von TRIO VERDE ist das nachhaltige und effiziente Energiekonzept: Für die Wohnungen werden aktuelle Klimaschutzstandards umgesetzt, die die Umwelt schonen und Ressourcen sparen. Vor diesem Hintergrund wird auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen verzichtet. Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgen mittels Wärmepumpen, die ihren Strombedarf anteilig aus den PVT-Modulen (Photovoltaik und Solarthermie) auf dem Dach beziehen. Bei diesen Modulen handelt es sich um PV-Kollektoren, welche zusätzlich auf der Rückseite einen Wärmetauscher installiert haben. So können die Wärmepumpen geräuschlos über einen Solekreis Wärme aus der Umgebung entziehen. Die Wärmepumpen sorgen dann in den Häusern für Warmwasser und eine energieeffiziente Beheizung. Die Beheizung in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Warmwasser.

Die innovative Wärmepumpentechnik erlaubt auch eine Abkühlung der Räume bei sommerlichen Temperaturen um ca. 2–3°C gegenüber der Außentemperatur. Um die Raumtemperaturen in den Wohnungen zu senken, kann ab einer Außentemperatur von ca. + 25°C der Fußboden auf Wunsch mittels der Raumthermostate temperiert werden. Nach zentraler Umschaltung an den Wärmepumpen fließt bei Bedarf, umgekehrt zum Heizkonzept, abgekühltes Wasser durch die im Fußboden verlegten Rohrleitungen. So wird durch die Fußbodentemperierung Wärme im Sommer aus den Räumen abgeführt. Dies geschieht ausschließlich ohne Luftumwälzung und somit ohne Geräusche und Zugerscheinungen in den Räumen. Die zur Kühlung des Wasserkreislaufs im Rohrleitungsnetz benötigte Energie kann zu einem Großteil durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach gewonnen werden.

Nachhaltig und effizient: Effizienzhaus-Stufe 40

TRIO VERDE erreicht die Effizienzhaus-Stufe 40 und erfüllt gleichzeitig Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Die Kennzahl 40 gibt hierbei an, dass maximal 40% der Primärenergie im Vergleich zu einem Referenzgebäude (Standard nach dem Gebäudeenergiegesetz) benötigt wird. Gleichzeitig werden hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit nach NaWoh (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau) und QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) erfüllt. Die Planung und Ausführung wird von einem beratenden Büro für nachhaltiges Bauen begleitet und erhält nach der Fertigstellung eine entsprechende Zertifizierung. Im Ergebnis entsteht ein „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“, sodass die Beantragung eines KfW-Förderkredits möglich ist.



HUNDERT MORGEN 51
Haus C

Erdgeschoss

1. BA



3 ZIMMER-ETW
ca. 101 m²

Wohnung 51.0.1

Wohnen/Essen	24,8 m ²
Kochen	8,7 m ²
Schlafen 1	18,1 m ²
Schlafen 2	13,5 m ²
Bad	7,9 m ²
WC	3,9 m ²
Flur/Garderobe	9,7 m ²
Abstellraum	1,4 m ²
Terrasse Nutzfl.	26,3 m ²
Terrasse 50 %	13,2 m ²
Garten SNR*	118,1 m ²



2 ZIMMER-ETW
ca. 61 m²

Wohnung 51.0.2

Wohnen/Essen	19,2 m ²
Kochen	6,6 m ²
Schlafen	13,3 m ²
Bad	4,4 m ²
Flur/Garderobe	5,7 m ²
Abstellraum	1,5 m ²
Terrasse Nutzfl.	20,6 m ²
Terrasse 50 %	10,3 m ²
Garten SNR*	39,6 m ²



2 ZIMMER-ETW
ca. 77 m²

Wohnung 51.0.3

Wohnen/Essen	24,2 m ²
Kochen	8,3 m ²
Schlafen	16,0 m ²
Bad	4,7 m ²
Flur/Garderobe	9,7 m ²
Abstellraum	1,9 m ²
Terrasse Nutzfl.	24,7 m ²
Terrasse 50 %	12,4 m ²
Garten SNR*	82,8 m ²





HUNDERT MORGEN 51
Haus C

1./2. Obergeschoss

1. BA



3 ZIMMER-ETW
ca. 101 m²

Wohnung 51.1.1 bzw. 51.2.1

Wohnen/Essen	24,8 m ²
Kochen	8,7 m ²
Schlafen 1	18,1 m ²
Schlafen 2	13,5 m ²
Bad	7,9 m ²
WC	3,9 m ²
Flur/Garderobe	9,7 m ²
Abstellraum	1,4 m ²
Balkon Nutzfl.	26,3 m ²
Balkon 50 %	13,2 m ²



2 ZIMMER-ETW
ca. 61 m²

Wohnung 51.1.2 bzw. 51.2.2

Wohnen/Essen	19,2 m ²
Kochen	6,6 m ²
Schlafen	13,3 m ²
Bad	4,6 m ²
Flur/Garderobe	5,7 m ²
Abstellraum	1,5 m ²
Balkon Nutzfl.	20,6 m ²
Balkon 50 %	10,3 m ²



2 ZIMMER-ETW
ca. 77 m²

Wohnung 51.1.3 bzw. 51.2.3

Wohnen/Essen	24,2 m ²
Kochen	8,3 m ²
Schlafen	16,0 m ²
Bad	4,7 m ²
Flur/Garderobe	9,7 m ²
Abstellraum	1,9 m ²
Balkon Nutzfl.	24,7 m ²
Balkon 50 %	12,4 m ²





HUNDERT MORGEN 51
Haus C

Dachgeschoss

1. BA



2 ZIMMER-ETW
ca. 83 m²

Wohnung 51.3.1

Wohnen/Essen	26,3 m ²
Kochen	10,0 m ²
Schlafen	19,2 m ²
Bad	6,5 m ²
WC	2,3 m ²
Flur/Garderobe	8,2 m ²
Abstellraum	1,7 m ²
Dachterrasse Nutzfl.	26,3 m ²
Dachterrasse 50 %	19,0 m ²
Dachterrasse 25 %	11,4 m ²



3 ZIMMER-ETW
ca. 108 m²

Wohnung 51.3.2

Wohnen/Essen	22,5 m ²
Kochen	12,9 m ²
Schlafen	17,8 m ²
Schlafen	11,2 m ²
Bad	6,1 m ²
WC	3,7 m ²
Flur/Garderobe	8,5 m ²
Abstellraum	3,7 m ²
Dachterrasse Nutzfl.	71,4 m ²
Dachterrasse 50 %	13,02 m ²
Dachterrasse 25 %	11,4 m ²





HUNDERT MORGEN 53
Haus B

Erdgeschoss

2. BA



4 ZIMMER-ETW
ca. 132 m²
Wohnung 53.0.1

Wohnen/Essen	30,5m ²
Kochen	11,2m ²
Schlafen 1	16,5m ²
Schlafen 2	13,5m ²
Schlafen 3	14,8m ²
Bad	8,8m ²
WC	4,1m ²
Flur/Garderobe	16,4m ²
Abstellraum	4,3m ²
Terrasse Nutzfl.	24,7m ²
Terrasse 50 %	12,4m ²
Garten SNR*	96,9m ²



3 ZIMMER-ETW
ca. 100 m²
Wohnung 53.0.2

Wohnen/Essen	24,8m ²
Kochen	8,7m ²
Schlafen 1	17,9m ²
Schlafen 2	13,7m ²
Bad	7,3m ²
WC	4,3m ²
Flur/Garderobe	8,4m ²
Abstellraum	1,4m ²
Terrasse Nutzfl.	26,3m ²
Terrasse 50 %	13,2m ²
Garten SNR*	117,3m ²





HUNDERT MORGEN 53
Haus B

1./2. Obergeschoss



4 ZIMMER-ETW
ca. 132 m²
Whg. 1. OG 53.1.1

Wohnen/Essen	30,5m ²
Kochen	11,2m ²
Schlafen 1	16,5m ²
Schlafen 2	13,5m ²
Schlafen 3	16,8m ²
Bad	8,8m ²
WC	4,1m ²
Flur/Garderobe	16,4m ²
Abstellraum	4,3m ²
Balkon Nutzfl.	24,7m ²
Balkon 50 %	12,4m ²



3 ZIMMER-ETW
ca. 99 m²
Whg. 1. OG 53.1.2

Wohnen/Essen	24,8m ²
Kochen	8,7m ²
Schlafen 1	17,9m ²
Schlafen 2	13,7m ²
Bad	7,3m ²
WC	4,3m ²
Flur/Garderobe	8,4m ²
Abstellraum	1,4m ²
Balkon Nutzfl.	26,3m ²
Balkon 50 %	13,2m ²



2. BA





HUNDERT MORGEN 53
Haus B

Dachgeschoss

2. BA



3 ZIMMER-ETW
ca. 99 m²
Wohnung 53.3.1

Wohnen/Essen	20,0m ²
Kochen	11,2m ²
Schlafen 1	17,8m ²
Schlafen 2	11,9m ²
Bad	6,1m ²
WC	3,7m ²
Flur/Garderobe	13,1m ²
Abstellraum	2,2m ²
Dachterrasse Nutzfl.	38,5m ²
Dachterrasse 50 %	6,9m ²
Dachterrasse 25 %	6,2m ²



2 ZIMMER-ETW
ca. 80 m²
Wohnung 53.3.2

Wohnen/Essen	26,3m ²
Kochen	7,1m ²
Schlafen	18,6m ²
Bad	6,3m ²
WC	2,7m ²
Flur/Garderobe	7,8m ²
Abstellraum	2,1m ²
Dachterrasse Nutzfl.	26,3m ²
Dachterrasse 50 %	5,7m ²
Dachterrasse 25 %	3,7m ²







BAUWEISE UND AUSSTATTUNG FÜR HOHE ANSPRÜCHE

Unsere hochwertige Bauweise, unter Verwendung sorgfältig ausgewählter Materialien, sorgt auch in TRIO VERDE Edingen für hohen Wohnkomfort.

Hier einige Beispiele:

- Massive Bauweise mit hochwertigem Kalksandstein
- Aufzugsschächte mit erhöhter Wandstärke zur Reduzierung der Schallübertragung
- Wärmedämmverbundsystem
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Separat für jeden Raum regulierbare Fußbodenheizung sowie Fußbodenkühlung
- Video-Sprechanlage
- Zeitloses Eichenparkett
- Komfortable Bäder mit bodengleich gefliestem Duschbereich, Badewanne als Sonderwunsch optional möglich
- Hochwertige Sanitäröbekte, ausgesuchte Fliesen namhafter Hersteller
- Verriegelbare Fenster- und Fenstertürgriffe im EG
- Vorrüstung für elektrische Markisen in allen Wohnungen
- Barrierefreie Dachgeschoss-Wohnungen (nach LBO BW)
- Tiefgarage mit 30 PKW-Stellplätzen
- Rollgittertor mit Fernbedienung
- E-Mobilität: Vorhalten einer Leitungsinfrastruktur nach Vorgabe des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEIG)
- Das Gebäude erfüllt die Effizienzhaus-Stufe 40
- Klimafreundliches und nachhaltiges Wohngebäude mit QNG



Unverbindliches Einrichtungs-/Ausstattungsbeispiel



Hier geht es zum
virtuellen Rundgang.

VERRATEN SIE UNS IHRE SONDERWÜNSCHE.

Selbstverständlich berücksichtigen wir auch gerne Ihre individuellen Sonderwünsche gegen Aufpreis. Unser langjähriges Know-how sowie die effiziente Bündelung von planerischer und ausführender Bauleitung innerhalb unserer Unternehmensgruppe zahlt sich für Sie in vielfacher Hinsicht aus: Für alle Anliegen gibt es stets einen Ansprechpartner, faire Preise und stetige Überwachung während der Ausführung durch unser kompetentes Projekt- und Bauleitungsteam.



Unverbindliches Einrichtungs-/Ausstattungsbeispiel

BAUZEITEN- UND ZAHLUNGSPLAN

1. RATE	nach Beginn der Erdarbeiten	25 %*
2. RATE	nach Rohbau Fertigstellung	28 %
3. RATE	nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen (innenliegende Dachentwässerung), nach dem Fenstereinbau einschließlich Verglasung	12,6 %
4. RATE	für die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	10,5 %
5. RATE	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe sowie nach vollständiger Fertigstellung	23,9 %

* Von der ersten Rate in Höhe von 30% wird ein Sicherungseinbehalt in Höhe von 5% abgezogen werden, sodass zunächst nur 25% vom Kaufpreis fällig sind. Der Sicherungseinbehalt von 5% ist fällig, wenn der Kaufgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist, somit regelmäßig mit der letzten Kaufpreistrate.



Ihre persönliche Ansprechpartnerin

für TRIO VERDE Edingen

Angela Innetsberger

Immobilienvertrieb

DIRINGER & SCHEIDEL

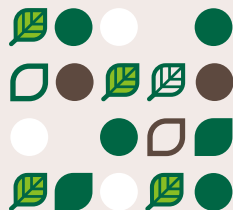
WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH



Telefon 0621 8607-432

E-Mail angela.innetsberger@dus.de

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

**Konzeption/Herausgeber:**

DIRINGER & SCHEIDEL WOHN- UND GEWERBEBAU GmbH
Wilhelm-Wundt-Straße 19 | 68199 Mannheim

Architektur:

motorplan Architekten

Außenvisualisierungen, Grundrisse:

Picksell Studio

Innenvisualisierungen:

moebelita.com

Kreation und Realisierung:

DIRINGER & SCHEIDEL WOHN- UND GEWERBEBAU GmbH

Fotoaufnahmen:

D&S Bildarchiv | Thomas Raffler, Mannheim | Adobe Stock

Luftbild:

Kay Sommer, Mannheim

Grünflächenplan:

hoffmann_röttgen Landschaftsarchitekten

Stand: Oktober 2024

Prospekthaftung

Diese Broschüre basiert auf den Daten der Projektentwicklung zum Zeitpunkt des Erscheinens. Wir haben uns darin im Rahmen des Zumutbaren bemüht, Ihnen alle richtigen und vollständigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Die Projektentwicklung bringt im Rahmen planerischer und baurechtlicher Prozesse jedoch auch später Änderungen mit sich. Eine Haftung, Zusicherung und/oder Garantie hinsichtlich der Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit jeglicher in dieser Broschüre gemachten Angaben, Bilder, Ausführungen und Grundrissdarstellungen usw. übernehmen wir nicht. Auch können die Informationen beispielhafte oder Wunschausstattungen zeigen, die nur aufgrund gesonderter Absprachen und gegen Aufpreis als Sonderwunsch ausgeführt werden. Unser Haus behält sich das Recht vor, jederzeit und in jeder Hinsicht frei über den Inhalt der in dieser Broschüre gemachten Angaben zu entscheiden, insbesondere jederzeit ohne Angabe von Gründen und ohne Information der Leser das Beschriebene zu ändern, zu ergänzen oder gänzlich zu entfernen und durch Neues zu ersetzen. Grundlage für eine Kaufentscheidung kann diese Broschüre daher nicht sein. Allein der Inhalt eines notariellen Kaufvertrags ist maßgeblich. Wir vertrauen auf Ihr Verständnis.



DIRINGER & SCHEIDEL
WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH
Wilhelm-Wundt-Straße 19
68199 Mannheim



TRIO VERDE

