



Salem-Neufrach „Im Unteren Weingarten 5, 7 und 9“
Besonderes Wohnerlebnis im Grünen mit Alpensicht

 KfW-70
Effizienzhaus





Franz Kutter

Liebe Interessenten,

auf den nächsten Seiten möchten wir Ihnen zeigen, dass wir gerne für und mit Menschen bauen, denen Wohnqualität aber auch Nachhaltigkeit am Herzen liegen.

Niedrige Energiekosten in Kombination mit der Nutzung erneuerbarer Energien stehen für uns im Fokus.

Die Zusammenarbeit mit zuverlässigen Handwerkern aus der Region schafft Sicherheit und kurze Wege.

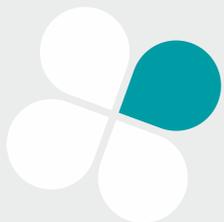
Mit diesem Projekt zeigen wir erneut, dass wir durch Kompetenz

Qualität erzeugen möchten. Ihr neues Haus bzw. Ihre neue Wohnung soll zu einem geliebten Zuhause werden.

Machen Sie sich doch einfach auf den folgenden Seiten ein eigenes Bild über das Projekt und sprechen Sie mit uns, wenn Sie noch weitere Wünsche zur Wohnungsausstattung haben.

Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Franz Kutter



KUTTER
WOHNBAU



Projektstandort



Ortsplan – Neufrach

Neufrach, der drittgrößte Ortsteil der Gemeinde Salem, mit insgesamt ca. 11.400 Einwohnern, ist ein liebenswerter Ort mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Salem, als staatlich anerkannter Erholungsort, bietet eine Vielzahl von Wandermöglichkeiten, Radtouren und Sport- und Freizeitangeboten.

Nur 2 km entfernt befindet sich die Freizeitanlage „Schlosssee“, mit diversen Sportangeboten (Tennisplätze, Tennishalle, Sportplatz, etc.) und dem bekannten Badesee.

Auch die kulturellen Angebote können sich sehen lassen. Hervorzuheben ist hier das Schloss/Kloster Salem, welches zu den schönsten Kulturdenkmälern am Bodensee zählt und welches immer wieder auch als stilvoller Ort für kulturelle Veranstaltungen, wie dem Weihnachtsmarkt, dem bekannten Weinfest, sowie diverser Konzerte, dient.

Der Bodensee und die Städte Meersburg, Überlingen, Unteruhldingen, ... sind nur wenige Autominuten entfernt und damit bequem erreichbar.

Dabei steht auch das gute Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung.

Der Bahnhof Salem ist z.B. nur ca. 2 km entfernt, und bietet kostenlose Parkmöglichkeiten. Hier steht eine stündliche Bahntaktung in Richtung Lindau u. Radolfzell zur Verfügung.

Aber auch in anderen Aspekten, wie der Nahversorgung steht Salem einer größeren Stadt in nichts nach. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Bäckereien, Metzgereien, Friseure, etc. – alles befindet sich in der Nähe und ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Salem, Neufrach eine Gemeinde im Herzen des „Salemer Tals“ in der man sich wohlfühlen kann.





Projektstandort

Ortsteil Neufrach (zu Salem)

Salem

Leutkirch

- 1 Bäckerei
- 2 Metzgerei
- 3 Grundschule
- 4 Kindergarten
- 5 Lebensmittelgeschäfte

unverbindliche Illustration



Lageplan – Im Unteren Weingarten

In schöner Aussichtslage von Salem-Neufrach, entstehen auf einer Fläche von ca. 2.200 m² 16 Wohnungen, verteilt auf 3 Gebäude – wie auf der nebenstehenden Grafik erkennbar.

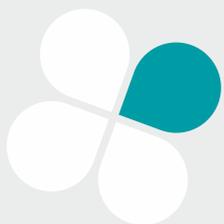
Die Zufahrt erfolgt über die öffentliche Straße „Im Unteren Weingarten“, welche als Sackgasse endet und damit nur eine geringe Verkehrsbelastung aufweist.

Bei der Planung wurde an genügend und vor allem angenehm anzufahrende Parkmöglichkeiten für die Bewohner gedacht, in Form von

oberirdischen Stellplätzen und einer großzügigen Tiefgarage.

Durch die Hanglage verfügen die Wohnungen ab dem Erdgeschoss über einen schönen Blick über Neufrach und auf die Schweizer Berge.

Bei der Grundrissgestaltung wurde an einen angenehmen Wohnkomfort gedacht. Besonders die offenen Wohn-Ess-Kochbereiche und die großen Terrassen und Balkone, sorgen für eine bezaubernde Wohlfühlatmosphäre. Genießen Sie die Zeit zu Hause.





unverbindliche Illustration





Architektur

Gebäude die sich durch Stil und Eleganz auszeichnen und Eigentumswohnungen, die nicht nur durch ihre Ausstattung bezaubern. Das ist die harmonische Konzeption, die hier hohe Wohn- und Lebensqualität verspricht.

Auch durch hochwertige Baumaterialien und fortschrittliche Bauweise wirkt diese Bebauung nicht nur heute, sondern auch in der Zukunft sehr ansprechend und trägt damit zum Werterhalt bei.

Durch die effiziente Bauweise und das besondere Energiekonzept

sparen Sie Energiekosten und können entspannt Ihr Leben in den eigenen vier Wänden genießen.

Zwei Gebäude werden mit Personenaufzügen ausgestattet, welches ein barrierefreies und bequemes Erreichen eines jeden Geschosses ermöglicht.

Alle Wohnungen in Haus 5 und 9 können auf Wunsch komplett barrierefrei ausgestattet werden, was ein Wohnen in den eigenen vier Wänden auch im Alter erheblich erleichtert.





unverbindliche Illustration



Alle sprechen von Nachhaltigkeit ...

Auf dem Grundstück entstehen 3 Gebäude, die zeitgemäße Wohnansprüche erfüllen.

Beim Bau der Gebäude wird ein hoher Wert auf eine nachhaltige Materialwahl und eine solide und zeitgemäße Bauausführung gelegt.

Die sehr gut gedämmten Gebäude werden einen nachhaltig geringen Energiebedarf für deren Beheizung aufweisen.

Die Wärme für die Heizung und den Warmwasserbedarf wird in einer hocheffizienten umweltfreundlichen Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (BHKW) erzeugt. Zur Deckung des zusätzlichen Wärmebedarfs bei Spitzenlasten wird ein zusätzlicher effizienter Gas-Brennwertkessel eingesetzt.

Die Heizungsanlage produziert somit nicht nur Energie für die Beheizung der Gebäude und der Warmwasserbereitung sondern erzeugt gleichzeitig Strom. Dieser wird zunächst ins eigene Stromnetz eingespeist und soll vorrangig dem Eigenverbrauch der

Bewohner dienen. Anfallende Stromüberschüsse werden gegen Entgelt an den regionalen Netzbetreiber (EnBW) verkauft. Zusätzlicher Strombedarf wird im Gegenzug zentral über freie Anbieter bezogen.

Oft scheint der Beitrag des Einzelnen keine Rolle zu spielen, aber mit einem Mini-Blockheizkraftwerk kann jeder Hausbesitzer oder Bauherr die Belastung der Umwelt mit dem Treibhausgas Kohlendioxid um 47 % im Vergleich zur herkömmlichen getrennten Erzeugung von Wärme und Strom verringern.

Persönliches Engagement bei dem Umwelt und Geldbeutel gewinnen. Aber auch der Primärenergiebedarf einer Immobilie wird künftig deren Marktwert wesentlich mitbestimmen – dabei habe Sie Ihre Nase ganz weit vorn.

Die Gebäude erfüllen, verbunden mit dem ausgearbeiteten Energiekonzept, die Anforderungen des „KfW-Energiehaus-Standards 70“.



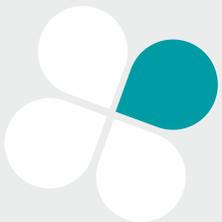
... wir sehen es als Aufgabe!

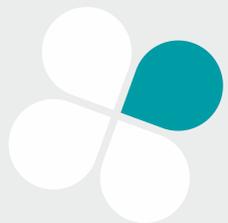
Das Energiekonzept wird abgerundet durch eine dezentrale „kontrollierte Wohnraumlüftung“ mit energieeffizienter Wärmerückgewinnung.

Verbrauchte Luft wird kontrolliert nach außen transportiert, wobei ein Keramikwärmetauscher die Wärme der Luft aus dem

Innenraum speichert und damit die frische von außen zugeführte Luft wieder vorwärmt.

Wertvolle Heizungsenergie wird effizient genutzt. Dieses Lüftungskonzept sorgt für optimale Wohlfühlatmosfera in Ihrem neuen Zuhause!





unverbindliche Illustration



Wohnungsübersicht – Alles auf einen Blick

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche
5.1	Gartengeschoss	3	78,74 m ² + Gartennutzung
5.2	Gartengeschoss	2	79,18 m ² + Gartennutzung
5.3	Erdgeschoss	3	75,36 m ²
5.4	Erdgeschoss	2	75,81 m ²
5.5	Dachgeschoss	4	140,66 m ²
7.1	Gartengeschoss	3	79,82 m ² + Gartennutzung
7.2	Gartengeschoss	2	80,08 m ² + Gartennutzung
7.3	Erdgeschoss	3	76,44 m ²
7.4	Erdgeschoss	2	77,06 m ²
7.5	Dachgeschoss	2	70,33 m ²
7.6	Dachgeschoss	4	70,09 m ²
9.1	Gartengeschoss	3	78,73 m ² + Gartennutzung
9.2	Gartengeschoss	2	78,73 m ² + Gartennutzung
9.3	Erdgeschoss	3	75,36 m ²
9.4	Erdgeschoss	2	76,28 m ²
9.5	Dachgeschoss	4	140,52 m ²





Straßenansicht



Gartenansicht

GG

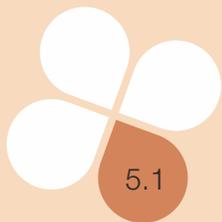
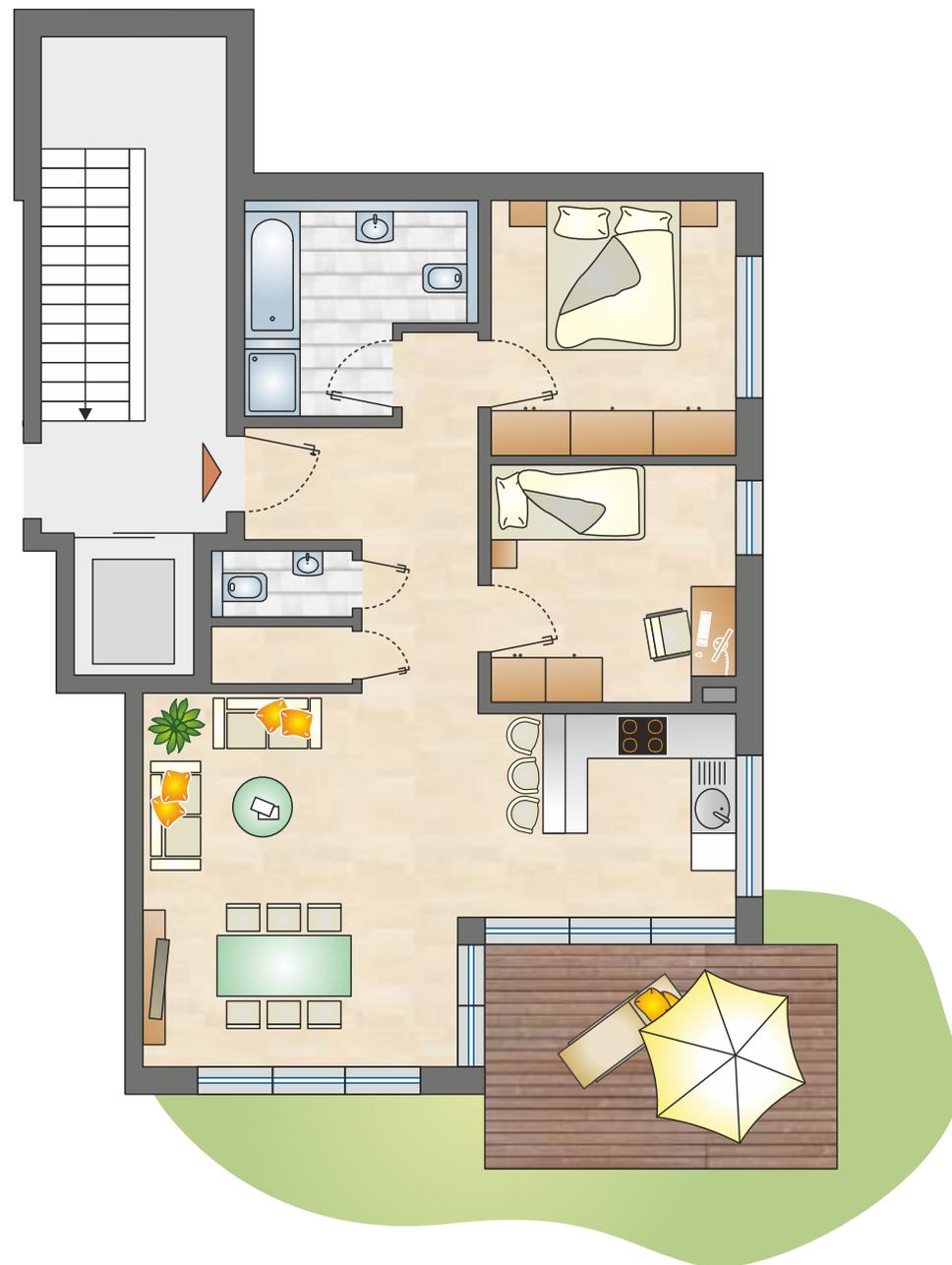
Wohnung 5.1 3 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,19 m ²
Kochen	6,97 m ²
Schlafen	11,07 m ²
Zimmer	10,07 m ²
Bad	7,37 m ²
WC	1,54 m ²
Windfang/Diele	9,03 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Terrasse (1/2)	7,13 m ²

Gesamt: 78,74 m²

+ Sondernutzungsrecht an der
angrenzenden Gartenfläche



5.1

unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100



unverbindliche Illustration

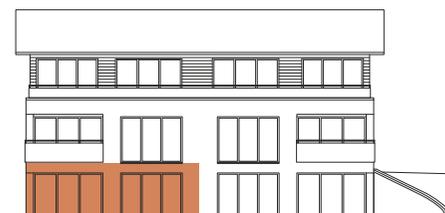
GG

Wohnung 5.2 2 Zimmer

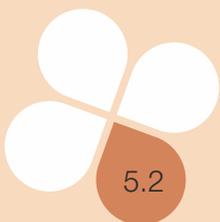
Wohnfläche

Wohnen/Essen	32,81 m ²
Kochen	5,17 m ²
Schlafen	8,75 m ²
Ankleide	5,85 m ²
Bad	8,80 m ²
WC	1,54 m ²
Windfang/Diele	7,77 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Terrasse (1/2)	7,12 m ²
Gesamt:	79,18 m²

+ Sondernutzungsrecht an der
angrenzenden Gartenfläche



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100



5.2

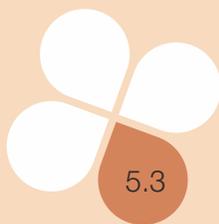
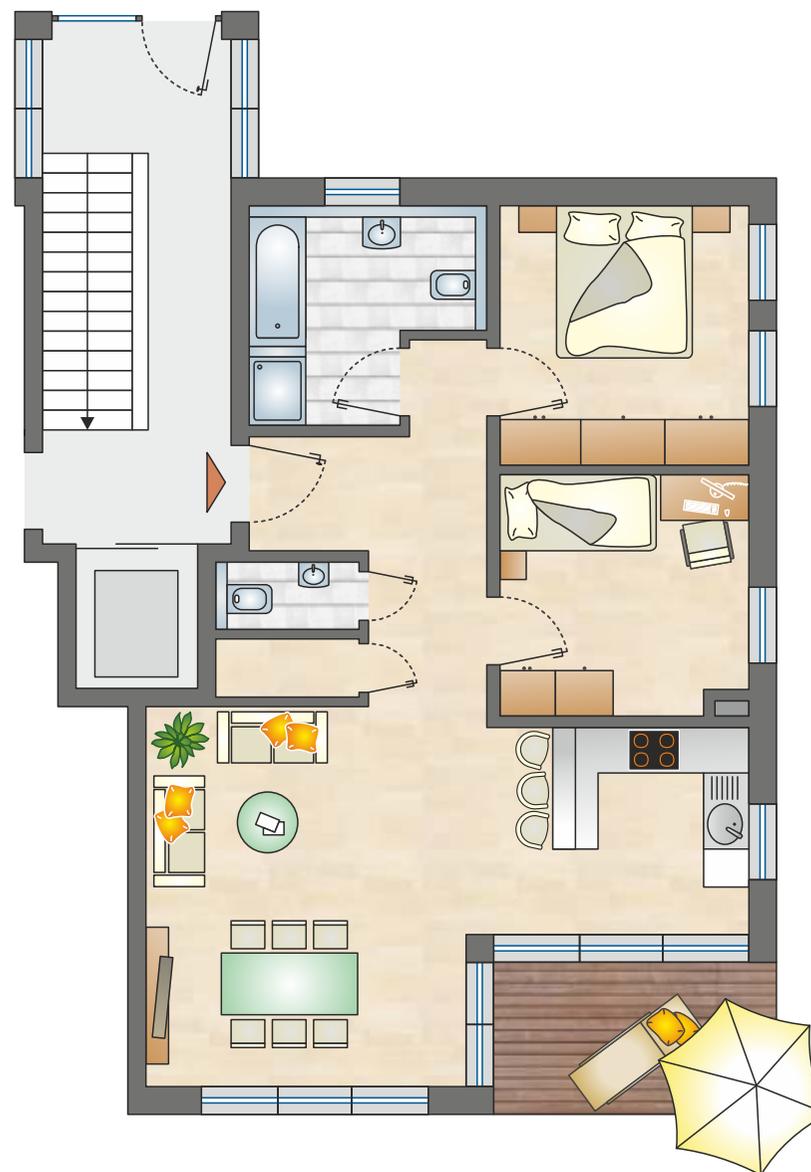
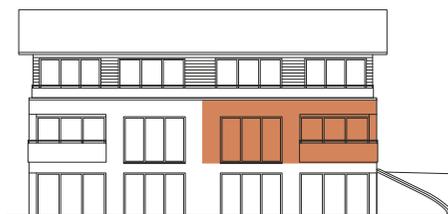


EG

Wohnung 5.3 3 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,19 m ²
Kochen	6,97 m ²
Schlafen	11,07 m ²
Zimmer	10,07 m ²
Bad	7,37 m ²
WC	1,54 m ²
Windfang/Diele	9,03 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Balkon (½)	3,75 m ²
Gesamt:	75,36 m²





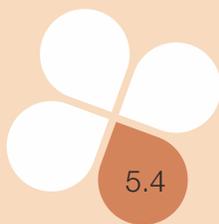
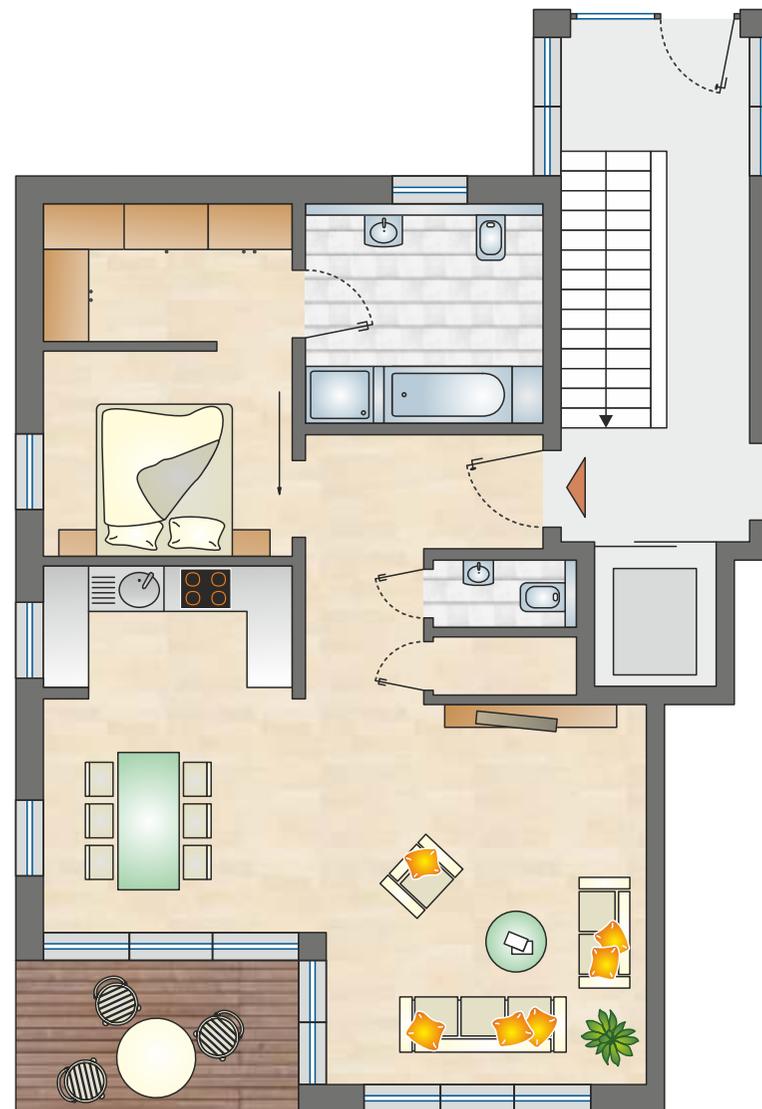
unverbindliche Illustration

EG

Wohnung 5.4 2 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	32,53 m ²
Kochen	5,57 m ²
Schlafen	8,75 m ²
Ankleide	5,85 m ²
Bad	8,80 m ²
WC	1,54 m ²
Windfang/Diele	7,65 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Balkon (1/2)	3,75 m ²
Gesamt:	75,81 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

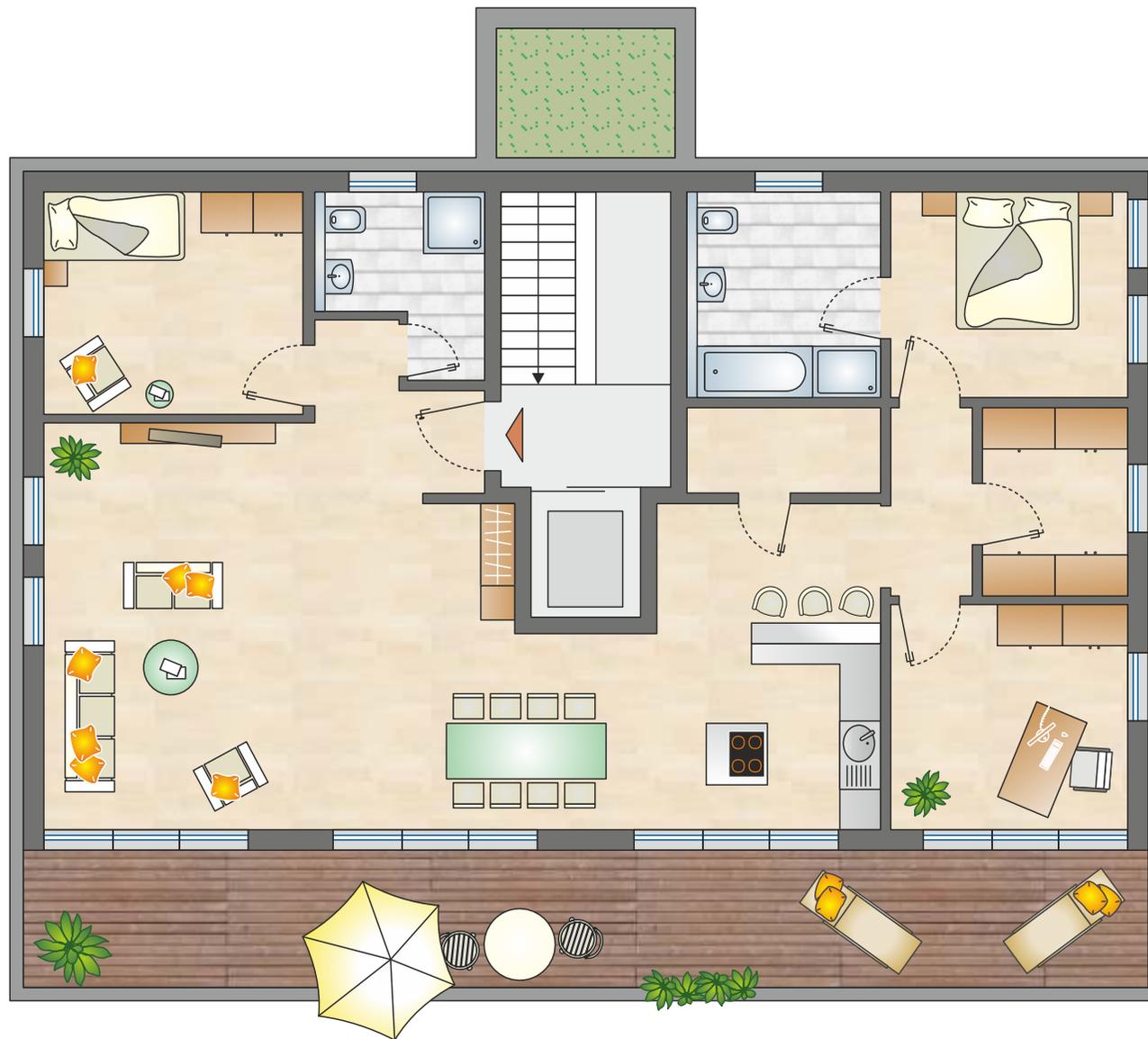


DG

Wohnung 5.5 4 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	43,71 m ²
Kochen	15,50 m ²
Schlafen	10,30 m ²
Ankleide	5,74 m ²
Zimmer 1	12,24 m ²
Zimmer 2	11,33 m ²
Bad	8,35 m ²
Dusche/WC	5,25 m ²
Diele	4,92 m ²
Flur	3,19 m ²
Abstellraum	3,55 m ²
Balkon (1/2)	16,58 m ²
Gesamt:	140,66 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100



unverbindliche Illustration

GG

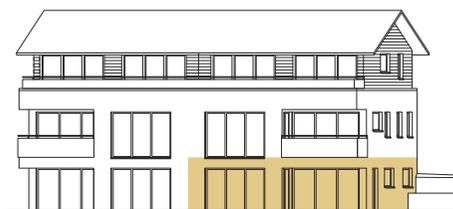
Wohnung 7.1 3 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,55 m ²
Kochen	7,03 m ²
Schlafen	11,54 m ²
Zimmer	9,59 m ²
Bad	7,18 m ²
Windfang/Diele	10,13 m ²
Abstellraum	2,68 m ²
Terrasse (1/2)	7,12 m ²
Gesamt:	79,82 m²



+ Sondernutzungsrecht an der angrenzenden Gartenfläche



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

GG

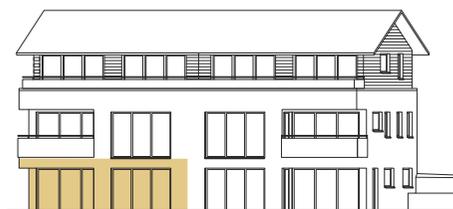
Wohnung 7.2 2 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	33,35 m ²
Kochen	6,73 m ²
Schlafen	8,76 m ²
Ankleide	6,88 m ²
Bad	6,85 m ²
WC	1,46 m ²
Windfang/Diele	6,80 m ²
Abstellraum	2,12 m ²
Terrasse (½)	7,13 m ²
Gesamt:	80,08 m²



+ Sondernutzungsrecht an der
angrenzenden Gartenfläche



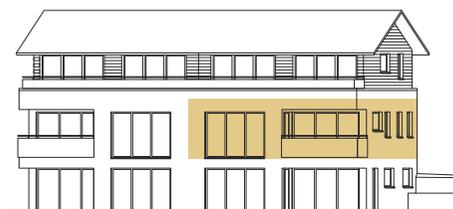
unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

EG

Wohnung 7.3 3 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,46 m ²
Kochen	7,03 m ²
Schlafen	11,54 m ²
Zimmer	9,59 m ²
Bad	7,18 m ²
Windfang/Diele	10,14 m ²
Abstellraum	2,75 m ²
Balkon (1/2)	3,75 m ²
Gesamt:	76,44 m²



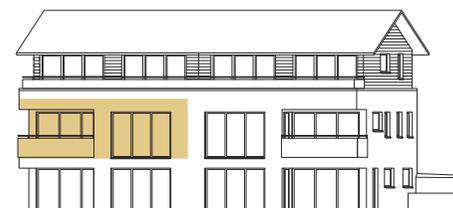
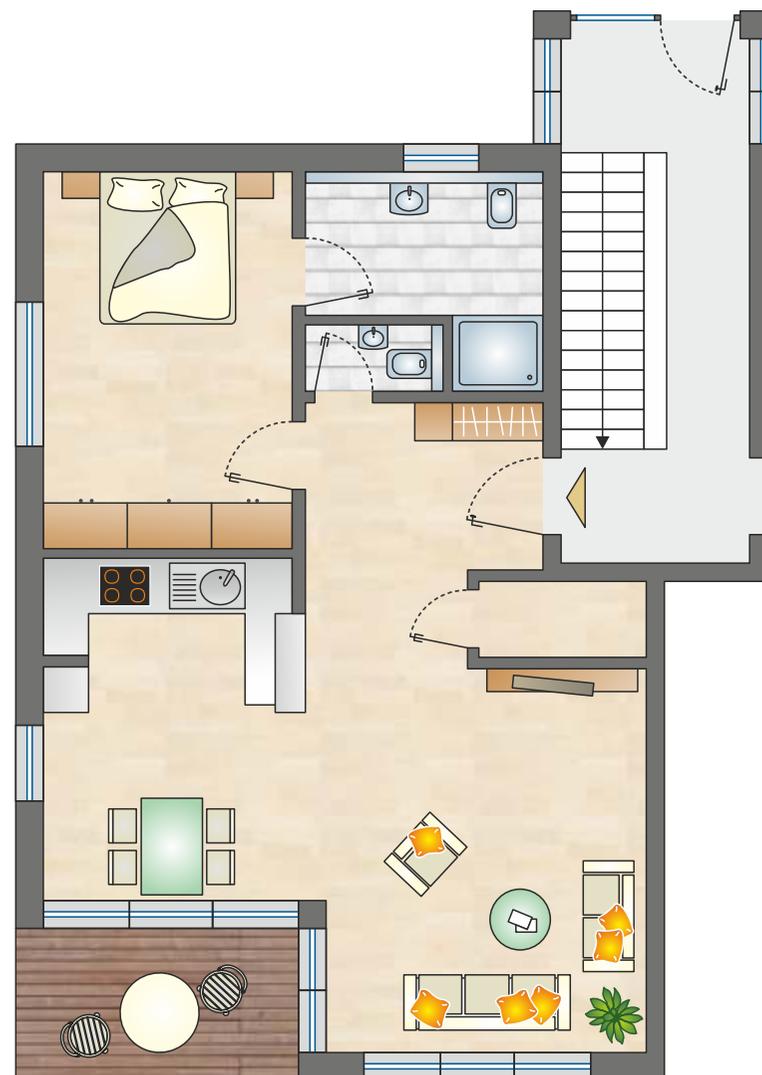
unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

EG

Wohnung 7.4 2 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	30,58 m ²
Kochen	6,73 m ²
Schlafen	16,12 m ²
Bad	6,85 m ²
WC	1,46 m ²
Windfang/Diele	9,57 m ²
Abstellraum	2,12 m ²
Balkon (½)	3,63 m ²
Gesamt:	77,06 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

DG

Wohnung 7.5 2 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	28,09 m ²
Kochen	8,02 m ²
Schlafen	11,37 m ²
Bad	5,08 m ²
WC	1,42 m ²
Windfang/Diele	8,07 m ²
Balkon (½)	8,28 m ²
Gesamt:	70,33 m²



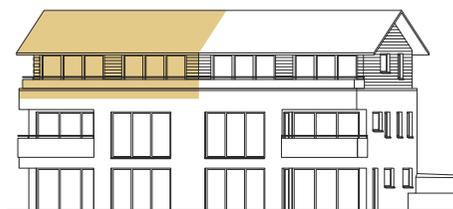
unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

DG

Wohnung 7.6 3 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,41 m ²
Kochen	4,24 m ²
Schlafen	11,05 m ²
Zimmer	7,35 m ²
Bad	5,28 m ²
WC	1,42 m ²
Windfang/Diele	8,06 m ²
Balkon (½)	8,28 m ²
Gesamt:	70,09 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

GG

Wohnung 9.1 3 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,19 m ²
Kochen	6,97 m ²
Schlafen	11,07 m ²
Zimmer	10,07 m ²
Bad	7,37 m ²
WC	1,54 m ²
Windfang/Diele	9,03 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Terrasse (1/2)	7,12 m ²
Gesamt:	78,73 m²

+ Sondernutzungsrecht an der
angrenzenden Gartenfläche



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

9.1



GG

Wohnung 9.2 2 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	32,81 m ²
Kochen	5,17 m ²
Schlafen	8,75 m ²
Ankleide	5,85 m ²
Bad	8,80 m ²
WC	1,54 m ²
Windfang/Diele	7,77 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Terrasse (1/2)	6,67 m ²
Gesamt:	78,73 m²

+ Sondernutzungsrecht an der
angrenzenden Gartenfläche



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

9.2



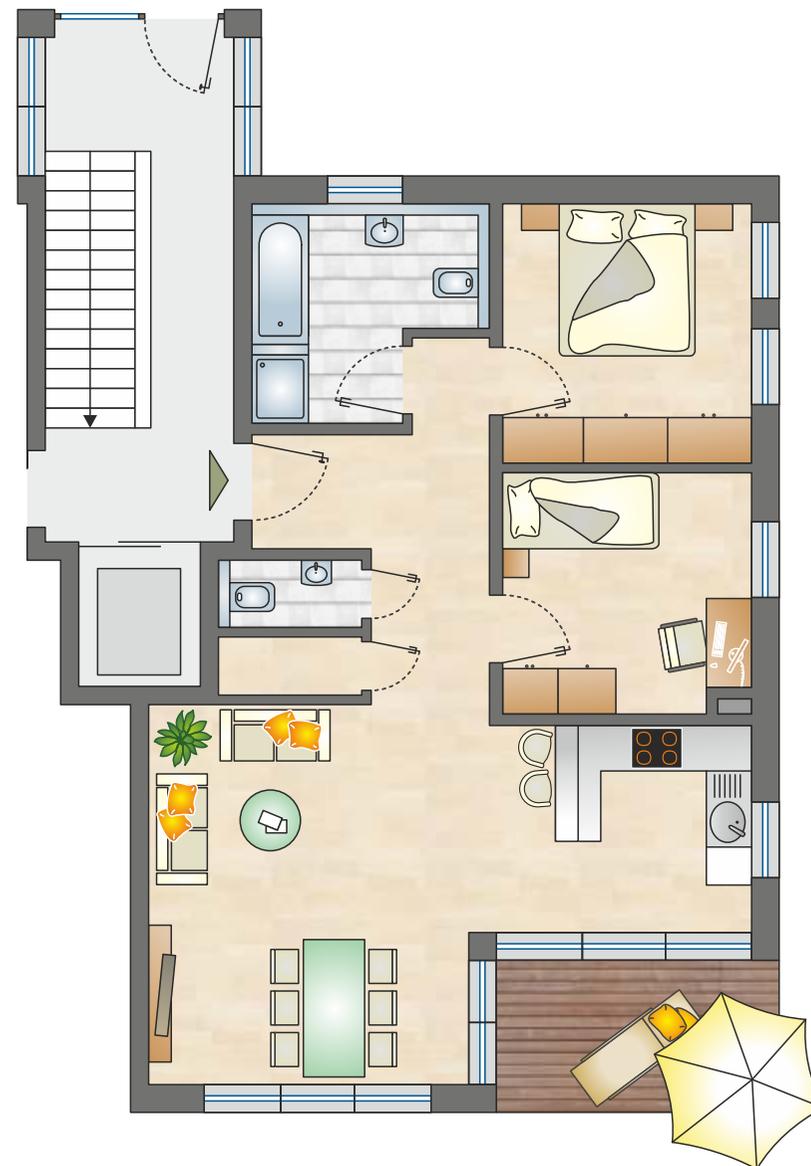
unverbindliche Illustration

EG

Wohnung 9.3 3 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	24,19 m ²
Kochen	6,97 m ²
Schlafen	11,07 m ²
Zimmer	10,07 m ²
Bad	7,37 m ²
WC	1,54 m ²
Windfang/Diele	9,03 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Balkon (½)	3,75 m ²
Gesamt:	75,36 m²





EG

Wohnung 9.4 2 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	32,53 m ²
Kochen	5,57 m ²
Schlafen	15,07 m ²
Bad	8,80 m ²
WC	1,54 m ²
Windfang/Diele	7,65 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Balkon (1/2)	3,75 m ²
Gesamt:	76,28 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

9.4



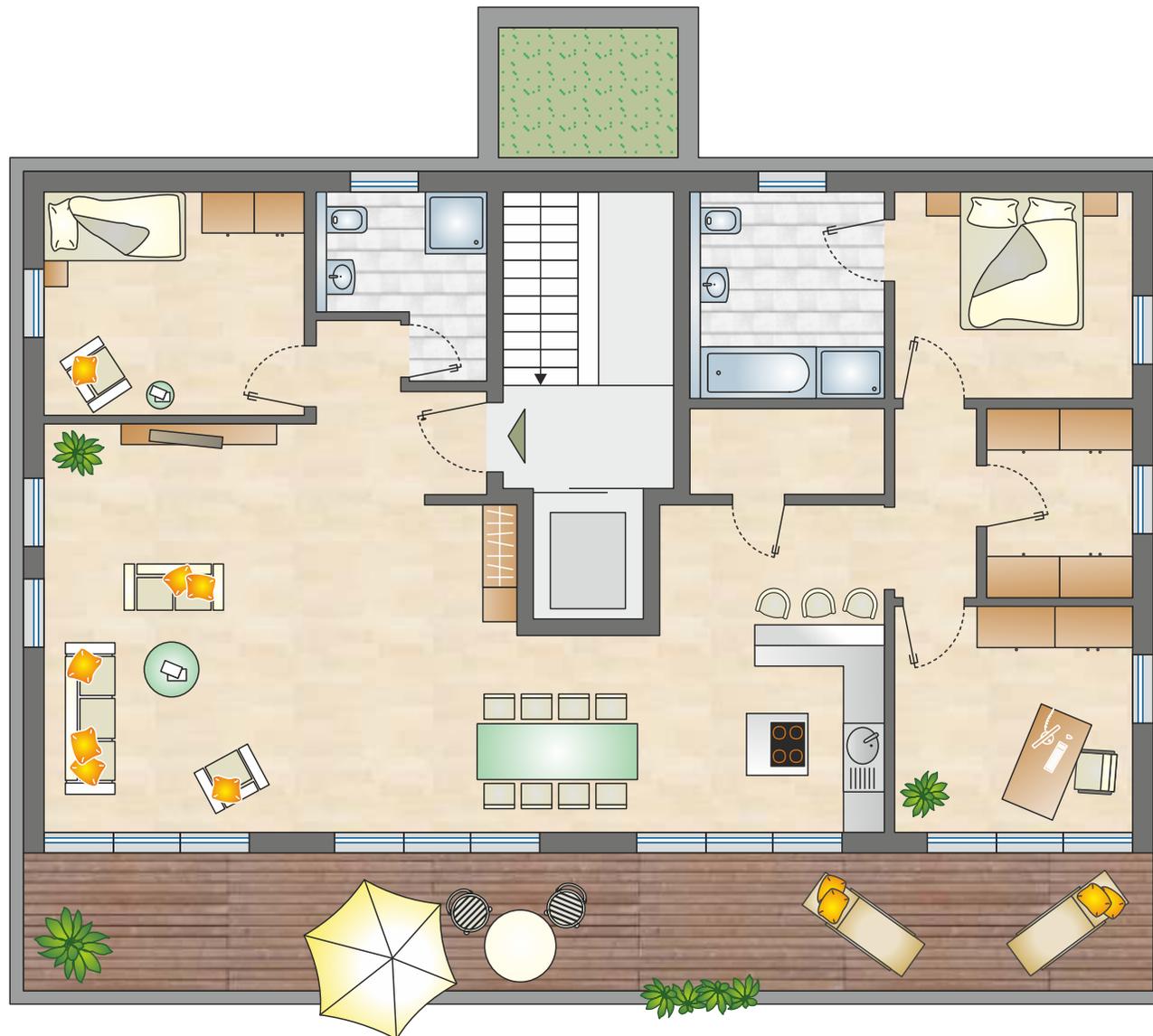
unverbindliche Illustration

DG

Wohnung 9.5 4 Zimmer

Wohnfläche

Wohnen/Essen	43,71 m ²
Kochen	15,54 m ²
Schlafen	10,30 m ²
Ankleide	5,76 m ²
Zimmer 1	12,24 m ²
Zimmer 2	11,30 m ²
Bad	8,28 m ²
Dusche/WC	5,25 m ²
Diele	4,93 m ²
Flur	3,18 m ²
Abstellraum	3,45 m ²
Balkon (1/2)	16,58 m ²
Gesamt:	140,52 m²

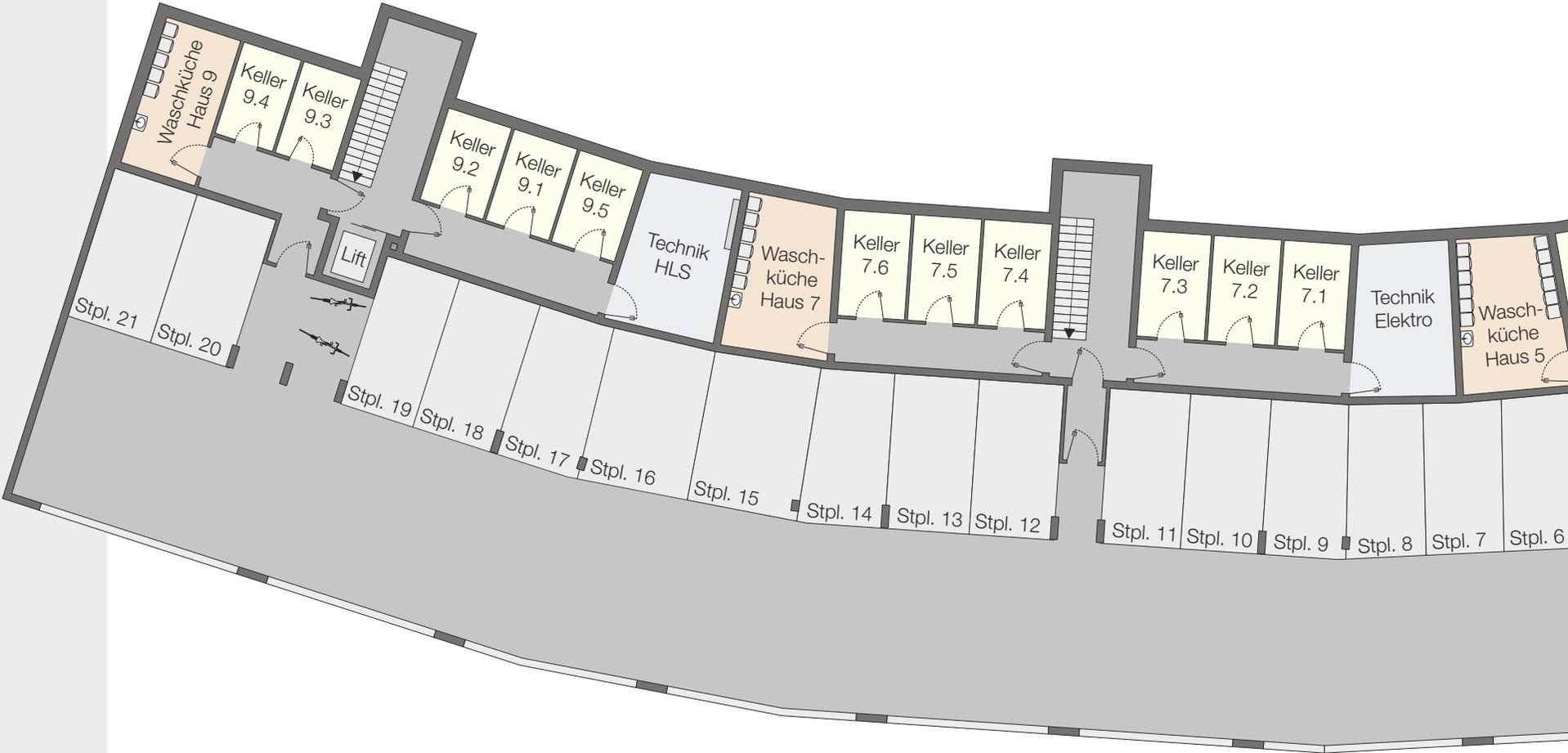


unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

9.5

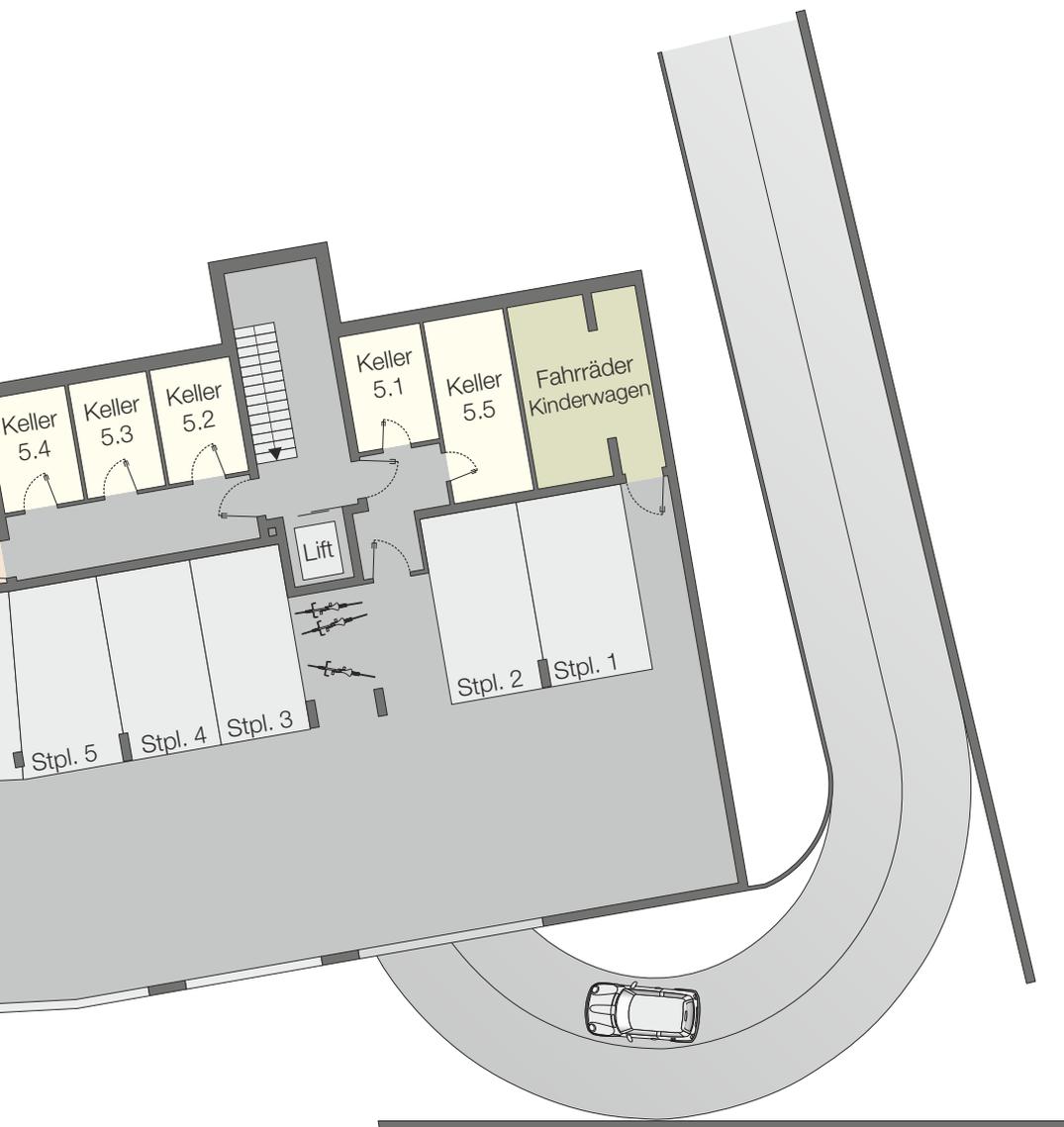


UG//TG



unverbindliche Illustration, nicht maßstäblich





Untergeschoss – Tiefgarage

Ein Neubauprojekt, das von erfahrener Architektenhand geplant wurde und hohen Wohnkomfort für alle Generationen schafft. An wirklich alles wurde gedacht – so auch im Untergeschoss.

Für die Gebäude 5, 7 und 9 wurde ein gemeinsames Untergeschoss realisiert, in dem sich für jedes der drei Gebäude ein separater und nützlicher Wasorraum befindet.

Darüber hinaus verfügt jede Wohnung über einen eigenen abgeschlossenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Aber auch an Ihr Fahrrad wurde gedacht – ein separater Gemeinschaftsraum für die ideale Unterbringung der Räder rundet das Angebot ab.

In der Tiefgarage können Sie Ihr Fahrzeug sicher und trocken auf Ihrem eigenen Stellplatz abstellen. Von dort aus gelangen Sie schnell und komfortabel mit dem Aufzug barrierefrei (Haus 5 + 9) in jede Wohnung.





Highlights

- Schaffung von Wohnraum mit hohem Wohnkomfort und gutem Wohnklima
- Vorrangige Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region
- Alle Wohnungen der Häuser 5 und 9 können barrierefrei ausgeführt werden
- Große Balkone oder Terrassen mit zusätzlichen privaten Grünflächen
- Sehr gute Ausstattung i. R. der Baubeschreibung
- Gehobene Sanitärausstattung von DURAVIT und HANS GROHE
- Bäder mit Dusche + Wanne
- Separate Gäste-WCs
- Dreifachverglaste deutsche Marken-Fenster
- Elektrisch betriebene Rollläden bzw. Jalousien
- Frei wählbare Bodenbeläge und Fliesen, i. R. der Baubeschreibung
- Innovatives Energiesystem (Mini-Blockheizkraftwerk zur vorrangigen Eigenstromversorgung)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Dezentrale Wohnraumlüftung für ein gesundes Raumklima

(Über die Ausstattungsdetails informiert Sie die Baubeschreibung.)





Finanzierungsbeispiel (unverbindlich und freibleibend)

Kaufpreis:	Wohnung 5.1	257.900,00 €
	TG + Stellplatz	25.000,00 €
Kaufpreissumme:		282.900,00 €
Kaufnebenkosten:	Notar- und Grundkosten, ca.	5.600,00 €
	Grunderwerbsteuer	14.145,00 €
Gesamtkosten/Kauf:		302.645,00 €
Eigenkapital (z.B. 20 %):		62.645,00 €
Finanzierungsbedarf:		240.000,00 €
Finanzierung:		
KfW Effizienzhaus 55:	50.000,00 Euro	
	0,75 % fest für 10 Jahre	31,25 €
	ca. 3,21 % Tilgung	133,78 €
Bankdarlehen:	190.000,00 Euro	
	1,95 % fest für 10 Jahre	308,75 €
	2,50 % Tilgung	395,83 €
	Finanzierungsaufwand:	869,61 €
	davon Tilgung:	529,61 €
	davon Zinsen:	340,00 €
	Entspricht für einen Eigennutzer einer vergleichbaren Kaltmiete von bzw. ca. 4,30 EUR/m² inkl. TG und Stellplatz	340,00 €
Bei einer Vermietung:		
Finanzierungsaufwand:		869,61 €
Mieteinnahmen:	ca. 78 m² Wfl. x 8,00 €/m²	630,00 €
	TG und Stellplatz	60,00 €
	Gesamtmieterinnahme:	690,00 €
Steuervorteil:	bei einem angenommenen Steuersatz von ca. 30 %, ca.	30,00 €
Aufwand Verwaltung und Rücklagenbildung: (nicht umlagefähige Kosten)	ca.	60,00 €
Verbleibender monatlicher Aufwand bei Vermietung: (davon sogar 529,61 Euro anfänglicher Tilgungsanteil!)		209,61 €

Gerne steht Ihnen unsere Hausbank für ein persönliches Beratungsgespräche zur Verfügung!

(Stand: Juni 2015)



Referenzen



Bermatingen – Am Schlehenhang | Fertigstellung 2015



Neufrach – Mühlenstraße 1/2 | Fertigstellung 2013



Mühlhofen – In der Dohle 23 | Fertigstellung 2014



Ein Projekt von

KUTTER
WOHNBAU

Franz Kutter
Wohnungsbau

Guldenbergstraße 26
88697 Bermatingen

Beratung/Verkauf

KUTTER
IMMOBILIEN

Franz Kutter
Immobilien- und Sachverständigenbüro

Guldenbergstraße 26
88697 Bermatingen

Tel. 0 75 44 . 93 45 61

Mail post@kutter-immobilien.de
Net www.kutter-immobilien.de

