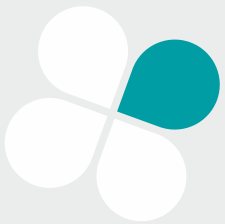




Salem - Stefansfeld „Bodenseestraße 6“
Stilvoll wohnen am grünen Ortsrand





Franz Kutter

Liebe Interessenten,

auf den nächsten Seiten möchten wir Ihnen ein Projekt vorstellen, das sowohl durch die grüne Lage am Ortsrand als auch durch die stylische Gesamtkonzeption überzeugt.

Ein Projekt, das nicht nur für angenehme Wohnatmosphäre in Verbindung mit einem guten Ausstattungsniveau steht, sondern darauf bedacht ist hervorragende Lebensqualität zu liefern. Getreu dem Motto –nicht nur wohnen, sondern herausragend leben.

Dass uns Nachhaltigkeit am Herzen liegt, zeigt sich auch in diesem Design-Projekt sehr deutlich.

Uns ist es wichtig, Ihnen als kompetenter und professioneller Partner zur Seite zu stehen, sowie Sie vertrauensvoll in Ihren Anliegen und Wünschen zu unterstützen.

Entdecken Sie auf den nächsten Seiten ein Neubauprojekt mit Charme und Charakter.

Franz Kutter

KUTTER
WOHNBAU





Projektstandort



Ortsplan Salem - Stefansfeld

Wunderschön gelegen, eingebettet in eine einzigartige Kulturlandschaft unweit des Bodensees, liegt der Salemer Teilort Stefansfeld.

Als einer der elf Teilorte von Salem, ist Stefansfeld geprägt durch die Nähe zum Schloss und das angenehme Wohnumfeld.

Und wenn mal etwas nicht direkt im Ort verfügbar ist, findet es sich mit großer Wahrscheinlichkeit im Nachbarort Mimmenhausen.

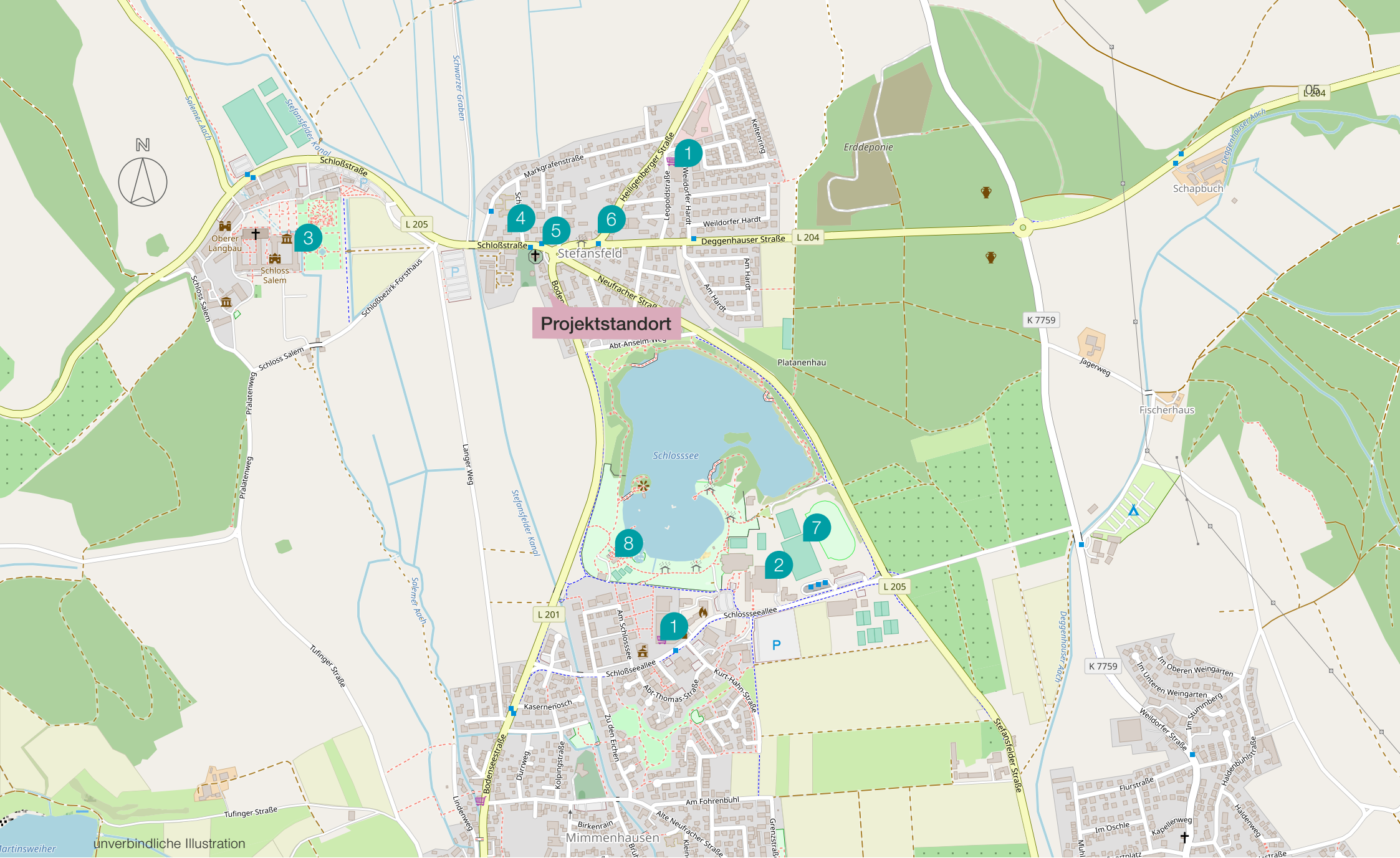
Im Umfeld des beliebten Erholungsortes finden Sie herrliche Wanderwege und fantastische Möglichkeiten zum Fahrrad fahren.

Zum Baden geht's in wenigen Minuten an den Salemer Schlossee.

Sicherlich ein wichtiger Freizeitfaktor ist die schnelle Erreichbarkeit des Bodensees. In nur ca. 15 Fahrminuten erreichen Sie Meersburg und von dort mit der Fähre auch Konstanz. Überlingen und Friedrichshafen sind ebenfalls nicht weit.

Auch die Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für viel Freiraum, unabhängig vom Pkw. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen, ebenso der Bahnhof im nächsten Teilort Salem-Mimmenhausen ist nicht weit.





1 Supermarkt

2 Schule

3 Schloss-Schule

4 Kindergarten

5 Bus

6 Arzt

7 Sportplatz

8 Naturpark/Freibad



Lageplan – Bodenseestraße

Auf einer Fläche von ca. 1.200 m² entstehen in einem Baukörper acht unterschiedliche Wohnungen. Die Bebauung liegt am Ortsrand mit Blick auf Wiesen und Felder, unweit des Schlosssees.

Bei der Planung wurde auch an angenehm anzufahrende Parkmöglichkeiten für alle Bewohner gedacht. Sowohl Garagen als auch Stellplätze im Freien bieten genügend Parkraum.

Ideenreiche und gut durchdachte Grundrisse sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Besonders die offenen Wohn-Ess-Kochbereiche und

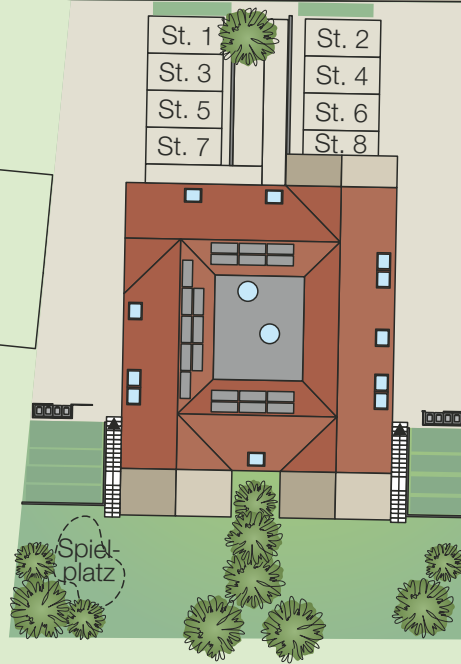
die großen Terrassen und Balkone lassen bezaubernde Wohlfühlmomente entstehen.

Ausgesprochen attraktiv präsentiert sich das „Haus in Haus“ Konzept der Wohnungen 1 und 2. Die beiden geschossübergreifenden Wohnungen mit privaten Gartenanteilen lassen ein einzigartiges Wohngefühl entstehen.

Genießen Sie die Zeit zu Hause in einem natürlichen und gesunden Umfeld mit herrlichem, unverbaubarem Blick auf die freie Natur und die Schlossanlage.



Bodenseestraße









Alle sprechen von Nachhaltigkeit ...

Auf dem Grundstück entsteht ein Gebäude, das die zeitgemäßen Wohnansprüche erfüllt.

Beim Bau des Gebäudes wird hoher Wert auf eine nachhaltige Materialwahl und eine solide und zeitgemäße Bauausführung gelegt.

Das sehr gut gedämmte Gebäude wird einen nachhaltig geringen Energiebedarf für dessen Beheizung aufweisen.

Es wird eine Wärmepumpe als Heizungsanlage verbaut, verbunden mit einer Fußbodenheizung.

Zusätzlich wird eine PV-Anlage installiert. Der hiermit produzierte Strom wird in das Hausnetz eingespeist, sodass möglichst viel des selbst produzierten Stromes im Haus verbraucht werden kann.

Hiermit reduzieren sich nachhaltig die persönlichen Heiz- und Stromkosten.

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

Das Gebäude erfüllt, verbunden mit dem ausgearbeiteten Energiekonzept, einen hohen Energiestandard, der auch für die Zukunft geringe Heizkosten sichert. Das Gebäudeenergiekonzept erfolgt in Anlehnung an den KfW55 Effizienzhausstandard.

Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, eine Welt zu erschaffen, die auch der nächsten Generation eine lebenswerte Umwelt hinterlässt.







Architektur – klare Linien, warme Farben

Modern und doch naturverbunden, so lässt sich die ansprechende Bebauung trefflich charakterisieren.

Das besondere Wohnkonzept bildet eine Verbindung aus attraktiver Architektur und spannungsreicher Dachkonstruktion. Harmonische Farbgestaltung und hochwertige Materialien verbinden sich zu einem stimmigen Wohlfühlprojekt.

Zahlreiche, großzügig bemessene und überwiegend bodentiefe Glas-elemente lassen viel Licht in die Wohnräume und schaffen eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Das detailverliebte Konzept verbindet hohen Wohnkomfort mit angenehmem Ausstattungsniveau und bietet ein echtes Mehr an Lebensqualität.







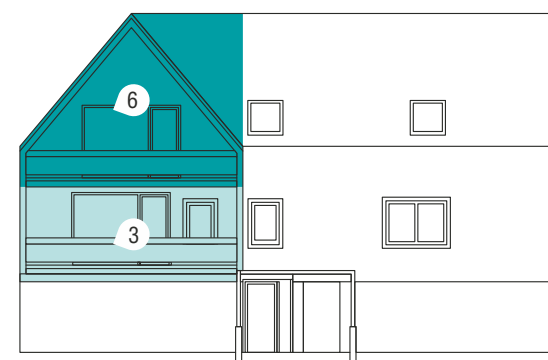
Wohnungsübersicht – alles auf einen Blick

Wohnung	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche
1	GG + EG	4	140,57 m ² + Gartennutzung
2	GG + EG	4	140,47 m ² + Gartennutzung
3	1. OG	3	77,62 m ²
4	1. OG	2	76,80 m ²
5	1. OG	4	125,03 m ²
6	2. OG	2	65,71 m ²
7	2. OG	2	74,75 m ²
8	2. OG	4	112,37 m ²





Ansicht West



Ansicht Ost

GG

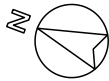
Wohnung 1

4 Zimmer, Maisonette

Wohnfläche

Diele	7,40 m ²
WC	2,68 m ²
Abstellraum	12,15 m ²
Wohnen/Kochen	50,23 m ²
Terrasse (½)	12,82 m ²

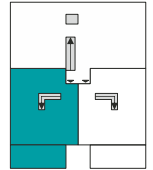
Gesamt GG: 85,28 m²



+ Sondernutzungsrecht an einer angrenzenden Gartenfläche



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100



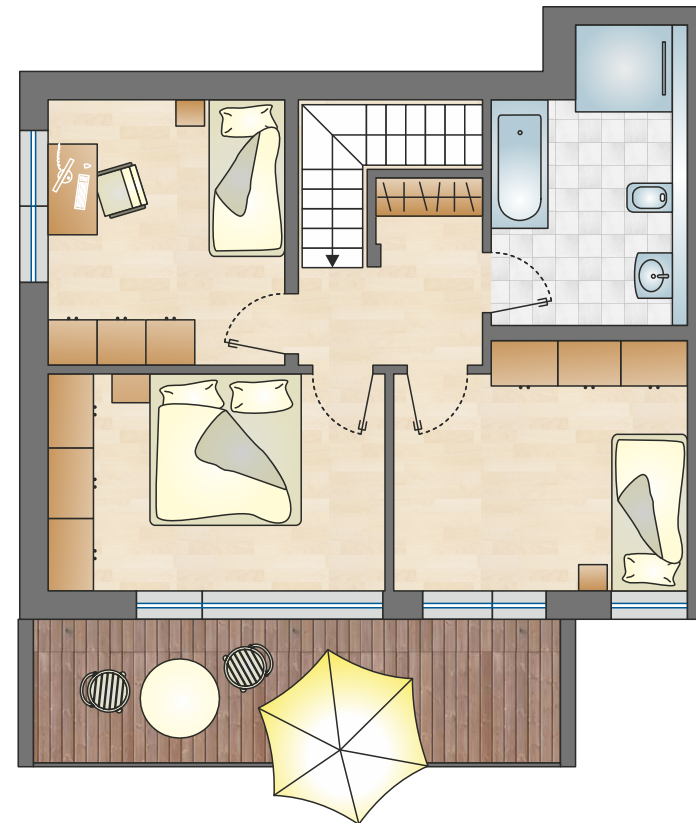
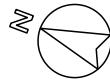
EG

Wohnfläche

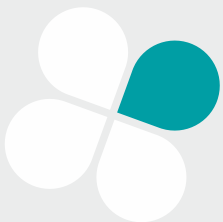
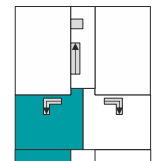
Diele	4,67 m ²
Zimmer 1	10,89 m ²
Zimmer 2	12,62 m ²
Zimmer 3	12,19 m ²
Bad	8,37 m ²
Balkon (1/2)	6,55 m ²

Gesamt EG: 55,29 m²

Gesamt GG + EG: 140,57 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100



GG

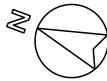
Wohnung 2

4 Zimmer, Maisonette

Wohnfläche

Diele	7,40 m ²
WC	2,68 m ²
Abstellraum	12,15 m ²
Wohnen/Kochen	50,23 m ²
Terrasse (1/2)	12,63 m ²

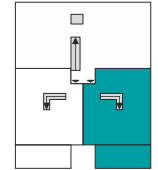
Gesamt GG: 85,09 m²



+ Sondernutzungsrecht an einer
angrenzenden Gartenfläche



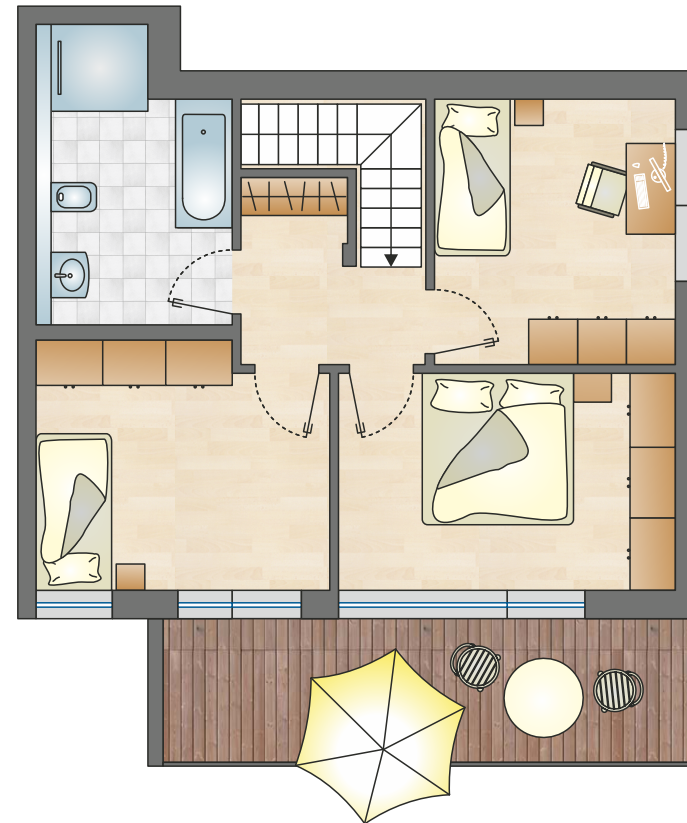
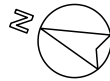
unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100



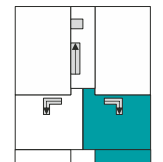
EG

Wohnfläche

Diele	4,60 m ²
Zimmer 1	12,19 m ²
Zimmer 2	12,62 m ²
Zimmer 3	11,05 m ²
Bad	8,37 m ²
Balkon (1/2)	6,55 m ²
Gesamt EG:	55,38 m²
Gesamt GG + EG:	140,47 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100





Gartentraum

Wohnung 1+2

Wohnen fast wie im eigenen Haus: Die über zwei Etagen reichenden Wohnungen 1 und 2 beeindrucken mit bemerkenswert großen Wohn-/Ess-Kochbereichen und eigenen Privatgärten.

Diese herrlichen Maisonette-Wohnungen verfügen je über zwei Freisitze: Sowohl eine Terrasse als

auch ein Balkon mit zusammen ca. 38 m² Fläche für die warmen Jahreszeiten erweitern den Wohnraum.

Auch an genügend Stauraum wurde gedacht: So wurde, zusätzlich zu dem Kellerraum im Gartengeschoss, innerhalb der Wohnungen ein ca. 12 m² großer Abstellraum eingeplant.



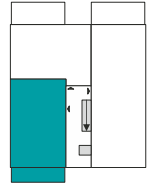


1. OG

Wohnfläche

Diele	3,68 m ²
Bad	5,41 m ²
Zimmer 1	13,47 m ²
Zimmer 2	9,31 m ²
Wohnen/Kochen	37,00 m ²
NR	2,02 m ²
Balkon (½)	6,73 m ²
Gesamt:	77,62 m²

Wohnung 3 3 Zimmer



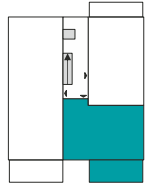
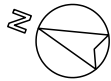


1. OG

Wohnung 4 2 Zimmer

Wohnfläche

Diele	7,38 m ²
Bad	4,74 m ²
Zimmer 1	14,89 m ²
Wohnen/Kochen	37,54 m ²
NR	2,49 m ²
Balkon (1/2)	9,76 m ²
Gesamt:	76,80 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

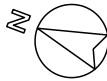


1. OG

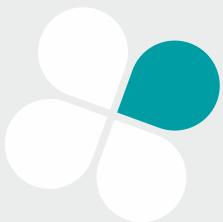
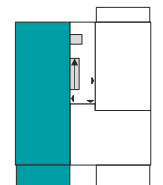
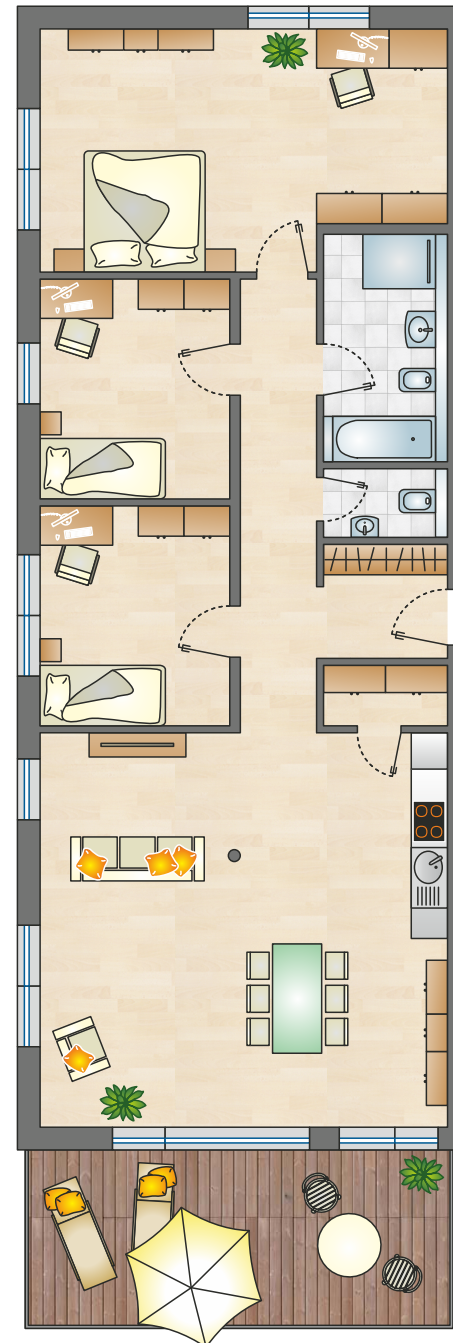
Wohnung 5 4 Zimmer

Wohnfläche

Diele	3,82 m ²
NR	1,98 m ²
Flur	9,15 m ²
WC	2,05 m ²
Bad	6,88 m ²
Zimmer 1	25,16 m ²
Zimmer 2	11,26 m ²
Zimmer 3	11,26 m ²
Wohnen/Kochen	43,71 m ²
Balkon (1/2)	9,76 m ²
Gesamt:	125,03 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:125

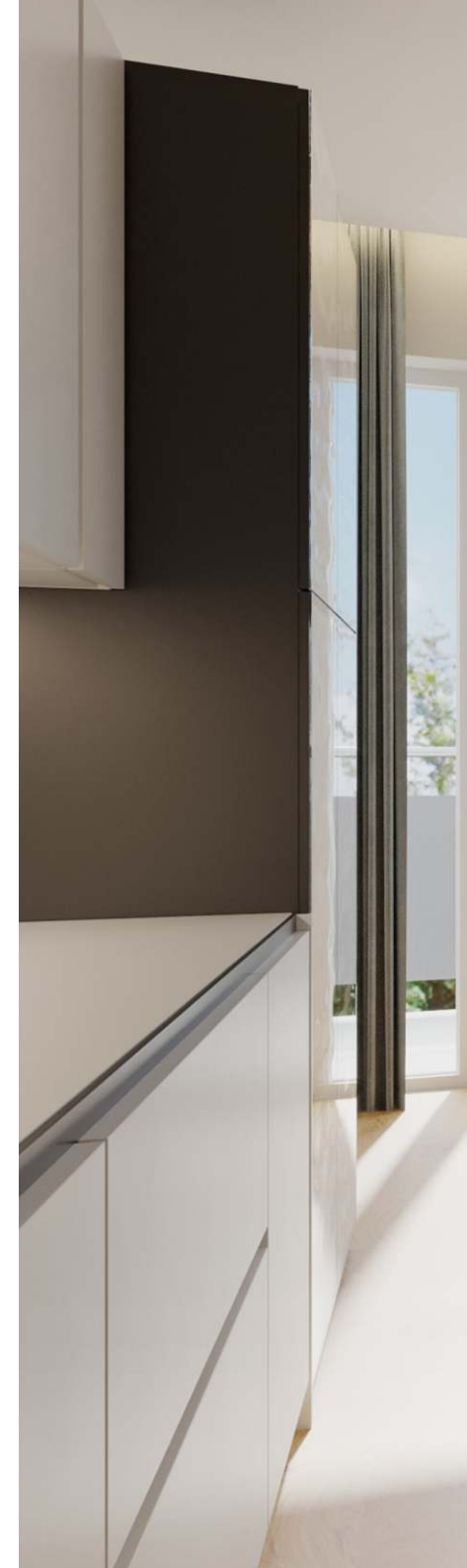




Wohnparadies Wohnung 5

Einfach. Praktisch. Gut – passende Begriffe um die idyllische Wohnung 5 zu beschreiben. Ein ausladender, fast 20 m² großer überdachter Balkon, Fenster in 3 Himmelsrichtungen sowie ein großzügig dimensionierter Wohn-/Ess-Kochbereich sind nur einige der Vorzüge die diese Wohnung zu bieten hat.

Die durchdachte Planung spiegelt sich auch in der einfachen aber praktischen Anordnung der Räume wider: eine Speisekammer die direkt neben der Küche geplant wurde, ein zusätzliches Gäste-WC, ein Hauptbad mit Dusche und Badewanne und ein Schlafzimmer mit möglicher Ankleide.



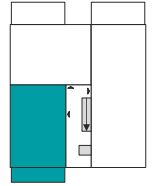


2. OG

Wohnung 6 2 Zimmer

Wohnfläche

Diele	3,30 m ²
Bad	5,12 m ²
Zimmer 1	11,52 m ²
Wohnen/Kochen	36,41 m ²
NR	2,81 m ²
Balkon (1/2)	6,55 m ²
Gesamt:	65,71 m²

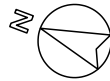


2. OG

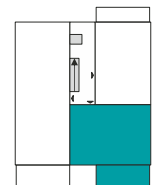
Wohnung 7 2 Zimmer

Wohnfläche

Diele	5,80 m ²
NR	3,58 m ²
Wohnen/Kochen	37,97 m ²
Zimmer 1	12,83 m ²
Bad	4,53 m ²
Balkon (1/2)	10,04 m ²
Gesamt:	74,75 m²



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100

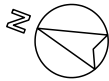


2. OG

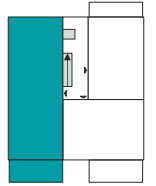
Wohnfläche

Diele	4,28 m ²
Flur	10,97 m ²
WC	2,13 m ²
Bad	6,91 m ²
Zimmer 1	8,70 m ²
Zimmer 2	15,42 m ²
Zimmer 3	10,07 m ²
Wohnen/Kochen	43,85 m ²
Balkon (½)	10,04 m ²
Gesamt:	112,37 m²

Wohnung 8 4 Zimmer



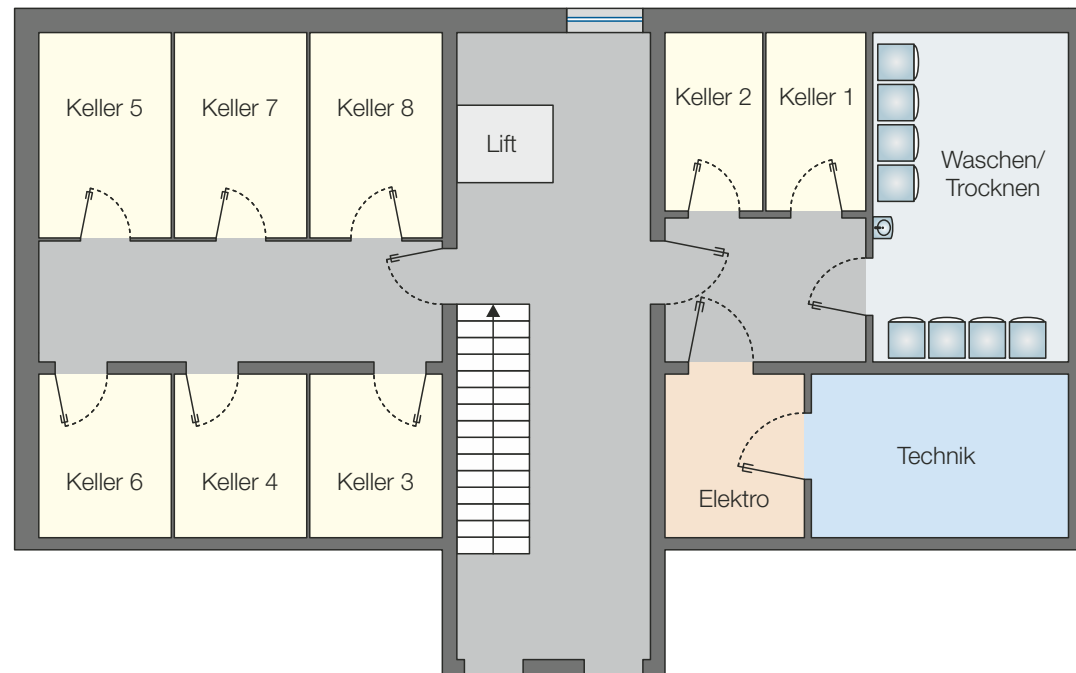
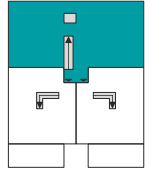
unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:125





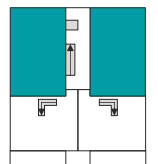
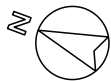
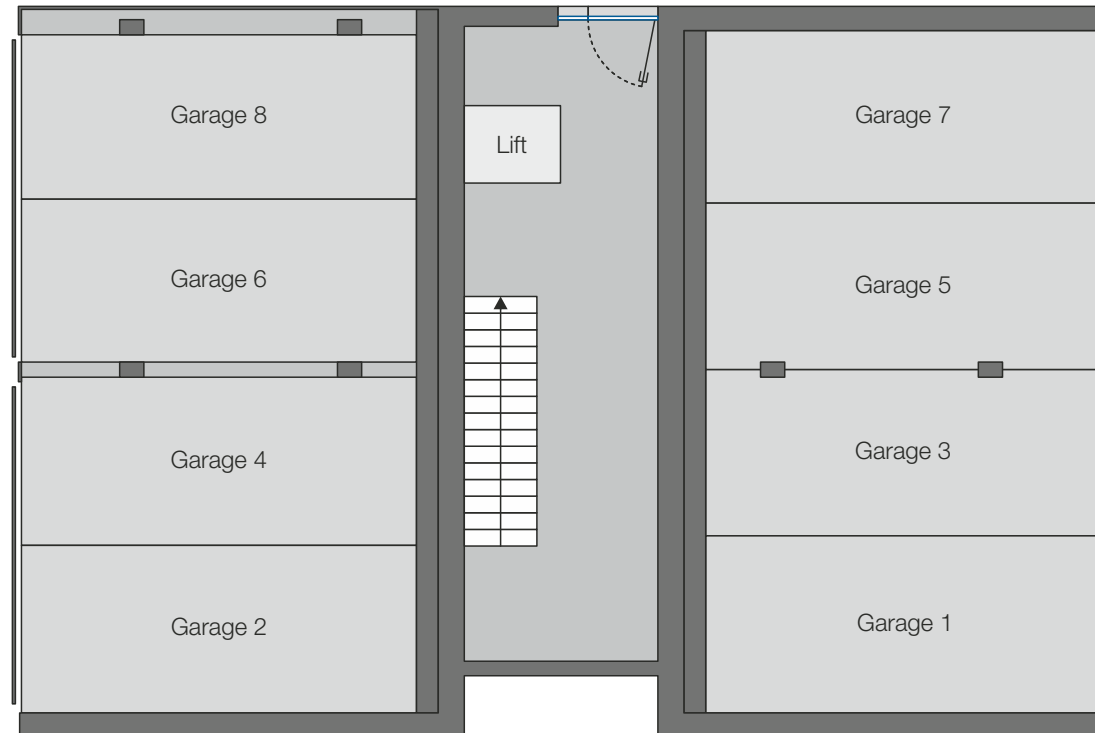
GG

Keller- und Gemeinschaftsräume



EG

Garagenstellplätze



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:125





Highlights

- Schaffung von Wohnraum mit hohem Wohnkomfort und gutem Wohnklima
- Vorrangige Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region
- Große Balkone und/oder großflächige Terrassen
- Sehr gute Ausstattung i. R. der Baubeschreibung
- Komfortable und ansprechende Bäder
- Teilweise zusätzliche Gäste-WCs
- Praktische Garderobennischen in allen Wohnungen
- PV-Anlage mit Eigenstromkonzept
- Dreifachverglaste deutsche Marken-Fenster
- Verwendung eines baubiologisch hochwertigen Kalk-Innenputz-Systems
- Wärmepumpenheizung / Fußbodenheizung
- Moderne, elektrische Fenstermarkisen
- Frei wählbare Bodenbeläge und Fliesen, i. R. der Baubeschreibung
- EG-Wohnungen mit großzügigen, privaten Gartenanteilen
- Garagen und Stellplätze direkt am bzw. im Gebäude

(Über die Ausstattungsdetails informiert Sie die Baubeschreibung.)





Projektstandort



Referenzen



Neufrach – Mühlenstraße 1/2 | Fertigstellung 2013



Mühlhofen – In der Dohle 23 | Fertigstellung 2014



Bermatingen – Am Schlehengang | Fertigstellung 2016



Salem-Neufrach – Im Unteren Weingarten 5, 7, 9 | Fertigstellung 2017





Frickingen – Kirchstraße 20 | Fertigstellung 2019



Frickingen – Kirchstraße 20 | Fertigstellung 2019



Grünwangen – Untersigginger Straße | Fertigstellung 2021



Bermatingen – Autenweiler Straße | Fertigstellung 2021

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

