



**Salem-Neufrach „Siedlung 4“**  
Modern wohnen in gewachsener Ortslage





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, gerne berücksichtigen wir Ihre Wünsche!

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 an 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 Badeseesee.

Auch die kulturellen Angebote können sich sehen lassen. Hervorzuheben ist hier das Schloss/Kloster Salem, welches zu den schönsten Kulturdenkmälern am Bodensee zählt und immer wieder auch als stiltvoller 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.

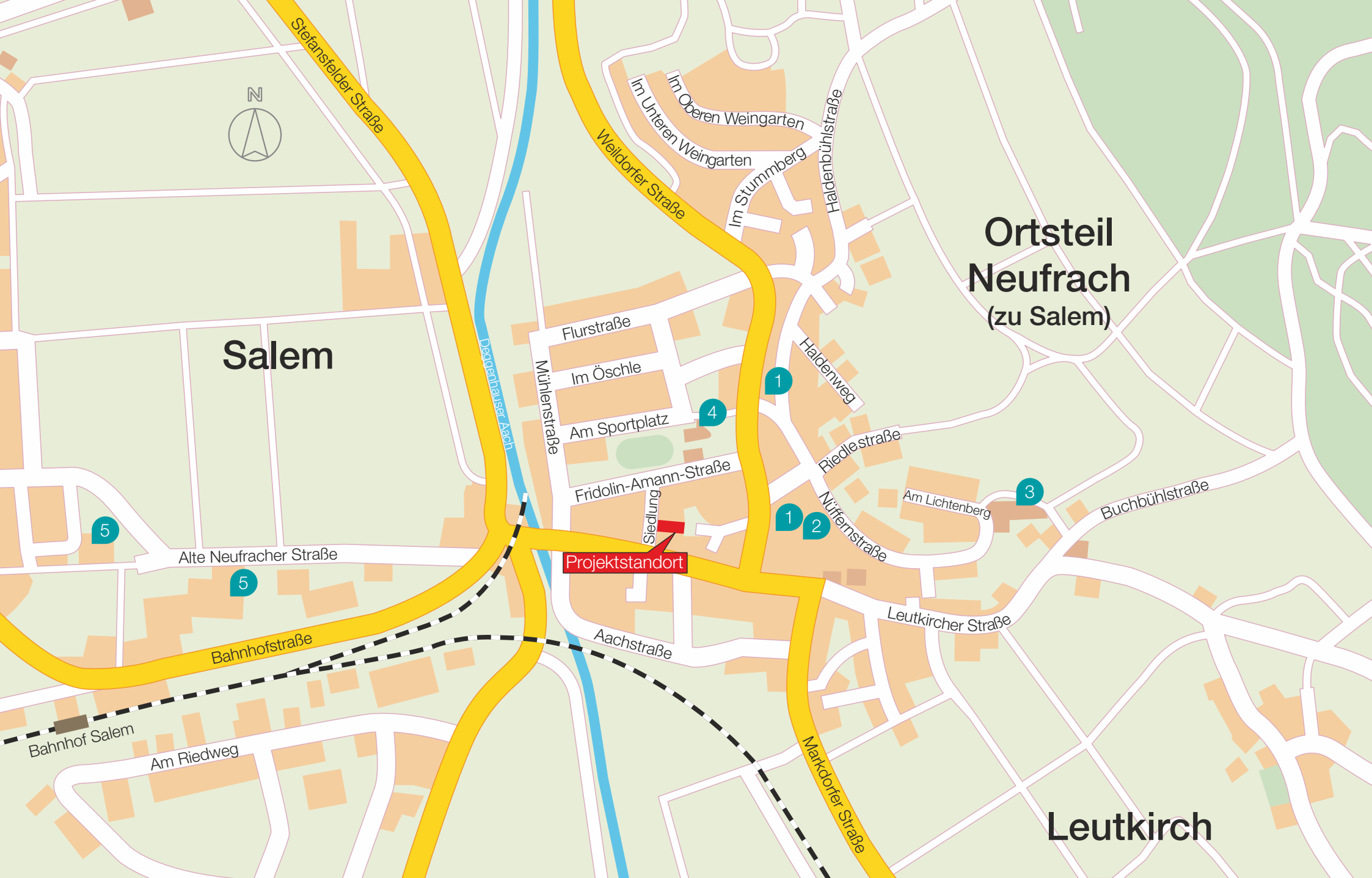
Dabei steht auch das gute Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung.

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





Bäckerei



Metzgerei



Grundschule



Kindergarten



Lebensmittelgeschäfte

unverbindliche Illustration



## Lageplan – Siedlung 4

In guter Lage von Salem-Neufrach, entstehen auf einer Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> vier Einfamilienhäuser mit je ca. 144 m<sup>2</sup> – wie auf der nebenstehenden Grafik erkennbar.

Das Grundstück teilt sich künftig in vier real geteilte Einzelgrundstücke mit:

Haus 1: 306 m<sup>2</sup>  
Haus 2: 321 m<sup>2</sup>  
Haus 3: 342 m<sup>2</sup>  
Haus 4: 439 m<sup>2</sup>

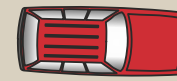
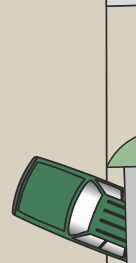
Die Zufahrt erfolgt über die öffentliche Straße „Siedlung“, welche nur eine geringen Verkehrsbelastung aufweist und einem privaten Stichweg.

Die Südausrichtung der Häuser sowie die Südwestausrichtung der Terrassen und der großen Glasflächen folgen dem Sonnenverlauf und sorgen für ein helles und großzügiges Raumgefühl.

Die – im Erdgeschoss – geschlossene Ostfassade unterstreicht die Privatsphäre.



Siedlung



Carport

1

ST

Garage  
oder  
Carport

2

ST

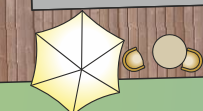
Garage  
oder  
Carport

3

ST

Garage  
oder  
Carport

4



unverbindliche Illustration





## Architektur

Gebäude, die sich durch Stil und Eleganz auszeichnen und zusätzlich auch noch durch ihre Ausstattung bezaubern. Das ist die harmonische Konzeption, die hier hohe Wohn- und Lebensqualität verspricht.

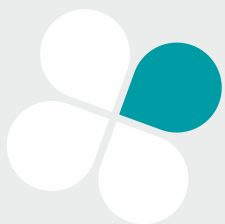
Die Konzeption mit hochwertigen Baumaterialien und fortschrittlicher Bauweise lässt diese Bebauung sehr ansprechend wirken und trägt damit überdies zum Werterhalt bei.

Wählen Sie – je nach persönlichem Bedarf und Geldbeutel – zwischen Voll- und Teilunterkellerung sowie

optional zwischen Garage und Carport, da in der Bauleistung die Erstellung von zwei Stellplätzen vorgesehen ist.

Durch die effiziente Bauweise und das besondere Energiekonzept sparen Sie Energiekosten und können entspannt Ihr Leben in den eigenen vier Wänden genießen.

Nur vier Häuser werden errichtet, so dass damit die Basis für eine kurze Bauzeit und das rasche Entstehen eines sozialen Miteinanders gelegt ist.







unverbindliche Illustration





## Alle sprechen von Nachhaltigkeit ...

Auf dem Grundstück entstehen vier 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.

Für die Heizung und Warmwasserbereitung ist eine hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen. Diese platzsparende und effiziente Heizungsvariante sorgt für nachhaltig niedrige Energiekosten. Sie macht den Eigentümer zudem unabhängig von Öl und Gas und spart die Kosten für Kaminkehrer und Emissionsmessungen.

Optional kann das einzelne Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ergänzt werden, welche das Energiekonzept optimal abrundet.

Strom soll hier wirtschaftlich für den Eigenstrombedarf genutzt werden! Sie reduzieren hiermit Ihre laufenden Stromkosten und machen sich unabhängiger vom öffentlichen Stromnetz.

Beim Bauprojekt können aber auch persönliche Wünsche bezüglich dem Energiekonzept berücksichtigt werden. So ist auch die Installation einer

- Gas-Brennwert-Heizungsanlage mit Solaranlage
- Pellet-Heizungsanlage
- etc.,

je nach Käuferwunsch möglich.





## ... 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.

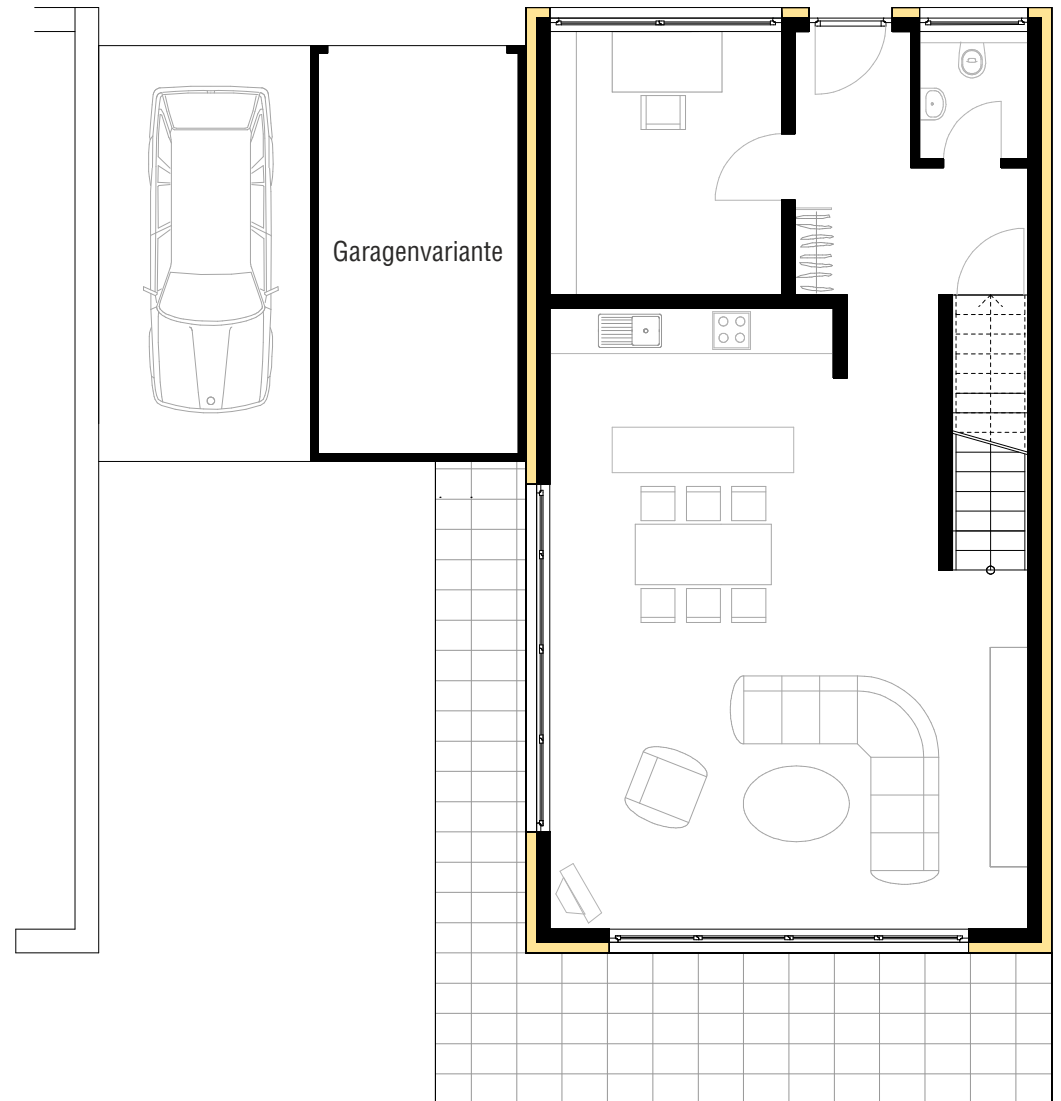
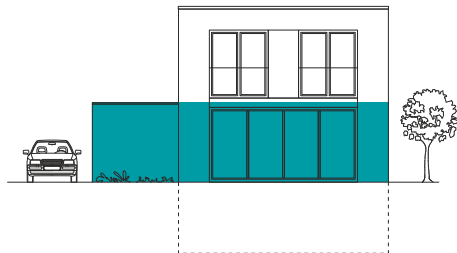
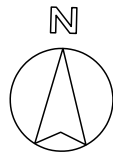
Wertvolle Heizungsenergie wird effizient genutzt. Dieses Lüftungskonzept sorgt für optimale Wohlfühlatmosfera in Ihrem neuen Zuhause!



# EG

## Wohnfläche

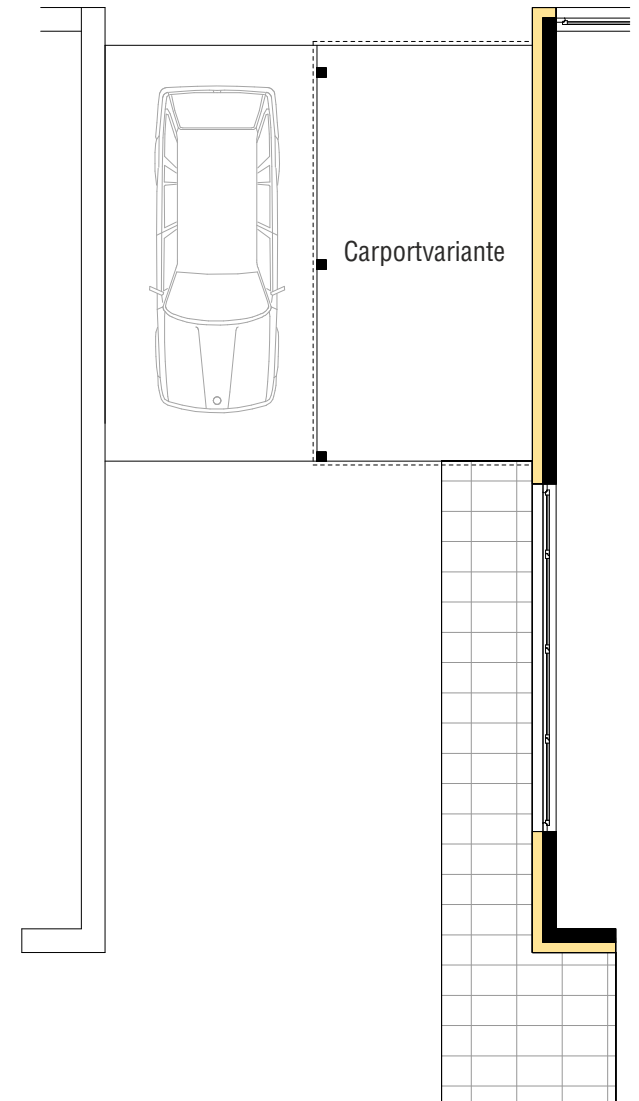
Wohnen/Küche	47,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,68 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Diele	7,94 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	12,50 m <sup>2</sup>
abzügl. 3 % Putz	- 2,06 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>79,16 m<sup>2</sup></b>



unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100







unverbindliche Illustration, Grundrissmaßstab ca. 1:100

## Sichtbare Raumqualität

Die Visualisierung auf der nächsten Seite zeigt anschaulich die Wirkung der offenen und großzügigen Wohn-, Ess- und Kochsituation im Erdgeschoss.

Die Treppe ins Obergeschoss wurde als architektonisches Stilmittel bewusst offen und geradlinig gestaltet.

Wer gerne hell und offen wohnt wird sich hier schnell zu Hause fühlen.



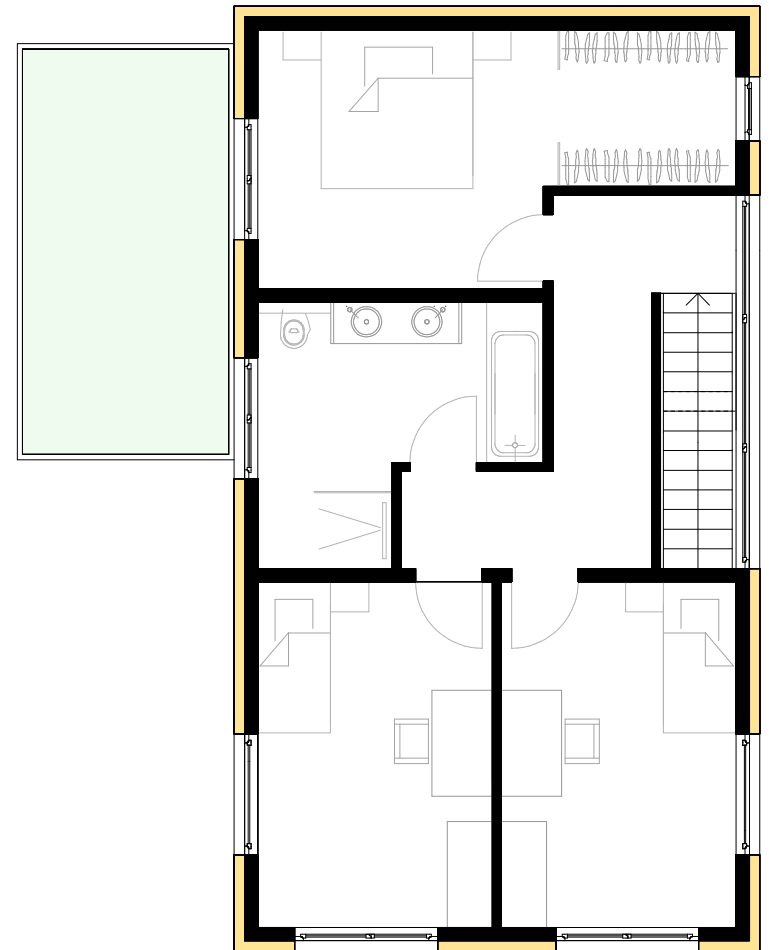
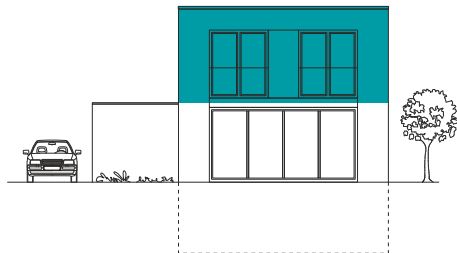




# OG

## Wohnfläche

Schlafen	18,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,18 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,18 m <sup>2</sup>
Bad	10,51 m <sup>2</sup>
Flur	10,48 m <sup>2</sup>
abzügl. 3 % Putz	- 2,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>65,52 m<sup>2</sup></b>







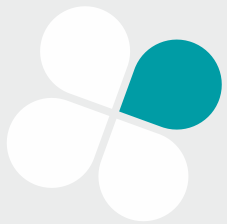


## Kreatives Bad

Mit Hilfe moderner Visualisierungstechnik haben wir für Sie eine Vorschau auf die zukünftige Badgestaltung realisiert.

Wählen Sie bereits in der Standardausstattung zwischen verschiedensten Fliesenoberflächen aus. Optional sind darüber hinaus auch verschiedene Sanitärobjekte diverser Markenhersteller möglich.

Sprechen Sie einfach mit uns über Ihre persönlichen Bad-Wünsche.







unverbindliche Illustration



# UG

## Nutzfläche

Technik/Waschen  
Abstellraum  
Flur  
Technik/Waschen

Gesamt:

## Vollunterkellerung

24,41 m<sup>2</sup>  
10,92 m<sup>2</sup>  
4,32 m<sup>2</sup>  
28,45 m<sup>2</sup>

68,10 m<sup>2</sup>

## Nutzfläche

Technik/Waschen  
Abstellraum  
Flur

Gesamt:

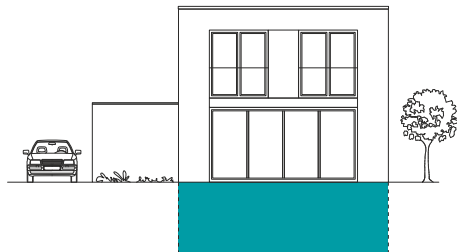
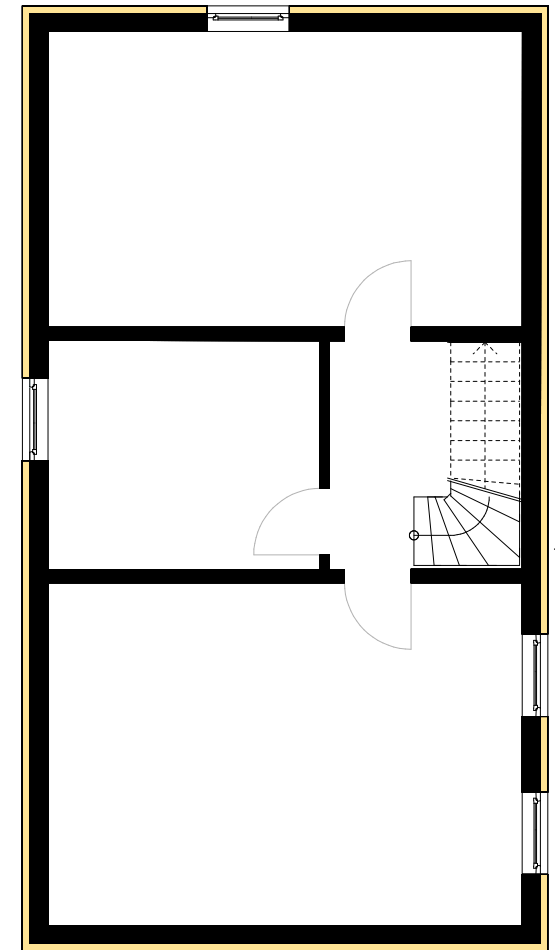
## Teilunterkellerung

24,41 m<sup>2</sup>  
10,92 m<sup>2</sup>  
4,32 m<sup>2</sup>

39,65 m<sup>2</sup>



## Vollunterkellerung

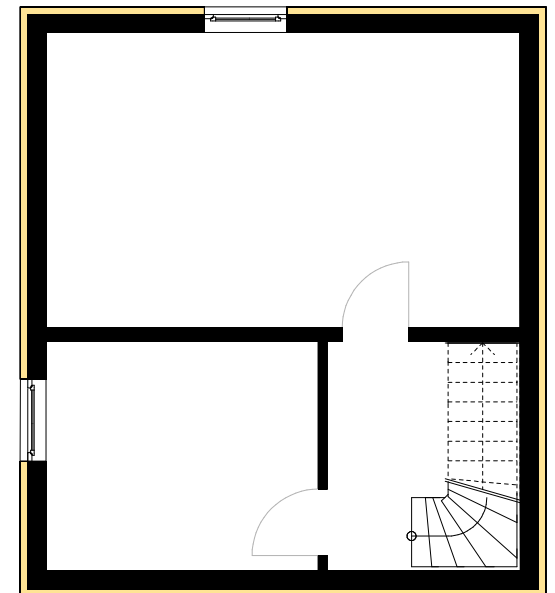


unverbindliche Illustrationen, Grundrissmaßstab ca. 1:100





## Teilunterkellerung



unverbindliche Illustration, Grundrissmaßstab ca. 1:100



## Highlights

- Schaffung von Wohnraum mit hohem Wohnkomfort und gutem Wohnklima
- Vorrangige Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region
- Große Terrassen mit privaten Grünflächen
- Sehr gute Ausstattung i. R. der Baubeschreibung
- 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
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Zwei Stellplätze, Carports oder Garagen pro Haus
- Keine versteckten Kosten
- Anschlussgebühren, Baugenehmigung, etc. im Kaufpreis enthalten
- Außenanlagen teilweise inklusive

(Über die Ausstattungsdetails informiert Sie die Baubeschreibung.)





## Förderungen/öffentliche Mittel

Ihr Immobilienkauf kann durch diverse öffentliche Fördermittel Unterstützung finden, wie z.B.

### Fördermittel der Landesbank Baden-Württemberg, i. R. der Förderprogramme:

- Eigentumsfinanzierung-BW Z 15-Darlehen
- Wohnen mit Zukunft: erneuerbare Energien (Heizung mit erneuerbaren Energien)
- Wohnen mit Kind



[www.l-bank.de](http://www.l-bank.de)

### Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), i. R. der Förderprogramme:

- Erneuerbare Energien – Standard – Photovoltaik
- KfW-Wohneigentumsprogramm



### Förderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), i.R. der Förderprogramme:

- Wärme aus der Kraft der Sonne
- Heizen mit nachwachsenden Rohstoffen (z.B. bei einer Pelletheizung)
- Heizen mit effizienten Wärmepumpen



Dies soll nur eine unverbindliche Darstellung möglicher Fördermittel sein, nähere Infos erhalten Sie bei Ihrer Bank oder gerne vereinbaren wir für Sie einen Beratungstermin bei unserer Hausbank.

Teilweise ist es – für diese und weitere Förderungen – notwendig, zusätzliche energetische Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen, welche nicht Inhalt der Bauträgerleistung sind!



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](mailto:post@kutter-immobilien.de)  
Net [www.kutter-immobilien.de](http://www.kutter-immobilien.de)

