



WOHNQUARTIER  
**GRÜNE MITTE**  
BRÜHL

**DOPPELHÄUSER**

*Meine Mitte. Meine Welt.*

# LEBEN IN BRÜHL

Inmitten der idyllischen Rheinlandschaft bietet Brühl ein attraktives Zuhause, welches die Vorzüge von Stadt und Land auf einzigartige Weise vereint. Die ruhige, verkehrsgünstige Lage eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung – ob Joggen, Radfahren oder Spaziergänge in den Rheinniederungen – hier finden Naturliebhaber ihr persönliches Paradies.

Mit über 14.000 Einwohnern ist Brühl gleichzeitig eine lebendige Gemeinde, die auf eine lange Geschichte zurückblickt. Das moderne, urbane Profil des Ortes spiegelt sich in familienfreundlichen Angeboten, guten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, geselliger Kulturszene und vielschichtiger Gastronomie wider.

Die Nähe zum Rhein und die Naturverbundenheit machen Brühl zu einem idealen Ort für Erholung und zahlreiche Aktivitäten für alle Generationen.



- Kitas
- Einkaufsmöglichkeiten
- Schwimmbad direkt in der Nähe
- Gute Anbindung an Mannheim und die Autobahn
- Naherholung mitten in der Natur

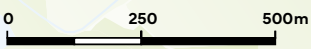






WOHNQUARTIER  
**GRÜNE MITTE**  
BRÜHL

-  **Einkaufen** → 🚗 2 Min. | 🚲 3 Min. | 🚶 6 Min.
-  **Restaurants** → 🚗 5 Min. | 🚲 5 Min. | 🚶 17 Min.
-  **Kindergarten** → 🚗 2 Min. | 🚲 2 Min. | 🚶 5 Min.
-  **Grundschule** → 🚗 2 Min. | 🚲 1 Min. | 🚶 3 Min.
-  **Spielplätze** → 🚗 3 Min. | 🚲 1 Min. | 🚶 5 Min.
-  **Bushaltestelle** → 🚗 1 Min. | 🚲 1 Min. | 🚶 5 Min.
-  **Schwimmbad** → 🚗 1 Min. | 🚲 1 Min. | 🚶 4 Min.
-  **Bücherei** → 🚗 2 Min. | 🚲 1 Min. | 🚶 1 Min.
-  **Rheinauer See** → 🚗 4 Min. | 🚲 4 Min. | 🚶 12 Min.
-  **Ärzte** → 🚗 2 Min. | 🚲 2 Min. | 🚶 8 Min.
-  **Apotheken** → 🚗 3 Min. | 🚲 3 Min. | 🚶 9 Min.
-  **Gemeindeverwaltung**  
Brühl → 🚗 4 Min. | 🚲 7 Min. | 🚶 20 Min.



- Spielplätze und Grünflächen
- Zentraler Quartiersplatz
- Parkähnliche Umgebung
- Autofreies Quartier



## DAS QUARTIER

Der Quartiershof bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit Sandkasten und Schaukeln, umgeben von Bepflanzung und einer Pergola, die ausreichend Schatten spendet. In der Quartiersmitte liegt eine weitläufige Fläche mit Bäumen, naturnahen Holzspielgeräten und einem Felsenmeer für den Kletterspaß, umrahmt von einer Sitzmauer – zentraler Treffpunkt für alle Bewohner.

Im Gemeinschaftsgarten können Hochbeete gepflegt oder die Pflanzen vom Sitzbereich aus beobachtet werden. Entlang der Hauptwege reihen sich zusätzliche Treffpunkte und Spielräume, die entweder Spielmöglichkeiten oder ruhige Aufenthaltsflächen bieten. Fahrradstellplätze sorgen für gute Erreichbarkeit in der „Grünen Mitte“.





1 Quartiershof mit Spielplatz

2 Quartiersmitte

3 Gemeinschaftsgarten

4 Doppelhaushälften





# PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE









# DAS HAUS

- Modern gestaltete Doppelhäuser mit eigener PV-Anlage
- Ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit verschiedenen Grundrissvarianten
- 4 vollwertige Schlafzimmer in den oberen Geschossen möglich
- Ansprechend gestaltete eigene Gartenfläche
- Carport mit Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte am Haus
- Ein zweiter Stellplatz zum Parken auf dem eigenen Grundstück
- Großes Studio mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten im Dachgeschoss möglich
- Vorgartenzone mit geschlossenen Müllboxen und Fahrradabstellplätzen
- Vollunterkellert mit Möglichkeit für Hobbyraum im Kellergeschoss















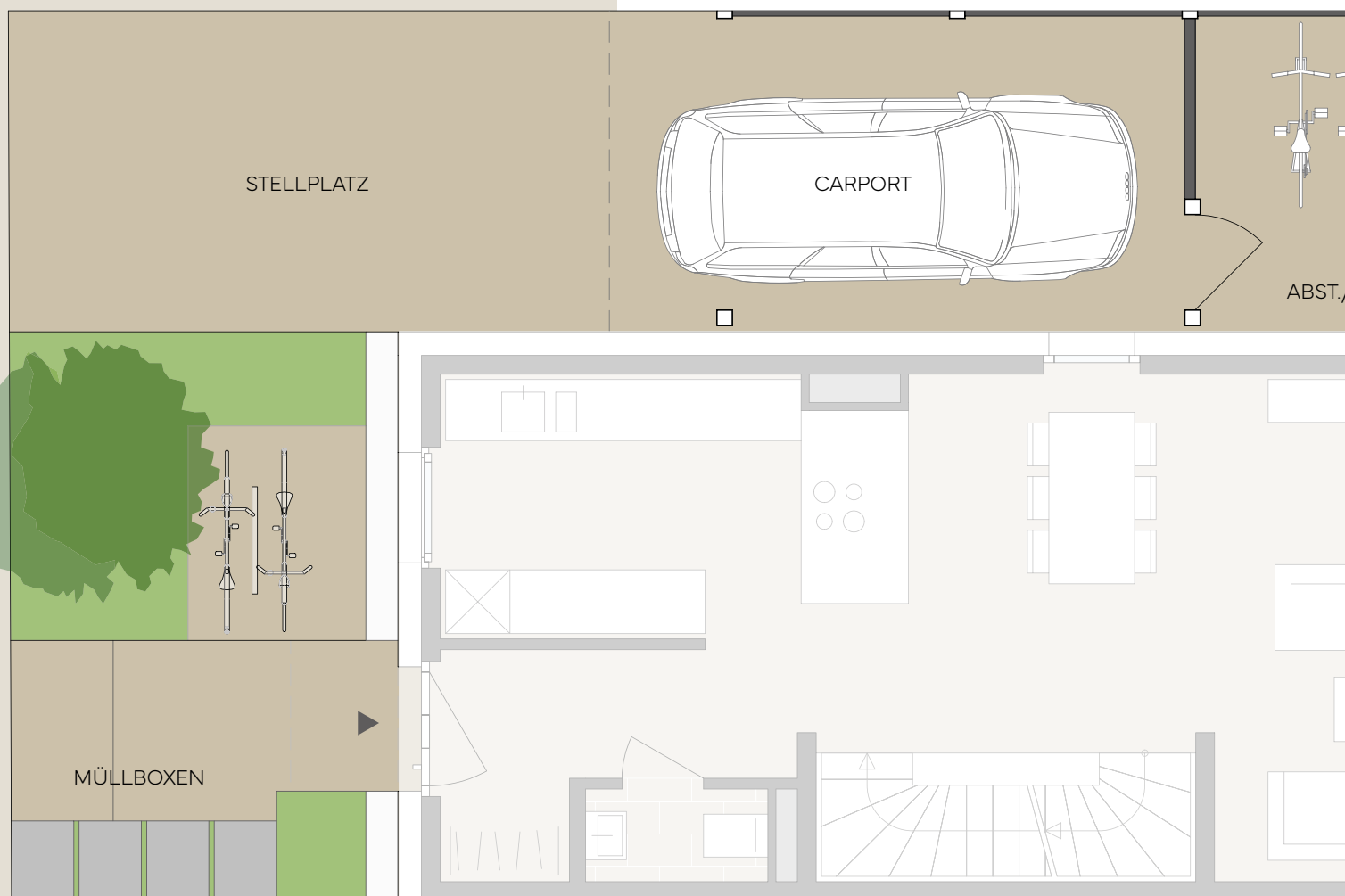
Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Südausrichtung, edlem Parkettboden und einem großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich vereint Stil und Funktionalität zu einem einladenden Wohnambiente und bietet viel Raum für die gesamte Familie.



# GRUNDSTÜCK MIT GARTEN UND ERDGESCHOSS

Beispielgrundriss

Gesamtfläche ca. 192 m<sup>2</sup>



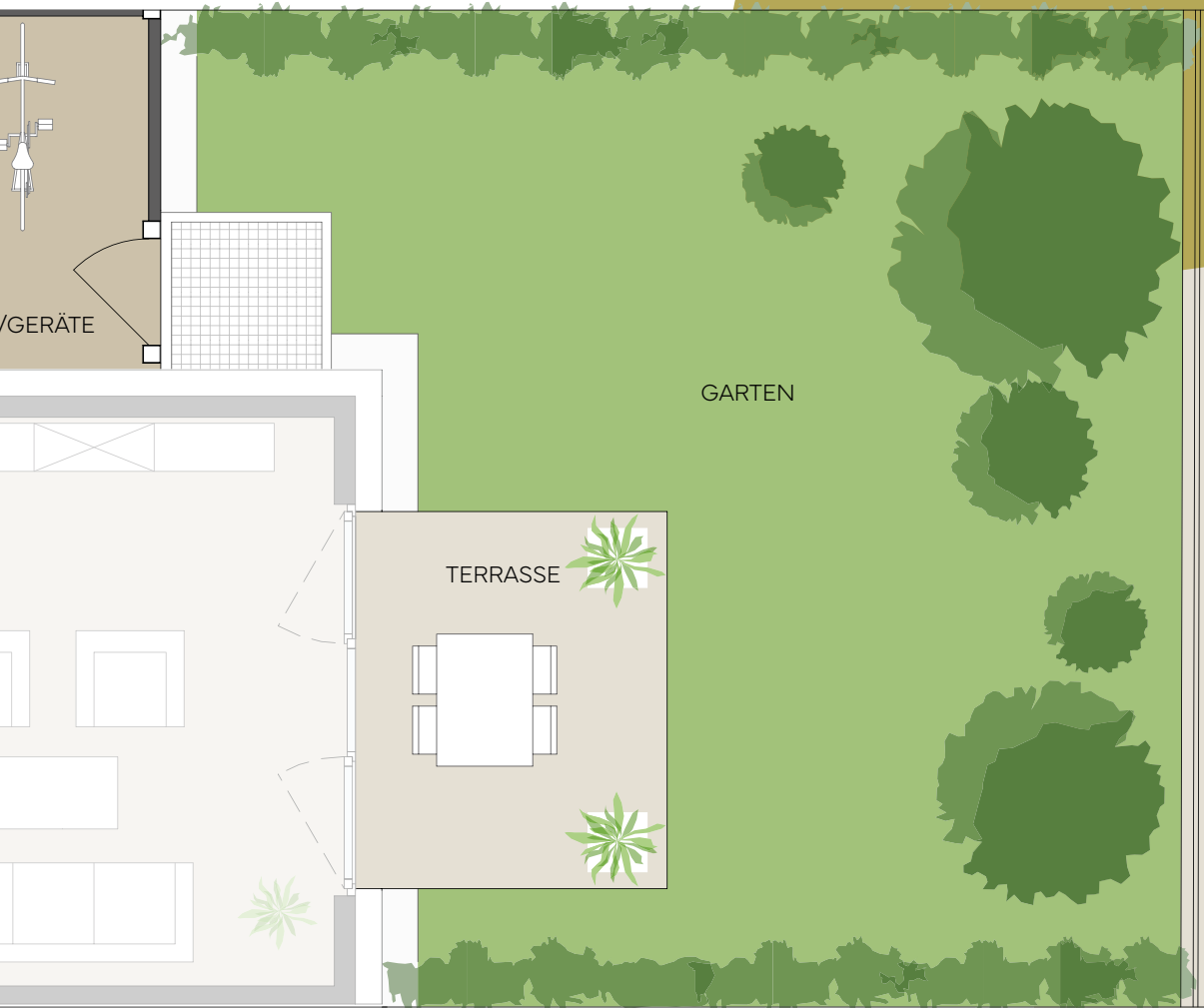


## Das Haus

Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 42,1 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 192,6 m<sup>2</sup>

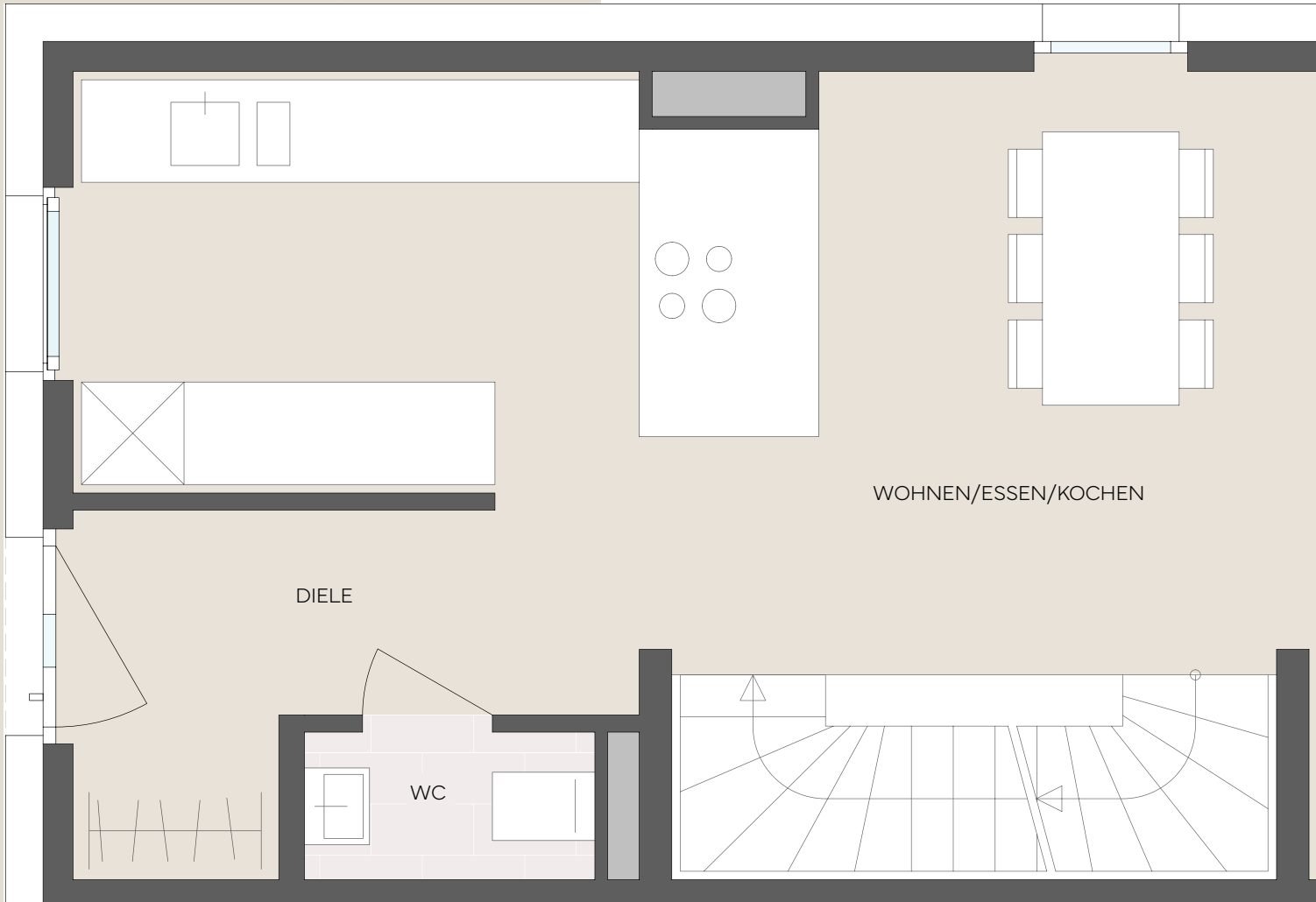




# ERDGESCHOSS

Beispielgrundriss

Gesamtfläche ca. 50 m<sup>2</sup>





## Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Schlafen 40,3 m<sup>2</sup>

WC 1,4 m<sup>2</sup>

Diele 5,1 m<sup>2</sup>

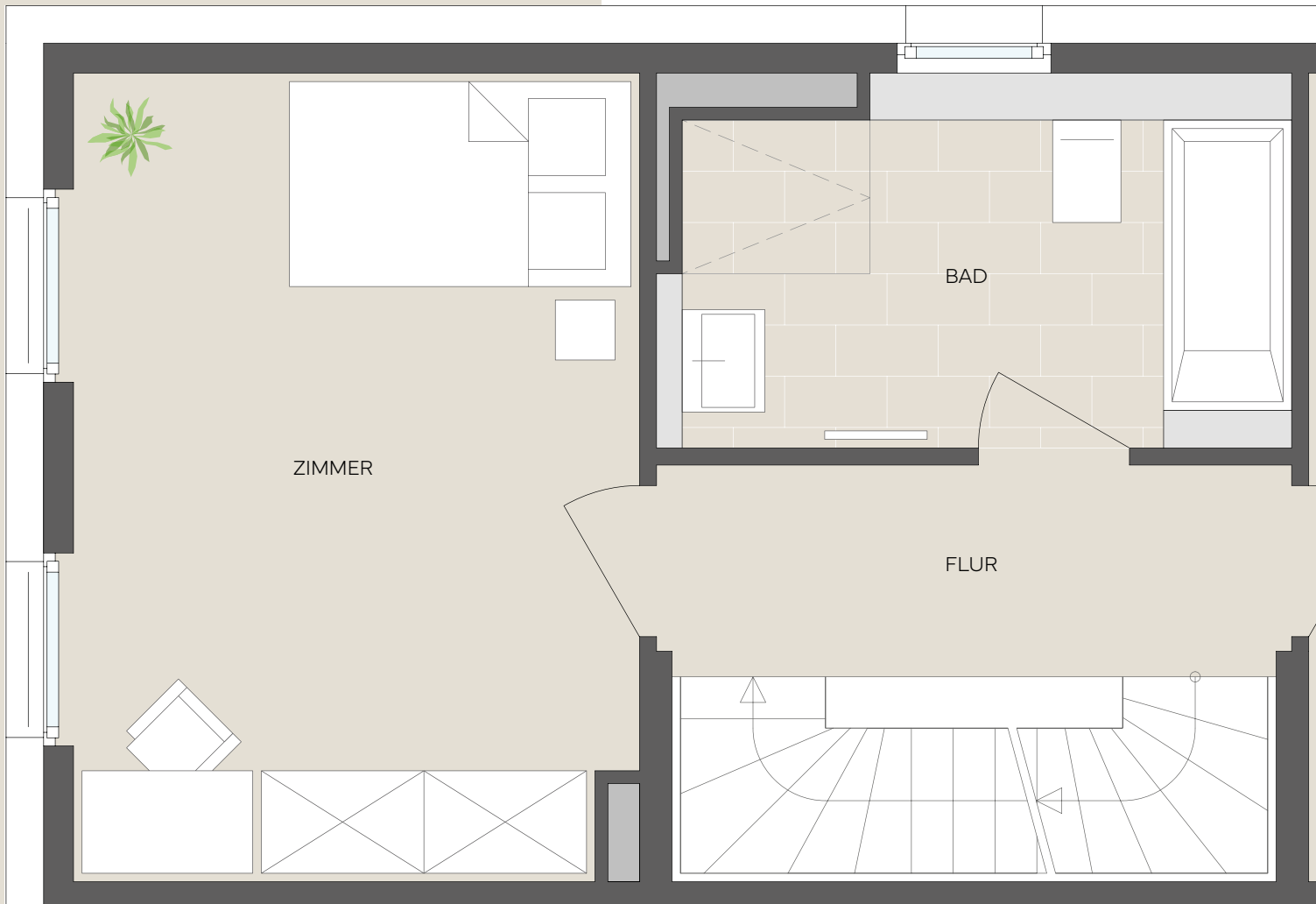
Terrasse (7,6 m<sup>2</sup> x 0,5) 3,8 m<sup>2</sup>



# OBERGESCHOSS

Beispielgrundriss

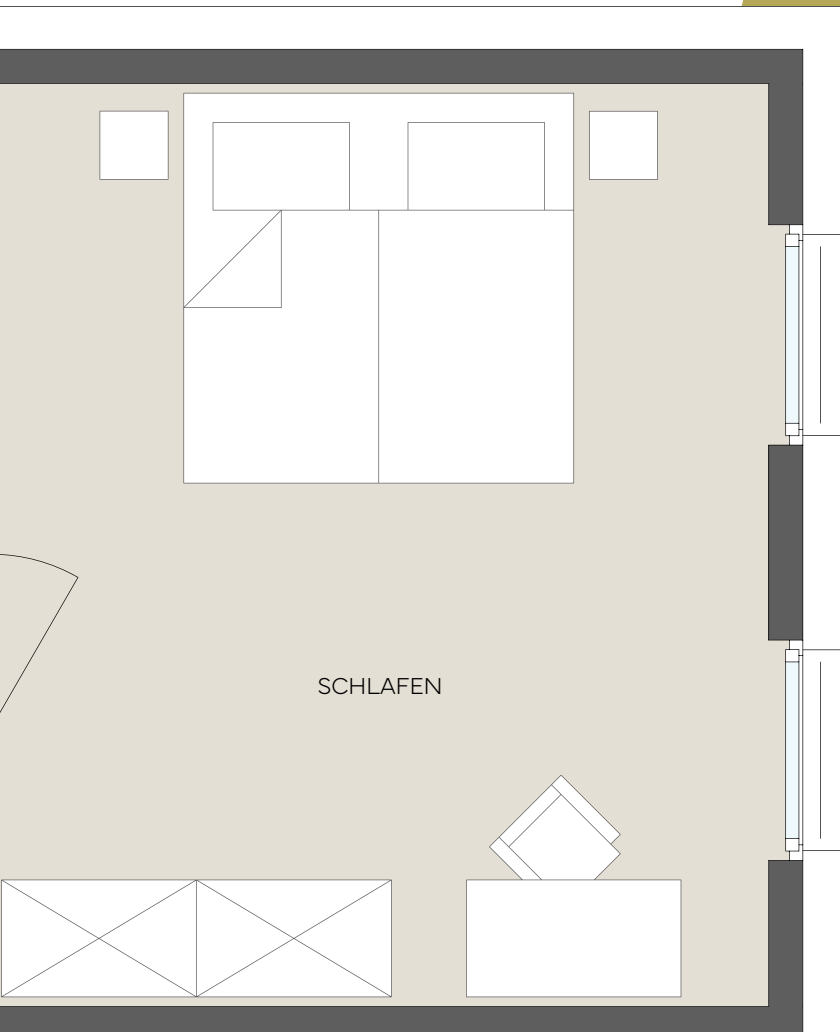
Gesamtfläche ca. 46 m<sup>2</sup>





## Obergeschoss

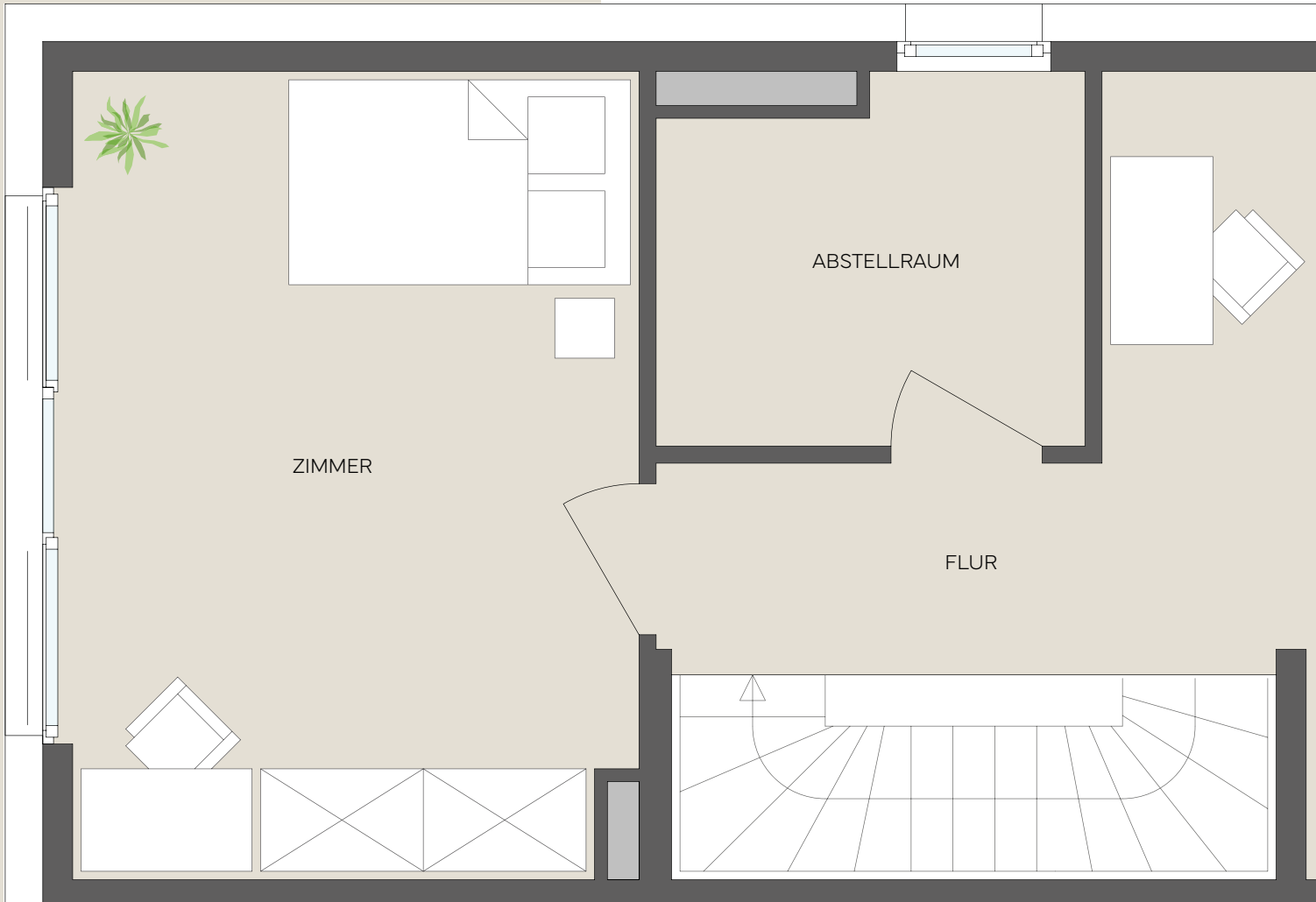
Schlafen	18,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,4 m <sup>2</sup>
Bad	7,6 m <sup>2</sup>
Flur	4,6 m <sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS

Beispielgrundriss

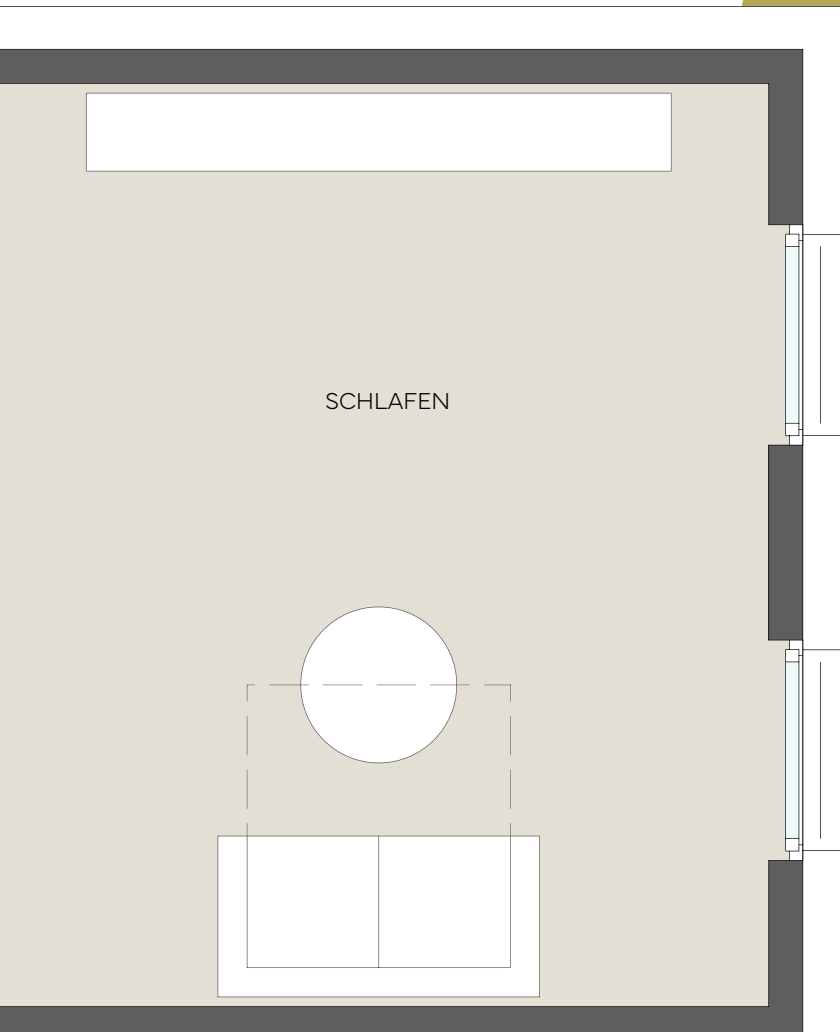
Gesamtfläche ca. 46 m<sup>2</sup>





## Dachgeschoss

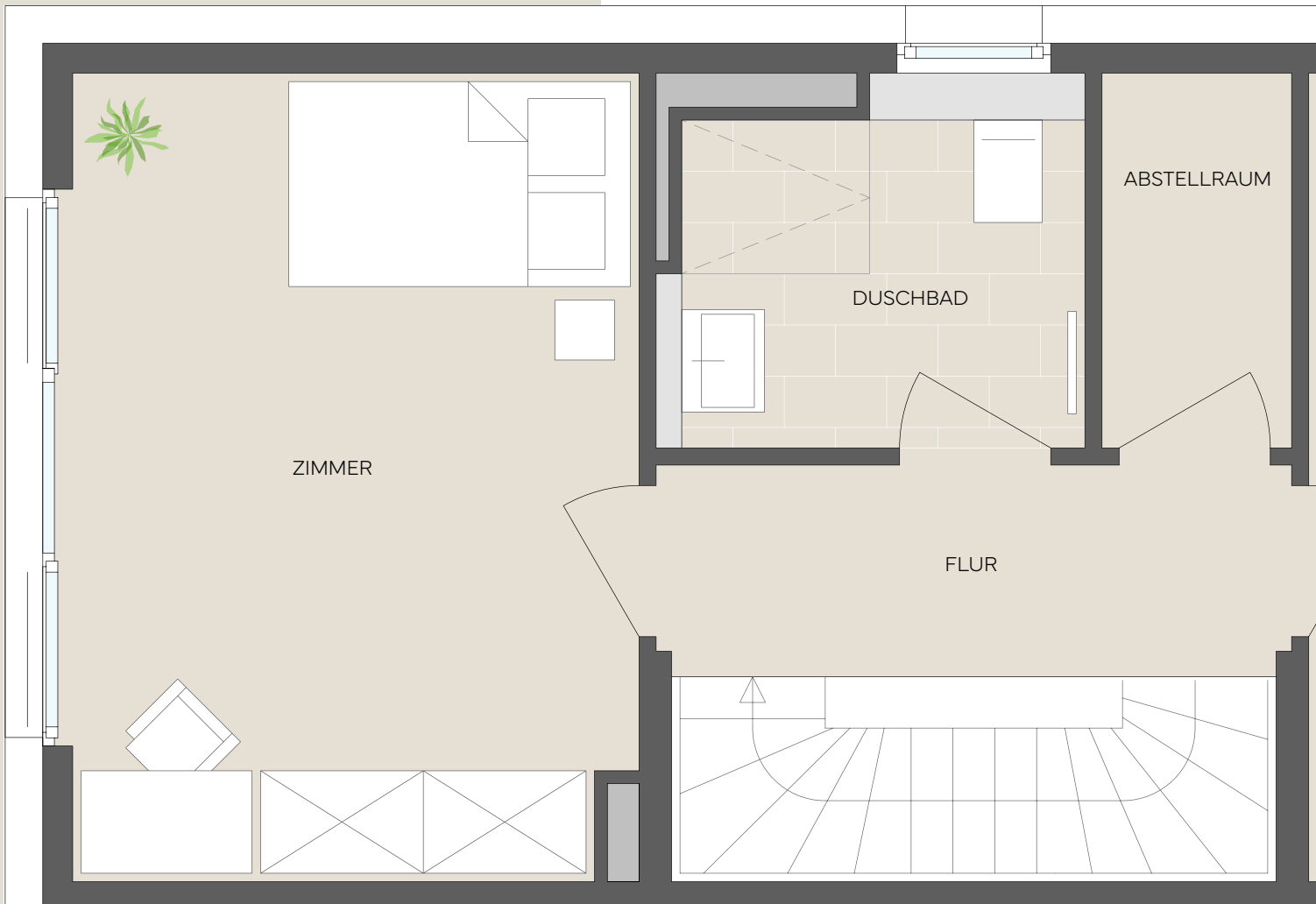
Studio	21,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,4 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,1 m <sup>2</sup>
Flur	4,5 m <sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS VARIANTE MIT DUSCHBAD

Beispielgrundriss

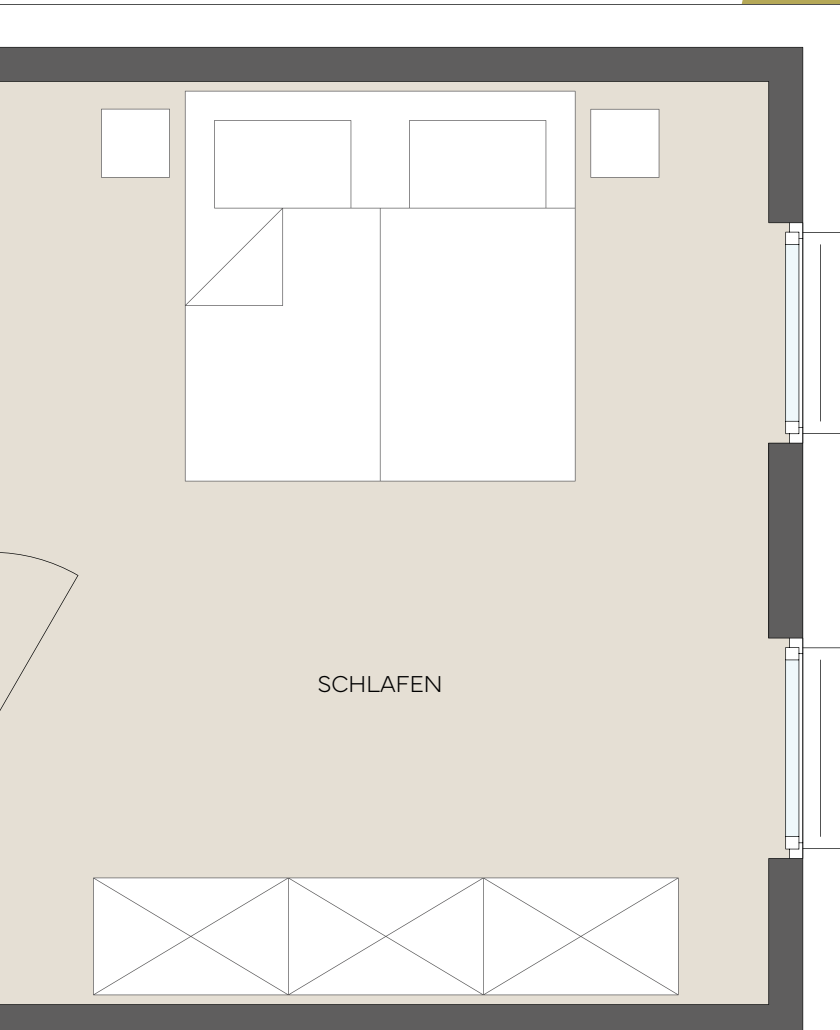
Gesamtfläche ca. 46 m<sup>2</sup>





## Dachgeschoss

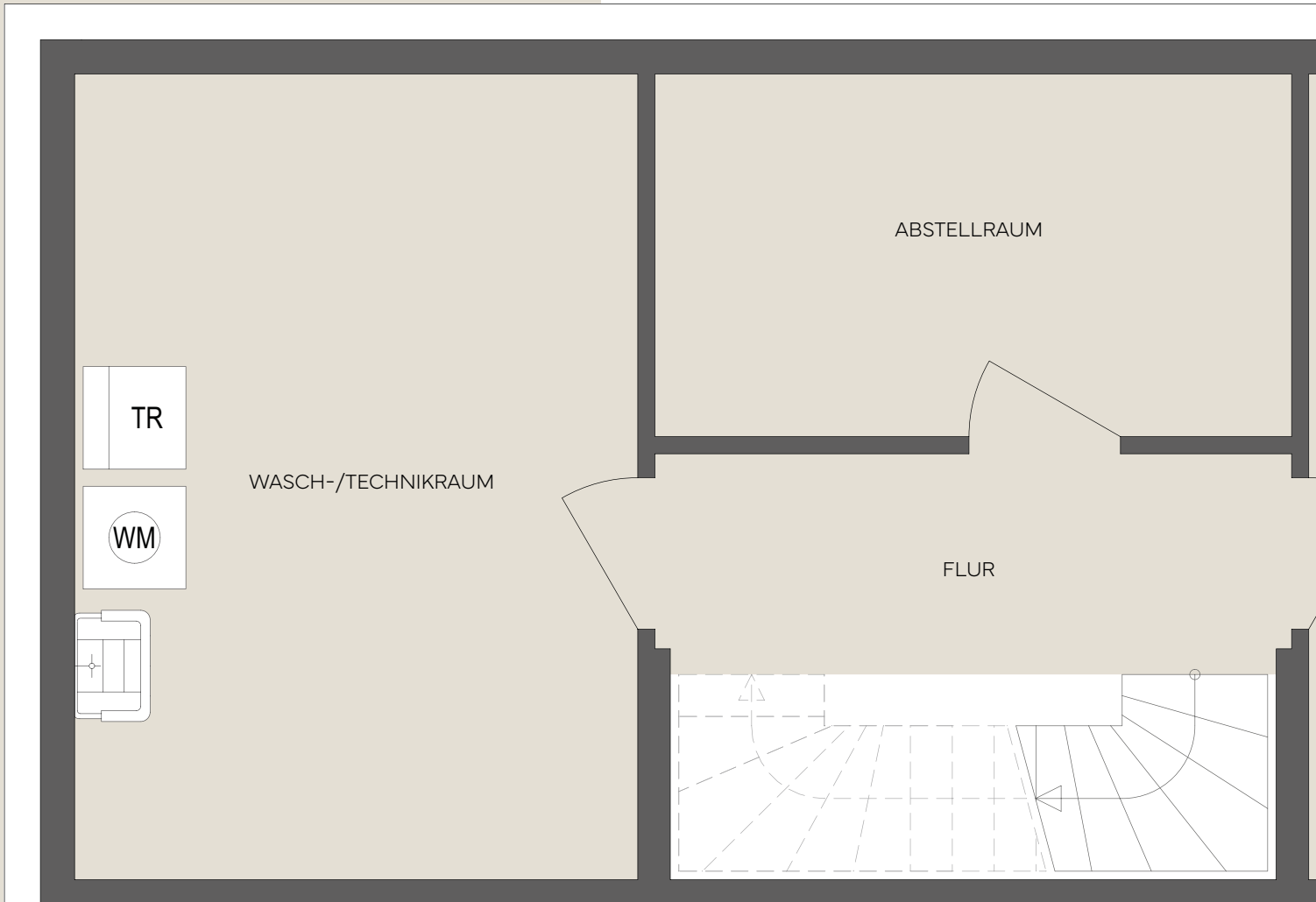
Zimmer	15,4 m <sup>2</sup>
Flur	4,6 m <sup>2</sup>
Duschbad	5,0 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,7 m <sup>2</sup>



# KELLERGECHOSS

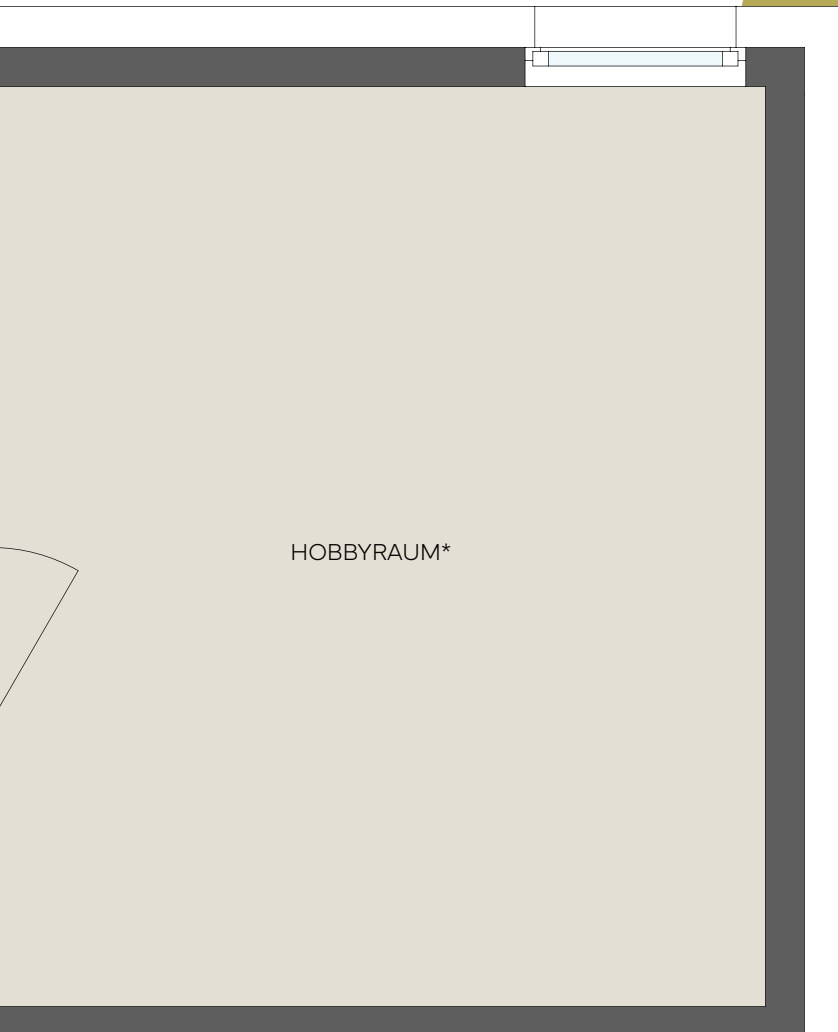
Beispielgrundriss

Gesamtfläche ca. 49 m<sup>2</sup>



## Kellergeschoss

Wasch-/Technikraum	15,5 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7,9 m <sup>2</sup>
Hobbyraum*	18,7 m <sup>2</sup>
Flur	7,0 m <sup>2</sup>



HOBBYRAUM\*

\*Nach LBO nicht als dauerhafter Aufenthaltsraum nutzbar



# SCHNELLER ZUR EIGENEN IMMOBILIE – DURCH ERBBAURECHT

Das Erbbaurecht bietet Käufern eine attraktive Alternative. Es erleichtert Familien den Erwerb einer Immobilie durch geringere Finanzierungskosten und langfristige Planungssicherheit.

Das Erbbaurecht erlaubt dem Erbbaurechtsnehmer auf einem fremden Grundstück zu bauen und dieses langfristig zu nutzen. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt dafür einen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer. Die Laufzeit des Vertrags beträgt in der Regel 99 Jahre und sichert ein Zuhause für mehrere Generationen. Das Erbbaurecht ist grundbuchrechtlich gesichert und nicht personengebunden, was bei einem Eigentümerwechsel eine Fortführung ohne Anpassungen ermöglicht. Die rechtliche Definition eines Erbbaurechts ist in § 1 Abs.1 ErbbauRG geregelt.

## **Nutzen Sie jetzt unseren Erbbauzinszuschuss:**

Die ersten 12 Käufer erhalten von uns einen monatlichen Erbbauzinszuschuss in Höhe von 125 Euro für die ersten 10 Jahre nach Kaufvertragsabschluss (siehe Beispielrechnung)!

Auf die 10 Jahre gerechnet sind das ganze 15.000 Euro, die wir Sie beim Kauf der Immobilie kostentechnisch entlasten und Sie das Geld anderweitig einsetzen können!

- **Geringere Finanzierungskosten**

Der Grundstückspreis entfällt, sodass nur die Baukosten finanziert werden müssen. Dadurch sinken die Finanzierungszinsen und der Darlehensaufwand, was auch jungen Familien den Hausbau erleichtert.

- **Langfristige Nutzungs- und Planungssicherheit**

Die Vertragslaufzeit bis 2121 bietet über Generationen hinweg Sicherheit und Flexibilität. Immobilien auf Erbbaugrundstücken können wie Eigentum verkauft, vermietet oder vererbt werden.

- **Steuervorteile**

Bei vermieteten Objekten sind Erbbauzinsen steuerlich absetzbar, und der gesamte Gebäudekaufpreis kann abgeschrieben werden, was zusätzliche Vorteile bietet.

- **Niedrigere Erwerbsnebenkosten**

Notar- und Grundbuchgebühren beziehen sich nur auf den Gebäudewert, wodurch die Erwerbsnebenkosten im Vergleich zum regulären Kauf deutlich reduziert sind.

- **Finanzielle Ersparnis durch deutlich geringere Grunderwerbssteuer**
- **Attraktiver Erbbauzinszuschuss vom Bauträger**

## Finanzierungsbeispiel mit Erbbaurecht

für eine Familie mit 2 Erwachsenen und 2 Kindern

Doppelhaushälfte A13, 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Carport, Stellplatz und Fahrradunterstand

<b>Kaufpreis</b> (Hauspreis 590.500 € zzgl. Carport und Stellplatz 20.000 €)	<b>610.500 €</b>
Notar- und Grundbuchkosten <sup>1)</sup>	12.210 €
Grunderwerbssteuer <sup>2)</sup>	33.683 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>656.393 €</b>
abzüglich Eigenkapital	-176.393 €
<b>Finanzierungsbedarf (Fremdkapital)</b>	<b>480.000 €</b>
Zinsen im Monat <sup>3)</sup>	1.164 €
Tilgung im Monat <sup>4)</sup>	600 €
Erbbauzins im Monat	281 €
<b>abzüglich Erbbauzinszuschuss <sup>5)6)</sup></b>	<b>-125 €</b>
<b>Gesamtaufwand im Monat</b>	<b>1.920 €</b>

1) Notar und Grundbuchkosten ca. 2 %

2) Grunderwerbssteuer 5 %, Bemessungsgrundlage Kaufpreis und Kapitalwert Erbbaurecht

3) Darlehen 2,91 % Zins, 100 % Auszahlung, 10 Jahre fest, eff. Jahreszins 2,97 %

4) Anfänglicher Tilgungssatz 1,5 %

5) Erbbauzinszuschuss auf die Erbpacht, Laufzeit 10 Jahre nach Kaufvertragsabschluss

6) Erbbauzinszuschuss gilt für die ersten 12 Käufer

Die genannten Konditionen sind freibleibend, Stand 06.12.2024. Es handelt sich um eine beispielhafte Berechnung, diese zeigt den anfänglichen Aufwand. Exakte Zahlen können erst nach Angabe des Einkommens, der persönlichen Verhältnisse und der zum Zeitpunkt der Berechnung gültigen Zinskonditionen genannt werden. Eine Finanzierungsberatung durch eine/n Finanzierungsberater/in ist unbedingt erforderlich.



## KONSEQUENT ENERGIEEFFIZIENT

Das Energiekonzept wird auf der Sektorenkopplung von den großflächig auf allen Dächern angelegten Photovoltaik-Anlagen mit hocheffizienten, modernen zentralen Wärmepumpen sowie dem Angebot eines Mieterstrommodells basieren. Die Wärmepumpen welche das ganze Quartier versorgen, werden an eine nachhaltige Umweltwärmequelle angeschlossen und können das Quartier sowohl im Winter mit Wärme und im Sommer mit Kälte versorgen.

- KfW-Effizienzhaus
- Hochgedämmte Außenhülle
- Zentrale, nachhaltige und quartierseigene Energieversorgung durch Wärmepumpen, Photovoltaik und Ökostrom
- Auf Wunsch eigene Kfz-Lademöglichkeit
- Fußbodenheizung und -kühlung





# BAUHERREN

## Kalkmann Wohnwerte

KALKMANN WOHNWERTE GmbH & Co. KG ist ein inhabergeführtes Immobilien- und Bauträgerunternehmen mit der Erfahrung von mehr als 30 Jahren in der Realisierung von überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Neubau und denkmalgeschützten Altbauten. Unser Kerngeschäft liegt in der Akquisition, der Entwicklung und Ausführung sowie der Vermarktung von hochwertigen Projekten in Heidelberg und der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Arbeit in der Planung und Entwicklung erstreckt sich vom Grundstücksankauf über die intensive Planungsphase bis zur Projektsteuerung und schlüsselfertigen Herstellung eines Bauwerkes. Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte stehen neben einer optimalen Grundrissgestaltung ganz oben auf unserer Prioritätenliste. Wir arbeiten stets mit Handwerkern und Unternehmen aus der Region zusammen. Mit dieser gewachsenen Struktur haben wir über Jahrzehnte einen sehr hohen Fertigungsgrad erreicht. Jedes neue Projekt wird mit Akribie, Sorgfalt und hohen Qualitätsansprüchen entwickelt – vom Fundament bis zur Fassade, vom Dach bis zur Außenanlage mit hoher Aufenthaltsqualität.

Dabei werden für die Kunden und späteren Bewohner die bestmöglichen Lösungen kreiert und realisiert – ganz nach den individuellen Wohnbedürfnissen. So auch hier in der „Grüne Mitte“ in Brühl.

[www.kalkmann-wohnwerte.de](http://www.kalkmann-wohnwerte.de)



**K** KALKMANN  
WOHNWERTE



Referenzbild

## Conceptaplan

wurde 1985 als Immobilienunternehmen gegründet. Seitdem ist die Konzeption und baureife Entwicklung von markt- und nutzungsgerechten Wohn- und Gewerbeprojekten eine wesentliche Aufgabe.

Dazu gehören auch die Planung, Finanzierung, Vermarktung, Baudurchführung und Verwaltung der Objekte. Die vielfältigen Aufgaben werden von langjährig erfahrenen Mitarbeitern wie Architekten, Bauingenieuren, Bautechnikern, Immobilienökonomern und Kaufleuten durchgeführt, die in Projektteams organisiert sind. Conceptaplan arbeitet als Projektentwickler, Investor und Bauträger in Baden-Württemberg und Südhessen mit Schwerpunkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, Frankfurt und Stuttgart. Hauptsächlich werden hier moderne Wohnbauprojekte entwickelt und umgesetzt. Die Gesellschaft realisiert einen Großteil der Projekte über Tochter- bzw. Projektgesellschaften, an denen die Conceptaplan wesentlich beteiligt ist.

In den vergangenen Jahren hat sich Conceptaplan vor allem mit gesamtheitlich geplanten Quartiersentwicklungen beschäftigt und dabei einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit und parkartig durchgrünte Gartenlandschaften mit ansprechenden Begegnungsräumen für alle Quartiersbewohner gesetzt.

Dabei sind sehenswerte und nachhaltige Quartiere wie die „Stadtgärten am Henninger Turm“, „Stadtgärten Bad Vilbel“ oder das „Vickers-Areal in Bad Homburg“ entstanden.

Conceptaplan konnten in vergangenen Wohnprojekten in Heidelberg wie dem „CUBUS“, das „Quartier am Turm“, Wohnen an der Schlossquell-Brauerei das hohe Niveau bei Entwicklung, Planung und Bau mit zahlreichen Auszeichnungen belegen.

[www.conceptaplan.de](http://www.conceptaplan.de)

**CONCEPTAPLAN**  
ENTWICKELN PLANEN BAUEN

Referenzbild



## Fwd Hausbau

Seit über 40 Jahren ist die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH erfolgreich als Bauträgergesellschaft tätig. Für ihre Kunden schaffen sie Lebensräume und Lebensqualität mit zukunftsorientierten Bauprojekten. Mit über 140 Mitarbeitern im Firmenverbund verfügen sie über alle dafür notwendigen Kompetenzen und Erfahrungen im eigenen Haus.

Neben dem traditionellen Wohnungsbau ist das Bauen für ältere Menschen für die FWD zu einer sozial-gesellschaftlich wichtigen Aufgabe geworden. Die vielfältigen Bereiche umfassen die einfache Vorsorge für das Alter bis hin zur stationären Pflege. Die FWD legt großen Wert auf eine funktionierende Wohnbasis und eine anpassbare Betreuungs-Konzeption, um Veränderungen angemessen an das bestehende Lebensumfeld anpassen zu können.

Besonders wichtig ist für uns als Unternehmen eine sehr enge Zusammenarbeit mit unseren Kunden, der jeweiligen Kommune, den politischen Gremien und den Bürgern der Gemeinde während der Projektentwicklung, um ein bestmögliches Projektergebnis und eine hohe Zufriedenheit für alle Beteiligten zu erreichen. Die FWD führt diese Form der Projektentwicklung in all ihren Projekten durch und kann mittlerweile auf weit über 100 fertiggestellte Projekte aus verschiedenen Bereichen zurückblicken.

**[www.fwd-hausbau.de](http://www.fwd-hausbau.de)**



# ARCHITEKTEN

## Bilger Fellmeth

Bilger Fellmeth Architekten, gegründet 2005 in Frankfurt, ist auf Wohnungsbau, städtebauliche Konzepte und Rauminstallationen spezialisiert. Die Gründer Simon Fellmeth und Achim Bilger verbinden Funktionalität mit ästhetischen Ansprüchen. Zu ihren Erfolgen zählen preisgekrönte Projekte wie „Cubus. Wohnen im alten Botanischen Garten“, ausgezeichnet für stadträumliche und architektonische Qualität. Das Büro ist Mitglied im Bund Deutscher Architekten (BDA).

[www.bilgerfellmeth.com](http://www.bilgerfellmeth.com)



**BF**



## Bierbaum.Aichele.

BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, gegründet 1980 in Mainz und seit 2012 auch in Frankfurt, zählt zu den führenden Büros für Landschaftsarchitektur im Rhein-Main-Gebiet. Mit einem 35-köpfigen Team gestalten die Inhaber Klaus-Dieter Aichele und Günter Schüller vielseitige Freiräume, von Hausgärten bis hin zu Stadtquartieren. Zu ihren Projekten zählen das Quartier am Henninger Turm in Frankfurt und die Stadtgärten in Bad Vilbel. Wettbewerbserfolge und Auszeichnungen unterstreichen die Qualität ihrer Arbeit.

[www.bierbaumaichele.de](http://www.bierbaumaichele.de)

**BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten**



## Baufrösche

Das Architekturbüro Baufrösche, gegründet 1978 von Prof. Michael Wilkens, steht für innovative und nachhaltige Lebensräume. Die Partner realisieren Projekte wie Schulen, Wohngebäude und öffentliche Bauten, darunter die Valentin-Senger-Schule und das Quartier am Henninger Turm. Sie arbeiten eng mit Fachplanern zusammen und engagieren sich auch in Forschung und Lehre. Das Büro wurde mehrfach mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet.

[www.baufroesche.de](http://www.baufroesche.de)



## Impressum

### BERATUNG UND VERKAUF

#### **Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG**

Goldschmidtstraße 5  
69115 Heidelberg  
Telefon 06221.650080  
info@kalkmann-wohnwerte.de  
www.kalkmann-wohnwerte.de

### BAUTRÄGER UND PROJEKTENTWICKLER

#### **Wohnquartier Brühl GmbH & Co. KG**

Gerhart-Hauptmann-Straße 28  
69221 Dossenheim

ein gemeinsames Unternehmen von

#### **Conceptaplan GmbH**

www.conceptaplan.de

#### **FWD Hausbau GmbH**

www.fwd-hausbau.de

#### **Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG**

www.kalkmann-wohnwerte.de

### ARCHITEKTEN

#### **Bilger Fellmeth Architekten**

www.bilgerfellmeth.com

#### **Baufrösche**

www.baufroesche.de

#### **BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten.**

www.bierbaumaichele.de

### VISUALISIERUNGEN

#### **Rehaag**

www.rehaag.de

#### **Immograph**

www.immograph.de

### KONZEPT, TEXT UND DESIGN

#### **Servicedesign GmbH**

www.servicedesign.eu

#### **Haftungsausschluss**

Die Angaben in dieser Broschüre dienen der allgemeinen Information und sind unverbindlich. Maßgebend für den Kauf sind die Bestimmungen der notariell beurkundeten Bezugsurkunde und des notariell abzuschließenden Kaufvertrags. Ihr Kundenbetreuer wird Ihnen diese Unterlagen auf Wunsch gerne aushändigen. Die in dieser Broschüre dargestellten Ansichten sind illustrierte, grafische Gestaltungsvorschläge. Innenaufnahmen zeigen andere Objekte mit ähnlichem Konzept. Die bildlichen Darstellungen enthalten ausschließlich Nutzungs- und Gestaltungsbeispiele und geben nicht den endgültigen Ausbauzustand wieder, der hiervon abweichen kann. Die Angaben in dieser Broschüre erfolgen insgesamt in einem frühen Planungsstadium und können daher nicht dem späteren Bauzustand entsprechen. Sie stellen insbesondere keine Beschaffenheitszusagen oder -vereinbarungen dar. Allein maßgebend für den Leistungsumfang sind die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag sowie die Baubeschreibung und die Baupläne, welche Bestandteil der notariellen Bezugsurkunde sind. (Stand: Juli 2023)



BERATUNG UND VERKAUF

Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG  
Goldschmidtstraße 5  
69115 Heidelberg  
Telefon 06221.650080  
info@gruene-mitte-bruehl.de  
www.kalkmann-wohnwerte.de



**CONCEPTPLAN**  
ENTWICKELN PLANEN BAUEN

