



WOHNEN AM TANNENBERG



ZWEI
HÄUSER,
DIE VOM
LEBEN
ERZÄHLEN

ZWEI HÄUSER, DIE VON GEBORGENHEIT ERZÄHLEN.
VON VERGANGENHEIT UND ZUKUNFT. SIE ERZÄHLEN
VOM WERT DER DINGE, DIE UNS IM LEBEN WICHTIG
SIND - VON LIEBE, GEBOR- GENHEIT, NATUR UND
WACHSTUM.

SIE ERZÄHLEN VOM KREISLAUF DES LEBENS UND
VON PERSÖNLICHER ENTWICKLUNG. VOM STREBEN
NACH DEM GUTEN UND VON DER VERANTWORTUNG
FÜR DIE, DIE NACH UNS KOMMEN. DAVON, IM
EINKLANG ZU SEIN MIT SICH, UND DAVON, IM HIER
UND JETZT ANZUKOMMEN.

AM TANNENBERG - ZEITLOS GEBORGEN



WO BEGINNT DIE ZUKUNFT? GENAU HIER!

Lage

Wunderschöne Aussicht - Am Tannenbergr wohnt man sehr Naturnah und hat eine wunderschöne Aussicht auf die Innenstadt und die Burg.

Architektur

Entwurf mit Strahlkraft - ausdrucksstarke Form, dynamische Fassade, eine Landmarke für die gesamte Umgebung.

Wohnungsmix

Vielfältig - 21 Wohnungen, Garten-/Dachgeschoss Wohnungen von ca. 59 - 112 m².

Ausstattung

Reduktion auf das Beste in seiner Klasse - kuratiertes Design, qualitativ hochwertige Materialien, namhafte Hersteller.

Mehrwerte

Modernes Wohnen. Garten-Flächen, Sharing-Flächen, nachhaltige Mobilität.

Kapitalanlage

Nachfrage garantiert. Wertheim - Lage mit überdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial, hochwertige Ausstattung.



*In
der Gegenwart
gebaut, auf die
Zukunft ausgerichtet:
Am Tannenbergt stellt die
Weichen für die entschei-
dende Entwicklung des
Wohnens, des Viertels und
der Stadt. Ein Investment
mit langfristigen Pers-
pektiven an einem
außergewöhnlichen
Ort.*

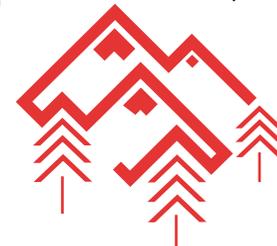
**Haben gute Aussichten
eine Himmelsrichtung ?**



WERTHEIM
ALTSTADT
3,0 KM

WERTHEIM
BAHNHOF
2,6 KM

SUPERMARKT
1,7 KM



WERTHEIM
VILLAGE
14 KM

GOLFCLUB
14 KM

FRANKFURT
91 KM

MILTENBERG
25 KM

FRANKFURT
FLUGHAFEN
95 KM

ASCHAFFENBURG
53 KM

KURZE WEGE - MEHR VOM LEBEN

Ihre Ziele für Alltag, Freizeitaktivitäten oder die Arbeit sind einfach und bequem zu erreichen. Aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung rücken auch weiter entfernte Ziele in angenehme Nähe. ÖPNV sind fußläufig zu erreichen.

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG BAB A 3



WERTHEIM

Zuhause im lieblichen Taubertal

Am Zusammenfluss von Main und Tauber mitten in einer landschaftlich reizvollen Umgebung liegt die romantische und mittelalterliche Stadt Wertheim. Imposantes Wahrzeichen aus vergangenen Tagen ist die mächtige Steinburgruine hoch über der Altstadt.

Reich verzierte Fachwerkhäuser, kleine Plätze und schmale Gassen sowie zahlreiche Sehenswürdigkeiten prägen das Stadtbild.

Wertheim liegt im Zentrum der „Route der Genüsse“. Die „Route der Genüsse“ ist ein Zusammenschluss der besten und qualitativsten Genussbetriebe der Region mit dem Ziel, die Besonderheiten und Einzigartigkeiten, die Vielfalt und die Kunst in der Be- und Verarbeitung der erzeugten Produkte in und aus der Region in der Gesamtheit darzustellen.

Von Würzburg bis Aschaffenburg und von Wertheim bis Rothenburg reihen sich exquisite Manufakturen – exzellente Weine und Brände, exklusive Gastronomie und besondere Übernachtungsbetriebe, Gewürze, Rauchwaren und edle Tabake, Designer, Künstler und einzigartige Landschaften aneinander.

Für Freizeitaktivität ist Wertheim idealer Ausgangspunkt. Sternengekrönte Rad- und Wanderwege laden zum Erkunden ein. Gemütliche Flachstrecken vorbei an herrlichen Flusslandschaften, verkehrsarm und top beschildert lassen Sie die Natur entspannt genießen.

Viel Sehenswertes: Burg Wertheim, Spitzer Turm, Grafschaftsmuseum, Museum „Schlösschen im Hofgarten“, Glasmuseum (mit Glasbläserführungen), Museum „Prassek Scheune“, Kloster Bronnbach, Stiftskirche, Marienkapelle, Kilianskapelle, Engelsbrunnen, Haus der Vier Gekrönten

Aktiv und erholsam: gut ausgebautes 5* Rad- und Wanderwegenetz, E-Bike und Radverleih, Stadt-, Burg- und Themenführungen, Stadtrundfahrten, Schifffahrten auf dem Main, Waldseilgarten, Kanufahrten, Genusstouren, Weinproben, Brauerei- und Schnapsbrennereibesichtigungen

Shopping: Designer-Outlet-Shopping „Wertheim Village“, Winzerkeller im Taubertal, gläserne Schokoladenmanufaktur „Art of Chocolate“

BAUBESCHREIBUNG KOMPAKT

GEBÄUDE

Hauseingänge:

Videokontrollanlage in Verbindung mit Klingel- und Gegensprechanlage.

Tiefgarageneinfahrt:

elektrische Rolltoranlage mit Handsender sowie Schlüsselschalter.

Garten-Terrassen, Balkone und Loggien:

barrierefrei, Garten-Terrassen, Balkone und Loggien: Steinplattenbelag

Fenster:

modernste Fensterelemente mit 3-fach Verglasung. Je Raum mindestens ein Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag.

Sonnen- und Sichtschutz:

Fenster EG/OG: motorbetriebene Aluminium-Rollläden.
Fenster Dachgeschoss: motorbetriebene Raffstores.

AUßENANLAGE

Privatgärten:

intensive Begrünung gem. Freiflächenplanung.

Einfriedung:

Als Trennung zwischen den jeweiligen Privatgärten eine Hecke.

Außenbeleuchtung:

Zugänge zu den Häusern bzw. Tiefgarageneinfahrt werden durch eingelassene Leuchten illuminiert.
Terrassen sowie Balkone und Loggien mit Wandaußenbeleuchtung.

WOHNUNGEN

Wandbelag:

Bäder und WCs erhalten im Spritzwasserbereich keramischen Wandbelag und ergänzende Sockelfliesen.

Bodenbelag:

Parkett: Wohn-/Ess-/Küchenbereiche und Flure erhalten Eichen-Parkett.
Bodenfliesen: In Bädern, WCs und Abstellräumen werden Bodenfliesen verlegt.

Wohnungseingangstüren:

Vollspantüren in Weißlack, Einbruchschutz RC 2, Langschild-Garnitur in Edelstahl, Türspion.

Innentüren:

Röhrenspantüren in Weißlack mit passender Holzumfassungszarge

Wärmeversorgung:

Zentrale Heizungsanlage mit regenerativen Unterstützung einer Split-Wärmepumpe mit niedrigem Energieverbrauch.

Sanitär:

Sanitäröbekte, Badarmaturen, Badaccessoires und Spiegel.

Multimedia:

Die Wohnanlage erhält einen Anschluss an das Breitbandkabelnetz sowie an das deutsche Telekom Netz.

HINWEIS

Ausführliche Baubeschreibung auf Anfrage.



AUSGESUCHTE AUSSTATTUNG

Reduktion bestimmt das Design. Nicht formaler Minimalismus, sondern lässige Besinnung auf das Wesentliche. In Symbiose mit der Klasse namhafter Hersteller wird daraus ein Unikat. Stimmig und durchdacht. Am Tannenberg ist ein großer Wurf von der Fassade bis hin zur Ausstattung. Die Wände: hell und monochrom. Das Echtholzparkett: für die Ewigkeit gemacht. Qualität bis ins Detail. So entsteht Einzigartigkeit, die diesen Namen wirklich verdient. Jede einzelne Wohnung ist maßgeschneidert für ihre Bewohner, das Design dazu setzt ganzheitlich Maßstäbe. Optisch wie funktional. Modern, aber nachhaltig. Weniger, aber besser.

- Fahrrad-Stellplätze
- Kellerabteile
- Fußbodenheizung
- In allen Wohnräumen Eichen-Parkett
- Bäder mit großformatigen Fliesen
- Bodenebene Duschen
- Hochwertige Badobjekte
- Belüftungssysteme für Frischluft und Feuchteschutz in den Wohnräumen
- Großzügige Tiefgarage
- Barrierefrei
- Regenerative Heizungsanlage mit niedrigem Energieverbrauch
- Elegante Architektur
- Repräsentative Hauseingänge
- Fahrstühle von der Tiefgarage zu Wohnebene
- Hochwertige Bauweise
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Alu-Rollläden im EG/OG, Raffstores als Sonnen und Sichtschutz im DG
- Deckenhöhen in EG/OG 2,60 m und Firsthöhen in DG 3,80 m
- EG Wohnungen mit großen Steinplatten Terrassen zum eigenen Garten

W01

4 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 95,0 m²

Gartenfläche ca. 140,0 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	3,0 m ²
Flur	circa	3,1 m ²
Bad	circa	10,2 m ²
Diele	circa	3,2 m ²
Schlafen	circa	14,3 m ²
Zimmer 1	circa	9,3 m ²
Zimmer 2	circa	9,0 m ²
Terrasse 25 %	circa	3,9 m ²
Wohnen	circa	24,0 m ²
Küche/Essen	circa	15,0 m ²
SUMME	circa	95,0 m ²



2 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 61,4 m²

Gartenfläche ca. 140,0 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	1,7 m ²
Küche	circa	5,0 m ²
Bad	circa	9,2 m ²
Diele	circa	2,2 m ²
Schlafen	circa	15,2 m ²
Terrasse 25 %	circa	3,0 m ²
Wohnen/Essen	circa	25,3 m ²
SUMME	circa	61,4 m ²



3 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 79,0 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	2,4 m ²
Küche	circa	9,0 m ²
Bad	circa	8,2 m ²
Zimmer	circa	11,9 m ²
Flur	circa	2,7 m ²
Schlafen	circa	15,0 m ²
Balkon 25 %	circa	1,3 m ²
Wohnen/Essen	circa	28,5 m ²
SUMME	circa	79,0 m ²



4 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 93,6 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	3,0 m ²
Flur	circa	3,1 m ²
Bad	circa	10,4 m ²
Diele	circa	3,2 m ²
Schlafen	circa	14,3 m ²
Zimmer 1	circa	9,5 m ²
Zimmer 2	circa	9,2 m ²
Loggia 25 %	circa	1,7 m ²
Wohnen	circa	24,0 m ²
Küche/Essen	circa	15,2 m ²
SUMME	circa	93,6 m ²

W05



2 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 59,8 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	1,7 m ²
Küche	circa	5,2 m ²
Bad	circa	9,2 m ²
Diele	circa	2,2 m ²
Schlafen	circa	15,2 m ²
Loggia 25 %	circa	1,4 m ²
Wohnen/Essen	circa	25,3 m ²
SUMME	circa	59,8 m ²



3 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 79,5 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	2,4 m ²
Küche	circa	9,2 m ²
Bad	circa	8,2 m ²
Zimmer	circa	12,2 m ²
Flur	circa	2,7 m ²
Schlafen	circa	15,0 m ²
Balkon 25 %	circa	1,3 m ²
Wohnen/Essen	circa	28,5 m ²
SUMME	circa	79,5 m ²

W07



4 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 93,5 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	3,1 m ²
Flur	circa	3,1 m ²
Bad	circa	10,4 m ²
Diele	circa	3,2 m ²
Schlafen	circa	14,3 m ²
Zimmer 1	circa	9,5 m ²
Zimmer 2	circa	9,2 m ²
Loggia 25 %	circa	1,6 m ²
Wohnen	circa	24,0 m ²
Küche/Essen	circa	15,2 m ²
SUMME	circa	93,5 m ²

W08



2 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 59,7 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	1,7 m ²
Küche	circa	5,2 m ²
Bad	circa	9,2 m ²
Diele	circa	2,2 m ²
Schlafen	circa	15,2 m ²
Loggia 25 %	circa	1,2 m ²
Wohnen/Essen	circa	25,3 m ²
SUMME	circa	59,7 m ²

W09



3 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 79,4 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	2,4 m ²
Küche	circa	9,2 m ²
Bad	circa	8,2 m ²
Zimmer	circa	12,2 m ²
Flur	circa	2,7 m ²
Schlafen	circa	15,0 m ²
Balkon 25 %	circa	1,2 m ²
Wohnen/Essen	circa	28,5 m ²
SUMME	circa	79,4 m ²

W10



3 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 74,8 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	5,3 m ²
Küche	circa	7,0 m ²
Bad	circa	10,2 m ²
Zimmer	circa	7,3 m ²
Diele	circa	2,7 m ²
Schlafen	circa	15,7 m ²
Balkon 25 %	circa	2,4 m ²
Wohnen/Essen	circa	23,8 m ²
SUMME	circa	74,8 m ²

W11



4 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 112,8 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	1,1 m ²
Flur	circa	2,8 m ²
Bad	circa	8,7 m ²
Diele	circa	4,6 m ²
Schlafen	circa	15,1 m ²
Zimmer	circa	14,3 m ²
Essen	circa	16,4 m ²
Balkon 25 %	circa	3,6 m ²
Wohnen	circa	25,3 m ²
Büro	circa	8,3 m ²
SUMME	circa	112,8 m ²



2 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 65,3 m²

Gartenfläche ca. 140,0 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	3,4 m ²
Küche	circa	8,8 m ²
Bad	circa	7,8 m ²
Schlafen	circa	15,8 m ²
Flur	circa	2,9 m ²
Diele	circa	4,8 m ²
Terrasse 25 %	circa	3,0 m ²
Wohnen/Essen	circa	19,1 m ²
SUMME	circa	65,3 m ²



3 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 82,2 m²

Gartenfläche ca. 140,0 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	4,4 m ²
Bad	circa	8,5 m ²
Zimmer	circa	11,5 m ²
Wohnen/Diele	circa	22,3 m ²
Schlafen	circa	19,7 m ²
Terrasse 25 %	circa	3,7 m ²
Küche/Essen	circa	12,9 m ²
SUMME	circa	82,2 m ²



2 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 59,7 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	3,4 m ²
Bad	circa	7,7 m ²
Flur	circa	2,9 m ²
Wohnen/Essen	circa	20,0 m ²
Schlafen	circa	15,9 m ²
Loggia 25 %	circa	1,3 m ²
Küche	circa	8,8 m ²
SUMME	circa	59,7 m ²

W15

5 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 112,3 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst./WC	circa	8,2 m ²
Flur	circa	6,6 m ²
Bad	circa	10,4 m ²
Diele	circa	5,6 m ²
Schlafen	circa	13,3 m ²
Zimmer 1	circa	12,2 m ²
Zimmer 2	circa	13,0 m ²
Zimmer 3	circa	12,8 m ²
Wohnen/Essen	circa	24,7 m ²
Ankleide	circa	8,2 m ²
Balkon 25%	circa	1,3 m ²
Küche	circa	8,5 m ²
SUMME	circa	112,3 m ²



3 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 80,2 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	4,4 m ²
Bad	circa	8,4 m ²
Zimmer	circa	11,0 m ²
Wohnen/Diele	circa	22,1 m ²
Schlafen	circa	19,7 m ²
Loggia 25 %	circa	1,7 m ²
Küche/Essen	circa	12,9 m ²
SUMME	circa	80,2 m ²

W17

2 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 59,8 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	3,4 m ²
Bad	circa	7,8 m ²
Flur	circa	2,7 m ²
Wohnen/Essen	circa	20,0 m ²
Schlafen	circa	15,8 m ²
Loggia 25 %	circa	1,2 m ²
Küche	circa	8,8 m ²
SUMME	circa	59,8 m ²



4 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 102,4 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst./WC	circa	5,8 m ²
Flur	circa	6,6 m ²
Bad	circa	10,4 m ²
Diele	circa	5,6 m ²
Schlafen	circa	13,0 m ²
Zimmer	circa	12,2 m ²
Wohnen/Essen	circa	24,7 m ²
Ankleide	circa	8,2 m ²
Balkon 25%	circa	1,2 m ²
Küche	circa	8,5 m ²
SUMME	circa	102,4 m ²



3 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 80,1 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	4,4 m ²
Bad	circa	8,4 m ²
Zimmer	circa	11,0 m ²
Wohnen/Diele	circa	22,1 m ²
Schlafen	circa	19,7 m ²
Loggia 25 %	circa	1,6 m ²
Küche/Essen	circa	12,9 m ²
SUMME	circa	80,1 m ²

W20

4 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 124,7 m²

435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	2,8 m ²
Flur	circa	11,2 m ²
Bad	circa	13,5 m ²
Diele	circa	4,3 m ²
Schlafen	circa	17,2 m ²
Zimmer 1	circa	9,2 m ²
Zimmer 2	circa	13,6 m ²
Küche	circa	11,1 m ²
Wohnen/Essen	circa	35,5 m ²
Terrasse 25%	circa	3,0 m ²
Balkon 25%	circa	3,5 m ²
SUMME	circa	124,7 m ²

W21

3 Zimmer Wohnung

Gesamt-Wohnfläche ca. 71,7 m²

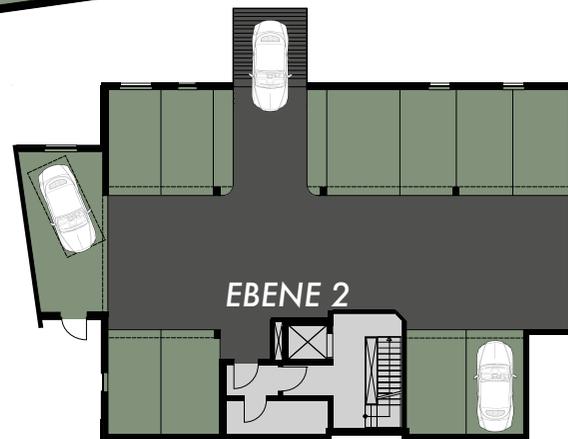
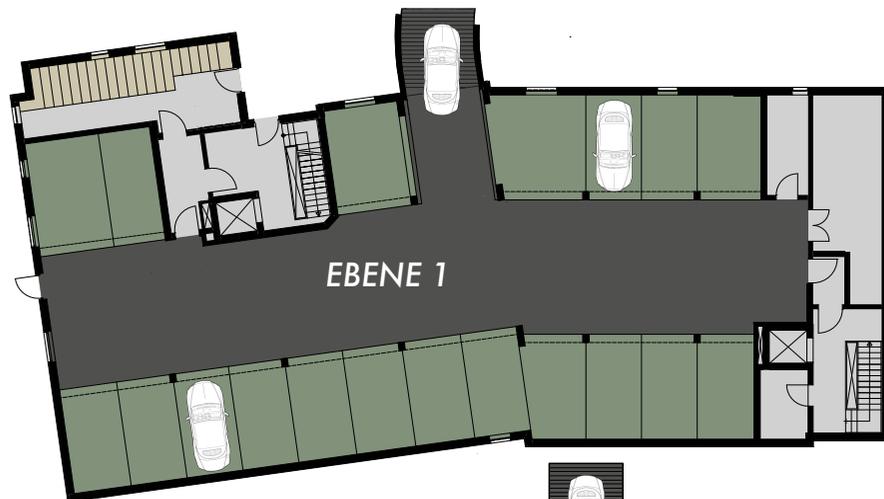
435.500,- €

zzgl. 1 TG-Stellplatz à 25.000,- €

1 KFZ-Stellplatz à 7.500,- €

Abst.	circa	3,0 m ²
Küche	circa	8,3 m ²
Bad	circa	7,3 m ²
Schlafen	circa	16,8 m ²
Flur	circa	3,0 m ²
Wohnen/Diele	circa	4,8 m ²
Balkon 25 %	circa	2,4 m ²
Küche/Essen	circa	8,3 m ²
SUMME	circa	71,7 m ²

TIEFGARAGE





SIMA IMMOBILIEN GMBH • BAUTRÄGER • WWW.SIMA-IMMO.DE
INFO@SIMA-IMMO.DE • @SIMA_IMMObILIEN • TELEFON 06022 5088933



DISCLAIMER

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Baueingabeplanung. Abweichungen hiervon und technische Änderungen aufgrund späterer behördlicher angeordneter Änderungen bleiben vorbehalten, ebenso Änderung, die sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich nicht Wert mindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Maßgebend für die Bauausführung sind nur die genehmigten Baupläne sowie Baubeschreibung, die Pläne und die Wohnflächenberechnung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde gelegt werden und Bestandteil desselben sind. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge des Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Gleiches gilt für die Darstellung von Pflanzungen und Terrassenflächen. Alle farbigen Darstellungen dienen ausschließlich der gestalterischen Visualisierung, Farbabweichungen, insbesondere bei der Fassadengestaltung, bleiben vorbehalten. Alle Flächenangaben sind Circa-Angaben.

All Rights Reserved. Made in Germany