

# LIVING GREEN

Ihr neues Zuhause in Epfendorf.



01

# L A A G G E

OBERNDORF A. N.



BALINGEN



78736 EFFENDORF



ROTTWEIL



LIVINGGREEN



LEBEN, WO ES SCHÖN IST.

## EPFENDORF

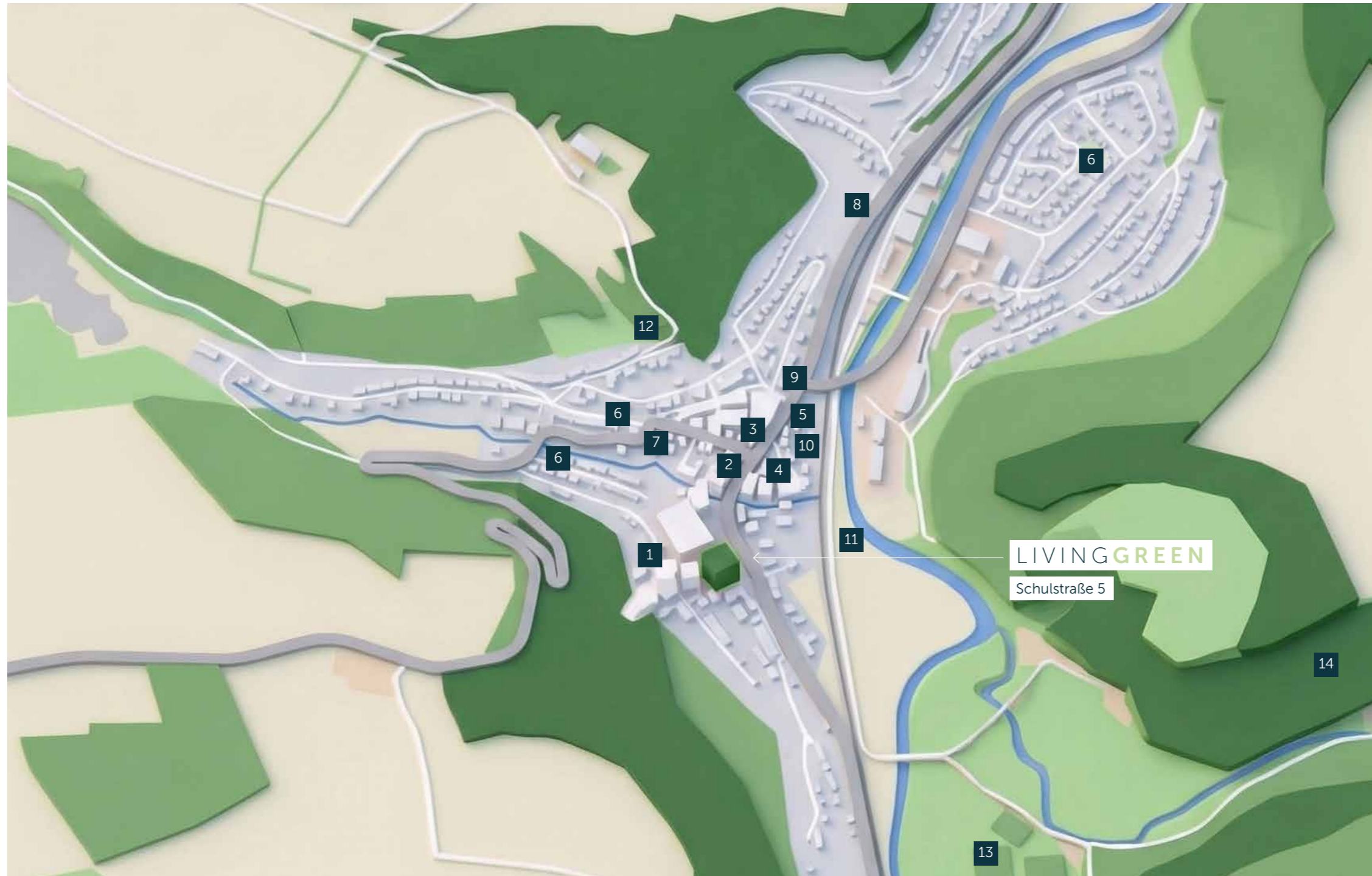
Epfendorf vereint ländliche Ruhe mit moderner Lebensqualität. Zwischen sanften Hügeln, Wäldern und dem charmanten Ortskern finden Familien, Paare und Senioren hier ein Zuhause, das Raum zum Wohlfühlen bietet. Kurze Wege, freundliche Nachbarschaften und vielfältige Freizeitmöglichkeiten machen den Alltag angenehm und entspannt.

Wer in Epfendorf lebt, genießt die perfekte Mischung aus Natur, Gemeinschaft und moderner Infrastruktur – ein Ort, an dem man wirklich gerne zuhause ist.



### PARADIESTOUR SCHLICHEMKLAMM

Die Schlichemklamm ist das größte Naturschutzgebiet im Landkreis Rottweil. Es lädt mit seiner wildromantischen Landschaft zu ausgedehnten Wanderungen ein.



IN WENIGEN GEHMINUTEN.

## ALLES NAH. ALLES DA.

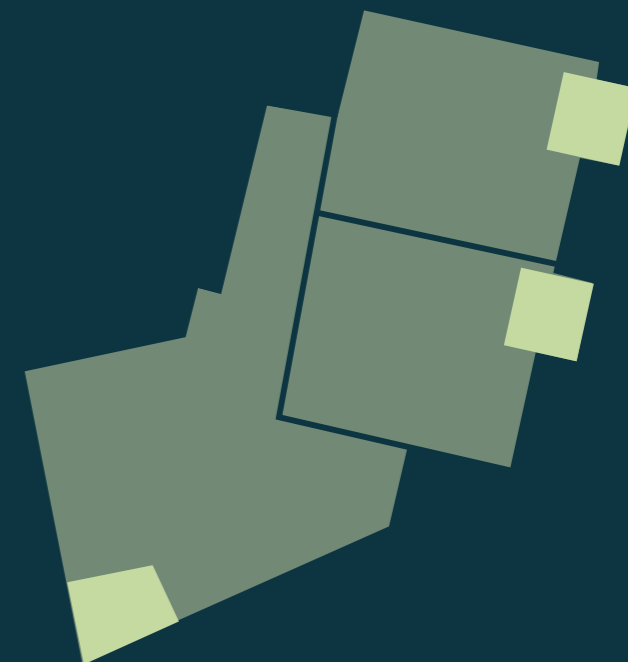
Einkauf, Kindergarten, Schule, Arzt, Gastronomie und Freizeit – in Epfendorf erreichen Sie alles schnell und bequem zu Fuß. Direkt am Neckar gelegen, bietet die Umgebung zudem erholsame Spazierwege und hohe Lebensqualität. Die ideale Lage für einen entspannten Alltag mit kurzen Wegen.

- 1** Grund- und Hauptschule
- 2** Rathaus
- 3** Café mit Einkaufsmöglichkeiten
- 4** Arzt
- 5** Gasthaus
- 6** Kindergarten
- 7** Spielplätze
- 8** Bäckerei
- 9** Friseur
- 10** Hotel
- 11** Bolzplatz
- 12** Aussichtsplattform Besinnungsweg
- 13** Sportplatz
- 14** Schlichemklamm (Wanderroute)

02

# OBJEKT

→ LIVINGGREEN





ZUHAUSE MIT WEITBLICK.

# NATÜRLICH WOHNEN. MODERN LEBEN.

Mit **LIVINGGREEN** entsteht in Epfendorf ein modernes Wohnhaus, das Natur, Komfort und nachhaltige Architektur vereint. Stilvolle 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen, Loggien oder Garten bieten helle Räume und hochwertige Ausstattung. Barrierefrei, zukunftsorientiert und mit Stellplätzen – für maximalen Komfort.

Die Bauweise KfW-40-Standard mit QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) ist aktuell der attraktivste Neubaustandard und bietet neben geringeren Energiekosten auch die Möglichkeit einer zinsgünstigen Finanzierung.

**LIVINGGREEN** – modernes Wohnen im Einklang mit der Natur.

→ AUSSENDARSTELLUNG (VORDERSEITE)

 UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

MERZ WOHNBAU

# QUALITÄT, DIE BLEIBT.

Seit über 30 Jahren steht die Bernhard Merz Wohnbau für hochwertiges, durchdachtes Bauen in der Region. Dieses Know-how prägt auch dieses Projekt: moderne Architektur, stilsichere Ausstattung und liebevolle Details schaffen Wohnräume, in denen man sich sofort Zuhause fühlt. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

→ AUSSENDARSTELLUNG (RÜCKSEITE)

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG



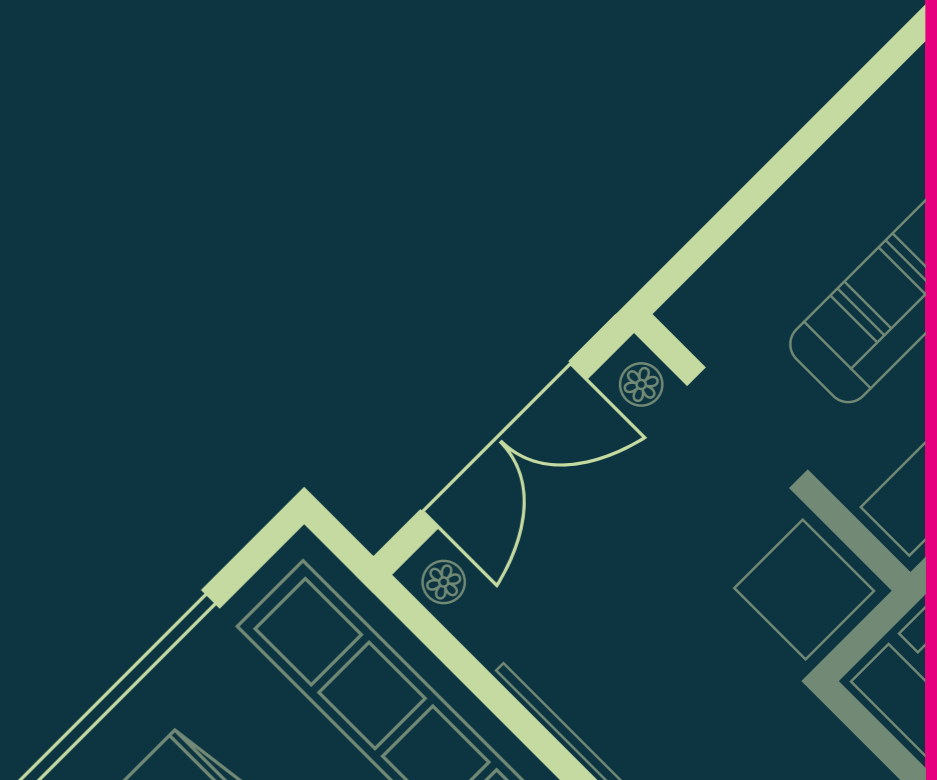


03

# WHG



LIVINGGREEN



MODERN. NACHHALTIG. IN BESTER LAGE.

# WOHNEN MIT QUALITÄT UND WEITBLICK.

## LAGE

Das Wohnhaus liegt in einem ruhigen, gewachsenen Umfeld in Epfendorf. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, die Nähe zur Natur und zum Neckar sorgt für hohe Lebensqualität.

## KONZEPTION

Es entsteht ein modernes Wohnhaus mit insgesamt 10 Wohnungen in zeitloser Architektur. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Terrassen mit eigenem Gartenanteil oder Balkone und Loggien. Barrierefreiheit ist durch Aufzug gewährleistet, Stellplätze und Einzelgaragen sind vorhanden.

## AUSSTATTUNG

Helle, durchdachte Grundrisse, hochwertige Bodenbeläge und Fußbodenheizung schaffen ein modernes Wohngefühl. Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen, großformatigen Fliesen, formschöner Keramik und stilvollen Armaturen ausgestattet.

## ENERGIE

Ein nachhaltiges Energiekonzept mit Nahwärme und Photovoltaik sorgt für zukunftsorientiertes, effizientes Wohnen. Unser klimafreundlicher Neubau nach KfW-40-Standard mit QNG-Zertifizierung – erfüllt hohe Energiestandards und bietet Sicherheit und Wertstabilität.

## LAGEPLAN

- 1 Fahrradstellplätze
- 2 LIVINGGREEN

*i* UNVERBINDLICHE  
VISUALISIERUNG



WOHNUNG 01, 03 & 06  
GARTENGESCHOSS, ERDGESCHOSS UND  
1. OBERGESCHOSS

## 2,5-ZIMMER

# IHR NEST IM GRÜNEN.

Die Wohnungen bieten einen großen, hellen Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten oder zum Balkon. Das großzügige Bad ist mit einer bodenebene Dusche ausgestattet, ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Erdgeschoss genießen Sie eine überdachte Terrasse, auf Wunsch mit eigenem Privatgarten, in den oberen Etagen erwartet Sie ein Balkon mit schöner Aussicht.

Wohnen/Essen/Kochen	26,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,9 m <sup>2</sup>
Bad	6,3 m <sup>2</sup>
Eingang/Garderobe	3,0 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,9 m <sup>2</sup>
Balkon	4,4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>57,3 m<sup>2</sup></b>
(inkl. halbe Terrasse/halber Balkon)	



57 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 05, 08 & 10  
ERDGESCHOSS, 1. OBERGESCHOSS UND  
PENTHOUSE-GESCHOSS

### 3,5-ZIMMER

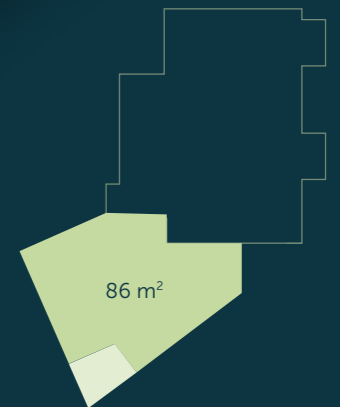
## IHR PLATZ AN DER SONNE.

Die 3,5-Zimmer-Wohnungen überzeugen mit einem hellen Wohn- und Essbereich samt offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse oder zum Balkon – im Erdgeschoss optional mit eigenem Privatgarten, in den oberen Geschossen mit überdachtem Balkon und schöner Aussicht.

Das großzügige Bad bietet eine bodenebene Dusche, ein Gäste-WC mit Platz für die Waschmaschine sowie ein praktischer Abstellraum runden das Wohnkonzept ab.

Wohnen/Essen/Kochen	38,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,3 m <sup>2</sup>
Bad	8,0 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,5 m <sup>2</sup>
Eingang/Garderobe	3,1 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,0 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	5,1 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>86,3 m<sup>2</sup></b>

(inkl. halbe Terrasse/halber Balkon)



WOHNUNG 09  
PENTHOUSE-GESCHOSS

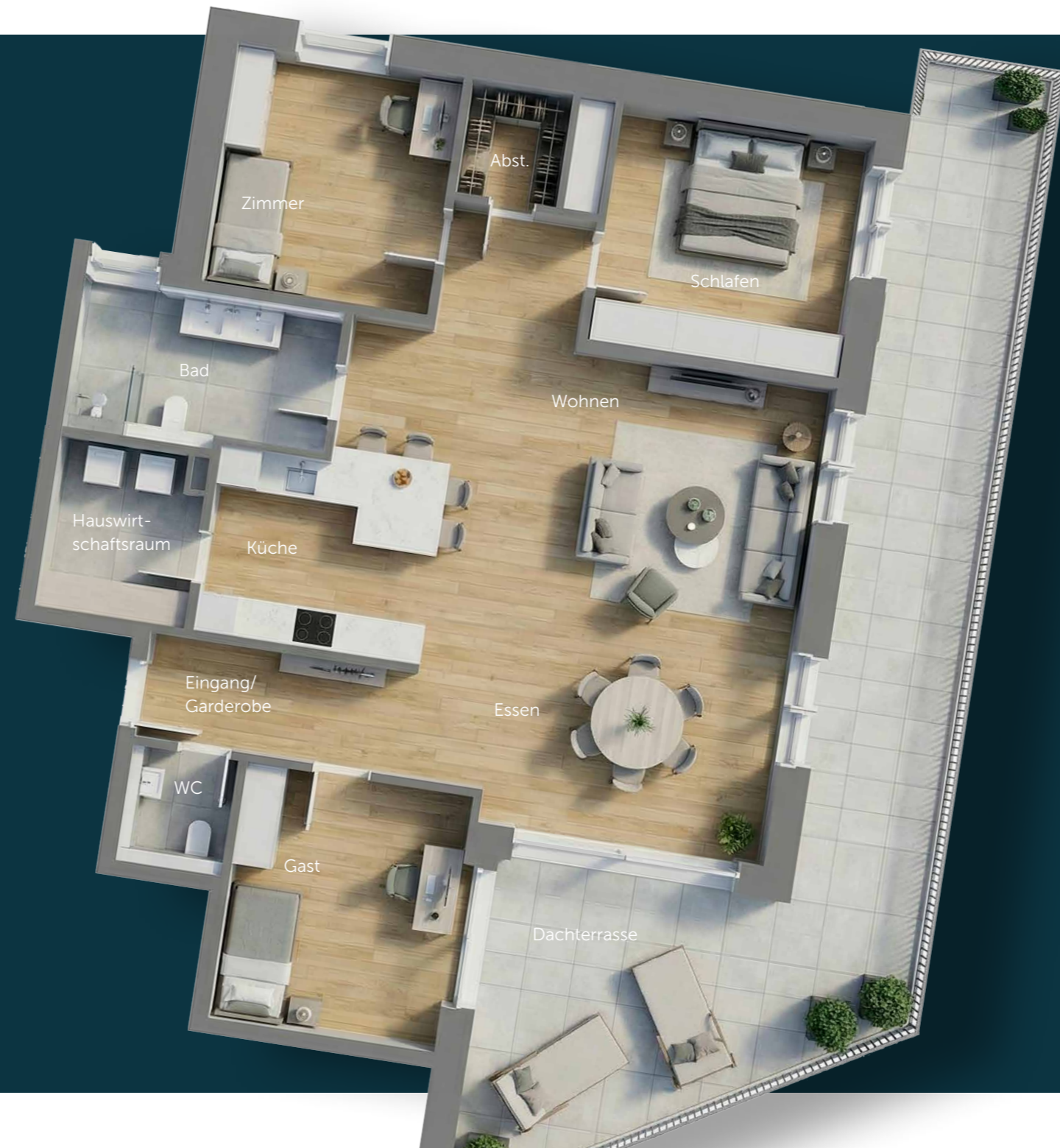
**4,5-ZIMMER**

# IHR ZUHAUSE MIT WEITBLICK.

Die 4,5-Zimmer-Penthousewohnung begeistert mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, offener Küche und direktem Zugang zur sehr großen Dachterrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien und besondere Momente mit Familie und Freunden.

Ein großes Bad, ein Gäste-WC, ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum hinter der Küche sowie durchdachte Grundrisse mit viel Stauraum sorgen für höchsten Wohnkomfort. Wohnen auf oberster Ebene – stilvoll, ruhig und mit besonderem Wohngefühl.

Wohnen/Essen/Kochen	46,9	m <sup>2</sup>
Schlafen	13,6	m <sup>2</sup>
Zimmer	11,0	m <sup>2</sup>
Gäste-Zimmer	11,7	m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	5,1	m <sup>2</sup>
Bad	9,5	m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,1	m <sup>2</sup>
Eingang/Garderobe	5,3	m <sup>2</sup>
Flur	2,3	m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,1	m <sup>2</sup>
Dachterrasse (überdacht)	16,2	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>126,3</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
(inkl. halbe Dachterrasse)		



126 m<sup>2</sup>

## UNTERGESCHOSS

- 1 Haustechnik
- 2 Fahrradraum
- 3 Aufzug
- 4 Hausanschlussraum
- 5 Abstellraum



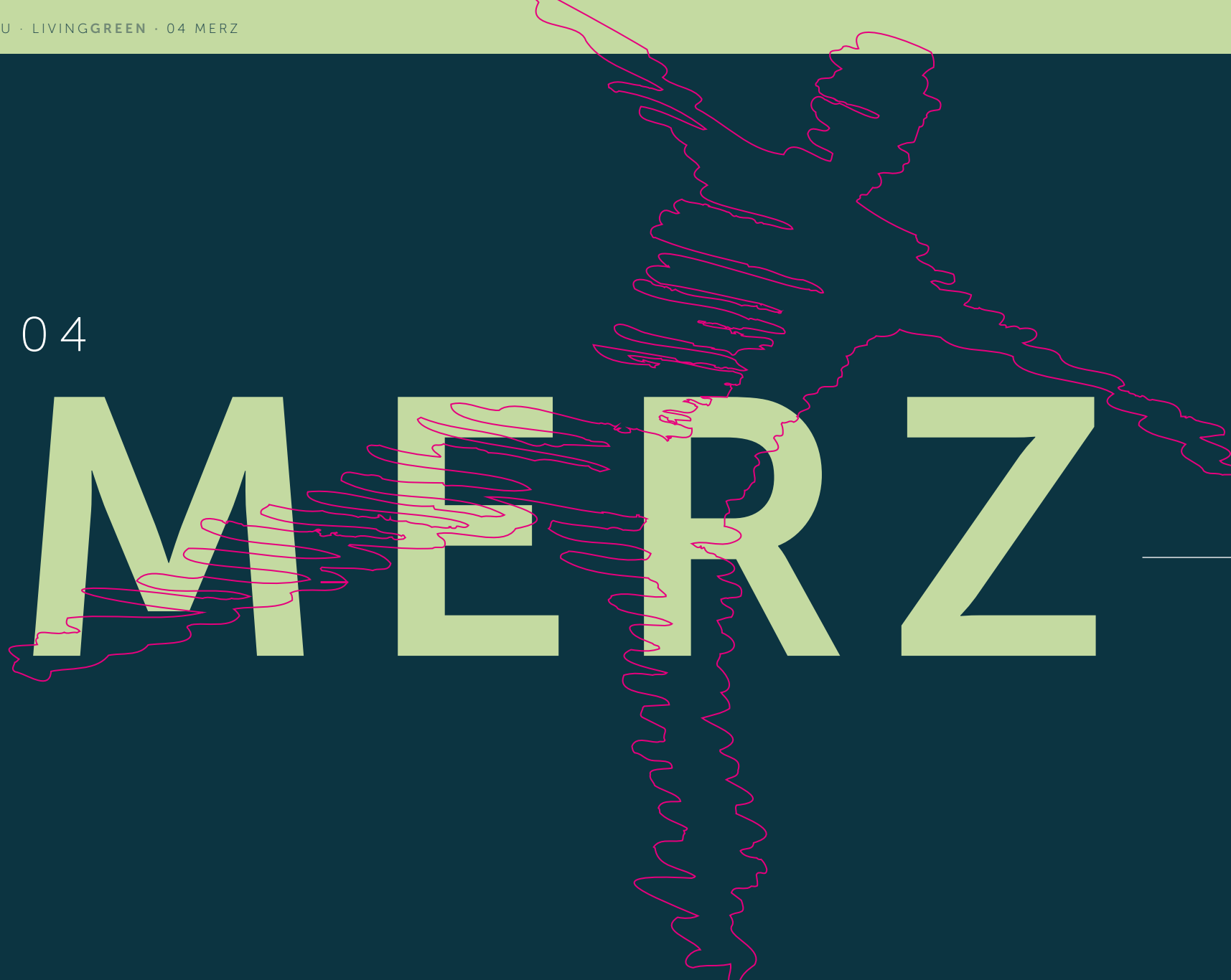
PRAKTISCH UND DURCHDACHT.

## ORDNUNG UND TECHNIK PERFECT GELÖST.

Im Gartengeschoss befinden sich die Keller- und Technikräume, die mit klarer Struktur und funktionaler Planung überzeugen. Großzügige Abstellflächen bieten praktischen Stauraum, während die moderne Haustechnik effizient, nachhaltig und zuverlässig im Hintergrund arbeitet. So entsteht ein stimmiges Gesamtkonzept, das Komfort, Ordnung und Zukunftssicherheit ideal miteinander verbindet.

04

# MERZ



→ LIVINGGREEN

 WOHNBAU

FREIRAUM FÜR LEBENSTRÄUME

 IMMOBILIEN

ZUKUNFTSSICHER WOHNEN.

# NACHHALTIG INVESTIEREN. WERT ERHALTEN.

Dieser hochwertige Wohnungsneubau im energieeffizienten KfW-40-Standard mit QNG-Zertifizierung verbindet modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise und langfristiger Wertstabilität. Niedrige Energiekosten, hohe Bauqualität und staatliche Fördermöglichkeiten machen das Projekt sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger zu einer zukunftssicheren Investition.

Für Selbstnutzer bedeutet dies dauerhaft geringe Nebenkosten, ein gesundes Wohnklima, moderne Architektur und hohen Wohnkomfort. Gleichzeitig profitieren Sie von attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten durch Förderprogramme der KfW mit Zinsvergünstigung und wohnen heute wie morgen energieeffizient und wertstabil.

Kapitalanleger profitieren von einer steigenden Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum, zinsgünstigen KfW-Darlehen sowie möglichen steuerlichen Vorteilen mit bis zu 10 % degressiver AfA. Eine langfristige Wertentwicklung und stabile Mieteinnahmen werden durch den zukunftsfähigen Energiestandard zusätzlich gestärkt.

**Eine Immobilie, die Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Wohnqualität vereint – für heute, morgen und die nächste Generation.**

→ LIVINGGREEN



Vereinbaren  
Sie noch  
heute einen  
Termin.

IHR DIREKTER DRAHT ZU UNS.

PHILIPP MERZ

Tel.: 0741.17488-28

Mobil: 0171.672 41 43

merz@merz-immobilien.de

BERNHARD MERZ

Tel.: 0741.17488-36

Mobil: 0171.726 79 35

b.merz@merz-immobilien.de





BERNHARD MERZ WOHNBAU GMBH

Marxstraße 6

78628 Rottweil

Tel.: 0741-174 88 - 0

info@merz-wohnbau.de

[www.merz-wohnbau.de](http://www.merz-wohnbau.de)

