

# Wohnen am Sickingerhof

Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen



glp designbau GmbH

 Geißler Projekt GmbH

**la croix (architekten)**

# Wohnen am Sickingerhof

Mehrfamilienhaus

## Projektdaten

Architektur	Neubau Mehrfamilienhaus
Einheiten	5 Eigentumswohnungen zum Verkauf
Realisierung	2025/2026
Standort	24 Morgenäcker   Am Sickingerhof 10 76297 Stutensee   OT Spöck
Wohn-   Nutzfläche	465 m <sup>2</sup>   240 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	2.829 m <sup>3</sup>

## Übersicht

Im Neubaugebiet 24Morgenäcker entsteht ein Mehrfamilienhaus mit fünf exklusiven Wohneinheiten. Die teilweise altersgerecht konzipierten lichtdurchfluteten Wohnungen variieren zwischen 79 m<sup>2</sup> und 134 m<sup>2</sup> und bieten durch ihre Ausstattung komfortables Wohnen für jedes Alter. Das Projekt steht für hochwertigen, modernen und zukunftsorientierten Wohnraum in einer wachsenden Gegend.



Ansichten



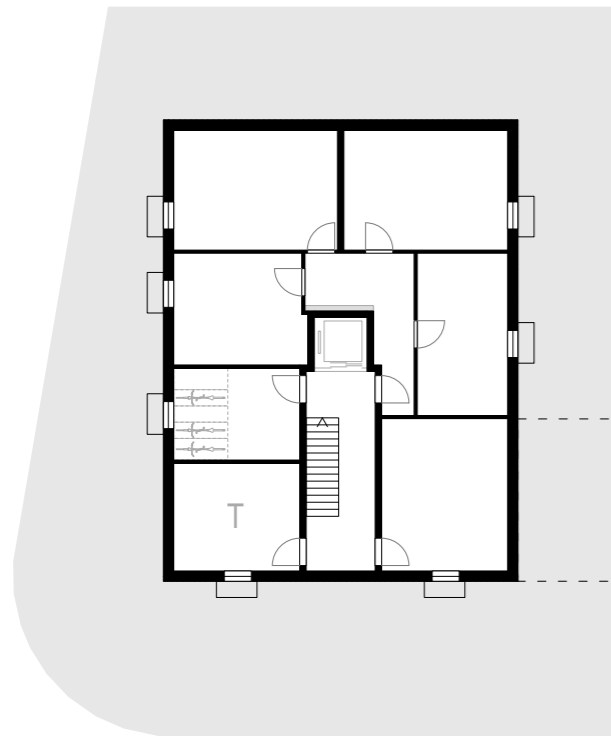
Neubaugelbiet 24 Morgenäcker

Das Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten befindet sich im Neubaugelbiet 24Morgenäcker in Stutensee, Ortsteil Spöck. Der Standort bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die fußläufige Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Karlsruher Innenstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Apotheke, Arztpraxen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter Umgebung und fußläufig erreichbar. Spöck bietet außerdem eine hervorragende Anbindung an das Regionale Radwegenetz sowie eine schnelle Erreichbarkeit der A5, über die Auffahrt Bruchsal.



Schwarzplan Spöck





Kellergeschoss



Erdgeschoss

Obergeschoss

Das gesamte Gebäude erstreckt sich über vier Geschosse mit insgesamt fünf Wohneinheiten.

Im Kellergeschoss sind private Kellerräume untergebracht, sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum und ein zentraler Technikraum.

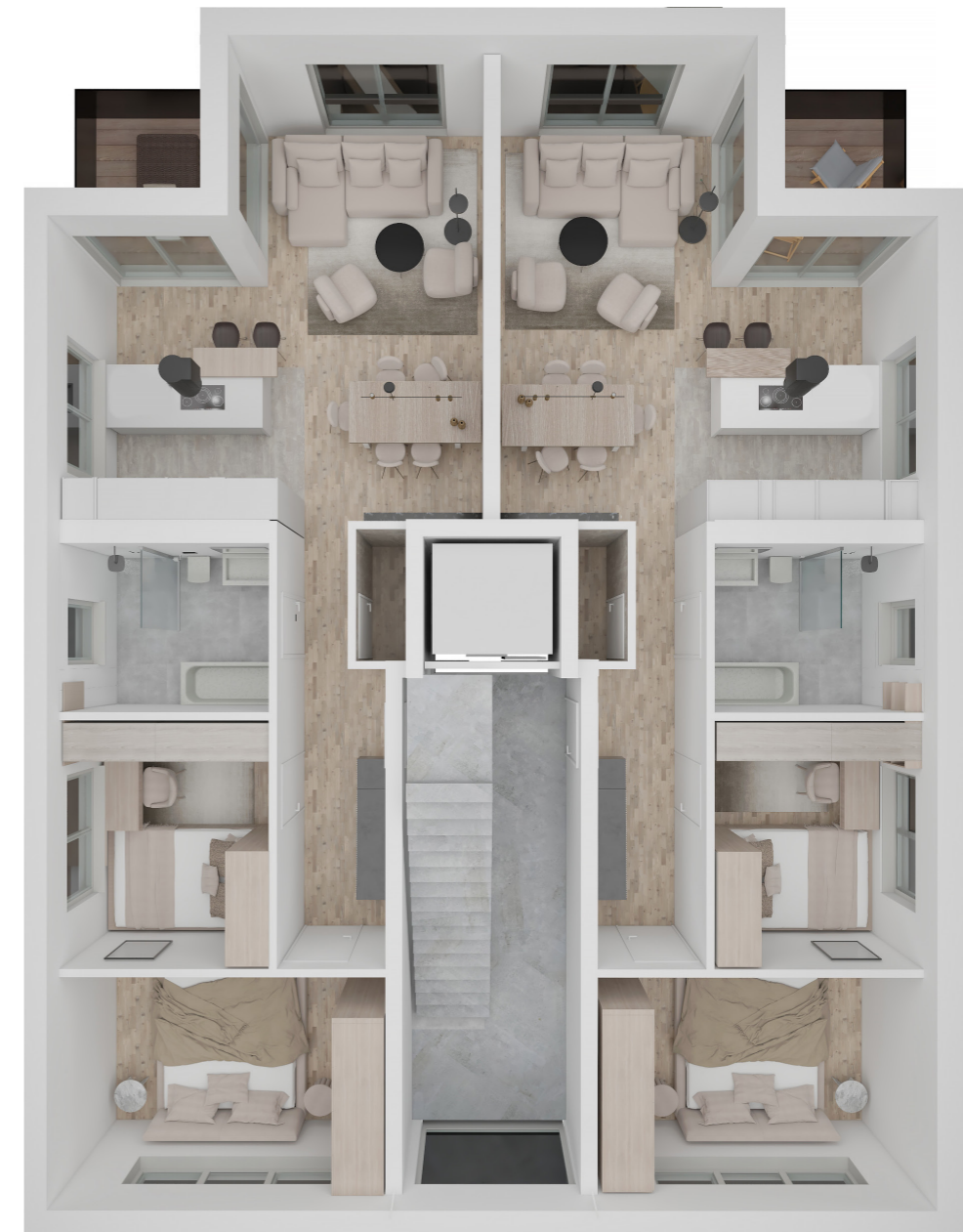
Im Erdgeschoss befinden sich zwei altersgerechte 3-Zimmer-Wohnungen mit Tageslichtbad und privatem Gartenbereich. Zwei weitere 3-Zimmer-Wohnungen sind im ersten Obergeschoss über den Aufzug und das zentrale Treppenhaus zu erreichen.

Das Dachgeschoss mit Pultdach bietet Raum für eine großzügige Penthouse-Wohnung mit hohen Wohnräumen und zwei Dachterrassen.

Stellplätze befinden sich vor dem Gebäude mit Zufahrten von der Straße Am Sickingerhof. Eine nachhaltige Energieversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage und eine Wärmepumpe sichergestellt.

Über das zentrale Treppenhaus und den großzügigen Aufzug ist der gemeinschaftliche Fahrradkeller bequem erreichbar. Darüber hinaus gibt es für jede Wohneinheit einen privaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Mülleinhausung und die Wärmepumpe sind vor dem Gebäude zwischen den Stellplätzen verortet, um eine einfache Zugänglichkeit zu gewährleisten.



## Erdgeschoss

Wohneinheit 1 und 2

### Daten je Wohneinheit

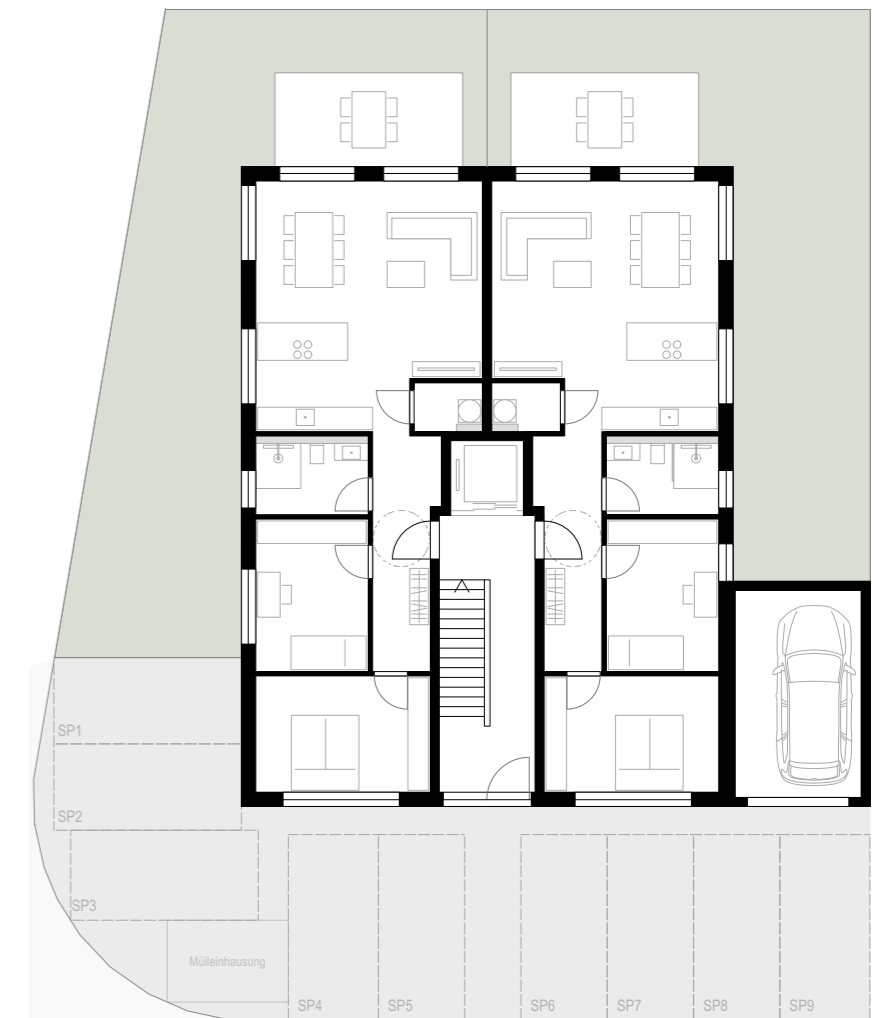
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup> mit Terrasse und privatem Garten
Nutzfläche	ca. 26 m <sup>2</sup> Kellerraum
Preis	467.500 €
Bezugsbereit	2025/2026
Stellplatz	2 Stellplätze, jeweils 15.000€



Die Wohneinheiten im Erdgeschoss erstrecken sich über jeweils 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit privater Terrasse. Zu den Wohnungen gehören die angrenzenden Gartenbereiche, die sich durch Einfriedungen von nachbarschaftlichen und öffentlich zugänglichen Bereichen abgrenzen. Den beiden Wohnungen sind jeweils zwei Stellplätze zugehörig. Erschlossen werden die Wohnungen über das zentrale gemeinschaftliche Treppenhaus.

Die altersgerechten 3-Zimmer-Wohnungen werden über drei Seiten belichtet und verfügen über ein Hauptschlafzimmer, sowie ein weiteres Zimmer. Dieses kann sowohl als Kinderzimmer, als auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Das Tageslicht-Badezimmer bietet eine hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleicher Dusche. Waschmaschine und Trockner finden in einem kleinen Abstellraum Platz. Der offene Wohnraum ist mit einer modernen Küche als Kücheninsel geplant und wird vom Käufer selbst beauftragt. Vom Wohnraum und Essbereich besteht ein direkter Ausgang über die Terrasse zum Garten.

Der gemeinschaftliche Fahrradkeller ist bequem über den großzügigen Aufzug erreichbar. Darüber hinaus verfügen die Wohneinheiten 1 und 2 über einen privaten Kellerraum mit jeweils ca. 26 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum bietet.



## Obergeschoss

Wohneinheit 3 und 4

### Daten je Wohneinheit

Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup> mit Loggia
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup> Kellerraum
Preis	418.700 €
Realisierung	2025/2026
Stellplatz	2 Stellplätze, jeweils 15.000€



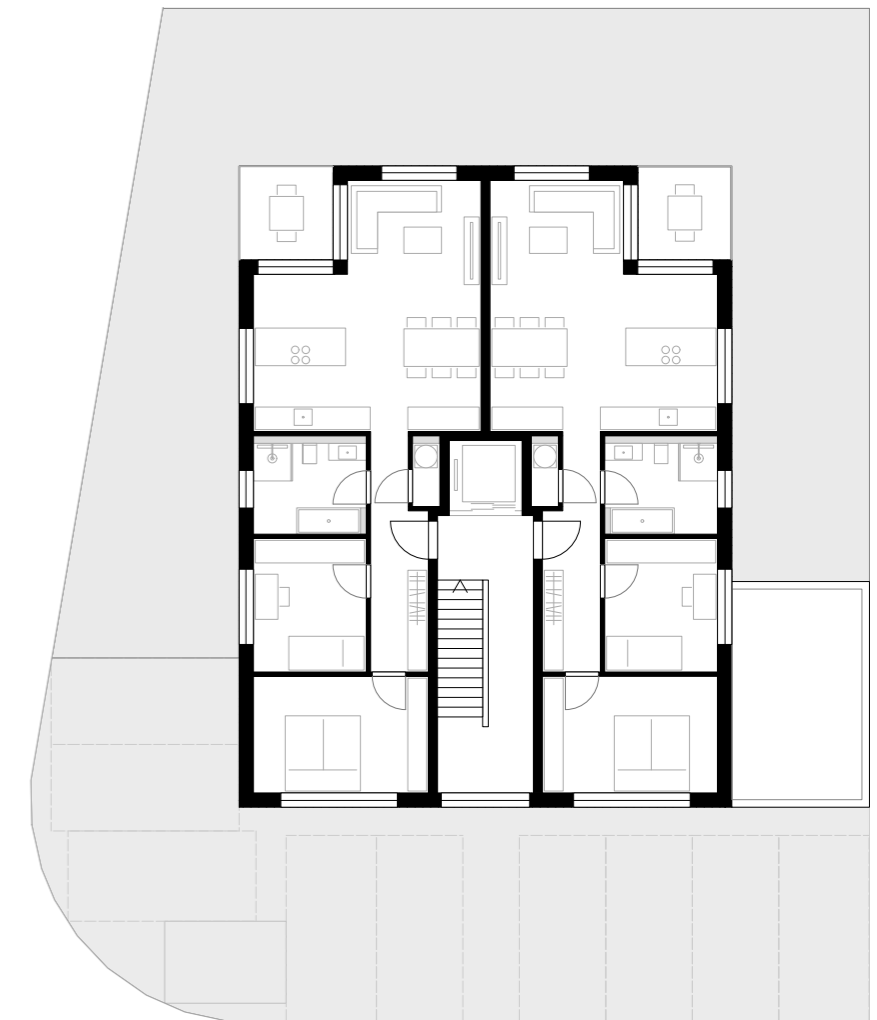
Die Wohneinheiten 3 und 4 im Obergeschoss erstrecken sich über jeweils 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Loggia als privater Außenbereich. Den Wohnungen sind jeweils 2 Stellplätze zugehörig.

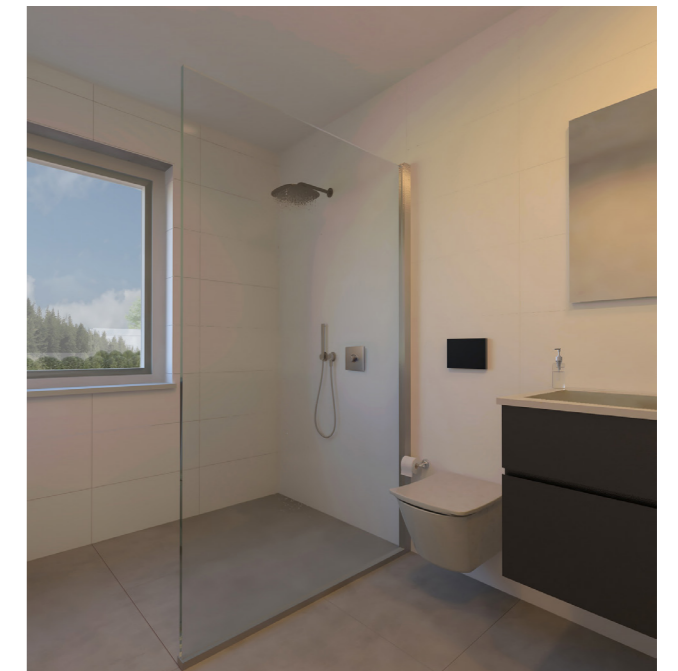
Erschlossen werden die Wohnungen über das zentrale gemeinschaftliche Treppenhaus mit Treppenanlage und Fahrstuhl.

Die 3-Zimmer-Wohnungen werden über drei Seiten belichtet und verfügen über ein Hauptschlafzimmer, sowie ein weiteres Zimmer. Dieses kann sowohl als Kinderzimmer, als auch als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Das Tageslicht-Badezimmer bietet eine hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleicher Dusche und Badewanne. Eine Waschmaschine findet in einem kleinen Abstellraum Platz.

Der offene Wohnraum ist mit einer modernen Küche als Kücheninsel geplant und wird vom Käufer selbst beauftragt. Vom Wohnraum und Essbereich besteht ein direkter Ausgang nach draußen auf die Loggia.

Der gemeinschaftliche Fahrradkeller ist bequem über den großzügigen Aufzug erreichbar. Darüber hinaus verfügen die Wohneinheiten über einen privaten Kellerraum mit ca. 20 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Stauraum bietet.





Die Wohneinheiten vereinen modernen Komfort mit stilvollem Design. In allen Räumen sorgt die Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme und ein Wohlfühlklima. Die Badezimmer sind mit einem beleuchteten Spiegelschrank und einer bodenebenen Dusche mit Glastrennwand ausgestattet, welche in Kombination mit einem Handtuchheizkörper für zusätzlichen Komfort sorgen. Die glatt verputzten

Innenwände unterstreichen das großzügige und lichtdurchflutete Raumgefühl der Wohnung. Große Fenster generieren helle und lichtdurchflutete Räume. In den Bereichen Bad und Küche werden Fliesen verlegt, während der Wohnbereich und die Zimmer mit Echtholzparkett ausgestattet werden. Dadurch schafft das moderne Raumkonzept eine warme und natürliche Atmosphäre.





Am 09. Januar 2025 wurde die glp designbau GmbH von den Geschäftsführern Dennis Geißler und Nicole LaCroix ins Leben gerufen. Neben den nach wie vor eigenständigen Unternehmen Geissler Projekt, sowie lc[a] – la croix [architekten] und lc[a] designbau setzt das gemeinsame Unternehmen neue Maßstäbe im Immobilien- und Bausektor, indem es innovative Ideen kreativ, zuverlässig und nachhaltig umsetzt. Als Projektentwickler bietet glp designbau umfassende Unterstützung in den Bereichen Projektmanagement, Architektur und Bauingenieurwesen.

Die Architekten von la croix [architekten] entwickeln visionäre Räume und Gebäude, die Ästhetik und Funktionalität vereinen. Innovative Lösungen für komplexe Bauprojekte stehen im Mittelpunkt. Das Designteam entwickelt einzigartige Konzepte, die den Zeitgeist widerspiegeln. Die Verlässlichkeit bei der Planung und Umsetzung eines Gebäudes ist für den Erfolg von entscheidender Bedeutung.

Die Bauingenieure von Geissler Projekt arbeiten eng mit den Architekten zusammen, um technische Lösungen zu entwickeln und innovative Ideen in die Praxis umzusetzen. Sie verfügen über fundiertes Fachwissen in Bereichen wie Strukturanalyse, Materialien und Bauprozessen. Komplexe Herausforderungen werden bewältigt und innovative Lösungen gefunden.

Die glp designbau GmbH koordiniert das Erstellen der detaillierten Pläne, die den gesamten Bauprozess abdecken und führt alle Fachdisziplinen zusammen, um sicherzustellen, dass alle Aspekte des Bauens im Projektlauf berücksichtigt sind. Vor Ort werden die ausführenden Gewerke überwacht, Materialien geprüft und die mangelfreie Ausführung sichergestellt. Kostensicherheit und das Einhalten von Bauzeiten haben für die glp designbau GmbH hohe Priorität.

**Dennis Geißler und Nicole LaCroix**  
Geschäftsführer

Das Exposé mit Entwurf in Form von Plangrundlagen, Textbausteinen, Bildern und Visualisierungen sind geistiges Eigentum von glp designbau und urheberrechtlich geschützt. Die Nutzung oder Weitergabe an Dritte darf nur mit Zustimmung und ausdrücklicher Genehmigung und gegen Vergütung des Planverfassers erfolgen. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Visualisierungen sind beispielhafte Darstellungen und die Ausführung kann gegebenenfalls abweichen.