

# HEINRICHS QUARTIER



GERAS  
NEUE  
BESTE  
LAGE

EIGENTUMSWOHNUNGEN IM REIHENHAUSSTIL  
HEINRICH-SCHÜTZ-STRASSE 22-22F | 07548 GERA

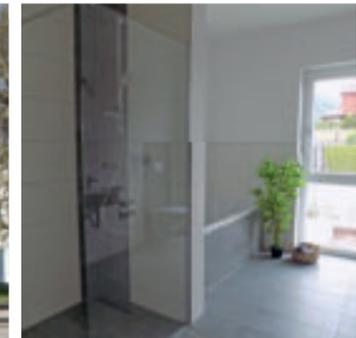
DER FIRMENVERBUND

**WOHNGROUP.  
SMART WOHNEN,  
CLEVER LEBEN.**



## WOHLFÜHLEN WO DU ZU HAUSE BIST

Die WOHNGROUP steht für mehr als 26 Jahre Spezialerfahrung. Zunächst reihen sich imposante Referenzen der Sanierung denkmalgeschützter Altbauten aus der Gründerzeit und des Jugendstils aneinander,



**WOHNGROUP**  
smart wohnen · clever leben

die durch eine beachtliche Aufzählung zahlreicher Revitalisierungsprojekte in Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt fortgeführt wird.

Hervorzuheben sei an dieser Stelle die mehrfach ausgezeichnete Erfurter Wohnanlage „Wohnument“. Am Ende der 2000-er Jahre entstanden auf dem Areal der ehemaligen Frauenklinik 38 Luxuseigentumswohnungen mit KfW-40-Standard und kontrollierter Wohnraumlüftung.

Fortan konzentriert sich das leidenschaftliche Entwicklerteam auf die Schaffung großer Eigentumswohnanlagen mit 150 - 500 Wohnungen.

Wo immer es geht, werden innovative Wohnquartiere mit Smart-Home-Ausstattung, Car- & Bike-Sharing, Fahrradplätzen, E-Ladestation, Nachbarschaftstreff, Gemeinschaftsgarten, Kunstobjekten und vielem mehr geschaffen. Es entstehen moderne Zuhause mit

hoher Lebensqualität und positiver Identität. Heute steht die WOHNGROUP mit Hauptsitz in Erfurt und Niederlassungen in Halle und Gera für werthaltige Eigentumswohnungen in Mitteldeutschland.

Unsere Kunden schätzen vor allem Energieeffizienz, moderne Grundrisse sowie Balkone, Terrassen, Gärten, Aufzug, Tiefgarage bzw. Stellplätze und Garagen am Haus.

Mit der individuellen Begleitung des Immobilienkaufs vom Erstkontakt bis zum Einzug und darüber hinaus sind unsere Vermittler/innen jederzeit gern persönlich für Sie - unsere Kunden - da.

Den Service der immokontur, dem Verwalter der WOHNGROUP vor Ort schätzen Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Für Kapitalanleger hat sich die Rundumbetreuung bis hin zum Mietermanagement praktisch bewährt.



DER STANDORT

**GERA-HEINRICHSGRÜN  
ZU HAUSE ZWISCHEN  
WEISSER ELSTER UND  
STADTWALD**

Die kreisfreie Stadt Gera liegt im Osten Thüringen an der Weißen Elster und wird vom weitläufigen Stadtwald flankiert. Gera wuchs in der Zeit der Industrialisierung Anfang des 20. Jahrhunderts sehr schnell zu einer der wohlhabendsten Städte Deutschlands heran. Noch heute zeugen zahlreiche prächtige Villen von dieser Zeit.

Das HEINRICHSQUARTIER befindet sich im Stadtteil Debschwitz direkt vor der Siedlung Heinrichsgrün. Verkehrsoptimal gelegen, bietet seine grüne Umgebung beste Naherholung. Die Uferpromenade des Hofwiesenparks beginnt praktisch vor der Haustür, zum Stadtwald sind es nur wenige Gehminuten. Je nach Ambition lädt die attraktive Umgebung zum Spazieren, Rad fahren oder zum Freizeitsport ein.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur Innenstadt ermöglichen tägliche Besorgungen bequem zu Fuß. Noch schneller unterwegs ist man mit der Straßenbahn, deren Haltestelle nur 150 Meter entfernt ist.

Gera wird von Kaufinteressenten als Stadt kurzer Wege geschätzt. Bemerkenswert ist die gute Infrastruktur mit Schulen, Kitas, Klinikum, Bahnanbindung und der Nähe zum Hermdorfer Kreuz. Über die A4 und A9 ist man mit dem Pkw in alle Richtungen bestens angebunden.



- › rund 93.400 Einwohner (05/2022)
- › gehört zur Metropolregion Mitteldeutschland
- › 2 Hochschulen mit Bachelor- und Master-Studiengängen
- › Entfernungen (km): Jena 45; Erfurt 87; Leipzig 90; Nürnberg 200; Berlin 250
- › Flughafen: Leipzig-Halle 90 km



DAS HEINRICHSQUARTIER

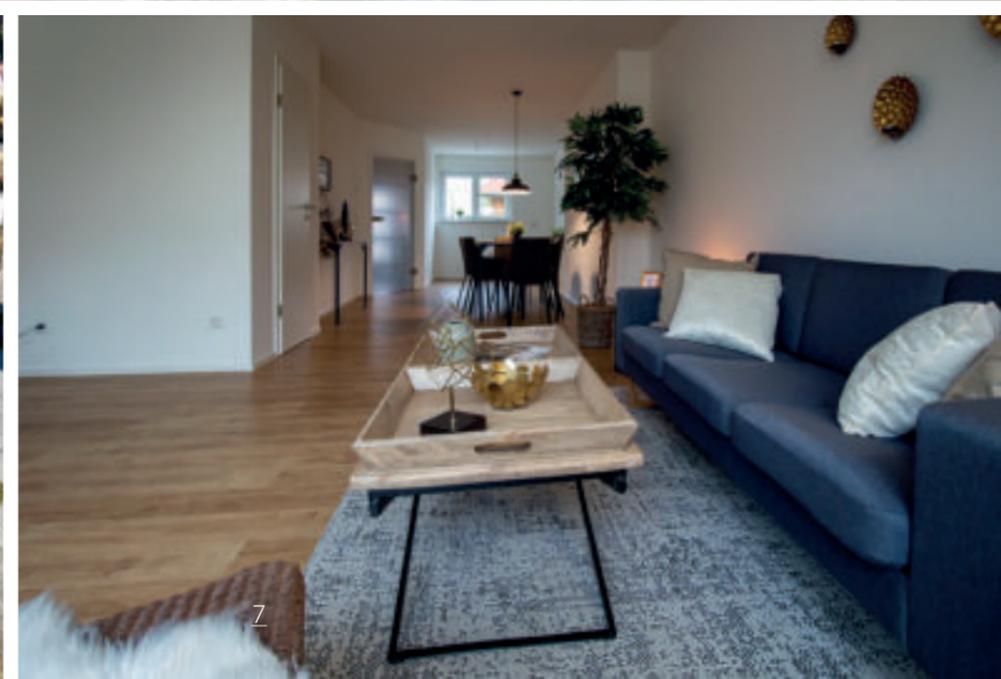
## GERAS NEUE BESTE LAGE AN DER WEISSEN ELSTER

Seit 2017 entstehen zwischen Tschaikowski-, Lortzing- und Heinrich-Schütz-Straße Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser.

Moderne Architektur und durchdachte Grundrisse bieten Familien, Singles und Paaren jeden Alters individuell passende Wohnungen. Ganz gleich, ob Sie das Besondere des Reihen- oder Doppelhausstils oder beispielsweise einer gemütlichen 3-Zimmer-Wohnung favorisieren.



6



7

## DAS HEINRICHSQUARTIER GRÜN. LEBENDIG. URBAN.

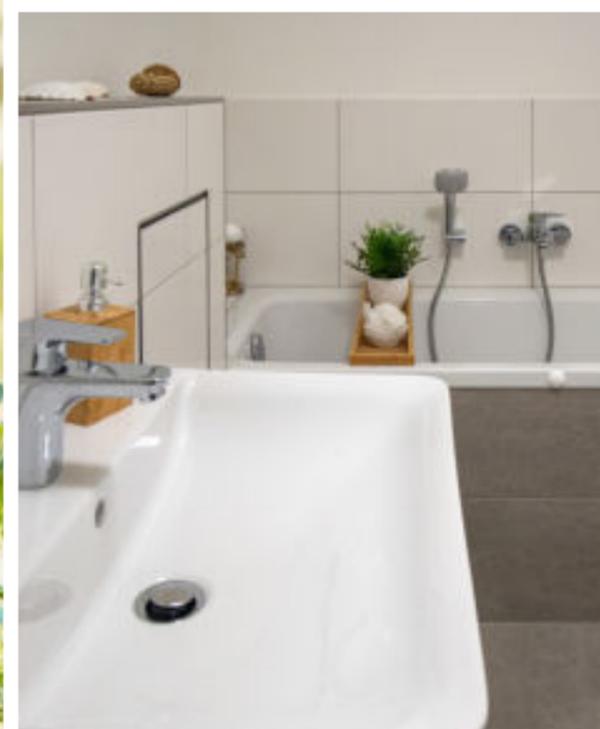
Im HEINRICHSQUARTIER lebt man in exponierter Lage innenstadtnah modern und zugleich im Grünen.

Jeder Wohnung steht ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung - beim Reihentyp als privater Außenstellplatz in Hausnähe. Somit bleibt Ihnen die leidige Parkplatzsuche erspart. Für Ihren besonderen Wohnkomfort sorgen nach Süden ausgerichtete Terrassen mit eigenem kleinen Garten.

Dank KfW-Standard 55 wirtschaften Sie bei den Energiekosten sparsamer - benötigt das Haus nur 55 % der Primärenergie vergleichbarer Neubauten.

Zentral in der Quartiersmitte befindet sich der großzügige Gemeinschaftsgarten. Mit 800 m<sup>2</sup> ein spezielles Highlight, um generationenübergreifend Gemeinschaftssinn und Nachbarschaftsleben zu pflegen.

Für familiäre Unternehmungen und sportlich-kulturelle Erlebnisse ist die unmittelbare Nähe zum Hofwiesenpark und dem nahen Stadtwald ideal. Für angenehm ruhige Atmosphäre bietet der kleine Garten am Haus Raum und Rückzugsort gleichermaßen.



DIE EIGENTUMSWOHNUNGEN

## EIGENHEIM-FEELING

Das Besondere am Reihenhausstil ist die kompakte Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Modern geschnittene 4 und 3 Zimmer bieten auf 107 bzw. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrassengarten nach Süden inkl. Gartenhaus Ihr individuelles Eigenheim-Feeling.





## REIHENHÄUSER FÜR INDIVIDUALISTEN

Die naturnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Weißen Elster bietet Ihnen einen besonderen Reiz für Kulturelles, Sport und urbanen Lifestyle.

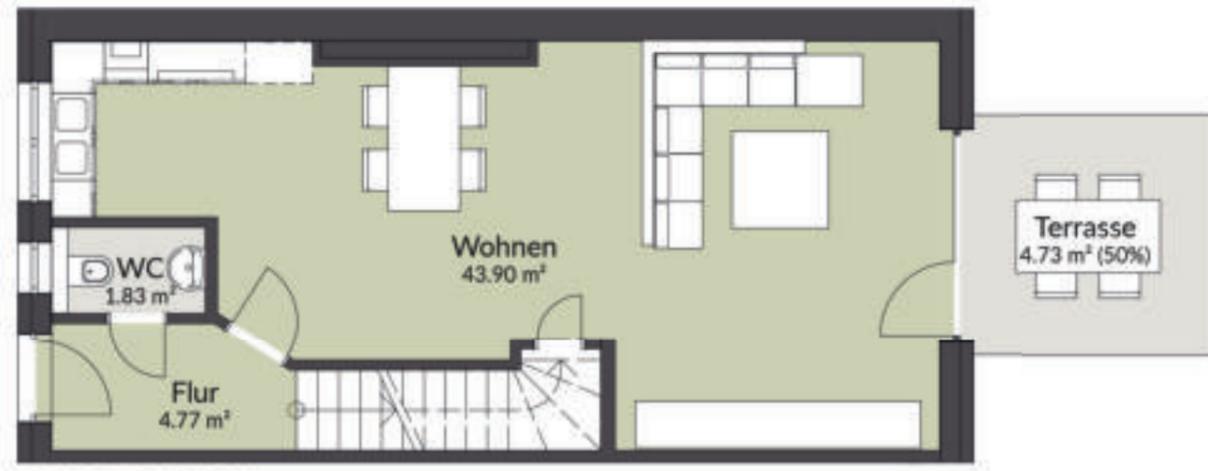
Im Ensemble aus sieben Reihenhäusern verschaffen Ihnen 86 bzw. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen Raum für Ihr individuelles Wohnen.

Freuen Sie sich auf ausgesuchte Materialien wie beispielsweise Markenarmaturen von hansgrohe und Sanitärobjekte von Ideal Standard im großformatig gefliesten Tageslichtbad.

Dank bodentiefem Fenster zur Terrasse erweitert sich Ihr offener Wohn-Essbereich lichtdurchflutet hinaus ins Freie mit unverstelltem Blick in Richtung der Apfelbäume des Gemeinschaftsgartens. Auf der eigenen Gartenterrasse Kaffee trinken weitet den Blick und die Seele. Ganz nebenbei schnuppern Sie die Frische des nahen Waldes.

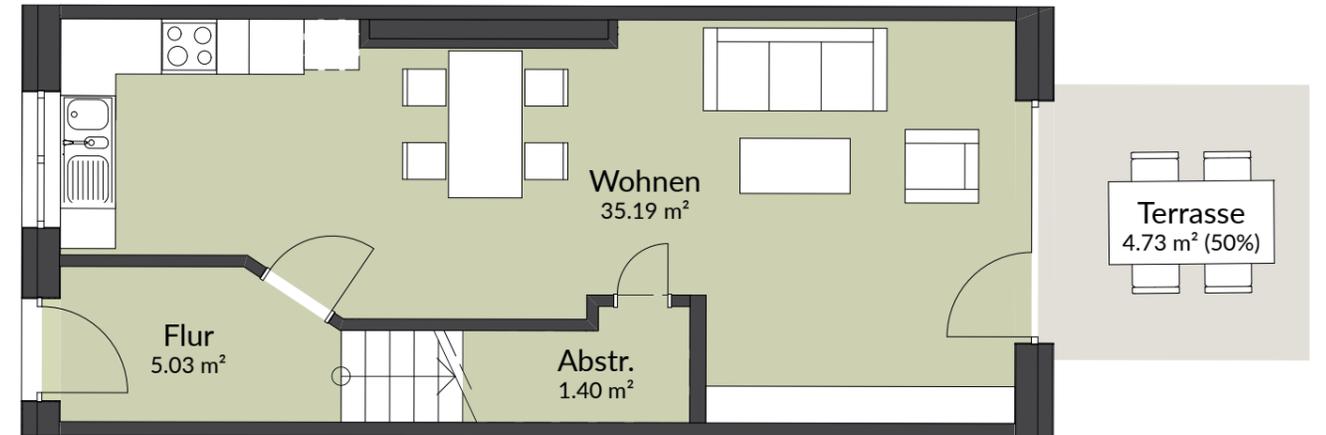
Wohnen mit besonderem Charme mitten in Gera: Das erwartet Sie im neu erbauten HEINRICHsquARTIER - innenstadtnah, mit Naherholung im Grünen.

# GRUNDRISS REIHENHAUS | 4 ZIMMER | 107 M<sup>2</sup>

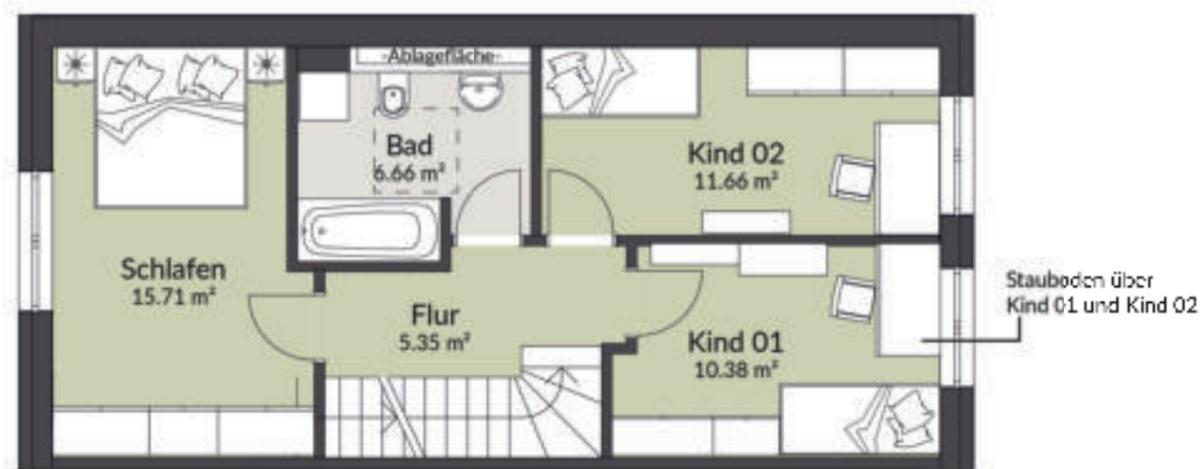


Erdgeschoss

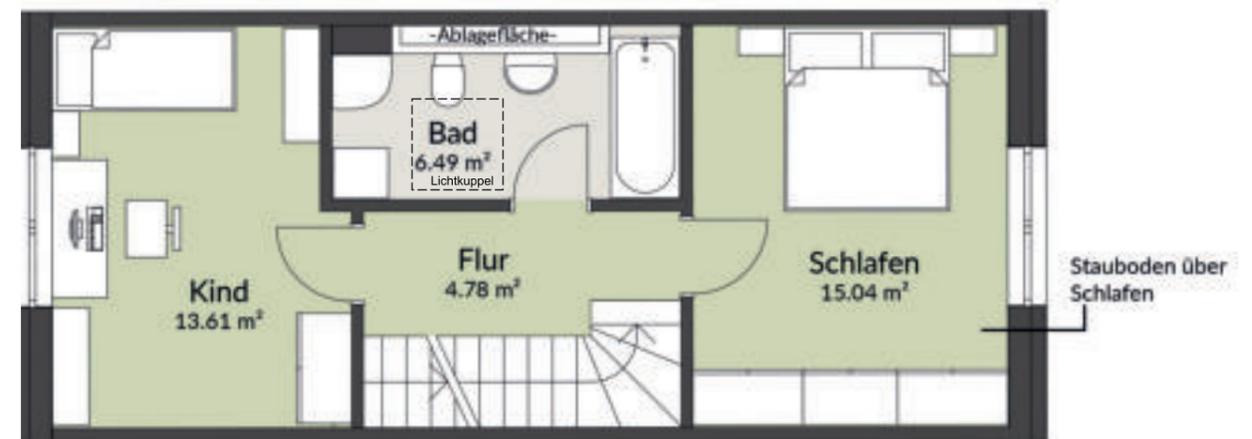
# GRUNDRISS REIHENHAUS | 3 ZIMMER | 86 M<sup>2</sup>



Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss

# AUSSTATTUNG

## Highlights auf einen Blick:

- › Energiestandard KfW 55
- › Smart-Home-Ausstattung
- › Gäste-WC im Erdgeschoss (4-Zimmer-Variante)
- › 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- › Tageslichtbad mit Wanne und teilweise mit Dusche
- › Highspeed-Internet & Kabel-TV
- › pflegeleichter Terrassengarten
- › privater Außenstellplatz (optional)
- › zusätzlicher Stauraum mit Gartenhaus + Stauboden



In einem der Reihenhäuser bleibt genügend Freiraum für die Dinge, die Ihnen wichtig sind.

Bei diesem praktisch-kompakten Grundriss befindet sich der offene Wohn-Essbereich im Erdgeschoss des Hauses. Genau richtig, um sich mit Familie und Gästen gesellig zu treffen. Bei Bedarf lässt sich Ihr Wohnzimmer mit der nach Süden ausgerichteten Terrasse ins Freie erweitern. Das bodentiefe Fenster schafft zu jeder Zeit schöne Aussichten.

Ein Haus mit einer Energieeffizienz KfW 55 verbraucht langfristig deutlich weniger Energie als vergleichbare Neubauten.

Digitale Steuerkomponenten, mit denen Ihr Haus ausgestattet ist, sind nicht nur moderner Lifestyle. Das Smart-Home-Paket trägt darüber hinaus zur Optimierung von Raumklima und Energieeffizienz bei (mehr Information Seite 18/19).

Dank Fußbodenheizung und Design-Vinylbelag in allen Wohnräumen ist es immer angenehm warm und kalte Füße gehören obendrein der Vergangenheit an. Im modern gefliesten Bad werden Sie dies besonders schätzen, wenn Sie in den Tag starten.

Im Obergeschoss findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden bieten erholsame Ruhe und Privatsphäre.

Wer zum Beispiel im Homeoffice arbeitet, kann zudem auf Highspeed-Internet zählen, mit dem Ihr Zuhause selbstverständlich versorgt ist.

Ein Stauboden im Obergeschoss sorgt für wertvollen Raum Diverses weg zu organisieren. Kinderspielzeug, Fahrräder und Gartenmöbel lassen sich im eigenen Gartenhaus bestens verstauen.

Seinen privaten Stammplatz findet Ihr Auto, sofern Sie in Hausnähe Ihren privaten Stellplatz kaufen. Aber ganz ehrlich: Bei dieser verkehrsoptimalen Lage ist ein (Zweit-) Auto durchaus entbehrlich.

Sie übernehmen Ihr Haus komplett bezugsfertig. Dazu zählt auch die gepflasterte Terrasse und die Rasenansaat innerhalb Ihres eingezäunten Gartens.

# AUSSENANLAGENPLAN



# LAGE IM QUARTIER



# SMARTER WOHNKOMFORT

Sie werden zum Regisseur Ihres Zuhauses im Stil eines Reihenhauses!

Mit der digitalen Vernetzung verschiedener Wohnkomponenten erhalten Sie einen völlig neuen Komfort.

Mehrere Thermostate, Lichtquellen und Rollläden lassen sich einzeln oder raumübergreifend digital steuern.

Optional lassen sich nach Belieben weitere Komponenten wie eine Wetterstation oder ein Sprachassistent (zum Beispiel über Amazon Alexa) in das Smart-Home-System integrieren.

Zu Ihrer Wohnungsausstattung zählt ein Tablet, mit dem die Smart-Home-Komponenten Ihrer Wohnung gesteuert werden. Alternativ bzw. ergänzend eignen sich dafür wahlweise auch Ihr persönliches Smartphone oder die installierten Wandtaster.

## Beleuchtung

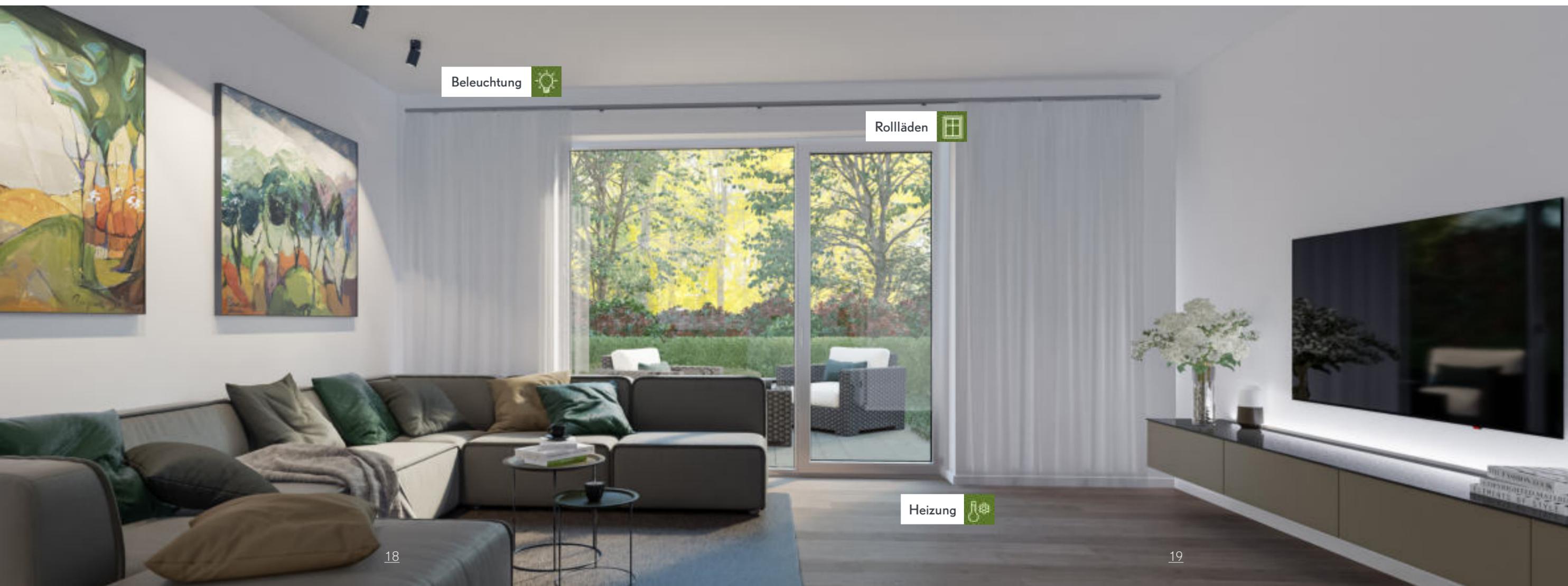
Die perfekte Lichtstimmung schaffen Sie mit intelligenter Beleuchtung über eine Smart-Home-App die immer wieder abrufbar ist. Passend zu Ihrem Wohnstil wählen Sie für jeden Raum das Leuchtmittel ganz individuell aus. Wir schaffen die Voraussetzung dafür, dass Sie Ihre Wohnraumbeleuchtung von stimmungsvoll bis zweckmäßig nutzen können.

## Rollläden

Für Lichtblicke und Rückzugsmomente gleichermaßen steuern Sie alle oder jeden Rollladen separat per Tablet, Smartphone oder Funk-Wandtaster - bei plötzlichem Wetterwechsel oder geplanter Abwesenheit, wie Urlaub.

## Heizung

Zu jeder Zeit die optimale Wohlfühltemperatur beispielsweise per Fernzugriff übers Smartphone anzusteuern, sorgt für ein angenehmes Raumklima in jedem Wohnraum und optimiert obendrein Ihre Verbrauchskosten - ganz nach Ihren Vorstellungen.



# IHR KONTAKT ZU UNS



## Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG

### Niederlassung Gera

Lortzingstraße 19 • 07548 Gera  
Telefon: +49 365 8552 9890

### Ansprechpartnerin

Frau Stefanie Sommer  
E-Mail: [sommer@wohngroup.de](mailto:sommer@wohngroup.de)  
Web: [www.heinrichsquartier.de](http://www.heinrichsquartier.de)

### Angaben gemäß § 5 TMG

Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG  
eine Tochter der Wohngroup Verwaltungs GmbH  
Komplementärin: Wohngroup Management GmbH  
Geschäftsführer: Cindy Wiegand, Marcel Dietrich, René Sternkopf, Tobias Schallert  
Hochheimer Straße 59  
99094 Erfurt

### Kontakt

Telefon: +49 361 22 150 0  
E-Mail: [info@wohngroup.de](mailto:info@wohngroup.de)  
Web: [www.wohngroup.de](http://www.wohngroup.de)

### Aufsichtsbehörde

Bürgeramt Erfurt, Gewerbe- und  
Aufsichtsangelegenheiten, Bürgermeister-  
Wagner-Str. 1, 99084 Erfurt  
Handelsregister: Amtsgericht Jena  
Handelsregisternummer: HRA 505154  
USt.-ID: gemäß § 27 a Umsatzsteuerges.:  
DE179840268  
Steuernummer: 151/166/08003

### Verbraucherinformation

Online-Streitbelegung gem. Art. 14 Abs. 1 ODR-VO:  
Die Europäische Kommission stellt eine Plattform  
zur Online-Streitbelegung (OS) bereit, die Sie hier  
finden: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

### Konzept, Text und Design

Mascher & Zink GbR; tempus24 GmbH & Co. KG

### Bildquellen

Visualisierungen und Grundrisse: Mascher & Zink GbR  
Titelcollage: Mascher & Zink GbR; Wohngroup Bauträger  
GmbH & Co. KG; Fotolia; Sabine Papajewski  
S. 2 : Mascher & Zink GbR  
S. 3: Mascher & Zink GbR; Wohngroup Bauträger GmbH & Co.  
KG  
S. 4-5: Mascher & Zink GbR; Fotolia  
S. 6-7: darstellungsart. Nolle & Pantelimon GbR;  
Mascher & Zink GbR; ESMERO; Mascher & Zink GbR;  
S. 8-9: Mascher & Zink GbR; Fotolia;  
Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG;  
S. 10-11: darstellungsart. Nolle & Pantelimon GbR;  
S. 17: Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG  
S. 19: Shutterstock.com/Branislav Nenin

### Haftungsausschluss

Die exakte Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen  
Sie bitte der Baubeschreibung.  
Sämtliche Darstellungen und Visualisierungen sind nur beispiel-  
haft, sie können Sonderwünsche beinhalten. Einrichtungsgegen-  
stände sind nicht Gegenstand des Angebots. Der Prospekt dient  
der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Än-  
derungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit  
und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten  
ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die  
notariell beurkundete Teilungserklärung.

Stand: 26.04.2023

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