



# FAMILY DUO

A large, stylized green leaf graphic is centered on the page. It has a dark green outline and a lighter green fill. The leaf has several lobes and a central vein. The text "FAMILY DUO" is written in a white, sans-serif font, following the curve of the leaf's shape. The word "FAMILY" is on the left and "DUO" is on the right, both arched over the top of the leaf.



# NATÜRLICH GUT WOHNEN

Ein Zuhause, bei dem Komfort, Nachhaltigkeit und Effizienz Hand in Hand gehen. Und das auch noch in einem familienfreundlichen Umfeld. Ist das auch Ihr Traum?

Dann lassen Sie ihn doch wahr werden!

**FAMILY DUO** – das sind hochwertige Doppelhaushälften mit nachhaltigem Energiekonzept und moderner Ausstattung. So geht Wohnen im Einklang mit der Umwelt und mit ganz viel Wohnqualität.







# ZUHAUSE IN GENSINGEN

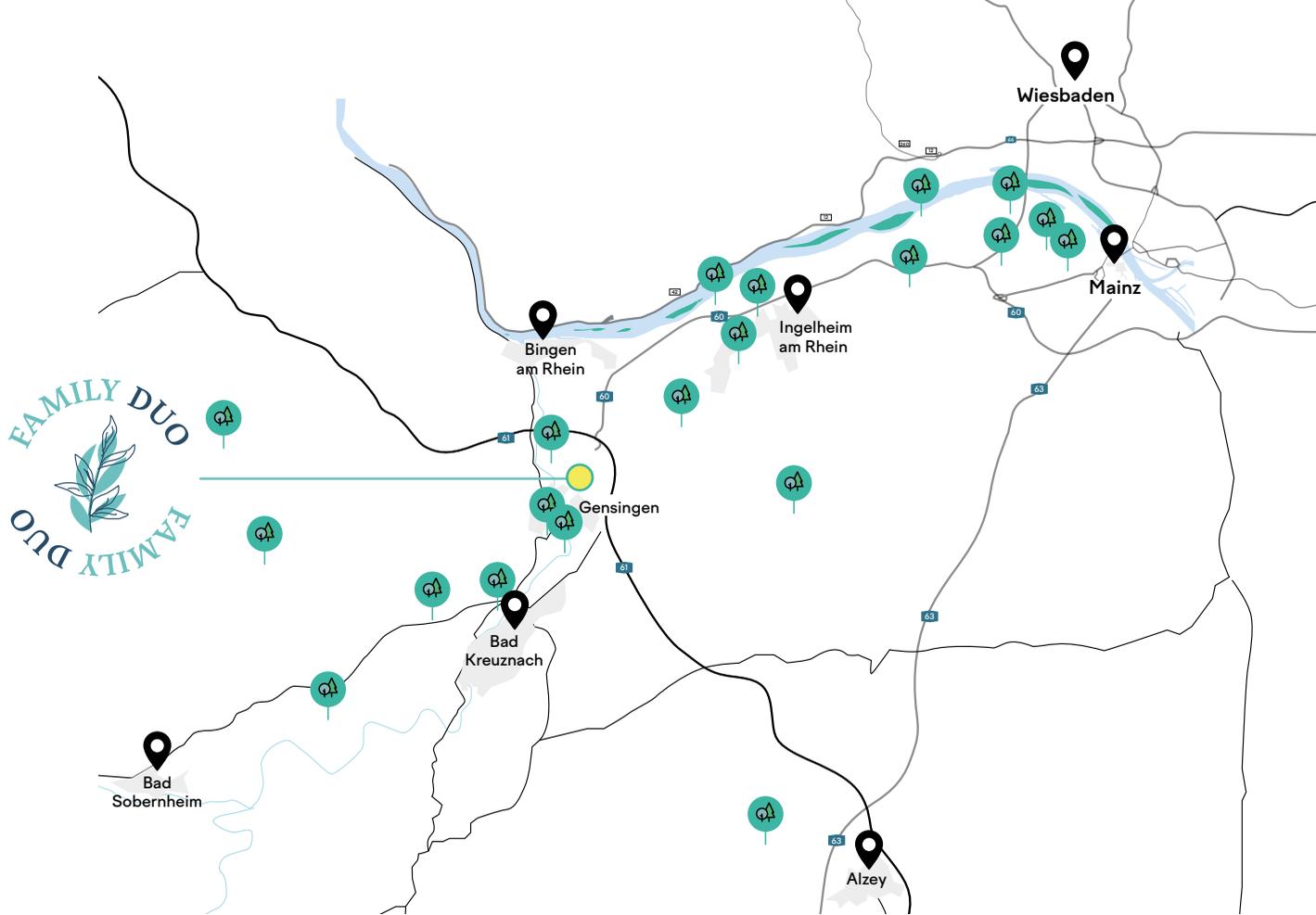
**Wer für seine Familie im wunderschönen Rheinhessen ein Zuhause sucht, welches eine optimale Infrastruktur und gleichzeitig Naturnähe bietet, ist hier genau richtig.**

In direkter fußläufiger Nähe liegen drei Kindergärten und eine Grundschule.

Die Nahversorgung in Gensingen ist umfangreich:

Das Gewerbegebiet am Kieselberg bietet neben dem bekannten Globus Markt noch weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten: Ob Supermärkte, Baumarkt, Gartenbau, Bäcker oder Apotheke. Hier haben Sie einfach alles, was Sie brauchen.





Und auch die Naherholung kann punkten. Nicht nur, dass Sie in wenigen Schritten inmitten wunderschöner Felder und am Naheufer sind. Sie haben in Gensingen zahlreiche Sportangebote und lokale Winzer, bei denen man gerne einkehrt. Und wenn es Sie einmal hinauszieht: In wenigen Minuten ist auch der Bahnhof sowie die Autobahn A61 erreicht und von dort aus gelangen Sie in kürzester Zeit an alle beliebten Ziele in Rheinhessen und dem Rhein-Main-Gebiet.



KiTa/KiGa



Restaurant/  
Gaststätte



Supermarkt



Schule



Spielplatz



Bäcker



Apotheke



Naturschutz-  
gebiet



Sportplatz



Weinlokal



Bank





# HIER WOHNEN DAS GLÜCK

**Zuhause ist ein Ort, an dem man Wohlbehagen fühlt. Ihr Raum für maximale Individualität, in dem Sie und Ihre Familie die Hauptrolle spielen.**

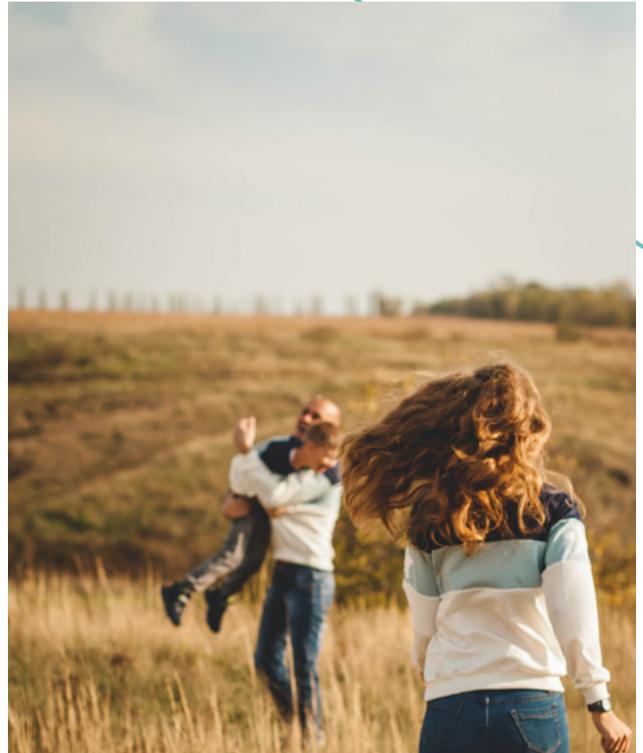
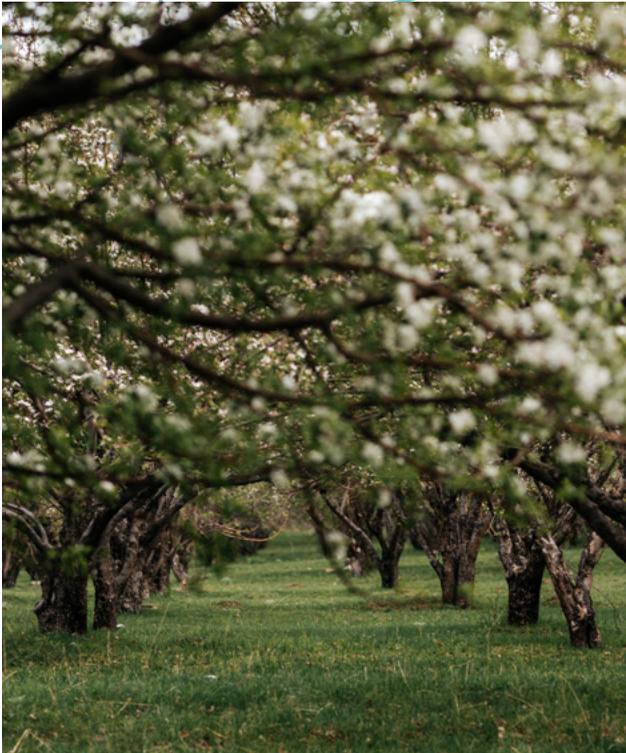
Die Doppelhaushälften FAMILY DUO bieten die Grundlage für Ihr Wohnglück. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich ist das Herzstück des quirligen Familienalltags. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Hier hat jeder sein eigenes Reich und Rückzugsort. Ein Highlight ist das großzügige Studio im Dachgeschoss. Ob Spielraum, Fitnessbereich oder Homeoffice – auf den ca. 40 m<sup>2</sup> können Sie so einige Wohnträume verwirklichen. Und für die richtige Lebensqualität im Sommer bieten Ihnen die Terrasse und der große Garten Ihre eigene grüne Oase. Hier wohnt man einfach glücklich! Und besonders interessant: die Flexibilität in der Grundriss- und Ausstattungsgestaltung.

**Mit Ihnen zusammen bauen wir Ihr Traumhaus!**



# IHR WOHNRAUM DIREKT MIT DER NATUR VERBUNDEN

Ihr neues Zuhause FAMILY DUO ist nicht nur aufgrund seiner Lage direkt mit der Natur verbunden. Das Energiekonzept beruht auf natürlichen Ressourcen und smarterer Technik. Der Zusammenschluss aus der Versorgung durch Geothermie und Photovoltaik, mit der Möglichkeit seinen Energiebedarf ganz individuell und mobil zu steuern (denn Sm@rt Home-ready ist hier natürlich inklusive), ist der richtige Weg zum Wohnglück der Zukunft.





### GEOTHERMIE

Kein Öl, kein Gas. Sondern Erdwärme. Aus natürlichen Ressourcen können Sie Ihr Zuhause mit Energie versorgen. Ganz umweltfreundlich, nachhaltig, unabhängig und gut für Ihren Geldbeutel.



### PHOTOVOLTAIK

Umweltfreundlich und emissionsfrei. Erzeugen Sie Ihren eigenen, kostengünstigen und sauberen Strom. Perfektes Add-On zu der nachhaltigen Energieversorgung durch Geothermie.

55

### EFFIZIENZHAUS 55-STANDARD

Die Effizienzhaus-Stufen ergeben sich aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung. Der Effizienzhaus 55-Standard für Neubauimmobilien stellt den Primärenergiebedarf im Vergleich zu einem Referenzgebäude dar. Somit werden 45% des Primärenergiebedarfs eingespart.



### SM@RT HOME READY

Der Grundstein für Ihr vernetztes Zuhause ist gelegt. Mit Sm@rt Home Ready können Sie ganz einfach jederzeit die intelligente Haustechnik installieren – mit genau den Funktionen, die für Ihren Alltag am geeignetsten sind.



### FUSSBODENHEIZUNG MIT FREE-COOLING

Die Fußbodenheizung sorgt im Winter für wohlige Wärme. Und der besondere Vorteil für Sie: Aufgrund der umweltfreundlichen Energieversorgung durch Geothermie können Sie den Free-Cooling-Effekt nutzen. Somit sorgt Ihre Fußbodenheizung für wunderbar kühle Temperaturen im Sommer.



Mehr Informationen zu Geothermie und Sm@rt Home einfach via Tap on QR-Code.

# WOHNQUALITÄT HEISST LEBENSQUALITÄT

## AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK

- 👁️ 5 Zimmer auf ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 👁️ Flexible Grundrissgestaltung
- 👁️ Terrasse mit Garten
- 👁️ Dreifach verglaste,  
teilweise bodentiefe Fenster
- 👁️ Edles Eiche-Echtholzparkett
- 👁️ Fußbodenheizung mit Free-Cooling

## BÄDER & COMFORT

- 👁️ Tageslichtbad
- 👁️ Hochwertige Sanitärobjekte
- 👁️ Gäste-WC
- 👁️ Hauswirtschaftsraum
- 👁️ PKW-Stellplatz in der eigenen Garage  
(optional) bzw. direkt am Haus

## THEMA NACHHALTIGKEIT

- 👁️ Umweltfreundliche Energieversorgung  
durch Geothermie
- 👁️ Photovoltaikanlage
- 👁️ Effizienzhaus 55-Standard
- 👁️ Sm@rt Home Ready





## EIN GEMEINSAMES PROJEKT VON



**Beratungstermin  
vereinbaren unter**  
[whu@molitor-immobilien.de](mailto:whu@molitor-immobilien.de)

**J. Molitor Immobilien GmbH**  
[www.molitor-immobilien.de](http://www.molitor-immobilien.de)  
instagram: @molitor\_immobilien  
youtube: Molitor Immobilien  
06132 99 55 562

**Sparkasse Rhein-Nahe**  
[www.sparkasse-rhein-nahe.de](http://www.sparkasse-rhein-nahe.de)  
instagram: @spkrheinnahe  
0671 94 55 55 5

Pflichtangaben gemäß §§79ff. GEG: Bedarfsausweis,  
Strom 19,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), A+, BJ 2022