

# IGC

IMMOBILIEN  
PROJEKT —  
ENTWICKLUNG



## WOHNEN AM GOLFPLATZ

### OBJEKTBESCHREIBUNG 76228 KARLSRUHE

In diesem Exposé möchten wir Ihnen unser Neubauprojekt von vier Reihenhäusern in idyllisch, ruhiger Hanglage von Karlsruhe-Hohenwettersbach im Hopfenacker 10 vorstellen.

Die Häuser werden schlüsselfertig, inkl. aller Baunebenkosten und Hausanschlussgebühren in massiven Kalksandstein als Effizienzhaus 40 nach den Anforderungen der KfW-Bank als klimafreundliches Wohngebäude (KfW-G) erstellt. Dieser Hausbau entspricht den höchsten Standard eines klimafreundlichen Hauses und sorgt somit für niedrige Energiekosten und ermöglicht zinsgünstige Förderkredite über die KfW-Bank.

Eine Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> sowie jeweils ein Stellplatz je Haushälfte, runden das Wohnen umfänglich ab.

In Verbindung mit den bewährten Baumaterialien und einer umweltfreundlichen Luftwasserwärmepumpe entsteht ein behagliches Wohngefühl bei niedrigen Energiekosten.

Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume mit einer Gartenterrasse sowie ein Balkon im Wohn- und Essbereich, schaffen einen freien Blick in die optimal nach Süd-Osten ausgerichteten Gärten.

### STEIN AUF STEIN

Massive Bauweise „Stein, auf Stein“ und geprüfte Handwerkerqualität.

**Denn auf den Partner kommt es an:**  
Seit über 65 Jahren ist der Baupartner als Reihenhaus-Profi in Süd- und Westdeutschland tätig. Rund 700 Reihenhäuser entwickelt und baut er pro Jahr und ist Kostenführer in diesem Segment.

Die Häuser werden schlüsselfertig erstellt. Vom Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe erfolgt die Betreuung aus einer Hand. Wir bieten Ihnen zusätzlich die Möglich-

keit die Bemusterungszentren „Baustein“ mit den großzügigen Showrooms in Karlsruhe und Düsseldorf zu besuchen. Der Baustein in Karlsruhe enthält einen Nachbau der Räume und ist eine willkommene Orientierungshilfe

Fachliche Kompetenz und Erfahrung, mit einer erweiterten Gewährleistung von 5 Jahren, garantiert Ihnen eine sichere Investition.



## AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS

- schlüsselfertig mit Festpreisgarantie
- real geteilte Grundstücke
- vermieterfertig inkl. Küchen mit E-Geräten
- KfW-G Förderung
- Gartenzimmer mit Terrasse und Rasen im UG
- großzügiger Balkon im EG
- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Fliesenformate 30 x 60 cm
- ein Stellplatz je Einheit

### ECKHAUS

Wohnfläche	Nutzfläche
ca. 138,94 m <sup>2</sup>	ca. 20,54 m <sup>2</sup>

Wohnfläche	Nutzfläche
ca. 138,94 m <sup>2</sup>	ca. 20,54 m <sup>2</sup>

### MITTELHAUS

Wohnfläche	Nutzfläche
ca. 139,63 m <sup>2</sup>	ca. 20,97 m <sup>2</sup>

inkl. ökologischer  
Luftwasser-  
wärmepumpe  
+ PV-Anlage

## AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

- Schalldämmung DIN 4109-5
- massives Kalksandstein-Mauerwerk mit Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster außen anthrazit, innen weiß
- 3-fach Isolierverglasung
- nach den Kriterien des Gebäude-energiegesetz (GEG) 2020

3D-RUNDGANG HIER KLICKEN

OFFENE UND  
HELLE WOHN RÄUME



## WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSSTANDORT

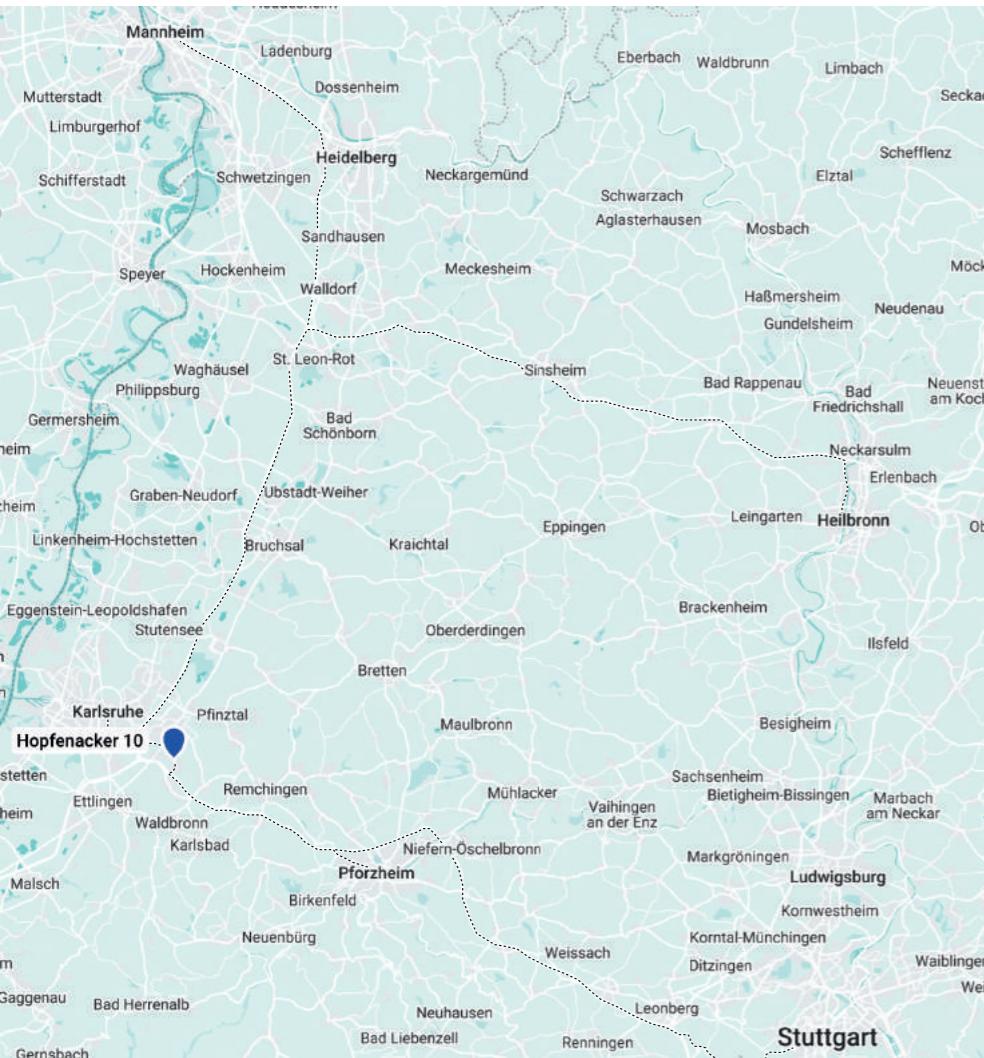
- Karlsruhe ist ein innovativer und international geprägter Standort mit hoher Lebensqualität, der neue Entwicklungen in der Wirtschaft und Wissenschaft aktiv fördert, nutzt und kommuniziert. Ein dichtes Netz von Hochschulen, Forschungseinrichtungen und High-Tech-Unternehmen macht Karlsruhe zum digitalen Mittelpunkt der Region. Zusätzlich tragen die Messe, das Kongresszentrum und der Tourismus dazu bei, den Austausch und das Wachstum zu fördern und damit die Bedeutung des Standorts zu stärken.
- Renommierte Hochschul- und Forschungseinrichtungen sowie die Gründung und Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen haben die herausragende Stellung Karlsruhes als Hightech- und IT-Standort und attraktives Zentrum mit internationaler Strahlkraft maßgeblich bestimmt. Zwischen Schwarzwald, Elsass und Pfalz gelegen, ist Karlsruhe ein attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit hervorragender Verkehrslage und optimaler Anbindung. Hier gehen Wachstum und Lebensqualität Hand in Hand.

## MAKROLAGE

- Karlsruhe ist eine Stadt im Südwesten Baden-Württembergs. Sie ist Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Karlsruhe und des Landkreises Karlsruhe und bildet selbst einen Stadtkreis (kreisfreie Stadt).
- Mit rund 310.000 Einwohnern und einer 17.340 Hektar großen Fläche ist Karlsruhe die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg. 1715 wurde die Karlsruher Fächerstadt gegründet und setzt sich heute aus verschiedenen Stadtteilen wie ein Mosaik zusammen.
- Die Stadt liegt in der oberrheinischen Tiefebene in der Nachbarschaft von Schwarzwald, Kraichgau, Vorderpfalz, Elsass, Pfälzer Wald und Vogesen. Und liegt somit im Zentrum von Regionen mit hohem Freizeit- und Tourismus-Wert.

# INFRASTRUKTUR

- Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden, einer der erfolgreichsten Regionalflughäfen Deutschlands.
- Kreuzung zweier europäischer Schienenkorridore, zwischen Paris-Budapest und Rotterdam-Genua. Seit 2007 ist Karlsruhe Station der Hochgeschwindigkeitsstrecke des TGV Est von Stuttgart über Karlsruhe und Straßburg nach Paris und zurück. Viermal täglich fährt der TGV als Direktverbindung ohne Umstieg in 2,5 Stunden an die Seine-Metropole.
- Der öffentliche Personennahverkehr aus Karlsruhe ist einer der besten deutschlandweit. Daher sind fast alle Ziele in der Stadt und der Region gut erreichbar.
- Direkte Verbindungen mit dem deutschen ICE und einigen französischen TGV-Zugpaaren gibt es unter anderem nach Berlin, Hamburg, Köln, München, Amsterdam, Marseille, Paris, Zürich und Mailand sowie zum Frankfurter Flughafen. Direkte Nightjet-Verbindungen bestehen nach Berlin und Hamburg.
- Das Karlsruher Nahverkehrssystem, das mittlerweile weltweit kopiert wird und die gesamte Region in vorbildhafter Weise mit dem Oberzentrum Karlsruhe verbindet.
- Karlsruhe wird über drei Autobahnen und mehrere Bundesstraßen erreicht. Die Europastraßen E 35 (Amsterdam-Rom) und E 52 (Straßburg-Salzburg) verlaufen hier über das Autobahnnetz.



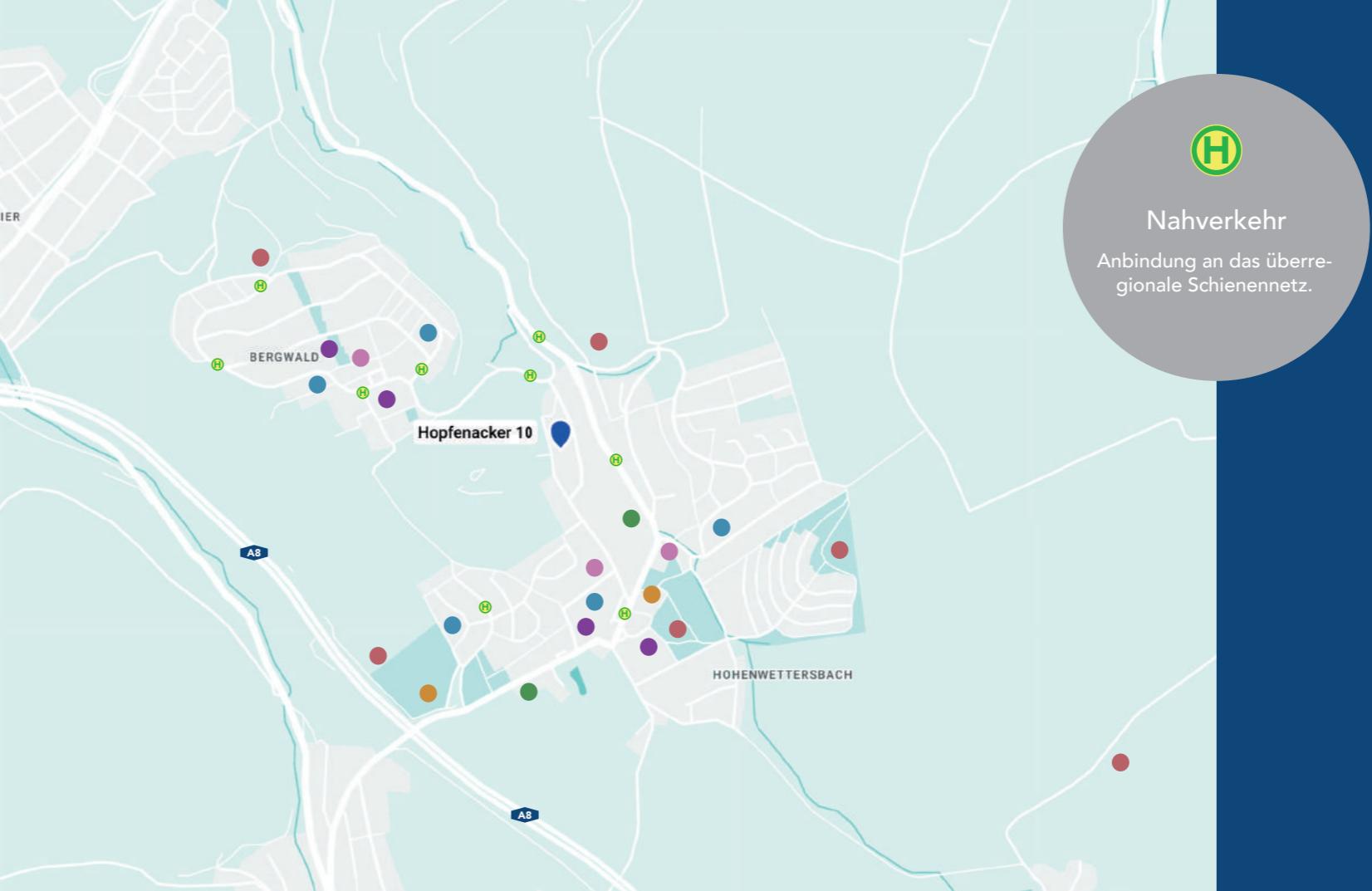
## ENTFERNUNGEN

Karlsruhe-Innenstadt	8 km	(ca. 13 Min.)
Pforzheim	28 km	(ca. 28 Min.)
Heidelberg	55 km	(ca. 39 Min.)
Mannheim	71 km	(ca. 50 Min.)
Heilbronn	93 km	(ca. 70 Min.)
Stuttgart	74 km	(ca. 60 Min.)
Flughafen Karlsruhe	45 km	(ca. 45 Min.)
Flughafen Stuttgart	77 km	(ca. 55 Min.)



## VIELFÄLTIGE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN UND FREIZEITGESTALTUNGEN

- Bildung/Kindergärten
- Lebensmittel
- Freizeit
- Gastronomie
- Arzt / Apotheke
- Bank / Post



## MIKROLAGE

- Hohenwettersbach gehört zu den Bergdörfern von Karlsruhe. Mit rund 230 Metern über dem Meeresspiegel und 116 Metern über Karlsruhe.
- Durch die einzigartige Landschaft verfügt Hohenwettersbach über einen hohen Freizeitwert. Das Gebiet rund um Hohenwettersbach nennt man auch die „kleine Schweiz“. Mehrere Spielplätze, darunter ein Abenteuerspielplatz, ein Boule-Platz, ein Beachvolleyball und ein Basketballfeld bieten Jung und Alt Bewegungsmöglichkeiten an der frischen Luft.
- Hohenwettersbach wird von den KW-Buslinien 24, 44 sowie der „NightLiner“-Nachtbuslinie NL-ALT11 (Anruflinentaxi) bedient.
- Eine Grundschule sowie zwei Kindergärten sind im Ort. Weiterführende Schulen sind in den Nachbarorten vorhanden.
- Eine Viehzahl an Vereinen und Organisationen bieten ein abwechslungsreiches Angebot an Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen an.
- Spektakuläres Golfen der anderen Art: Der Golfpark Karlsruhe, Gut Batzenhof, liegt auf einem Hochplateau im Ortsteil Hohenwettersbach.



Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in naher Umgebung.



Idyllische Rad- und Wanderwege in herrlicher Natur.



Haus 1

Grundstück 392 m<sup>2</sup>

Haus 2

Grundstück 207 m<sup>2</sup>

Haus 3

Grundstück 220 m<sup>2</sup>

Haus 4

Grundstück 354 m<sup>2</sup>

NORDEN

## GARTENGESCHOSS

### ECKHAUS



### WOHNFLÄCHE

Terrasse	5,00 m <sup>2</sup>
Eltern	25,82 m <sup>2</sup>
Flur	3,39 m <sup>2</sup>
SW Bad	5,64 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>39,85 m<sup>2</sup></b>

### NUTZFLÄCHE

Technik	20,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>20,54 m<sup>2</sup></b>

## ERDGESCHOSS

### ECKHAUS



### WOHNFLÄCHE

Küche	10,69 m <sup>2</sup>
Wohnen	35,84 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Flur	8,52 m <sup>2</sup>
Balkon	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>60,25 m<sup>2</sup></b>

## OBERGESCHOSS

### ECKHAUS



### WOHNFLÄCHE

Kind 1	12,43 m <sup>2</sup>
Kind 2	17,07 m <sup>2</sup>
Bad	5,89 m <sup>2</sup>
Flur	3,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>46,24 m<sup>2</sup></b>



# IHR IMMOBILIEN INVESTMENT

