

IGC

IMMOBILIEN
PROJEKT —
ENTWICKLUNG

www.igc-immo.de



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 m² 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 Reihenhause-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.

KFW
Bank aus Verantwortung



AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS

- schlüsselfertig mit Festpreisgarantie
- real geteilte Grundstücke
- vermietetfertig 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 |
|---------------------------|
| ca. 138,94 m ² |

| Nutzfläche |
|--------------------------|
| ca. 20,54 m ² |

MITTELHAUS

| Wohnfläche |
|---------------------------|
| ca. 139,63 m ² |

| Nutzfläche |
|--------------------------|
| ca. 20,97 m ² |

| Räumlichkeiten |
|----------------|
| 4 Zimmer |

| Außenanlage |
|--------------|
| 1 Stellplatz |

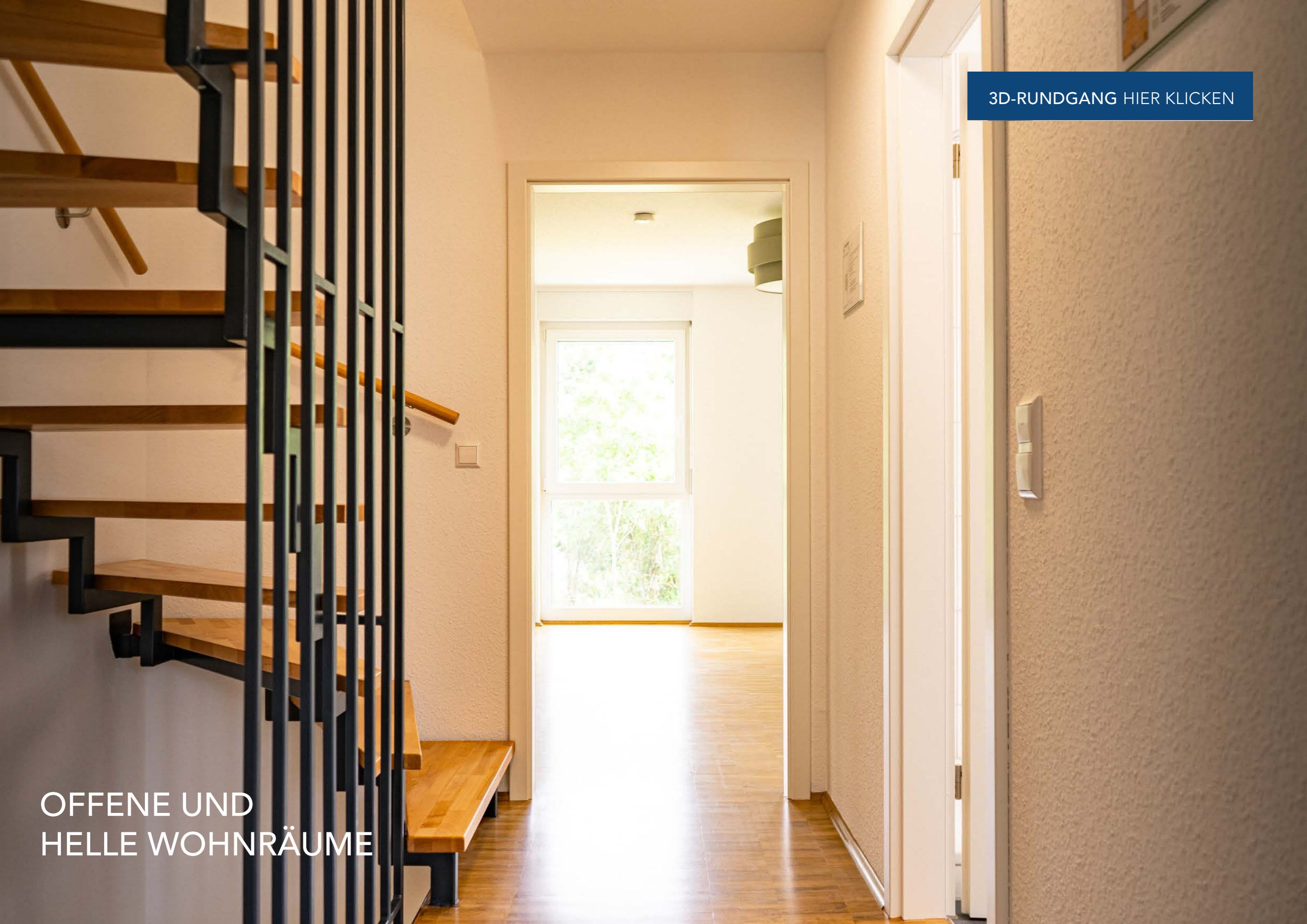
inkl. ökologischer
Luftwasser-
wärmepumpe
+ PV-Anlage

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 Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020

[3D-RUNDGANG HIER KLICKEN](#)

OFFENE UND
HELLE WOHNÄRÄUME





Das im 18. Jahrhundert errichtete Schloss von Karlsruhe in der Stadtmitte gehört zum Badischen Landesmuseum.

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.

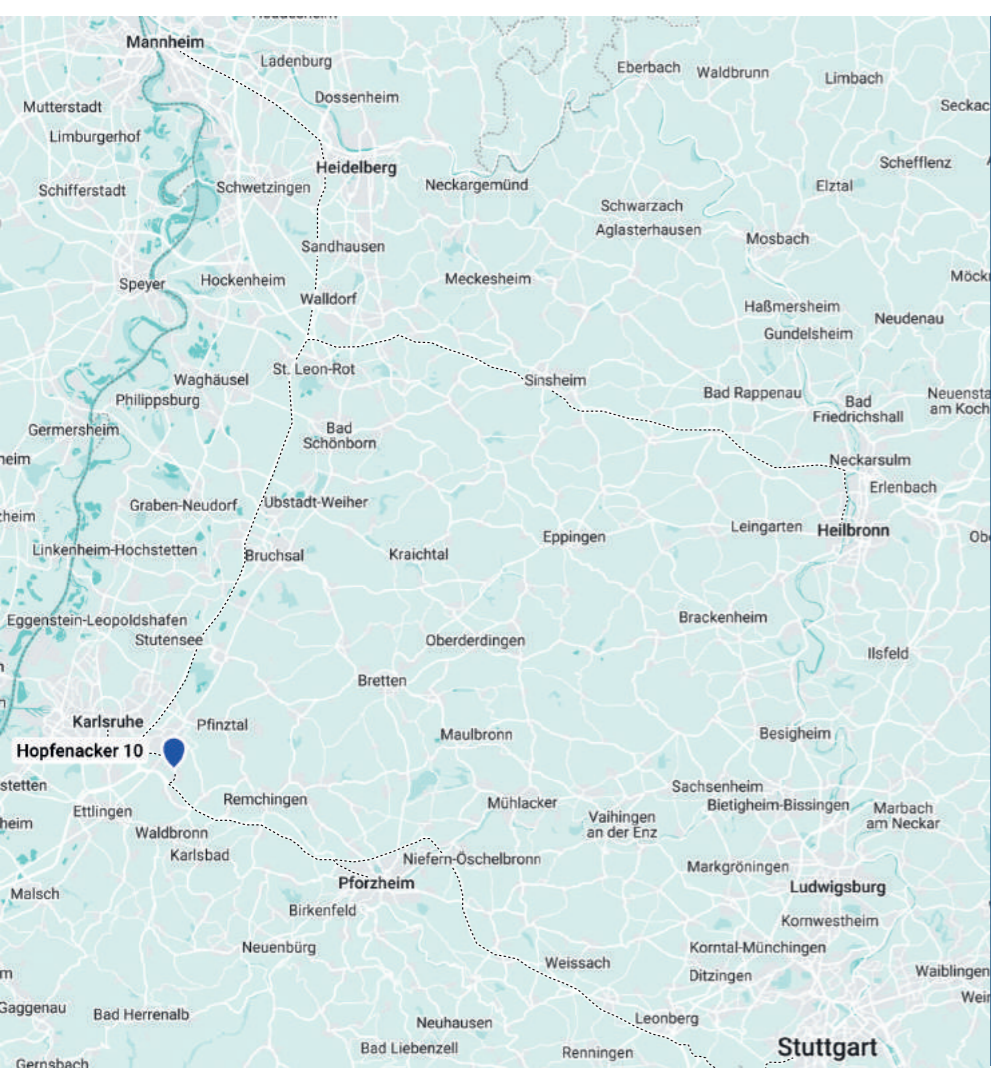
WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSSTANDORT

- 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.
- Renommiertere 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.

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 so wie 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.



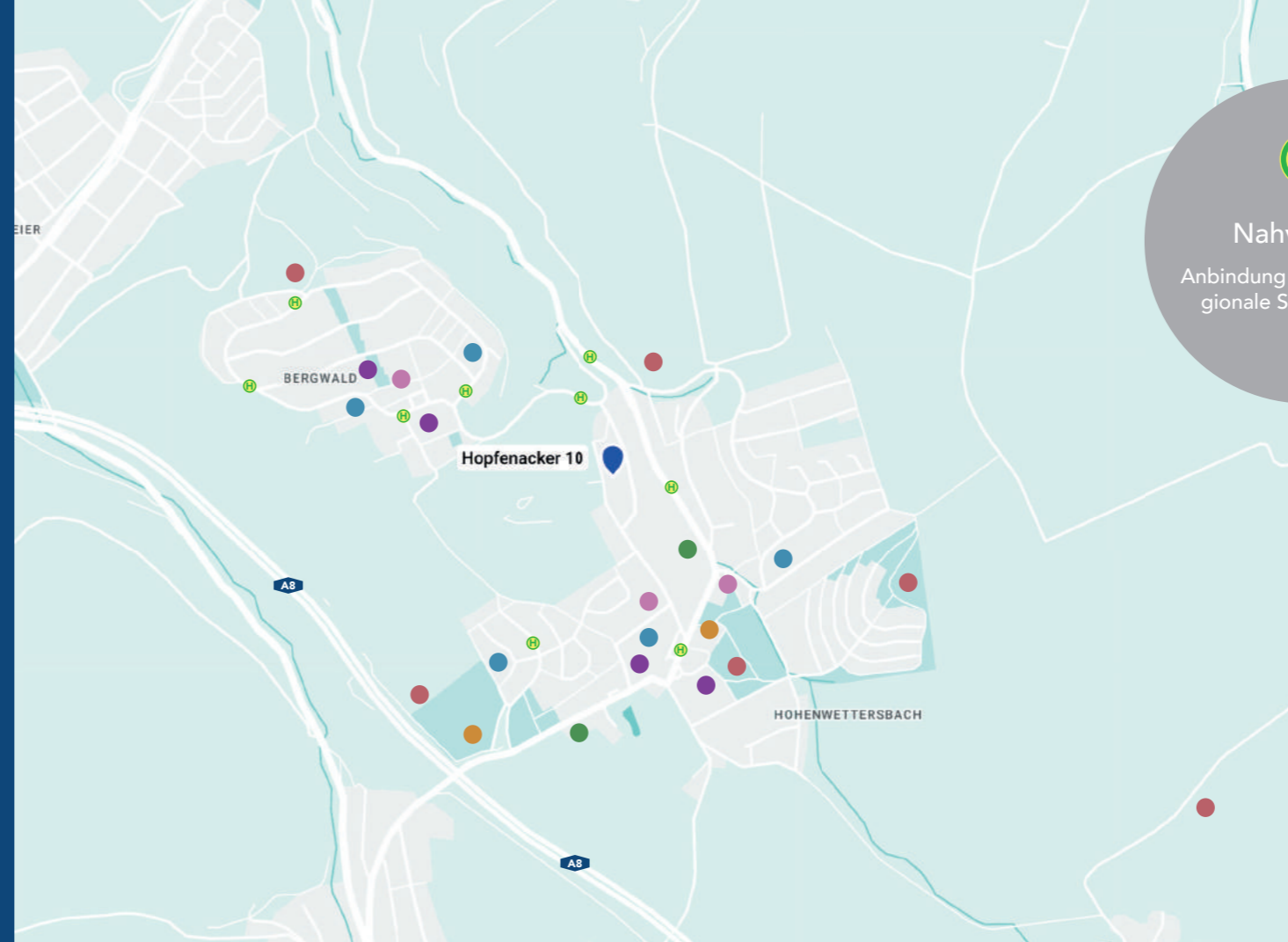
ENTFERNUNGEN

| | | |
|----------------------|-------|---------------|
| 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



Nahverkehr

Anbindung an das überregionale Schienennetz.

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 KVV-Buslinien 24, 44 sowie der „NightLiner“-Nachtbuslinie NL-ALT11 (Anruflinientaxi) bedient.
- Eine Grundschule sowie zwei Kindergärten sind im Ort. Weiterführende Schulen sind in den Nachbarorten vorhanden.
- Eine Vielzahl an Vereinen und Organisationen bieten ein abwechslungsreiches Angebot an Freizeitbetätigungen 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.



NORDEN

HOPFENACKER

Haus 1

Grundstück 392 m²

Haus 3

Grundstück 220 m²

Haus 2

Grundstück 207 m²

Haus 4

Grundstück 354 m²

GARTENGESCHOSS
ECKHAUS



WOHNFLÄCHE

| | |
|----------|----------------------|
| Terrasse | 5,00 m ² |
| Eltern | 25,82 m ² |
| Flur | 3,39 m ² |
| SW Bad | 5,64 m ² |
| Gesamt | 39,85 m ² |

NUTZFLÄCHE

| | |
|---------|----------------------|
| Technik | 20,54 m ² |
| Gesamt | 20,54 m ² |

ERDGESCHOSS
ECKHAUS



WOHNFLÄCHE

| | |
|--------|----------------------|
| Küche | 10,69 m ² |
| Wohnen | 35,84 m ² |
| WC | 2,20 m ² |
| Flur | 8,52 m ² |
| Balkon | 3,00 m ² |
| Gesamt | 60,25 m ² |

OBERGESCHOSS
ECKHAUS



WOHNFLÄCHE

| | |
|--------|----------------------|
| Kind 1 | 12,43 m ² |
| Kind 2 | 17,07 m ² |
| Bad | 5,89 m ² |
| Flur | 3,45 m ² |
| Gesamt | 46,24 m ² |



IHR IMMOBILIEN
INVESTMENT

