

Idee | Konzeption | Produktion | [www.junge-junge.com](http://www.junge-junge.com)

**intensivbau**

GmbH & Co. KG

Wilhelm-Schechter-Str. 13

77855 Achern

Telefon: 0 78 41 - 33 53

Telefax: 0 78 41 - 2 87 65

[info@intensivbau.de](mailto:info@intensivbau.de)

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

**intensivbau**

# WOHNKOMFORT MIT FERNBLICK INMITTEN DER STADT ACHERN



**intensivbau**

# „Willkommen in Achern.“



Thomas Mertz, Inhaber

Uwe Huber, Bauleiter seit 19 Jahren bei Intensivbau

## Inhaltsverzeichnis

Seite	4-5	Interview Thomas Mertz
Seite	6-7	Achern, Perle der Ortenau
Seite	8-9	Interview Hans-Jürgen Stolzer
Seite	10-11	Gute Aussichten
Seite	12-13	Schöne Einsichten
Seite	14-15	Stadt und Land
Seite	16-17	Aus Liebe zum Detail
Seite	18-19	Ansichtssache
Seite	20	EG GRUNDRISS WOHNUNG 1
Seite	21	EG GRUNDRISS WOHNUNG 2
Seite	22	EG GRUNDRISS WOHNUNG 3
Seite	23	EG GRUNDRISS WOHNUNG 4
Seite	24	1.OG GRUNDRISS WOHNUNG 5
Seite	25	1.OG GRUNDRISS WOHNUNG 6
Seite	26	1.OG GRUNDRISS WOHNUNG 7
Seite	27	1.OG GRUNDRISS WOHNUNG 8
Seite	28	2.OG GRUNDRISS WOHNUNG 9
Seite	29	2.OG GRUNDRISS WOHNUNG 10
Seite	30	2.OG GRUNDRISS WOHNUNG 11
Seite	31	2.OG GRUNDRISS WOHNUNG 12
Seite	32	3.OG GRUNDRISS PENTHOUSE
Seite	33	UG GRUNDRISS TIEFGARAGE & KELLER
Seite	34-35	Referenzen
Seite	36-39	Bau – und Ausstattungsausschreibung



**intensivbau**

■ „Kontinuität ist unsere Stärke.“



## Standpunkt: Thomas Mertz

Die Intensivbau Wohnungs- und Industriebau GmbH & Co. KG in Achern gilt als ältester Generalübernehmer in Mittelbaden. Hunderte von Wohnungen und Häusern hat sie bereits erstellt. Thomas Mertz, geschäftsführender Gesellschafter, wacht persönlich über die Bauqualität.

**Herr Mertz, mit dem „Stadthaus Anna Stolzer“ haben Sie im Vorjahr einen städtebaulichen Akzent gesetzt. Das benachbarte „Stadthaus am Park“ soll diese Erfolgsgeschichte weiter erzählen? Die erfreuliche Reso-**

*nanz auf unser „Stadthaus Anna Stolzer“ hat gezeigt, dass wir mit unserem qualitätsorientierten Baustil auf dem richtigen Weg sind. Das neue Objekt „Stadthaus am Park“ bietet dieselben Vorteile: Zentrumsnähe, schöne Ausblicke und eine hochwertige Ausstattung.*

**Bei der Vermarktung bevorzugen Sie eher die leisen Töne? Weil der Standort für sich spricht, auch ohne die üblichen Bezeichnungen wie „Residenz“ und ähnliches. „Stadthaus“ trifft die Sache vollkommen und steht für gehobenes Wohnen in Park- und Zentrumsnähe.**



**Die wahren Werte ergeben sich auf den zweiten Blick?** *Die Solidität eines Bauträgers erkennen Sie an den hochwertigen Details. Getreu unserer Firmierung „Intensivbau“ konzentrieren wir uns auf wenige Objekte im Jahr, die aber bestens durchdacht und überwacht sind.*

**Sie setzen damit ein Zeichen für Kontinuität?** *Wir verstehen uns als „kleiner, aber feiner“ und sehr solider Bauträger. Unsere selbst gestellten Qualitätsanforderungen reichen von der Erstellung über die Beratung und den Verkauf bis hin zur Hausverwaltung.*

**Welche Möglichkeiten haben nun die Interessenten, um sich ein Bild vom künftigen „Stadthaus am Park“ zu machen?** *Das fertig gestellte „Stadthaus Anna Stolzer“ sowie ein weiteres ähnliches Objekt befinden sich in nächster Nähe. Wir laden gerne in die Musterwohnungen ein.*

**Gibt es denn schon Anfragen für's neue „Stadthaus am Park“? Noch vor Baubeginn?** *Ja, wir freuen uns über zahlreiche Vorgespräche. Das fertig gestellte Schwestergebäude hilft uns dabei sehr, denn es macht erlebbar, welchen Wohnkomfort man auch hier erwarten darf.*

# Achern, Perle der Ortenau.



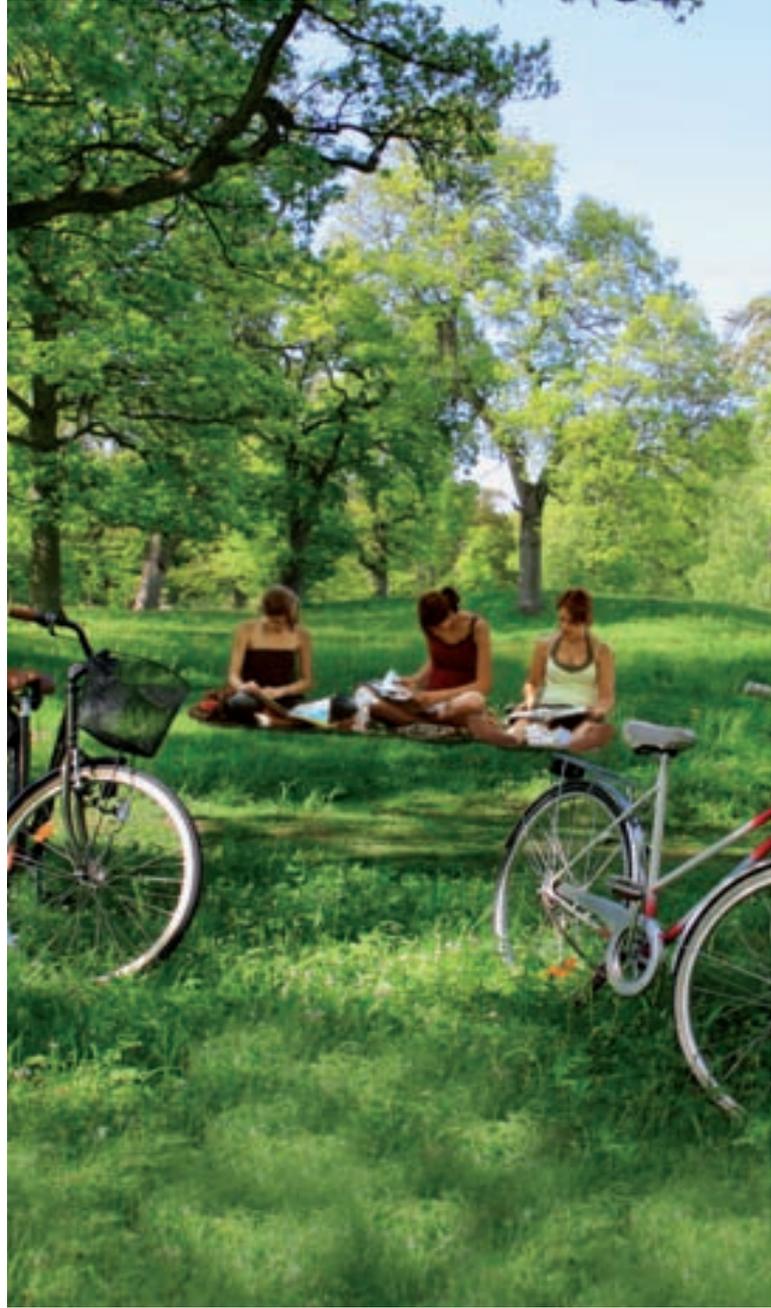
## Wohnen und arbeiten. Lernen und spielen.

In Achern lässt es sich wohnen und arbeiten, lernen und spielen. Das Statistische Landesamt rechnet mit einem Einwohnerzuwachs von 12% bis 2020.

**Geschichte.** Im Jahr 1095 ist ein „Acchara“ erwähnt, daneben gibt es ältere Ausgrabungen. 1808 verleiht Großherzog Karl Friedrich dem Ort die Stadtrechte, „in Rücksicht auf seine ansehnliche Bevölkerung, den Gewerbefleiß und die Betriebsamkeit der Bewohner“. Achern ist seit 1974 Große Kreisstadt.

**Schulen.** Grundschulen in allen Stadtteilen, vier Hauptschulen, eine Förderschule, zwei Kreis-Berufsschulen, eine Realschule. Das Gymnasium Achern siegte gar in einem Bundes-Wettbewerb. Die private Heimschule Lender in Sasbach ist ein weiteres Gymnasium in der Nähe.

**Natur und Sport.** Wer möchte sich nicht in dieser wunderbar unverfälschten Landschaft bewegen? Zahlreiche Vereine, Fußball- und Bolzplätze sowie ein Schwimmbad warten auf Sie. Auch Fitnesssportler finden „ihre“ Wald- und Wiesenwege, bis hin zu Nordic-Walking-Strecken.



## Wo? Im Lebensmittelpunkt.

**Der Baden-Airpark.** Wirtschaft und Gewerbe wie auch Reise- und Sonnenhungrige profitieren vom nahe gelegenen Baden-Airpark. Die Palette an Flugzielen kann sich sehen lassen. Ob zum Shopping nach London, zu Freunden nach Hamburg oder zum Geschäftstermin nach Berlin – in kurzer Zeit haben Sie Ihr Ziel erreicht.

**Standpunkt: Oberbürgermeister Klaus Muttach.** „Wir leben im Herzen Badens und im Zentrum Europas. Achern ist mit 25.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Or-

tenaukreises und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Attraktivität als Wohn- und Lebensmittelpunkt beginnt beim landschaftlichen Umfeld, von der Vorbergzone mit Wäldern, Wein- und Obsthängen bis hin zu den waldreichen Höhen der Hornisgrinde. Der Arbeitsmarkt ist intakt, das Stadtzentrum bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. Und unsere Schullandschaft ist beispielhaft. Gemeinsam mit allen Mitarbeitern der Stadtverwaltung arbeiten wir daran, Achern auch in Zukunft lebendig und liebenswert zu erhalten.“

„Das bestehende ‘Stadthaus Anna Stolzer’ weist dem künftigen ‘Stadthaus am Park’ den Weg zum Erfolg.“



## Standpunkt: Hans-Jürgen Stolzer

Hans-Jürgen Stolzer leitet das Familienunternehmen KASTO Maschinenbau GmbH & Co. KG, heute in Achern-Gamshurst angesiedelt. Familie wie Firma haben enge historische Bindungen zum innerstädtischen Areal.

**Herr Stolzer, was verbindet Sie mit Achern?** *Mein Urahn Carl Stolzer hatte hier eine Zimmerei gegründet. Heute sind wir Global Player für Metallsägen und Lagersysteme.*

**Wie war es nun zum Bauimpuls in der Stadt gekommen?** *Nach unserem Fortzug wollten wir und die Intensivbau*

*einen sinnvollen Übergang für das Gelände schaffen.*

**Auf dem wertvollen Areal ist nun hochwertiges Wohnen angesagt. Zufrieden mit dieser Entwicklung?** *Meine Großmutter hatte noch auf diesem Areal gelebt. Wir freuen uns über die Benennung „Stadthaus Anna Stolzer“.*

**Nebenan tut sich noch mehr. Mit Aussicht auf Erfolg?** *Das geplante Schwestergebäude „Stadthaus am Park“ bringt wiederum neuen Wohnraum. Davon profitiert die Stadt Achern ebenso wie die Belegschaft von KASTO.*



### **Stadthaus am Park. Die zweite Chance.**

Manche, die beim „Stadthaus Anna Stolzer“ nicht mehr rechtzeitig zum Zuge gekommen waren, freuen sich jetzt über eine zweite Chance. So ist es nicht verwunderlich, dass die ersten Interessenten bereits im Jahre 2008 nach dem architektonischen Konzept und nach dem Stand der Planungen beim Schwesterbau „Stadthaus am Park“ fragten. Noch vor Ausheben der Baugrube sprechen wir als Bauträger mit möglichen Eigentümern von morgen.

### **Stadthaus Anna Stolzer. Das erfolgreiche Beispiel.**

Eine Wohnung im soeben fertig gestellten „Stadthaus Anna Stolzer“ ist eine langlebige Wertanlage für viele Generationen. Davon zeugte schon die lebhaftete Nachfrage im Vorfeld. Bald nach dem Richtfest war die Hälfte verkauft. Zur Fertigstellung konnte sich Firmenchef Thomas Mertz über den Verkauf von 11 von 13 Wohnungen freuen. Die örtliche Presse berichtete in Wort und Bild über die Fertigstellung und über den Markterfolg des „Stadthaus Anna Stolzer“.

# Gute Aussichten.



## **Innen = außen. Diese Wohnungen sind großzügig, hell und lichtdurchflutet.**

Anstatt den maximalen Baukörper aus der bebaubaren Fläche herauszuholen (wie häufig zu sehen), wurde außen herum viel Luft für Grünflächen gelassen. Der gepflegte Außenbereich gehört denn auch zu den Annehmlichkeiten dieser Liegenschaft. Der weitläufige Rasen sorgt für eine angenehme Umgrünung, die umlaufenden Stauden spenden bald schon Sichtschutz und schaffen

kleine Oasen rund um die ebenerdigen Wohnungen. Zum architektonischen Grundkonzept gehört die optische Verbindung von „innen“ und „außen“. Von jedem Punkt der Wohnung ist der Garten oder das Umfeld zu sehen. Man betritt die eigene Wohnung und hat das Gefühl, direkt nach draußen in die Landschaft zu treten.



## Einkaufen und Erholen in Fußnähe.

Die Bezeichnung „Stadthaus am Park“ vermittelt die gehobene Ausstattung und die begünstigte Lage direkt am Stadtgarten, dem grünen Herzen der Acherner Innenstadt. Das soziale Milieu darf überhaupt als gehoben

bezeichnet werden, auch in Anbetracht des Komfort- und Preisniveaus. In Fußnähe befinden sich ein Supermarkt, ein Bäcker, eine Apotheke, ein empfehlenswertes Hotel mit Mittagstisch sowie Kirche und Friedhof.

# Schöne Einsichten.



## Hoch, breit, weit.

Großzügige Schnitte, große Räume und breite Türen sorgen überall für schöne Durchsichten. Diese Großzügigkeit gehört durchweg zum architektonischen Konzept des „Stadthauses am Park“. Zusammen mit den ausgesuchten Materialien ergibt sich ein sinnlicher Gesamteindruck: Meine Wohnung ist (mir) etwas wert.

Auch Barrierefreiheit ist hier eine Selbstverständlichkeit; eine gute Nachricht für alle, die ihre Wohnung bis ins Alter nutzen möchten und heute schon an morgen denken. Rollstuhlfahrer freuen sich über die durchgehenden Laminatböden und die schwellenarme Grundkonzeption.



## Raum in alle Richtungen.

Auch die Vertikale befreit den Raum von herkömmlichen Beschränkungen. Die Raumhöhen von 2,60 m und die Türhöhen von 2,10 m sind reichlich bemessen, für ein angenehmes Platzgefühl nach oben. Ab dem 1. OG aufwärts kommt ein weiteres Schmuckstück hinzu:

Ein herrlicher Balkon, ebenso ausladend wie einladend. 18 m<sup>2</sup> schaffen reichlich Raum für Parties, Hobbies, Sonnenbaden, ein gemütliches Frühstück bei Sonnenaufgang oder eine individuelle Begrünung; eine weiterer schöner Brückenschlag zwischen innen und außen.

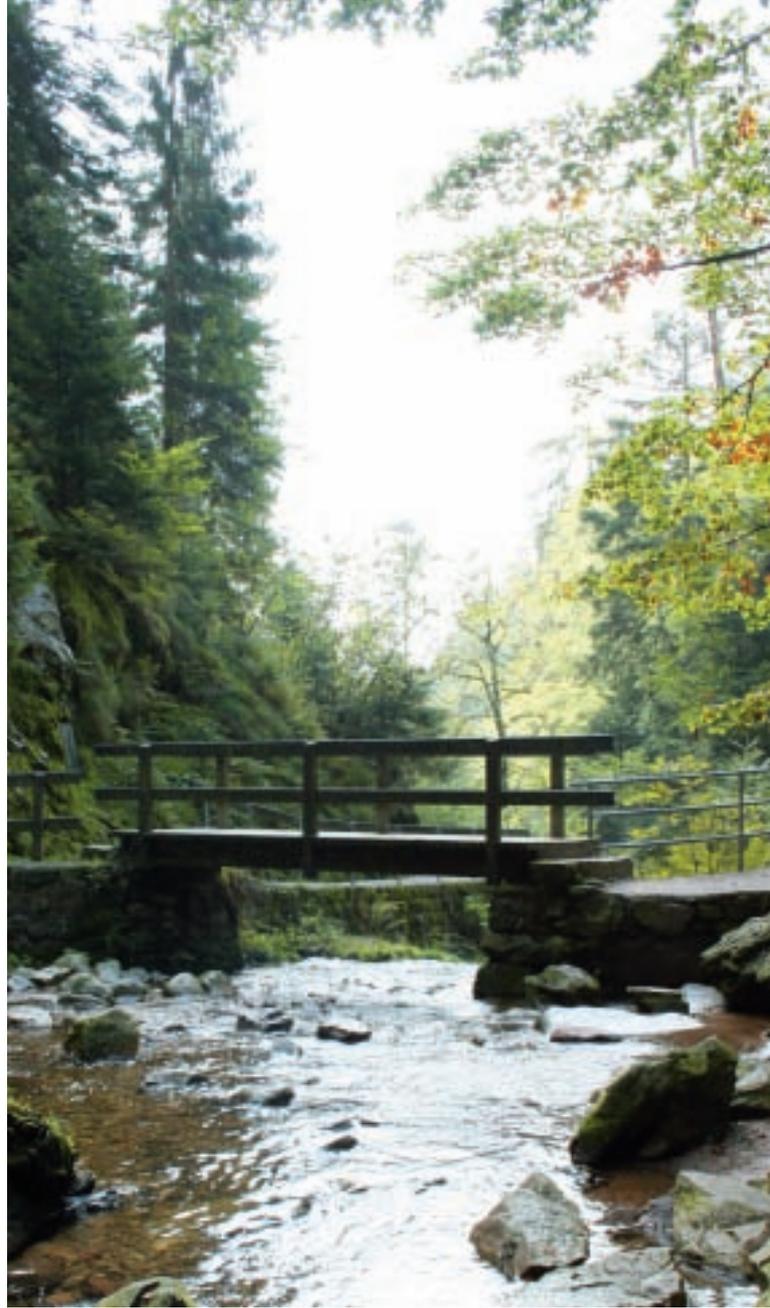
# Stadt und Land.



## Kleinod ...

Achern liegt am Fuße des nördlichen Schwarzwaldes. Die Hornisgrinde lockt im Winter mit verschneiten Hängen und im Sommer mit zahlreichen Wanderwegen. Im weiteren Umland gefallen die berühmte Schwarzwald-

Hochstraße, das Weindorf Kappelrodeck/Waldulm, der bekannte Ferienort Sasbachwalden, das Mühlendorf Ottenhöfen im Schwarzwald, das Mummelseedorf Seebach oder das malerische Oberkirch.



## ... am Fuße des Schwarzwaldes.

Im Westen grüßt das romantische Strassbourg sowie das nahe Elsass. Besuchen Sie auch das Toni-Merz-Museum in Obersasbach. Und immer lockt der Rhein zu sommerlichen Entdeckungsreisen; die vom WWF geadelten

Rheinauen sind verschwiegene Naturparadiese mit einer einzigartigen Pflanzen- und Tierwelt. In Achern ist das Leben, wie es scheint, bei sich selber angekommen.



## Aus Liebe zum Detail.



### **Besehen, befühlen, besitzen.**

Durchweg ist hochwertiges, lichtehtes Laminat verlegt. Im Ess- und Wohnbereich gefällt der leise kurbelgetriebene Rollladen, die Fensterelemente zum Balkon oder Freisitz besitzen einen elektrischem Antrieb. Mit einem „Fingertip“ ist freie Fernsicht auf die Landschaft geschaffen, oder auch ein schattiges Ambiente.

Kabelleerschächte in allen Zimmern erlauben eine nachträgliche Verkabelung für PC oder Fernsehen. Wer Opernmusik über viele Räume hinweg hören möchte, der trifft hier auf ideale bauliche Voraussetzungen.



## Schönes Design in hochwertiger Ausführung.

Eine Video-Gegensprechanlage hilft, erwünschte von unerwünschten Gästen zu trennen. Ihre Lieferanten und Postboten werden es Ihnen danken. Im Badezimmer lassen sich weitere ausgesuchte Details entdecken. Die ebenerdig begehbbare Dusche sorgt für Bequemlichkeit

und Sicherheit. Die Notrufmöglichkeit schenkt Senioren oder Behinderten zusätzliche Geborgenheit. Raffinierte Wasserhähne mit zwei Einrastpositionen senken den Wasserverbrauch.

# Ansichtssache.

NORDEN | EINGANG



WESTEN



SÜDEN



OSTEN



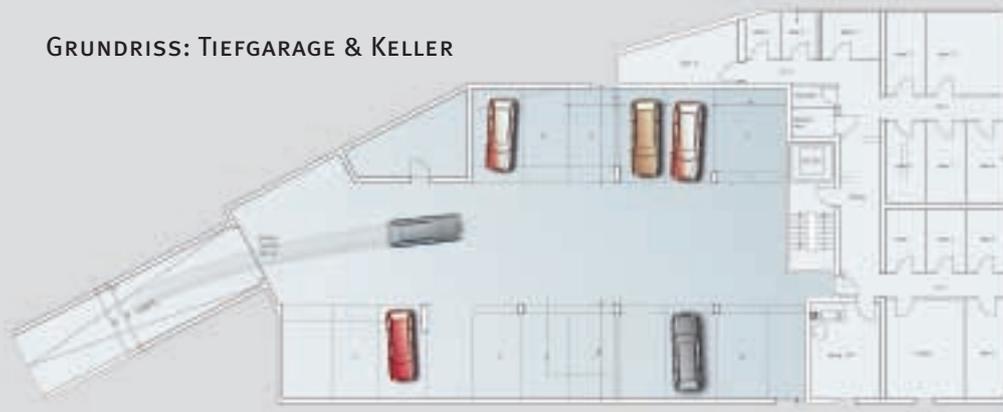
## Klassisch, modern, einfach, klar, großzügig, groß, breit, hell.

Die klassisch-moderne Architektur fußt auf einfachen klaren Linien. Durchweg großzügige Schnitte, große Freiflächen und breite Türen sorgen für sehr helle Wohnungen. Der Baukörper umfasst 13 Wohnparteien auf 3 Etagen, davon 4 Zweizimmer-, 5 Dreizimmer- und 3 Vierzimmerwohnungen sowie ein Penthouse. Zu jeder Einheit gehört ein unverwechselbares Wohngefühl, aufgrund der

Lage in den verschiedenen Stockwerken und der wechselnden Aussichten nach allen Himmelsrichtungen. Welcher Wohncharakter sind Sie?

Sie haben die freie Auswahl zwischen einem Ausblick nach Osten auf die Höhenzüge des Schwarzwaldes oder nach Westen auf den Stadtpark.

## GRUNDRISS: TIEFGARAGE & KELLER



## Trockenen Fußes in Ihr Apartment.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum im Untergeschoss. Jedem Bewohner stehen ein Fahrradraum und ein komfortabler Trockenraum zur Verfügung.

Bewohner und Besucher können sich über einen rollstuhlgeeigneten Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss freuen.

# EG

## WOHNUNG 1



### 2-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	8,01	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,17	m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,12	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96	m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	30,56	m <sup>2</sup>
Küche	6,77	m <sup>2</sup>
Gesamte Terrasse 12,0 m <sup>2</sup> x 0,5	6,00	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 1</b>	<b>73,59</b>	<b>m<sup>2</sup></b>





## EG WOHNUNG 2



### 4-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	13,28 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,18 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	33,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,50 m <sup>2</sup>
Gesamte Terrasse 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 2</b>	<b>116,53 m<sup>2</sup></b>

# EG

## WOHNUNG 3



### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	11,33 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,73 m <sup>2</sup>
Bad	8,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,50 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	33,29 m <sup>2</sup>
Gesamte Terrasse 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 3</b>	<b>101,25 m<sup>2</sup></b>





## EG WOHNUNG 4



### 2-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	1,95	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,50	m <sup>2</sup>
Küche	6,85	m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	36,82	m <sup>2</sup>
Bad / WC	8,48	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,49	m <sup>2</sup>
Gesamte Terrasse 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 4</b>	<b>78,84</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

# 1. OG

## WOHNUNG 5



### 2-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	8,01	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,17	m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,12	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96	m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	30,56	m <sup>2</sup>
Küche	6,77	m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 12,0 m <sup>2</sup> x 0,5	6,00	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 5</b>	<b>73,59</b>	<b>m<sup>2</sup></b>





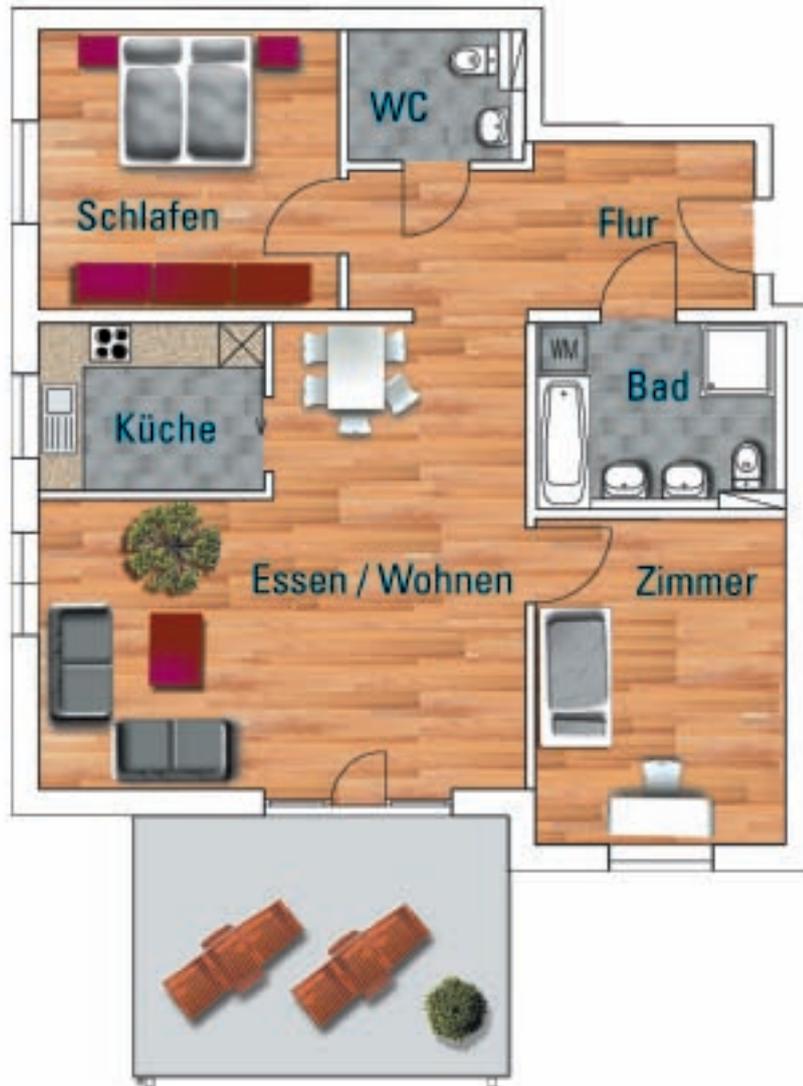
# 1. OG WOHNUNG 6



## 4-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	13,37 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,18 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	33,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,50 m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 6</b>	<b>116,62 m<sup>2</sup></b>

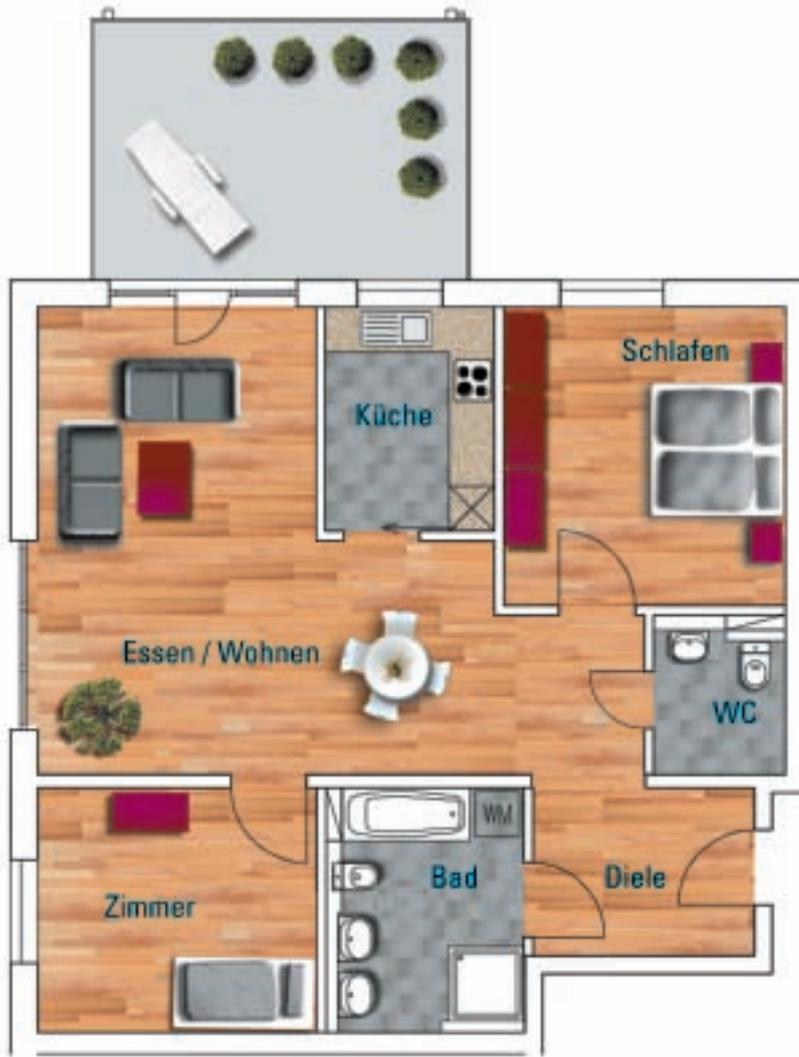
# 1. OG WOHNUNG 7



## 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	11,33 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,73 m <sup>2</sup>
Bad	8,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	33,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,50 m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 7</b>	<b>101,25 m<sup>2</sup></b>





# 1. OG

## WOHNUNG 8



### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	6,86	m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,56	m <sup>2</sup>
Bad	8,39	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96	m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	34,82	m <sup>2</sup>
Küche	6,77	m <sup>2</sup>
Zimmer	12,08	m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 8</b>	<b>96,19</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 2. OG WOHNUNG 9



### 2-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	8,01	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,17	m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,12	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96	m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	30,56	m <sup>2</sup>
Küche	6,77	m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 12,0 m <sup>2</sup> x 0,5	6,00	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 9</b>	<b>73,59</b>	<b>m<sup>2</sup></b>





## 2. OG WOHNUNG 10



### 4-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	13,37 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,18 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	33,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,50 m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 10</b>	<b>116,62 m<sup>2</sup></b>

## 2. OG WOHNUNG 11



### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	11,42 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,73 m <sup>2</sup>
Bad	8,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	33,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,50 m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 11</b>	<b>101,34 m<sup>2</sup></b>



## 2. OG WOHNUNG 12



### 3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele	6,83	m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,56	m <sup>2</sup>
Bad	8,39	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96	m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	34,82	m <sup>2</sup>
Küche	6,77	m <sup>2</sup>
Zimmer	12,08	m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 17,5 m <sup>2</sup> x 0,5	8,75	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 12</b>	<b>96,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

# 3. OG PENTHOUSE

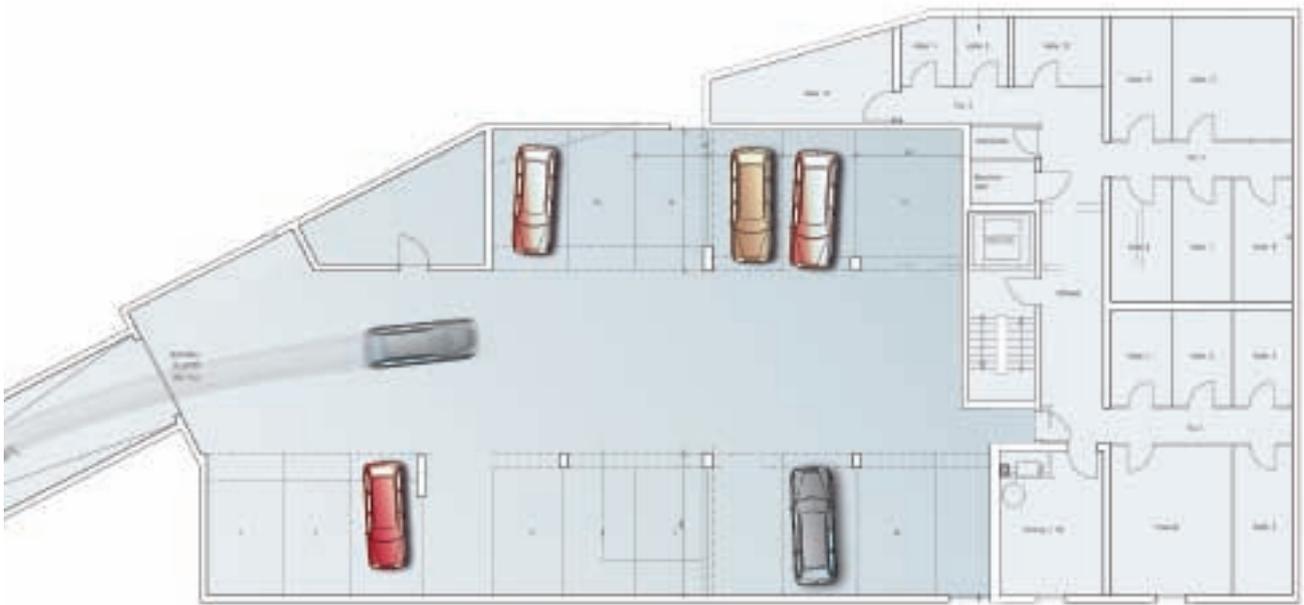


## PENTHOUSE

Flur	15,44	m <sup>2</sup>	Hauswirtschaftsraum	7,80	m <sup>2</sup>
Küche	30,67	m <sup>2</sup>	Büro	14,65	m <sup>2</sup>
Essen	28,92	m <sup>2</sup>	WC	2,30	m <sup>2</sup>
Wohnen	41,91	m <sup>2</sup>	Gästezimmer	20,79	m <sup>2</sup>
Schlafen	18,85	m <sup>2</sup>	Dusche   WC	4,04	m <sup>2</sup>
Ankleide	16,68	m <sup>2</sup>	Gesamte Terrasse (158,86 m <sup>2</sup> x 0,25)	39,72	m <sup>2</sup>
Bad	11,38	m <sup>2</sup>	<b>Gesamt Penthouse</b>	<b>253,15</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

# TG | KG

## TIEFGARAGE & KELLER



### NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Keller 1	7,32	m <sup>2</sup>	Trockenraum	22,12	m <sup>2</sup>
Keller 2	11,10	m <sup>2</sup>	Heizung HA	18,89	m <sup>2</sup>
Keller 3	7,15	m <sup>2</sup>	Flur 1	8,31	m <sup>2</sup>
Keller 4	7,15	m <sup>2</sup>	Flur 2	8,37	m <sup>2</sup>
Keller 5	4,46	m <sup>2</sup>	Flur 3	9,02	m <sup>2</sup>
Keller 6	9,34	m <sup>2</sup>	Maschinenraum	3,46	m <sup>2</sup>
Keller 7	9,12	m <sup>2</sup>	Hausmeister	2,69	m <sup>2</sup>
Keller 8	9,12	m <sup>2</sup>	Schleuse	24,95	m <sup>2</sup>
Keller 9	4,64	m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche KG</b>	<b>218,44</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Keller 10	15,67	m <sup>2</sup>	Tiefgarage	402,91	m <sup>2</sup>
Keller 11	9,34	m <sup>2</sup>	Fahrräder	19,56	m <sup>2</sup>
Keller 12	7,79	m <sup>2</sup>			
Keller 13	18,45	m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>640,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

# Qualität durch Erfahrung.



## Intensivbau ...

Die Intensivbau Wohnungs- und Industriebau GmbH & Co. KG wurde 1962 gegründet. Als ältester Generalübernehmer im mittelbadischen Raum haben wir in den ver-

gangenen 47 Jahren mehrere hundert Eigentumswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser errichtet. Lohn der Arbeit: Ein guter Name in der gesamten Region.



## ... baut intensiv.

Langjährige, vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen mit meist regionalen Handwerkern gewährleisten die Umsetzung unseres Qualitätsstandards bei jedem einzelnen Objekt. Nicht nur unsere Bauwerke lassen unsere selbst gestellten Anforderungen sichtbar werden. Von der Kundenbetreuung über den gesamten Beratungs- und Ver-

kaufsprozess bis hin zur Hausverwaltung setzen wir auf konstante Qualität. Intensivbau gilt zudem als verlässlicher Realisierungspartner von freien Architekten und Planungsbüros, deren Kunden schlüsselfertig bauen möchten. Für diese übernehmen wir den Part des Generalübernehmers; und garantieren den Schlüsselfertigpreis.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Appartementhaus Josef-Hund-Straße 1 in 77855 Achern

## ALLGEMEINES

Das Gebäude liegt in zentraler Lage zum Stadtzentrum und zum Stadtgarten. Die Qualität der Bauausführung und die Orientierung der Wohnungen Süd-Ost, bzw. Süd-West lassen einen sehr guten Wohnwert erkennen. Das Gebäude umfasst drei Vollgeschosse und eine Penthousewohnung. Insgesamt werden 13 Wohneinheiten erstellt, 4 Zweizimmer-, 5 Dreizimmer-, 3 Vierzimmer- und 1 Penthouse. Das Objekt ist mit einem rollstuhlgerechten Aufzug von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum im Untergeschoss.

Den Bewohnern steht ein Fahrradraum sowie ein unbeheizter Trockenraum zur Verfügung. Im Untergeschoss des Gebäudes sind 16 Tiefgaragenstellplätze untergebracht. Vor dem Gebäude werden 3 zusätzliche Außenstellplätze errichtet. Die Anlage wird insoweit barrierefrei errichtet, als alle Wohnungen ohne Stufen über Aufzug zugänglich sind. Zusätzlich sind die Duschen begehbar. Im Bad wird ein Leerrohr für die Nachrüstung von Notrufeinrichtungen installiert.

## ROHBAU

### MAURER

**Fundamente:** Einzel- und Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen.

**Kellergeschoss-Außenwände:** Wasserun-

durchlässiger Stahlbeton Stärke 24 cm bzw. nach statischen Erfordernissen, innen weiß gestrichen.

### KELLERBODEN

**Kellerräume:** Monolithischer Beton, Kunststoffbeschichtung.

**Garagenboden:** Monolithischer Betonboden mit Hartstoffeinstreuung geglättet; nach statischen Erfordernissen.

**Keller-Innenwände:** Betonwände oder Kalksandstein-Mauerwerk, unverputzt weiß gestrichen; Stärke nach Plan und nach statischen Erfordernissen. Abtrennung der Kellerräume durch geschlossene kunststoffbeschichtete Spanplatten; jedoch Abstand zu Boden und Decke; Türen gleichschließend mit Haus-, Wohnungs- und Eingangstür.

**Treppen/innen:** Stahlbetontreppen mit Synthesekautschukbelag, Treppenläufe gummigelagert. Lichtkuppel im Dachspitz mit RWA-Anlage. Geländer in Stahl, deckend gestrichen, Handlauf in Edelstahl.

**Außen-Mauerwerk:** 36,5 cm porosiertes Mauerwerk mit 2-lagigem Fertigputz als Silikonharzputz.

**Wohnungs-Trennwände:** Ziegelmauerwerk als Verfüllziegel; Rohdichte 2,0, Stärke 24 oder 30 cm.

**Innenwände:** Gipskarton-Ständerwände beidseitig doppelt beplankt, mit Dämmung.

Tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk oder Beton. Stärke nach statischen Erfordernissen.

## DECKEN

**Über Kellergeschoss:** Stahlbeton-Massivplattendecke, im Bereich Tiefgarage (überbauter Teil) zusätzliche unterseitige Wärme- und Schalldämmung; insgesamt 5 cm stark; im Kellerbereich 5 cm Wärmedämmung.

### Über Erd-, Ober- und Dach-Geschoss:

Stahlbeton-Massivplattendecke unterseitig mit Rohfaser tapeziert; Decke über Dachgeschoss (unter Zeltdach) mit Hartschaumplatten gedämmt, somit optimaler sommerlicher Wärmeschutz.

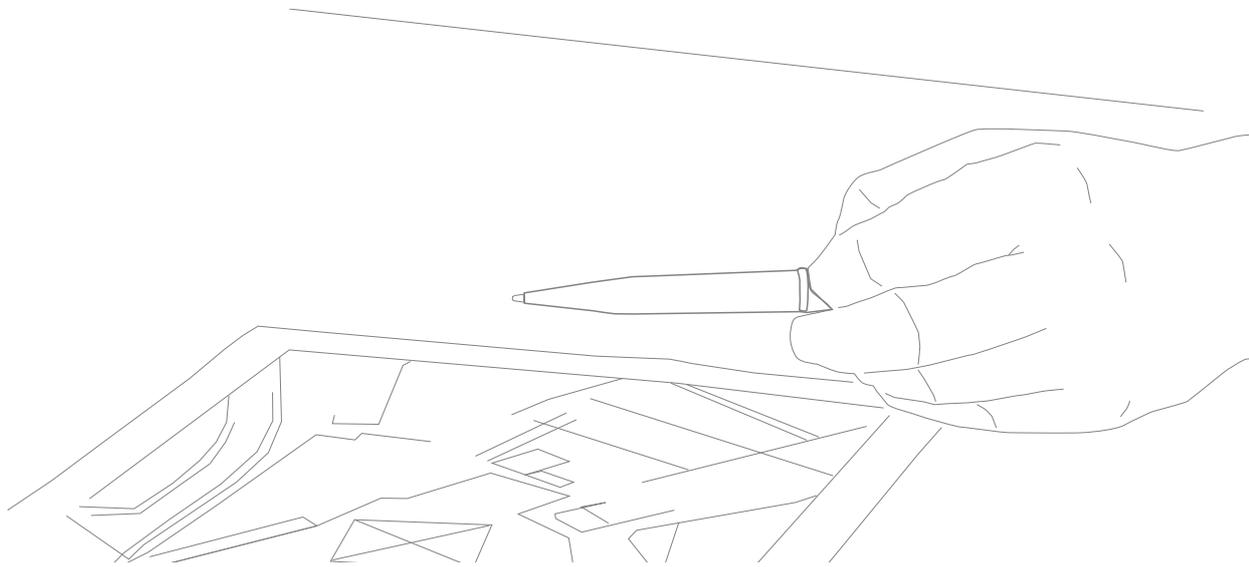
**Balkone:** Stahlkonstruktion feuerverzinkt mit Stahlbetonfertigteileplatte, Unter- und Stirnseite gestrichen, Oberfläche in Sichtbeton nicht gestrichen, Geländer aus Stahlprofilen feuerverzinkt, Handlauf in Edelstahl.

**Zimmermann / Dachkonstruktion:** Zeltdach mit 6° Dachneigung. Dachdeckung in Stehfalzblechkonstruktion. Sichtbare Holzkonstruktion deckend weiß gestrichen. Dachüberstände unterseitig mit Mehrschichtplatten verkleidet und deckend gestrichen.

**Blechner:** Dachrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidung und Mauerabdeckungen in vorbewittertem Titanzinkblech oder Alublech; Standrohre in Geberit.

**Schlosser:** Balkongeländer feuerverzinkt. Alle Handläufe in Edelstahl. Treppengeländer in Stahl mit deckendem Anstrich. Briefkasten und Sprechanlage mit integrierter schwenkbarer Kamera in Außenwand seitlich zum Hauseingang.

**Aufzug:** Behindertengerechter Personen-



aufzug nach TRA 200 im separaten Betonschacht.

## GEBÄUDEINSTALLATION

**ELEKTROINSTALLATION:** Nach den Vorschriften der VDE und EVU, alle Schwachstromleitungen und einbetonierte Stromleitungen werden im Leerrohr verlegt. Ansonsten erfolgt Kabelverlegung. Hauptzähler im Keller, Verteiler mit Absicherung in jeder Wohnung. Schalter- und Steckdosenabdeckungen in Fabrikat JUNG Standard, Serie AS 500 Alpin-Weiß.

### WOHNEN/ESSEN:

2 Anschlüsse für 2 Deckenleuchten  
Wechsel-/Serienschaltung  
5 Steckdosen  
1 Antennenanschluss für Radio und Fernseher  
1 Außensteckdose sowie Außenleuchte  
Balkon/Freisitz

### KOCHEN:

1 Anschluss für Deckenleuchte,  
(Ausschaltung)  
1 Anschluss für Herd  
1 Anschluss für Spülmaschine  
6 Steckdosen

### SCHLAFEN:

1 Anschluss für Deckenleuchte  
(Kreuzschaltung)  
2 Doppelsteckdosen  
1 Steckdose unter Schalter im Türbereich  
1 Antennenanschluss für Radio und Fernseher  
1 Leerrohr vom Telefonanschluss

(Erweiterung Telefon- oder PC-Anschluss)

### ZIMMER 1:

1 Anschluss für Deckenleuchte  
(Ausschaltung)  
2 Doppelsteckdosen  
1 Steckdose unter Schalter  
1 Antennenanschluss für Radio und Fernseher (mit Leerrohr)  
1 Leerrohr vom Telefonanschluss  
(Erweiterung Telefon- oder PC-Anschluss)

### ZIMMER 2:

1 Anschluss für Deckenleuchte (Ausschaltung)  
2 Doppelsteckdosen  
1 Steckdose unter Schalter  
1 Antennenanschluss für Radio und Fernseher (mit Leerrohr)  
1 Leerrohr vom Telefonanschluss  
(Erweiterung Telefon- oder PC-Anschluss)

### DIELE / FLUR:

1 Anschluss für Deckenleuchte  
(Wechsel-/Serienschaltung)  
1 Sprechanlage, Klingel mit Monitor  
1 Steckdose  
1 Postleerdose für Telefon  
1 Doppelsteckdose neben Telefonanschluss

### BAD / DUSCHE:

1 Anschluss für Deckenleuchte  
(Ausschaltung)  
1 Anschluss für Wandleuchte je Waschtisch  
1 Doppelsteckdose je Waschtisch  
1 Anschluss für Waschmaschine  
1 Anschluss für Trockner  
1 Leerrohr

### WC / ABSTELLRAUM:

1 Anschluss für Wandleuchte  
1 Steckdose unter Lichtschalter  
1 Steckdose

### ABSTELLRAUM (NUR IN WHG. NR. 4):

1 Anschluss für Deckenleuchte  
1 Steckdose  
1 Anschluss für Waschmaschine  
1 Anschluss für Kondenstrockner  
(falls im Bad nicht vorhanden)

### KELLER:

1 Anschluss für Deckenleuchte je  
Kellerraum  
1 Steckdose je Kellerraum unter Schalter

### TREPPENHAUS:

2 Anschlüsse für Wand- bzw. Deckenleuchte (je Geschoss)  
Bewegungsmelder als Präsenzmelder  
(nach Bedarf)

### BALKON / TERRASSE:

1 Außenleuchte  
1 Steckdose

### TV ANSCHLUSS:

Rundfunk- und Fernseh-Empfang über Kabelanschluss. Die einmalige Bereitstellungsgebühr sowie die Installation im Haus ist im Kaufpreis enthalten.

### SANITÄR

**WASSERVERSORGUNG:** Fallrohre in DB 20 Geberit. Anbindungsleitungen in Geberit. Kalt- und Warmwasserleitungen im Kunststoffverbundrohr; die Warmwasserstränge erhalten eine Zirkulation bis zu den Absperrhähnen bzw. Warmwasserzählern der Wohnungen. Jede Wohnung wird kalt- und warmwasserseitig getrennt

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Appartementhaus Josef-Hund-Straße 1 in 77855 Achern

gezählt. 1 Gartenanschluss mit Schlauchhahn für Wohnungen mit Sondernutzung und Dachgeschoss. Wasseruhren werden gemietet; die Kosten trägt der Käufer / Mieter.

**SANITÄRE EINRICHTUNGEN:** Alle Sanitärgegenstände in weiß. Sämtliches Zubehör aus der Ausstattungsserie Sam 3000. Für die Anzahl und Größe der Sanitärgegenstände sind die Einzeichnungen in den Plänen (M 1:50) maßgebend.

**WC / ABSTELLRAUM:** Wandhängendes Tiefspülklosett Modell Duravit D-Code, Unterputzspülkasten, Kunststoffringsitz, Papierhalter. Waschtisch für Kalt- und Warmwasser Modell Duravit D-Code. Einhandhebelmischer, Spiegel, Handtuchhalter.

**BAD:** Badewanne in Stahlblech mit Einhandhebelmischer unter Putz, Wandstange, Badetuchhalter, Handbrause. Bodengleiche geflieste Dusche 1,00 m x 1,00 m mit Einhandhebelmischer unter Putz, verstellbare Brause, Seifenhalter. Duschtrennung in Echtglas. Waschtische Modell Duravit D-Code oder gleichwertiges mit Einhandhebelmischer, Porzellan- oder gemauerte Ab-lage, Spiegel und Handtuchhalter. Anschluss für Waschmaschine und Kondensrockner in Bad oder Abstellraum. **KOCHEN:** Anschluss für Spültisch und Spülmaschine.

## HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSBAUER

**HEIZTECHNIK:** Gas-Zentralheizung; Markenbrennwertkessel mit separater Warmwasserbereitung, Kessel außentemperaturgesteuert mit Nachtabsenkung und Boilervorrangschaltung. Sämtliche Steigleitungen in geschweißten Gewinderohren, Verteilerleitungen in den Geschossen in kunststoffummantelten Weichstahl- oder Kupferrohren, wärmege-dämmt nach der Wärmeschutzverordnung. Treppenhaus beheizt (Heizkörper im KG).

**HEIZFLÄCHEN:** Fertig lackierte Platten- oder Röhrenheizkörper mit separatem, verdecktem Thermostatventil zur Feinregulierung und Rücklaufverschraubung im Zweirohrsystem angebunden. Sämtliche Wohnungen werden über elektrische Wärmemengenzähler getrennt gemessen; diese werden gemietet; die Kosten trägt der Käufer / Mieter.

**LÜFTUNG:** Sofern WC oder Bäder innenliegend angeordnet sind, erhalten diese eine mechanische Entlüftung über Dach; über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet; Zuluft über Türausschnitt mit Gitter.

## INNENAUSBAU

**FENSTER:** Kunststoff-Fenster in weiß, als geschosshohe Elemente mit Isolierverglasung,  $K_v = 1.1$ . Einhandbeschläge, umlaufende Gummidichtung. Fensterbänke (außen) in Aluminium; Fensterbänke (innen) in Granit nach

Mustervorlage der Fa. Intensivbau. **ROLLLÄDEN:** Alle Fenster (außer Kellerfenster), erhalten Aluminiumrollläden, mit vorgebauten / integrierten Roll-ladenkästen; Stahlblechblenden pulverbeschichtet und mit Kurbelgetriebe. Fensterelement zum Balkon oder Freisitz mit elektrischem Antrieb.

## ESTRICH:

**KG.** Abdichtung mit Dampfsperre, Wärmetrittschalldämmung, 50 mm Estrich im Treppenhaus.

**EG.** Wärmetrittschalldämmung, mind. 50 mm Estrich (zusätzliche Dämmung unter Decke in Keller und Tiefgarage soweit überbaut).

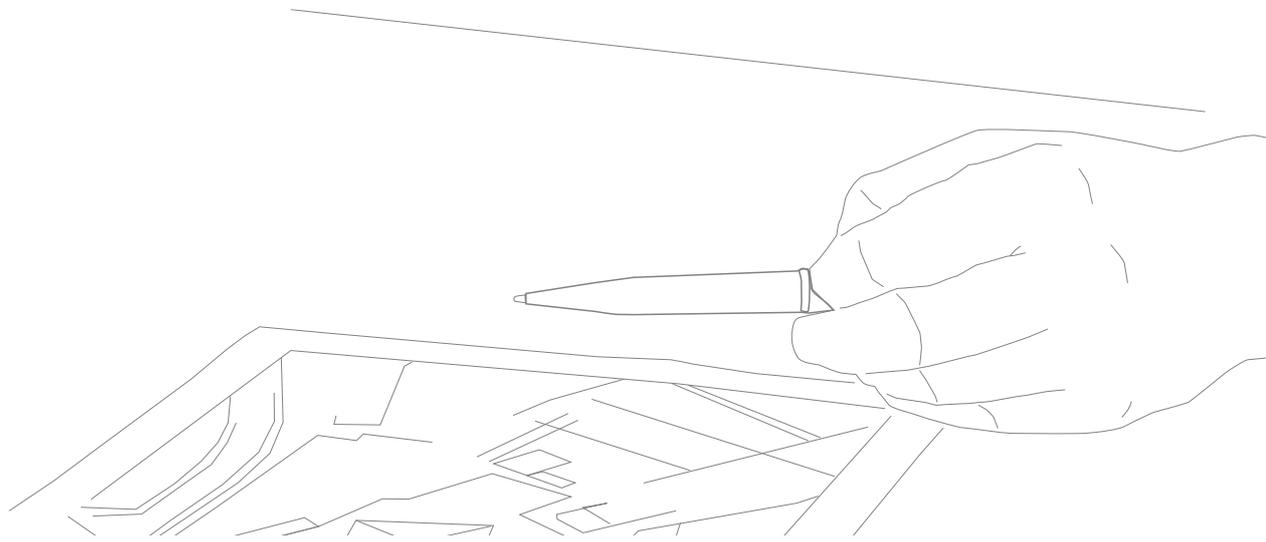
**OG.** Wärmetrittschalldämmung, 50 mm Estrich

**DG.** Wärmetrittschalldämmung, 50 mm Estrich

## GIPSER

**INNEN:** Die Innenseiten der Außenwände, die Wohnungstrennwände und tragenden Innenwände erhalten einen einschichtigen Gipsputz, Stärke im Mittel 10 mm; Deckenstöße der EG-, OG- und DG-Decken gespachtelt. Alle senkrechten Wände im Treppenhaus und den Treppenfluren erhalten Gipsputz, mit Glasfasertapete und Latexfarbe gestrichen.

**AUSSEN:** 2-lagiger Silikonharzputz, leicht getönt, Sockelputz bis Erdreich gefilzt und gestrichen.



## FLIESENLEGER

**MATERIALPREISE:** Der Materialpreis für Wand- und Bodenfliesen in den nachfolgend genannten Räumen beträgt bis 25,00 EURO/qm brutto (Formate 20/25, 30/30, 30/60, ohne Bordüren und ohne Dekore).

**KOCHEN / ABSTELLRAUM / Garderobe:** Boden gefliest. Wandfliesen im Koch-Arbeitsbereich bis 5 qm auf Putz geklebt. (Format 10/10 Mosaik).

**BAD / DUSCHE:** Boden gefliest und abgedichtet, Wände raumhoch gefliest mit Abdichtung im Bereich Dusche und Badewanne.

**WC / ABSTELLRAUM:** Boden gefliest, Wände installationsseitig (Waschtisch und WC) ca. 1,20 m hoch ab Boden gefliest; verbleibende Wandfläche mit Rauhfaser-tapete tapeziert.

## SCHREINER

**TÜREN:** Alle Zimmertüren in Röhrenspan mit Rundkante, weiß lackiert, mit Falzdichtung. Beschläge in Alu, Fabrikat FSB oder gleichwertig. Wohnungseingangstüren schalldämmend, mit Stahlzarge und Spion, deckend gestrichen, Doppelfalz mit absenkender Bodendichtung, Beschlag mit Kernziehschutz und Dreifachverriegelung. Im Keller ZK-Türen in hellem Farbton; Türen zu den Kellerräumen in kunststoffbeschichteten Holzplatten mit Zylinderschloss gleichschließend zur Wohnung. Haustürelement in Isolierverglasung mit Alu und Türschließer.

## BODENLEGER

**WOHN-, KINDER- UND SCHLAFZIMMER:** Boden nach Wahl bis zu einem Materialpreis von 30,00 EURO/qm brutto einschl. Verlegung. Für Sockelleisten sind allgemein 4,00 EURO/lfm brutto einschl. Verlegung enthalten.

## MALER

Alle Wände und Decken im KG weiß gestrichen, für die Tiefgarage ist ein ca. 30 cm hoher Sockelanstrich vorgesehen. Sämtliche Wände (soweit nicht gefliest) und Decken mit Rauhfaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Treppenhauswände mit Glasfasertapete tapeziert und mit Latexfarbe gestrichen.

## TIEFGARAGE

15 Stellplätze, 1 behindertengerechter Stellplatz. Garagentor als Sektional- oder Kipptor, mit Fluchttüre im Tor, elektrischem Antrieb, Funkfernbedienung und Schlüsselschalter im Einfahrtsbereich der Tiefgarage. Durch die Bauart der Tiefgarage ist eine natürliche Be- und Entlüftung sichergestellt. Der Fahrradraum ist abschließbar, gleichschließend mit Haus- und Wohnungsabschlusstür.

## AUSSENANLAGE

Zufahrt zu den Garagen und Hauszugang in Betonpflastersteinen. Stellplätze in versickerungsfähigem Betonpflaster.

Verbleibende Grundstücksflächen als Rasenfläche. Maßgebend für die Objektgrundfläche ist der Erdgeschossplan. Tiefgaragendecke begrünt. Müllplatz eingegrünt oder mit Sichtschutzelementen. Abtrennung der Sondernutzungen untereinander durch Pflanzung. Im Bereich der Tiefgarage ist das Einschlagen von Pfählen und Befestigungen jeglicher Art zu unterlassen, um eine Beschädigung der Tiefgaragenabdichtung zu vermeiden.

## SONSTIGES

- Sonderwünsche jeglicher Art dürfen den zügigen Bauablauf nicht hemmen. Sie können nur bei der Fa. Intensivbau in Auftrag gegeben werden, werden nur nach schriftlicher Auftragsbestätigung ausgeführt und über die Fa. Intensivbau abgerechnet.

- Bei Wahl von günstigeren Materialien erfolgt keine Vergütung der Preisdifferenz zu den genannten Bis-Preisen.

- Änderungen aus technischen oder statischen Gründen oder aufgrund von baurechtlichen Auflagen bleiben vorbehalten. Baustoffe können durch qualitativ mindestens gleichwertige ersetzt werden.

Die Fa. Intensivbau übergibt die Wohnungen und Gemeinschaftsräume in besenreinem Zustand. Die Endreinigung von Fenstern, Fliesen, Sanitärgegenständen usw. ist Sache des Käufers / Mieters. Änderungen der Wohnfläche bis zu  $\pm 2\%$  führen nicht zu Änderungen des Kaufpreises.