

Stadthaus



Anna Stolzer

**intensiv  
bau**

S. 3	Karte Achern
S. 4 + 5	Interview Thomas Mertz
S. 6 + 7	Stadt Achern
S. 8 + 9	Interview Hans-Jürgen Stolzer
S. 10 + 11	Objektbeschreibung außen
S. 12 + 13	Objektbeschreibung innen
S. 14 + 15	Objektbeschreibung Details
S. 16 + 17	Naherholung
S. 18 + 19	Technische Zeichnungen
S. 20	EG Grundriss Wohnung 1
S. 21	EG Grundriss Wohnung 2
S. 22	EG Grundriss Wohnung 3
S. 23	EG Grundriss Wohnung 4
S. 24	1. OG Grundriss Wohnung 5
S. 25	1. OG Grundriss Wohnung 6
S. 26	1. OG Grundriss Wohnung 7
S. 27	1. OG Grundriss Wohnung 8
S. 28	2. OG Grundriss Wohnung 9
S. 29	2. OG Grundriss Wohnung 10
S. 30	2. OG Grundriss Wohnung 11
S. 31	2. OG Grundriss Wohnung 12
S. 32	3. OG Grundriss Penthouse
S. 33	1. UG Grundriss Tiefgarage + Keller
S. 34 + 35	Referenzen
S. 36 - 39	Bau - und Ausstattungsbeschreibung



# Die Lage des Stadthauses Anna Stolzer im Zentrum Acherns



## Standpunkt Thomas Mertz: Kontinuität ist unsere Stärke

Thomas Mertz ist geschäftsführender Gesellschafter der Intensivbau Wohnungs- und Industriebau GmbH & Co. KG in Achern. Er wacht persönlich über die Qualität der Bauausführung.

*Herr Mertz, Ihr Bauunternehmen wurde 1962 gegründet und gilt als ältester Generalübernehmer im mittelbadischen Raum. Mehrere hundert Eigentumswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser haben Sie erbaut. Mitten in Achern soll nun das „Stadthaus Anna Stolzer“ entstehen. Ein Sahnestückchen?*

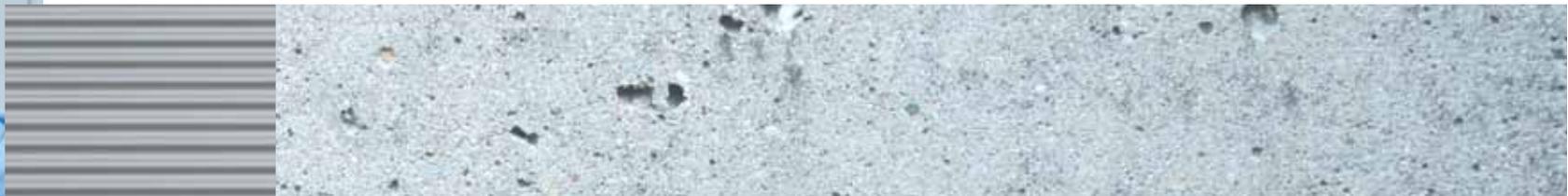
Wir haben uns bemüht, das städtische Umfeld einzubeziehen und für die beste Ausstattung zu sorgen. Das „Stadthaus Anna Stolzer“ in der Rosenstraße wird zu einer ortsbekannten Adresse.

*Bei der Vermarktung bevorzugen Sie dennoch die leisen Töne.*

Weil der Standort für sich spricht. Auf Bezeichnungen wie „Villa am Park“ und ähnliches haben wir bewusst verzichtet. „Stadthaus“ trifft die Sache vollkommen und steht für gehobenes und stadtnahes Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Park.

*Die wahren Werte ergeben sich auf den zweiten Blick?*

Unter anderem an Details wie etwa der begehbaren Dusche erkennen Sie die Solidität eines Bauträgers. Entsprechend unserer Namensgebung „Intensivbau“ fertigen wir ein bis zwei Objekte im Jahr, aber diese bis in's Detail durchdacht und überwacht.





*Sie setzen ein Zeichen für Kontinuität?*

Wir verstehen uns als „kleiner und feiner“ und sehr solider Bauträger. Unsere selbst gestellten Qualitätsanforderungen gelten seit vielen Jahren auch für den Beratungs- und Verkaufsprozess sowie für die Hausverwaltung, bis hin zur Zusammenarbeit mit den langjährig bekannten regionalen Handwerkern.

*Welche Möglichkeiten haben nun die Interessenten, sich ein näheres Bild vom „Stadthaus Anna Stolzer“ zu machen?*

Ein nahezu baugleiches Objekt befindet

sich in unmittelbarer Nähe. Wir laden alle Interessierten zur Besichtigung ein. Bei Fragen können sie uns natürlich gerne unter der Telefon-Nummer 07841 / 3353 sprechen.

*Die Vermarktung ist angelaufen?*

Ja. Und die Resonanz ist erfreulich. Zwölf Wohnungen und ein Penthouse sind vorgesehen. Wir führen die ersten Gespräche.



## Achern - Eine Stadt mit Herz und Geschichte

Achern ist eine wachsende Stadt. Das Statistische Landesamt prognostiziert einen Bevölkerungszuwachs von 12 % bis zum Jahr 2020. Wir haben eine her-

vorragende Schullandschaft mit Grundschulen in allen Stadtteilen, vier Hauptschulen, einer Förderschule, zwei Berufsschulen des Kreises, einer Realschule und dem Gymnasium Achern, das im Jahr 2005 in

einem von der Zeitschrift Capital und dem Weltkonzern Microsoft veranstalteten Wettbewerb die Spitzenposition in Deutschland errang. Mit der privaten Heimschule Lender in Sasbach liegt ein weiteres Gymnasium in unmittelbarer Nähe. Achern sieht sich als lebendiges Zentrum der nördlichen Ortenau und bietet allen Bevölkerungsgruppen die Teilhabe am städtischen Leben.





Ob allein, zu zweit oder in der Gruppe – Sport macht Spaß und ist gesund. Fitness ist eine Grundvoraussetzung für ein langes, gesundes und zufriedenes Leben.



Noch fehlt Ihnen die rechte Motivation und der letzte Anstoß? Das wird sich ändern, sobald Sie die Möglichkeit haben, sich in dieser wunderbaren, unverfälschten Landschaft zu bewegen. Hier in Achern erwarten Sie umfassende Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein vielfältiges Vereinsleben, mehrere Fußball- und Bolzplätze sowie ein Schwimmbad.

Auch ausgesprochen fitnessorientierte Individualsportler finden hier „ihre“ Terrains – von Wald- und Wiesenwegen für Nordic-Walker bis hin zu gut befestigten Waldwegen für Jogger und Mountainbiker. Wie feine Adern durchzie-

hen die schier unzähligen Wege und Parcours das Waldgebiet oberhalb von Achern.



## Standpunkt Hans-Jürgen Stolzer: Ein klares Bekenntnis zur Stadt Achern

Hans-Jürgen Stolzer ist Geschäftsführer der KASTO Maschinenbau GmbH & Co. KG in Achern-Gamshurst. Aufgrund der engen familiären und unternehmerischen Bande zum Acherner Areal begleitet er gerne das aktuelle Bauprojekt.



*Herr Stolzer, Ihr Familienunternehmen KASTO Maschinenbau GmbH & Co. KG ist 160 Jahre alt. Was verbindet Sie mit dem Standort und seiner baulichen Entwicklung?*

Mein Urahn Carl Stolzer hat 1844 in Achern eine Zimmerei gegründet. Später sind wir mit der Produktion nach Gamshurst gegangen. Heute sind wir als Werkzeugmaschinen-Hersteller und "Global Player" unterwegs und weltweit der kompetente Partner für Metallsägen und Lagersysteme.

*Ihr wichtigstes Kapital sind die Mitarbeiter?*

Ihre Zuverlässigkeit und Einsatzbereitschaft sind der entscheidende Erfolgsfaktor für unser Familienunternehmen. Das fördern wir durch Teamarbeit und flexible Arbeitszeiten. Wir haben 12% Ausbildungsquote. 40% unserer 570 Mitarbeiter haben Ihre berufliche Ausbildung bei KASTO begonnen.

*Wie sieht es mit der logistischen Anbindung aus?*



Denken Sie an die Rheintalschiene, die Nähe zu Frankreich, die Lage im Herzen Europas. Der Baden-Airpark liegt 15 km entfernt.

*Und der Freizeitwert?*

...ist hoch. Wir arbeiten dort, wo andere Urlaub machen. Die Wander- und Radwege, die Schwarzwald-Hochstraße, der Rhein, der Schwarzwald, das Elsass... Dazu Gastronomie, Sportmöglichkeiten, Schwimmbad, Vereinsleben...

*Wie war es nun zu dem überraschenden Bauimpuls mitten in der Stadt gekommen*

Das Areal gehörte zuvor unserer Firma KASTO. Wir haben uns dann mit Herrn Mertz von der Intensivbau zusammen gesetzt und einen nahtlosen Übergang für das wertvolle Gelände geschaffen.

*Und Sie begleiten auch das „Stadthaus Anna Stolzer“ weiterhin positiv?*

Natürlich. Etwas Neues und Positives

soll sich hier tun. Schließlich stand hier das Geburtshaus meiner Großmutter, die auf diesem Areal bis zuletzt gelebt hatte. Ihren Namen haben wir dem Projekt gerne zur Verfügung gestellt. Die Namensgebung bewahrt zugleich die Erinnerung an eine Tochter unserer Heimatstadt.







## Gute Aussichten

Das hier vorgetellte Gebäude umfasst 12 Wohnparteien auf drei Etagen, dazu ein Penthouse mit Satteldach.

Die Bezeichnung „*Stadthaus Anna Stolzer*“ hebt das Objekt heraus. Das soziale Milieu darf – auch in Anbetracht des Komfort- und Preisniveaus - durchaus als gehoben bezeichnet werden.

Dabei wird nicht wie erwartet der maximalen Baukörper aus der bebaubaren Fläche herausgeholt, sondern außen herum viel Luft für Grünflächen gelassen.

So kann man auf einen gepflegten Außenbereich Wert legen. Der weitläufige Rasen sorgt für eine angenehme Umgrünung, die umlaufenden Stauden

spenden bald schon Sichtschutz und schaffen kleine Oasen rund um die ebenerdigen Wohnungen.

Unweit finden sich Supermarkt, Bäcker, Apotheke, ein empfehlenswertes Hotel mit Mittagstisch sowie Kirche und Friedhof. Der nebenan gelegene Stadtgarten ist das Schmuckstück in der unmittelbaren Innenstadt-Umgebung.





## Schöne Einsichten

Die klassisch-moderne Architektur sorgt für einfache und klare Linien.

Durchweg großzügige Schnitte, große Räume und breite Türen sorgen für schöne Durchsichten und lassen sich mühelos vom Rollstuhlfahrer befahren. Auch die Vertikale mit Raumhöhen von 2,75m und Türhöhen von 2,10m schafft Großzügigkeit. Ab dem 1. OG erstreckt sich davor ein Balkon mit 18 m<sup>2</sup>. Der Blick wandert weiter zur geschwungenen



Silhouette der Hornisgrinde. Einbrecher stoßen freilich auf ein schwieriges Terrain. Die Handläufe und Türanlagen sind in Edelstahl ausgeführt, die Wohnungstüren

in schwerer Qualität und ausgestattet mit Kältesperre und 3-Bolzen-Schließvorrichtung. Alle hier abgebildete Räume und Einrichtungen stammen aus einem fast deckungsgleich erbauten Gebäude, welches vor kurzem fertig gestellt wurde. Kleine Änderungen im Stadthaus Anna Stolzer sind möglich.





## Aus Liebe zum Detail

Das Stadthaus „lebt“ von hochwertigen und dezenten Details. Das kann man unter anderem schnell an den liebevollen Details des Gebäudes bemerken. Durchweg ist hochwertiges, lichte Laminat verlegt. Im Ess- und Wohnbereich gefallen die elektrischen Rollläden. Mit einem „Fingertip“ ist freie Sicht auf die Landschaft oder auch ein schattiges



Ambiente geschaffen. Kabelleerschächte in allen Zimmern erlauben eine nachträgliche Verkabelung für PC oder Kabelfernsehen. Wer seine neue Komfortwohnung gerne mit Opernmusik über viele Räume hinweg beschallen möchte, trifft hier auf ideale bauliche Voraussetzungen. Eine Video-Gegensprechanlage hilft,

erwünschte von unerwünschten Gästen zu trennen. Das kommt auch Ihren Lieferanten und Postboten entgegen. Weitere sorgsame Details beherbergt das Badezimmer. Die ebenerdig begehbare Dusche sorgt für Bequemlichkeit und Sicherheit. Die Notruf-Möglichkeit schenkt Senioren oder Behinderten zusätzliche Geborgenheit. Raffinierte

Wasserhähne mit zwei Einrast-Positionen senken den Wasserverbrauch beim kleinen Bedarf zwischendurch.





## Acherns schönes Umland

Ottenhöfen liegt im oberen Achertal im Mittleren Schwarzwald. Herrlich eingebettet in Seitentäler mit Bergen, Bächen und vielen Wanderwegen, bietet dieser Luftkurort zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele; dazu geführte Wanderungen auf dem Mühlenrundweg, auf verschiedenen Wanderwegen rund um Ottenhöfen, zu den rauschenden Wasserfällen oder zum Karlsruher Grat. Zahlreiche Restaurants und urige Gasthöfe laden zum Verweilen ein.





Die Bergwelt eröffnet weitere Möglichkeiten. Achern liegt am Fuße des nördlichen Schwarzwaldes. Die Hornisgrinde wartet im Winter mit verschneiten Hängen und im Sommer mit zahlreichen Wanderwegen auf.

In Acherns unmittelbarer Nähe locken Ausflugsziele wie das Weindorf Kappelrodeck, der bekannte Ferienort Sasbachwalden oder der über die berühmte Schwarzwaldhochstraße leicht erreichbare Mummelsee.

Neben zahlreichen neuen Gewerbeansiedlungen profitieren auch die Sonnen- und Reisehungrigen vom nahe gelegenen Baden-Airpark.

Auch die Palette an Flugzielen kann sich sehen lassen. Ob zum Shopping nach London, zu Freunden nach Hamburg oder zur Geschäftsreise nach Berlin – schon nach kurzer Zeit haben Sie Ihr Ziel erreicht.



# Ansichtssache





Das Gebäude liegt in zentraler Lage zum Stadtzentrum und zum Stadtgarten. Die klassisch-moderne Architektur sorgt für einfache und klare Linien. Durchweg großzügige Schnitte, große Freiflächen und breite Türen sorgen überall für sehr helle Wohnungen.

Der Baukörper umfasst 13 Wohnparteien auf drei Etagen, davon 4 Zweizimmer-, 5 Dreizimmer- und 3 Vierzimmerwohnungen und ein Penthouse. Das Stadthaus ist mit einem rollstuhlgeeigneten 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.



ANSICHT OSTEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT SÜDEN



# Erdgeschoss

## Wohnung 1



### 2-Zimmer-Wohnung

Diele	7,76 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	2,99 m <sup>2</sup>
Diele	7,76 m <sup>2</sup>
Bad	4,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96 m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	30,71 m <sup>2</sup>
Küche	6,77 m <sup>2</sup>
Gesamte Terrasse 12 m <sup>2</sup> x 0,5 =	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 1</b>	<b>73,34 m<sup>2</sup></b>

Das Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht abgebildet und dienen allein deren Visualisierung.

# Erdgeschoss

## Wohnung 2



### 4-Zimmer-Wohnung

Diele	13,37 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,62 m <sup>2</sup>
Bad	7,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,26 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	34,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,54 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>117,46 m<sup>2</sup></b>





# Erdgeschoss

## Wohnung 3



### 3-Zimmer-Wohnung

Diele	11,16 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	33,46 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,54 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>101,49 m<sup>2</sup></b>

Das Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht abgebildet und dienen allein deren Visualisierung.

# Erdgeschoss

## Wohnung 4



### 2-Zimmer-Wohnung

Diele	1,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,49 m <sup>2</sup>
Küche	6,85 m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	36,90 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,80 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>79,40 m<sup>2</sup></b>



# 1. OG

## Wohnung 5



### 2-Zimmer-Wohnung

Diele	7,76 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	2,99 m <sup>2</sup>
Bad	4,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96 m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	30,71 m <sup>2</sup>
Küche	6,77 m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 12 m <sup>2</sup> x 0,5 =	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 5</b>	<b>73,34 m<sup>2</sup></b>

Das Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht abgebildet und dienen allein deren Visualisierung.

# 1. OG

## Wohnung 6



### 4-Zimmer-Wohnung

Diele	13,37 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,62 m <sup>2</sup>
Bad	7,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,26 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	34,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,54 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>117,46 m<sup>2</sup></b>



# 1. OG

## Wohnung 7



### 3-Zimmer-Wohnung

Diele	11,16 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	33,46 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,54 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>101,49 m<sup>2</sup></b>

Das Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht abgebildet und dienen allein deren Visualisierung.

# 1. OG

## Wohnung 8



### 3-Zimmer-Wohnung

Diele	6,83 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,70 m <sup>2</sup>
Bad	9,88 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>97,78 m<sup>2</sup></b>



## 2. OG

### Wohnung 9



### 2-Zimmer-Wohnung

Diele	7,76 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	2,99 m <sup>2</sup>
Bad	4,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96 m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	30,7 m <sup>2</sup>
Küche	6,77 m <sup>2</sup>
Gesamter Balkon 12 m <sup>2</sup> x 0,5 =	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt WHG 9</b>	<b>73,34 m<sup>2</sup></b>

Das Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht abgebildet und dienen allein deren Visualisierung.

## 2. OG Wohnung 10

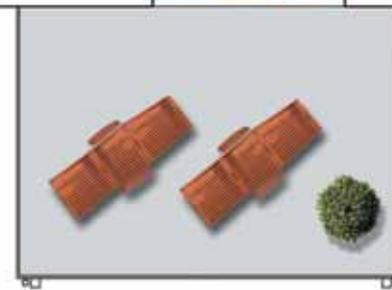


### 4-Zimmer-Wohnung

Diele	13,37 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,62 m <sup>2</sup>
Bad	7,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,26 m <sup>2</sup>
Küche	6,72 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	34,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,54 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>117,46 m<sup>2</sup></b>



## 2. OG Wohnung 11



Das Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht abgebildet und dienen allein deren Visualisierung.

### 3-Zimmer-Wohnung

Diele	12,26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,38 m <sup>2</sup>
WC	1,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,51 m <sup>2</sup>
Küche	7,24 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	32,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,54 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>101,05 m<sup>2</sup></b>

## 2. OG Wohnung 12



### 3-Zimmer-Wohnung

Diele	6,83 m <sup>2</sup>
WC / Abstellraum	3,70 m <sup>2</sup>
Bad	9,88 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>97,78 m<sup>2</sup></b>



### 3. OG Penthouse



#### Penthouse

Diele	11,10 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Büro / Gast	9,00 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	9,08 m <sup>2</sup>
Küche	14,42 m <sup>2</sup>
Essen, Wohnen	47,31 m <sup>2</sup>
Flur	6,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,58 m <sup>2</sup>
Bad	9,25 m <sup>2</sup>
Kind	14,60 m <sup>2</sup>
Wintergarten	16,21 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>155,22 m<sup>2</sup></b>

#### Einliegerwohnung DG

Flur	6,23 m <sup>2</sup>
WC / Dusche	3,83 m <sup>2</sup>
Arbeiten	18,48 m <sup>2</sup>
Gäste	13,44 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>41,97 m<sup>2</sup></b>
Gesamte Dachterrasse 188,56 m <sup>2</sup> x 0,25 =	47,17 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>244,33 m<sup>2</sup></b>

Das Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht abgebildet und dienen allein deren Visualisierung.





Achern, Franz-Xaver-Lenderstraße

## Qualität durch Erfahrung

Die Intensivbau Wohnungs- und Industriebau GmbH & Co. KG - 1962 gegründet - als wohl ältester Generalübernehmer im mittelbadischen Raum, errichtete in den vergangenen 40 Jahren mehrere hundert Eigentumswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser und schaffte sich damit einen guten Namen in der gesamten Region.



Achern, POWERWARE



*Renchen Ulm*

Intensivbau bietet sich auch als Partner für alle freien Architekten und Planungsbüros an, deren Kunden schlüsselfertig bauen möchten.

Für diese leistet sie den Part des Generalübernehmers und garantiert den Schlüsselfertigpreis.

Nicht nur die Bauwerke selbst lassen die von Intensivbau gestellten, hohen Qualitätsanforderungen sichtbar werden.

Dies gilt gleichermaßen auch für die enge Kundenbetreuung durch den gesamten Beratungs- und Verkaufsprozess bis hin zur Hausverwaltung.

Bei der Intensivbau Wohnungs- und Industriebau GmbH & Co. KG steht die Erfüllung der Bauherrenwünsche an erster Stelle. Das Erreichen des Qualitätsstandards bei jedem Objekt wird durch eine langjährige, vertrauensvolle

Geschäftsbeziehung mit meist regionalen Handwerkern noch gestärkt.



*Achern, Karl-Boldstr. 1*



*Achern, Ratskellerstr. 32*



*Achern, Berliner Str. 1*

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Rosenstraße 10, 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 ein Penthouse. Insgesamt werden 13 Wohneinheiten erstellt, davon 4 Zweizimmer-, 5 Dreizimmer- und 3 Vierzimmerwohnung und ein Penthouse. Das Objekt ist mit einem rollstuhlgerechten Aufzug von Tiefgarage bis 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 20 Tiefgaragenstellplätze untergebracht.*

*Die Anlage wird insoweit barrierefrei errichtet, als alle Wohnungen ohne Stufen über Aufzug zugänglich sind. Zusätzlich werden die Duschen schwellenfrei begebar. Im Bad wird ein Leerrohr für die Nachrüstung von Notrufeinrichtungen installiert.*

### ROHBAU

#### Maurer / Fundamente:

Einzel- und Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen.

#### Kellergeschossaußenwände:

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

#### Kellerboden:

Kellerräume monolithischer Beton, Kunststoffbeschichtung. Garagenboden mit Betonpflaster belegt bzw. nach statischen Erfordernissen monolithischer Betonboden mit Harstoffeinstreuung geglättet.

#### Kellerinnenwände:

Betonwände oder Kalksandsteinmauerwerk, unverputzt; weiß gestrichen; Stärke nach Plan und nach statischen Erfordernissen. Abtrennung der Kellerräume durch geschlossene kunststoffbeschichtete Spanplatten; Türen gleichschließend mit Haus- und Wohnungseingangstür.

#### Treppen innen:

Stahlbetontreppen mit Synthetikgummibelag, Treppenläufe gummigelagert. Lichtkuppeel im Dachspitz mit RWA - Anlage. Geländer in Stahl, deckend gestrichen.

#### Außenmauerwerk:

36,5 cm porosiertes Mauerwerk mit 2-lagigem Fertigputz als Silikonharzputz. Dachgeschoss 17,5 cm Ziegelmauerwerk mit 12 cm Wärmedämmverbundsystem.

#### Wohnungstrennwände:

Ziegelmauerwerk als Verfüllziegel, Rohdichte 2,0; Stärke 24 oder 30 cm .

#### Innenwände:

Gipskartonständerwände beidseitig doppelt beplankt, mit Dämmung. Tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk oder Beton. Stärke nach statischen Erfordernissen..

#### Decken

##### Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetonmassivplattendecke, im Bereich Tiefgarage (überbauter Teil) unterseitig zusätzliche Wärme- und Schalldämmung; insgesamt 5 cm stark; im Kellerbereich 5 cm Wärmedämmung.

##### Decke über Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

Stahlbeton-Massivplattendecke unterseitig mit Raufaser tapeziert;

##### Decke über Dachgeschoss (unter Zeltdach)

Dämmung aus Hartschaumplatten, somit optimaler, sommerlicher Wärmeschutz.

#### Balkone:

Stahlkonstruktion feuerverzinkt mit Stahlbetonfertigteileplatte, Unter- und Stirnseite gestrichen, Geländer aus Stahlprofilen, feuerverzinkt, Handlauf aus Edelstahl.

#### Zimmermann / Dachkonstruktion:

Zeltdach 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. Mauerabdeckung Penthouse in Granit nach Mustervorlage.

#### Schlosser:

Balkongeländer feuerverzinkt. Alle Handläufe in Edelstahl. Treppengeländer in Stahl mit deckendem Anstrich, Handlauf in Edelstahl. Briefkasten- und Sprechanlage mit integrierter schwenkbarer Kamera in Außenwand seitlich zum Hauseingang.

#### Aufzug:

Behindertengerechter Personenaufzug nach TRA 200 im separatem 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 ST 550.

### 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 für den Anschluss einer Alarmgebung mit möglichem Kontakt zu Sozialstation oder anderer Einrichtung.

### WC:

1 Anschluss für Wandleuchte  
 1 Steckdose unter Lichtschalter Vorrat / Abstellraum:  
 1 Anschluss für Deckenleuchte  
 1 Steckdose  
 1 Anschluss für Waschmaschine,  
 1 Anschluss für Kondenzttrockner (falls im Bad nicht vorhanden)

### Keller:

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

### Treppenhaus:

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

### Balkon/Loggia/Terrasse:

1 Außenleuchte  
 1 Steckdose

### TV Anschluss:

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

## Sanitär

Fallrohre in SML (Guss). Anbindungsleitungen in Geberit. Kalt- und Warmwasserleitungen im Kunststoffverbundrohr; die Warmwasserstränge erhalten eine Zirkulation, bis zum Absperrhahn bzw. Warmwasserzähler der jeweiligen Wohnung. Jede Wohnung wird kalt- und warmwasserseitig getrennt gezählt.

1 Gartenanschluss mit Schlauchhahn für Wohnungen mit Sondernutzung.

1 Gartenanschluss für allgemein im Heizraum. Alle Wasseruhren werden gemietet. Die Kosten trägt der Käufer / Mieter.

### Sanitäre Einrichtungen:

Alle Sanitärgegenstände in weiß. Sämtliches Zubehör aus der Ausstattungsserie Keuco „Arriba“. Für die Anzahl und Größe der Sanitärgegenstände sind die Einzeichnungen in den Plänen (M 1:50) maßgebend.

### WC:

Wandhängendes Tiefspülklosett Modell "Omnia" Villeroy & Boch, Unterputzspülkasten, Kunststoffringsitz, Papierhalter. Waschtisch für Kalt- und Warmwasser Modell "Omnia". Einhandhebelmischer, Spiegel, Handtuchhalter.

### Bad:

Badewanne in Stahlblech mit Einhandhebel-

mischer 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 "Omnia" oder Gleichwertiges mit Einhandhebelmischer, Porzellanablage oder gemauerte Ablage, Spiegel und Handtuchhalter. Anschluss für Waschmaschine und Kondensrockner in Bad oder Abstellraum.

### Kochen:

Anschluss für Spültisch und Spülmaschine.

## Heizung

Gas - Zentralheizung; Markenbrennwertkessel mit separater Warmwasserbereitung, Kessel außentemperaturgesteuert mit Nachtabsenkung und Boilervorrangschaltung. Sämtliche Steigleitungen in geschweißten Gewinderohren, Verteilerleitungen in den Geschossen in kunststoffummantelten Weichstahlrohren oder Kupferrohren, wärmegeklämt 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. Alle Wärmemengenzähler 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:

Kunststofffenster in weiß, als geschosshohe Elemente mit Isolierverglasung,  $K_v = 1.1$ . Einhandbeschläge, umlaufende Gummidichtung. Fensterbänke (außen) in Aluminium; Fensterbänke (innen) in Marmor nach Mustervorlage.

### Rollläden:

Alle Fenster, außer Kellerfenster, erhalten Aluminiumrollläden, mit vorgebauten / integrierten Rollladenkästen; Stahlblechblenden pulverbeschichtet und mit Kurbelgetriebe. Fensterelement zum Balkon oder Freisitz mit

elektrischem Antrieb.

### Estrich:

**KG:** Abdichtung mit Dampfsperre, 70 mm Wärme-Trittschalldämmung, 50 mm Estrich im Treppenhaus.

**EG:** Wärme - Trittschalldämmung, mind. 50 mm Estrich (zusätzliche Dämmung unter Decke in Keller und Tiefgarage soweit überbauter Teil).

**OG/DG:** Wärme - Trittschalldämmung, 50 mm Estrich

## Gipser

### Innen:

Die Innenseiten der Außenwände, Wohnungstrennwände und tragende Innenwände werden mit einem einschichtigen Gipsputz, im Mittel 10 mm, versehen; Deckenstöße der EG, OG und DG-Decken gespachtelt. An allen senkrechten Wänden im Treppenhaus und den Treppenfluren, Gipsputz mit fertig eingefärbtem Kunstharzputz, mittlerer Körnung, oder Glasfasertapete mit Latexfarbe gestrichen.

### Aussen:

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

## Fliesen

Wand- und Bodenfliesen, in den folgend beschriebenen Räumen, Materialpreis bis 25,- €/m<sup>2</sup> brutto (Formate 15/20, 20/20, 20/25, 30/30).

### Kochen/Abstellraum/ Garderobe:

Boden gefliest. Kochen Wandfliesen im Bereich der Arbeitsflächen bis 5 m<sup>2</sup> auf Putz geklebt. (Formate 8/8 oder 10/10 Mosaik).

### Bad/Dusche:

Boden gefliest und abgedichtet, Wände raumhoch gefliest mit Abdichtung im Bereich Dusche und Badewanne.

### WC:

Boden gefliest, Wände ca. 1,50 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. Wohnungseingangstüren schallgedämmt (37dB), mit Stahlzarge und Spion, deckend gestrichen, Doppelfalz mit absenkender Bodendichtung, einbruchhemmend.

Im Keller ZK-Türen in hellem Farbton; Türen zu den Kellerräumen in kunststoffbeschichteten Holzplatten mit Zylinderschloss gleichschließend zur Wohnung.

Hauseingangstürelement mit Isolierverglasung in Holz oder Alu, mit Türschließer, deckend gestrichen.

## Bodenbeläge

### Wohn-, Kinder und Schlafzimmer:

Boden nach Wahl bis zu einem Materialpreis von 30,- €/m<sup>2</sup> brutto, einschl. Verlegung. Für Sockelleisten sind allgemein 4,- €/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 tapeziert mit Rauhfaser und mit Dispersionsfarbe, weiß, gestrichen. Treppenhaus Kunstharzputz 2 mm oder Glasfasertapete mit Latexfarbe gestrichen.

## Tiefgarage Gesamtbeschreibung

19 Stellplätze, 1 behindertengerechter Stellplatz. Garagentor als Sektionaltor mit

elektrischem Antrieb, Funkfernbedienung und Schlüsselschalter im Einfahrtsbereich der Tiefgarage. Durch die Bauart der Tiefgarage ist eine natürliche Be- und Entlüftung der Garagenanlage sichergestellt. Der Fahrradraum ist abschließbar, gleichschließend mit Haus- und Wohnungsabschlusstür.

## Außenanlage

Zufahrt zu den Garagen und Hauszugang in Betonpflastersteinen; Stellplätze in Betonpflaster mit 3 cm breiten Kreuzfugen, mit Kies verfüllt, oder in wasserdurchlässigem Pflastersteinbelag.

Verbleibende Grundstücksflächen als Rasenfläche. Fahrradständer neben Hauseingang. Maßgebend für die Fläche ist der Erdgeschossplan; Tiefgaragendecke begrünt. Müllplatz eingegrünt. Abtrennung der Sondernutzungen untereinander durch Pflanzung oder Sichtschutzelemente. Im Bereich der Tiefgarage ist das Einschlagen von Pfählen und Befestigungen jeglicher Art zu unterlassen, um eine Verletzung der Tiefgaragenabdichtung zu vermeiden.

## ALLGEMEINES

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

*Eine Vergütung der Preisdifferenz zu den genannten bis-Preisen erfolgt nicht.*

*Änderungen aus technischen oder statischen Gründen oder aufgrund baurechtlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Baustoffe können durch qualitativ gleichwertige ersetzt werden.*

*Die Wohnungen und die Gemeinschaftsräume werden in einem besenreinen Zustand übergeben. Die Endreinigung von Fenstern, Fliesen und Sanitärgegenstände usw. ist Sache des Käufers/Mieters.*

*Änderungen der Wohnfläche bis zu ± 2 % führen nicht zu Kaufpreisänderungen.*

Achern, den 16. April 2007

Stadthaus



Anna Stolzer

Idee, Konzeption und Produktion:  
[www.mediastep.de](http://www.mediastep.de)

**intensiv  
bau**

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