



**LEBENSRAUM  
ZUM WOHLFÜHLEN.**

**intensivbau**

# Inhaltsverzeichnis.

Seite 4/5	Willkommen in Bühl – der Stadt mit Wohlfühlgarantie
Seite 6/7	Intensivbau – durch Erfahrung gewachsen
Seite 8/9	Intensivbau – hier passt alles zusammen
Seite 10/11	Im Herzen von Bühl entsteht Ihr neues Zuhause
Seite 12/13	Schöne Aussichten – klare Architektur
Seite 14/15	Herrliche Einsichten – viele Annehmlichkeiten
Seite 16/17	Detailverliebt – Schönes Design in hochwertiger Ausführung
Seite 18/19	Bühl – Zahlen, Fakten und mehr
Seite 20	Grundriss Wohnung 1, EG
Seite 21	Grundriss Wohnung 2, EG
Seite 22	Grundriss Wohnung 3, 1.OG
Seite 23	Grundriss Wohnung 4, 1.OG
Seite 24	Grundriss Wohnung 5, 2.OG
Seite 25	Grundriss Wohnung 6, 2.OG
Seite 26/27	Praktisch und spielerisch – vom Keller bis zum Garten
Seite 28/29	Impressum



Thomas Mertz, Inhaber

Uwe Huber, Bauleiter

## Willkommen in Bühl – der Stadt mit Wohlfühlgarantie.

Hier in Bühl ist die Welt nicht nur in Ordnung, hier zeigt sie sich auch von einer ihrer schönsten Seiten. Die Große Kreisstadt im Landkreis Rastatt setzt auf hohe Lebensqualität, gibt sich umweltbewusst und bietet sich als liebenswerter Lebensmittelpunkt an.

Die Intensivbau unterstützt die Entwicklung Bühls hin zu einem Wohnort mit Wohlfühlgarantie seit längerem und vor allem gern. Denn unsere Kunden schätzen die Familienfreundlichkeit und das harmonische Miteinander in der lebendigen Stadt, in der sich Vergangenheit und Zukunft ergänzen. Ein gutes Beispiel dafür ist das Stadthaus Alfred Winkler, mit dem die Intensivbau einen weiteren exklusiven Akzent auf dem Wohnungsmarkt in Bühl setzt.

Das Stadthaus erinnert an einen Bürger Bühls, dessen Anliegen es war, für Farbe und Fröhlichkeit zu sorgen: Alfred Winkler war ein über die Stadtgrenze bekannter Gärtnermeister, und dort, wo das Stadthaus mit seinem Namen entsteht, kultivierte er einst seine Blumen.

Das Stadthaus Alfred Winkler ist ein großzügig geplantes Haus, das Platz und Raum für sechs Parteien bietet. Ein Mehrfamilienhaus, das die Belange von Leben und Beruf sinnvoll vereint. Ein echtes Zuhause.

Beim Betrachten dieser Broschüre erfahren Sie mehr über uns, über die sympathische Stadt und unser Stadthaus Alfred Winkler. Viel Spaß wünscht Ihnen dabei Ihr

*Thomas Mertz*

Thomas Mertz





## Intensivbau – durch Erfahrung gewachsen.

Thomas Mertz ist geschäftsführender Gesellschafter der Intensiv Wohnungs- und Industriebau GmbH & Co. KG in Achern. Für ihn sind Qualität und Vertrauen die wichtigsten Bausteine.

➤ Herr Mertz, Intensivbau ist mehr als eine Firmenbezeichnung, es klingt, als hätten Sie bei Ihren Bauvorhaben einen hohen Anspruch?

Ja, den haben wir. Wir verstehen uns als kleiner und feiner sowie als sehr solider Bauträger. Wir haben uns eigene Qualitätsanforderungen gestellt, die weit über dem normal geforderten Maß liegen. Und die gelten nicht nur für die Ausführung, sondern auch für den Beratungs- und Verkaufsprozess, die Zusammenarbeit mit Handwerkern und für die Hausverwaltung.

➤ In Bühl entsteht jetzt ein Mehrfamilienhaus, das ist ein Segment, in dem die Intensivbau große Erfahrungen hat: Was bedeutet das für diese Immobilie?

Wir haben weit mehr als hundert Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser gebaut. Und mit jedem Bauprojekt steigt natürlich die Erfahrung. Da wir nah an unseren Kunden sind, wissen wir auch um die sich verändernden Bedürfnisse. Dem tragen wir in vielfältiger Weise Rechnung, etwa was Raumaufteilung und Ausstattungsmerkmale angeht. Außerdem arbeiten wir ausschließlich mit Handwerksbetrieben aus der Region zusammen. In der Regel sind dies immer die gleichen Unternehmen, die im Laufe der vergangenen 25 Jahre, zu wichtigen und zuverlässigen Partnern wurden.



## Intensivbau – hier passt alles zusammen.

➤ Herr Mertz, Sie sind selber Familienvater, fließen auch eigene Erfahrungen in die Planung von Mehrfamilienhäusern ein?

Natürlich. Das beginnt bei der sinnvollen Anordnung von Lichtschaltern und Steckdosen, geht über die Zimmeranordnung und endet noch lang nicht in der Ausstattung von Küche oder Badezimmer. Wir bauen Häuser, die in allen Lebenslagen und Altersstufen ein echtes Zuhause sind. Wir wollen, dass sich Menschen jeden Alters in den von uns gebauten Wohnungen wohlfühlen.

➤ Die Intensivbau ist zudem ein familiengeführtes Unternehmen. Worauf legen Sie als Verantwortlicher in zweiter Generation besonderen Wert?

Wir setzen auf eine konsequente Qualitätssicherung. Das beginnt schon damit, dass wir uns bei Projekten Zeit lassen. Denn nur so können wir beständige Leistungen erbringen, das Handwerk für uns begeistern und die hohen Ansprüche unserer Kunden befriedigen.



## Im Herzen von Bühl entsteht Ihr neues Zuhause.

Hier, wo andere ihren Urlaub verbringen, lässt es sich hervorragend leben. In dieser lebenswerten Umgebung erstellt die Intensivbau ein Mehrfamilienhaus mit Anspruch.

Am westlichen Rand des Naturparks Schwarzwalds Mitte/Nord gelegen ist Bühl eine der Portalgemeinden, von denen aus sich der größte Naturpark Deutschlands mit seinen vielen Möglichkeiten und Sehenswürdigkeiten einfach erkunden lässt. Geführte Wanderungen, Mountainbiking, Vorträge, Nordic Walking, Erlebnispfade – hier finden Singles, Familien, Gruppen aller Altersstufen immer ein passendes Angebot. Bühl ist ideal für alle, die gerne am urbanen Leben teilnehmen, aber nur einen Steinwurf vom Schwarzwald entfernt wohnen wollen, um schnell im Grünen, in der Natur zu sein.

Für das Stadthaus Alfred Winkler wurde extra darauf verzichtet, die Gesamtfläche des Grundstücks komplett zu bebauen. Stattdessen ist das Haus von einer liebevoll gepflegten Grünfläche umgeben, die für viel Luft und ein Plus an Lebensqualität sorgt: Der Außenbereich umfasst mehr als 200 Quadratmeter Rasenfläche. Stauden spenden bald Sichtschutz und schaffen zusätzlich kleine Oasen rund um die ebenerdigen Wohnungen im Parterre.

Barrierefreiheit ist für die Intensivbau eine Selbstverständlichkeit; eine gute Nachricht für alle, die ihre Wohnung bis ins hohe Alter nutzen möchten. Rollstuhlfahrer freuen sich über durchgehende Laminatböden und das schwellenarme Grundkonzept. In Fußnähe befinden sich zudem ein Supermarkt, Bäckereien, Apotheken und empfehlenswerte Hotels mit Mittagstisch.



## Schöne Aussichten – klare Architektur.

Das Stadthaus Alfred Winkler entsteht im Stil klassisch-moderner Architektur. Klare Linien und großzügige Schnitte, große Freiflächen sowie breite Türen und Fenster bringen viel natürliches Licht in alle Wohnungen. Das spart Energie und sorgt vor allem für einen höheren Wohnkomfort. Der Baukörper umfasst sechs Wohnparteien auf drei Etagen. Ein moderner, rollstuhlgeeigneter Aufzug verbindet die Flure zwischen Keller und Dachgeschoss.

Auf den Etagen oder vor der Haustür gibt es keine störenden Zwischenstufen oder Absätze. Zu jeder Wohnung gehört ein großer Kellerraum. Dort steht den Bewohnern zusätzlich ein unbeheizter Wasch-/Trockenraum zur Verfügung. Ein extra Fahrradraum im Kellergeschoss, der über die Außentreppe zugänglich ist, zählt zu den weiteren Annehmlichkeiten im Hause selbst.

### Bauen mit **Intensivbau** bedeutet:



WÄRMEDÄMMUNG

**Gesunde Wärme, kein Energieverlust:** Die Intensivbau setzt auf hochwertige, intelligente Wärmedämmung, damit das Klima bei Ihnen immer gut ist. Außerdem sparen Sie unnötige Energiekosten.



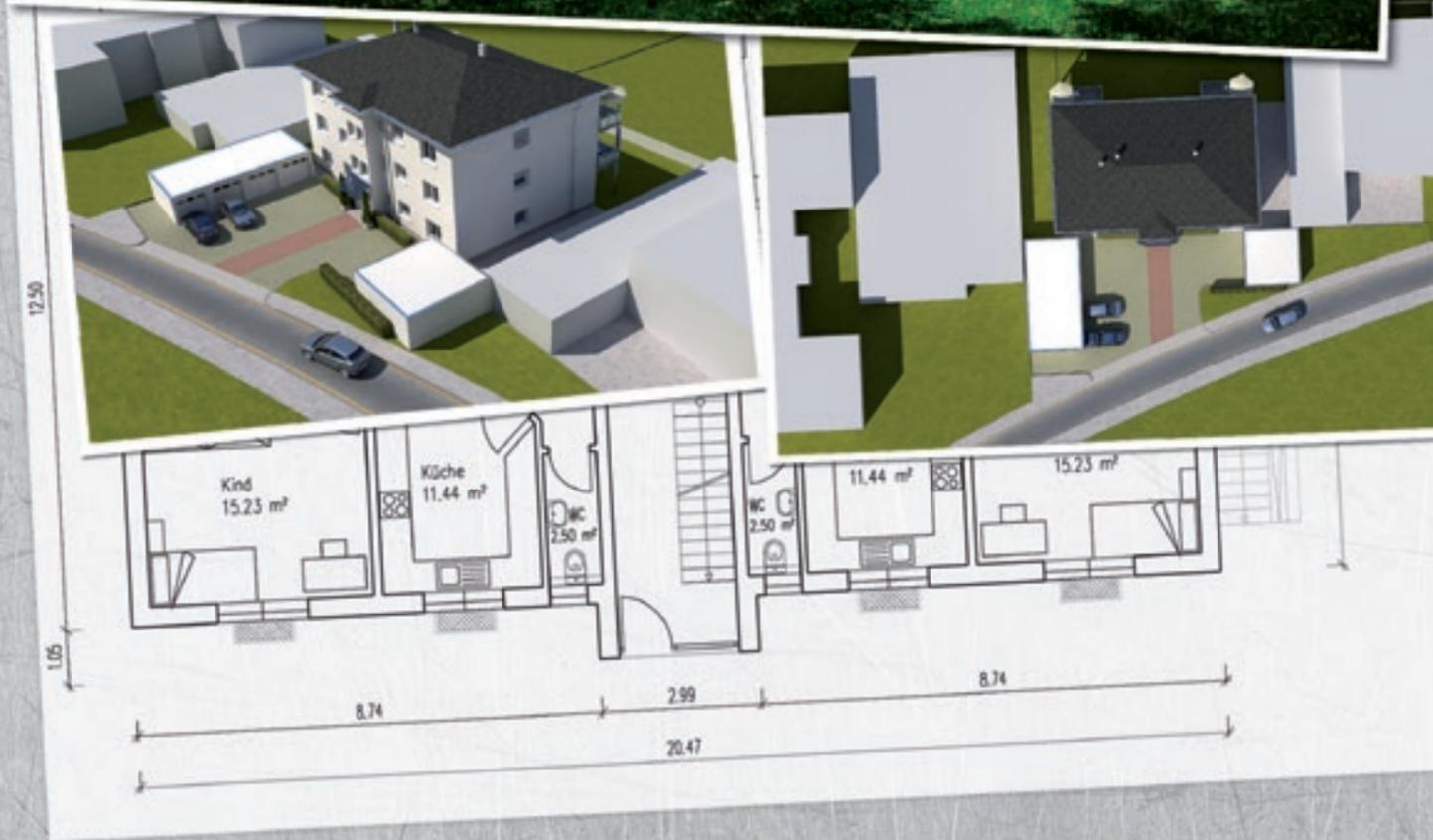
WOHNQUALITÄT

**Helle Räume, gute Materialien:** Wenn wir bauen, dann nur mit Baustoffen, auf die Sie sich verlassen können. Denn Wohnqualität beginnt nicht erst bei der Auswahl von Teppichen und Mobiliar.



BARRIEREFREIHEIT

**Durchdacht, keine Stolperfallen:** Barrierefreiheit beginnt bei der Intensivbau bereits mit der Planung. Das Leben wird einfacher. Davon profitieren Rollstuhlfahrer und junge Familien mit Kinderwagen.



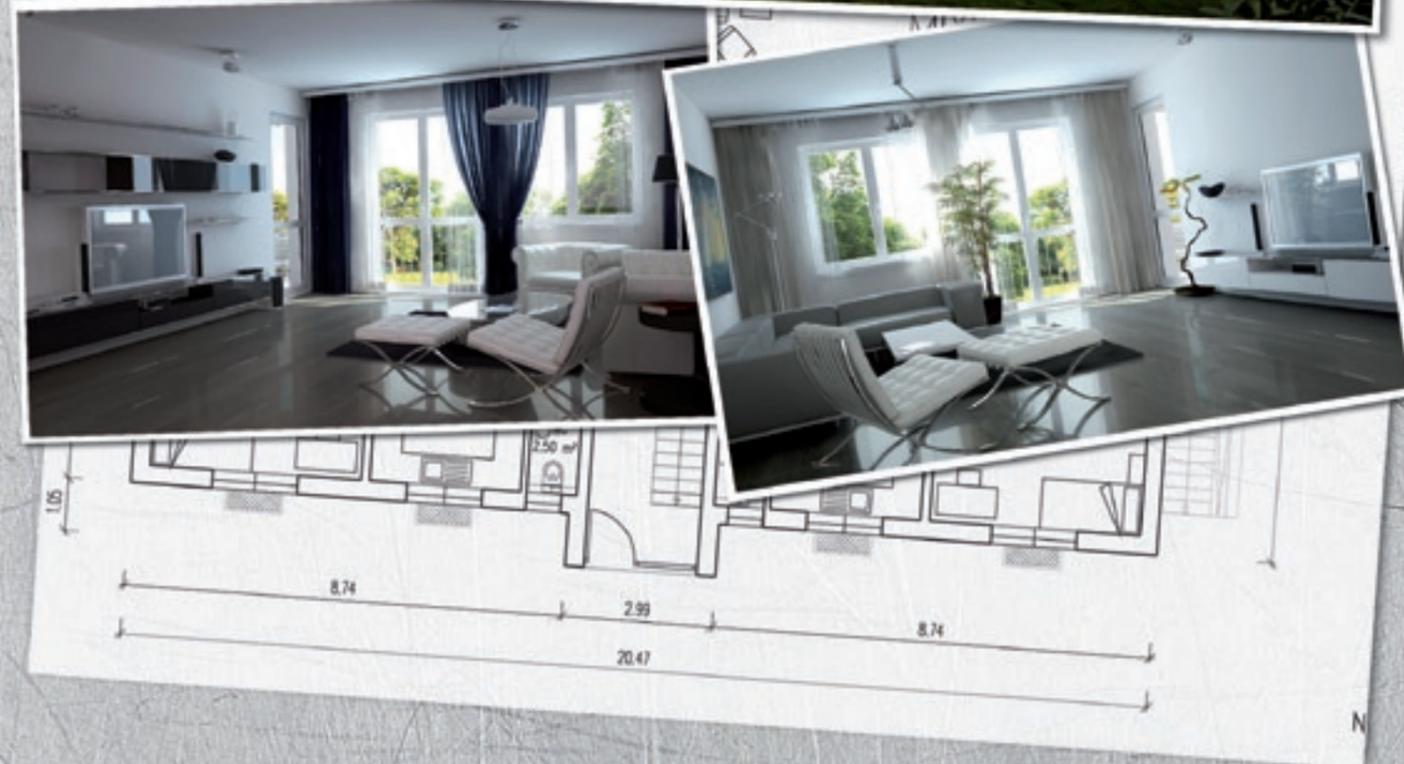
## Herrliche Einsichten – viele Annehmlichkeiten.

Der Wohnkomfort und die Annehmlichkeiten im Stadthaus Alfred Winkler erstrecken sich über die Haustür hinaus. Jeder Wohnung sind eine Fertiggarage und ein Stellplatz zugewiesen. Auch die sind leicht – also ohne Schwellen und störende Absätze – zu erreichen.

Ideal für Familien mit Kinderwagen, für Rollstuhlfahrer oder auch für den Transport des Großeinkaufs vom Auto in die Wohnung. Projektleiter Thomas Mertz: „Es geht uns nicht nur darum, dass die Wohnungen lebenswert sind. Wir legen Wert darauf, dass alle Mosaiksteinchen zusammenpassen.“ Dazu gehört eben auch, dass man gern nach Hause kommt.

Jede der sechs Wohnungen verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, einen freundlichen Flur und einen herrlichen Balkon, der sowohl ausladend als auch einladend ist. 16,5 Quadratmeter zusätzlicher Raum an der frischen Luft.

Hier ist Platz für ein Sonnenbad unter der wärmenden Sonne Badens, aber genauso für ein gemütliches Abendessen mit Blick ins Grüne. Einfach mehr Raum für mehr Wohnkomfort.



## Detailverliebt – Schönes Design in hochwertiger Ausführung.

Ein Haus für die Zukunft: Das ist das Ziel der Intensivbau. Für uns heißt das: Auch nach 20 Jahren sollen Sie sich noch an der Ausstattung erfreuen können. Daher legen wir großen Wert auf Qualität und hochwertiges, zeitloses Design sowie intelligente Lösungen für zukünftige Vorhaben.

So werden in allen Zimmerwänden Kabelleerschächte integriert, um eine nachträgliche Verkabelung für Computer, TV oder Stereoanlage zu ermöglichen – ohne jeglichen, störenden Kabelsalat. Auf dem Boden liegt hochwertiges, lichtechtes Laminat. Raffinierte Technik und optimale Wärmeisolierung sorgen dafür, dass Sie auch an kalten Wintertagen Ihren kuscheligen Lieblingssessel ohne Gänsehaut verlassen können.

Im Badezimmer lassen sich weitere ausgesuchte Details entdecken. Hier kommen nur klassisch geschnittene Armaturen von gehobener Qualität zum Einsatz. Die ebenerdig begehbare Dusche trägt ebenfalls zur Bequemlichkeit bei. Auch hier ist vorgesorgt: Ganz einfach lässt sich im Badezimmer ein Notrufsystem integrieren, das Senioren oder behinderten Menschen zusätzliche Sicherheit verschafft. Moderne Wasserhähne mit Einrastpositionen helfen dabei, den Wasserverbrauch zu minimieren.

Die Wohnungseingangstüren gehören zu den sichersten ihrer Art. Sie sind schalldämmend und ausgestattet mit Stahlzarge, Spion, absenkender Bodendichtung und Dreifachverriegelung.



*Wir weisen darauf hin, dass die gezeigte Wohnungsausstattung allein der Visualisierung dient, sie entspricht nicht unbedingt der finalen Ausstattung.*

## Bühl – Zahlen, Fakten und mehr.

Bühl liegt im Westen Baden-Württembergs zwischen Schwarzwald und Rhein, rund zehn Kilometer südlich von Baden-Baden. Sie ist nach Rastatt und Gaggenau die drittgrößte Stadt im Landkreis Rastatt und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit 1. Januar 1973 ist Bühl Große Kreisstadt.

Erstmals erwähnt wird Bühl allerdings bereits 1149, um 1200 entsteht Burg Windeck. Aufgrund seiner Lage im Oberrhein Graben entwickelt sich der Ort zu einem Handelszentrum: 1403 erhält Bühl das Marktrecht, 1788 wird er Amtssitz, und 1835 verleiht Großherzog Leopold von Baden ihm das Stadtrecht. Knapp 2900 Einwohner zählt Bühl zu diesem Zeitpunkt.

Heute wohnen rund 30.000 Menschen in Bühl und seinen Ortsteilen. Eine starke Wirtschaft bildet die Grundlage für die Entwicklung der Stadt. Rund 21.000

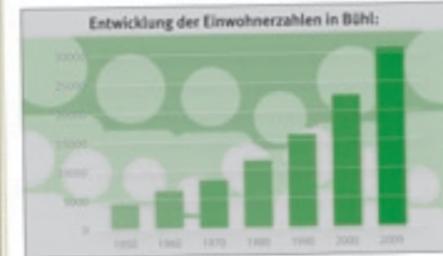
Arbeitsplätze gibt es – weltweit tätige Firmen wie Bosch, LuK, UHU und Glaxo-Smith-Kline sind hier zu Hause. Marktführende Unternehmen wie KABA, USM Möbelsysteme, GMT Engstler, BADA oder Pepperl + Fuchs haben Bühl als Produktionsstandort mit exzellenter Verkehrsanbindung und erstklassiger Infrastruktur entdeckt.

Von der Lage profitieren nicht allein die Unternehmen, sondern auch die Einwohner. Hier liegen die schönsten Ausflugsziele wie Perlen aufgereiht an einer Schnur: das Elsass, Straßburg, Freiburg, Baden-Baden, Karlsruhe, Stuttgart und der Schwarzwald mit Baiersbronn, Alpirsbach und Freudenstadt. Selbst Basel oder der Bodensee liegen in Reichweite eines Tagesausflugs. Und direkt vor Haustür locken Rad- und Wanderwege.



# BÜHLER MORGENPOST

- EXTRABEILAGE -



**Thomas Mertz:**  
Interview S.6-7  
Bauqualität &  
Wohnkomfort



**Das Stadthaus:** ab S.16



## Die Kleinstadt mit Wohlgefühlcharakter

Bühl kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Erstmals erwähnt wird der kleine Ort bereits 1149, um 1200 entsteht die Burg Windeck, die seit den 1930er-Jahren mit Kappelwindeck Teil des Stadtgebiets ist.

Es ist die Lage der Gemeinde, die für den Aufschwung sorgt: parallel zum Rhein verläuft eine der wichtigsten Nord-Süd-Achsen Europas. Hier legen Händler mit Gütern aus allen Herren Ländern einen Halt ein.



Wichtige Unternehmen der Region

PEPPERL+FUCHS

ang

Volksbank Bühl  
Wir machen stark.

GMT

Bada

LUK



## Bühls Infrastruktur – Die ganze Welt in Ihrer Nähe.

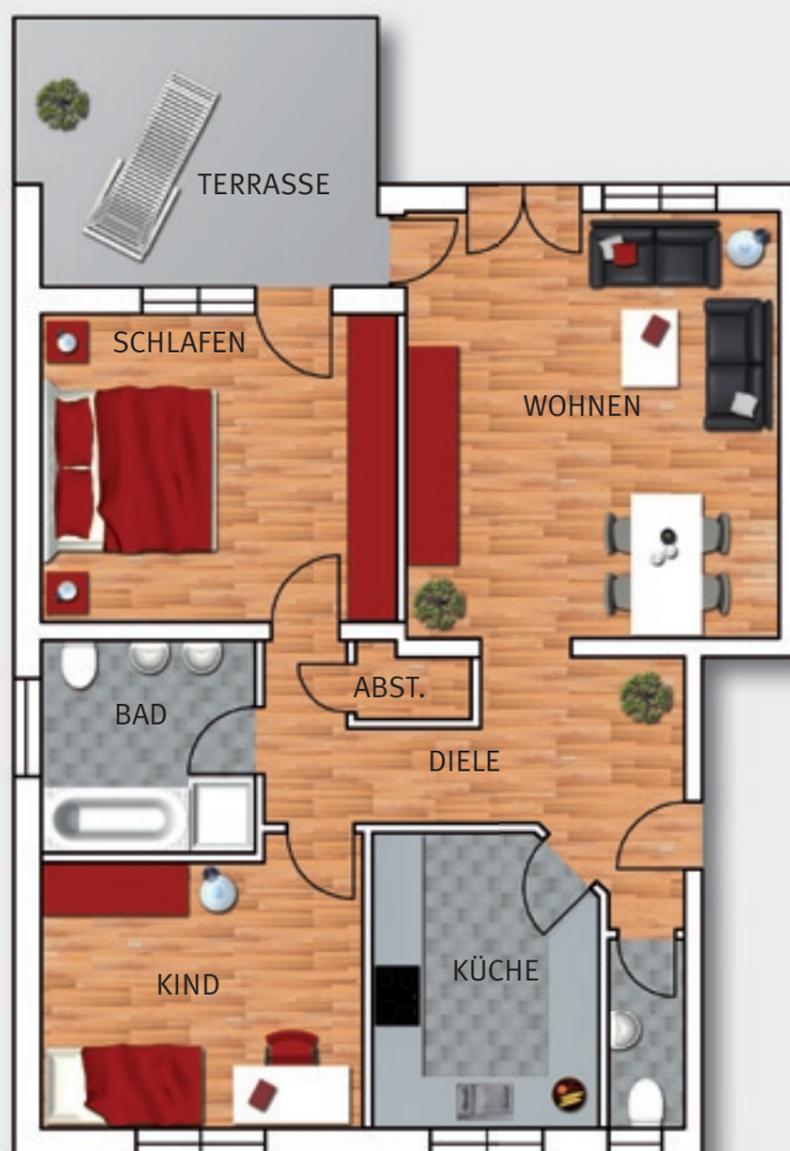


## Wohnung 1

### WOHNFLÄCHE

DIELE	12,50 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,36 m <sup>2</sup>
WOHNEN	27,65 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,91 m <sup>2</sup>
KIND	15,26 m <sup>2</sup>
BAD	7,81 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,23 m <sup>2</sup>
TERRASSE	
16,54 m <sup>2</sup> x 0,5	8,27 m <sup>2</sup>

**GESAMT 105,40 m<sup>2</sup>**



## Wohnung 2

### WOHNFLÄCHE

DIELE	13,33 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,19 m <sup>2</sup>
WOHNEN	27,65 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,91 m <sup>2</sup>
KIND	15,26 m <sup>2</sup>
BAD	7,81 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,23 m <sup>2</sup>
TERRASSE	
16,54 m <sup>2</sup> x 0,5	8,27 m <sup>2</sup>

**GESAMT 106,06 m<sup>2</sup>**

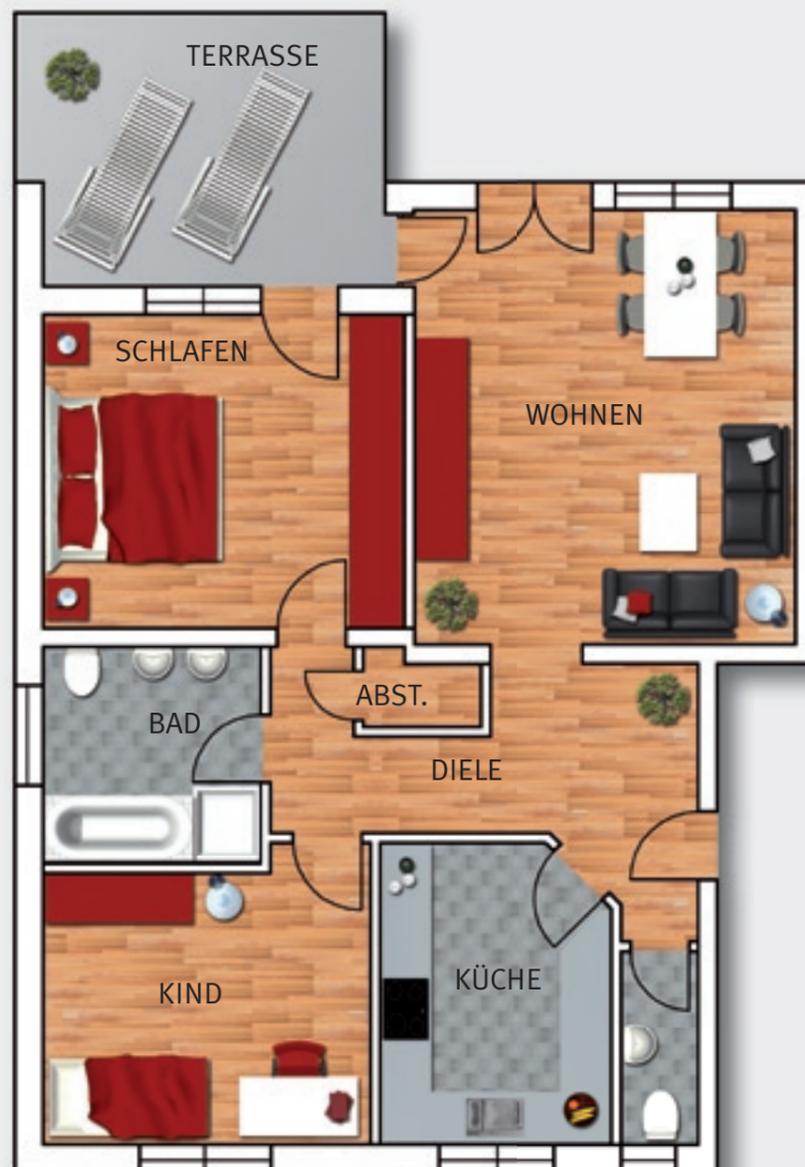


## Wohnung 3

### WOHNFLÄCHE

DIELE	12,50 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,36 m <sup>2</sup>
WOHNEN	27,65 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,91 m <sup>2</sup>
KIND	15,26 m <sup>2</sup>
BAD	7,81 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,23 m <sup>2</sup>
BALKON	
16,54 m <sup>2</sup> x 0,5	8,27 m <sup>2</sup>

**GESAMT 105,40 m<sup>2</sup>**



## Wohnung 4

### WOHNFLÄCHE

DIELE	13,33 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,19 m <sup>2</sup>
WOHNEN	27,65 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,91 m <sup>2</sup>
KIND	15,26 m <sup>2</sup>
BAD	7,81 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,23 m <sup>2</sup>
BALKON	
16,54 m <sup>2</sup> x 0,5	8,27 m <sup>2</sup>

**GESAMT 106,06 m<sup>2</sup>**

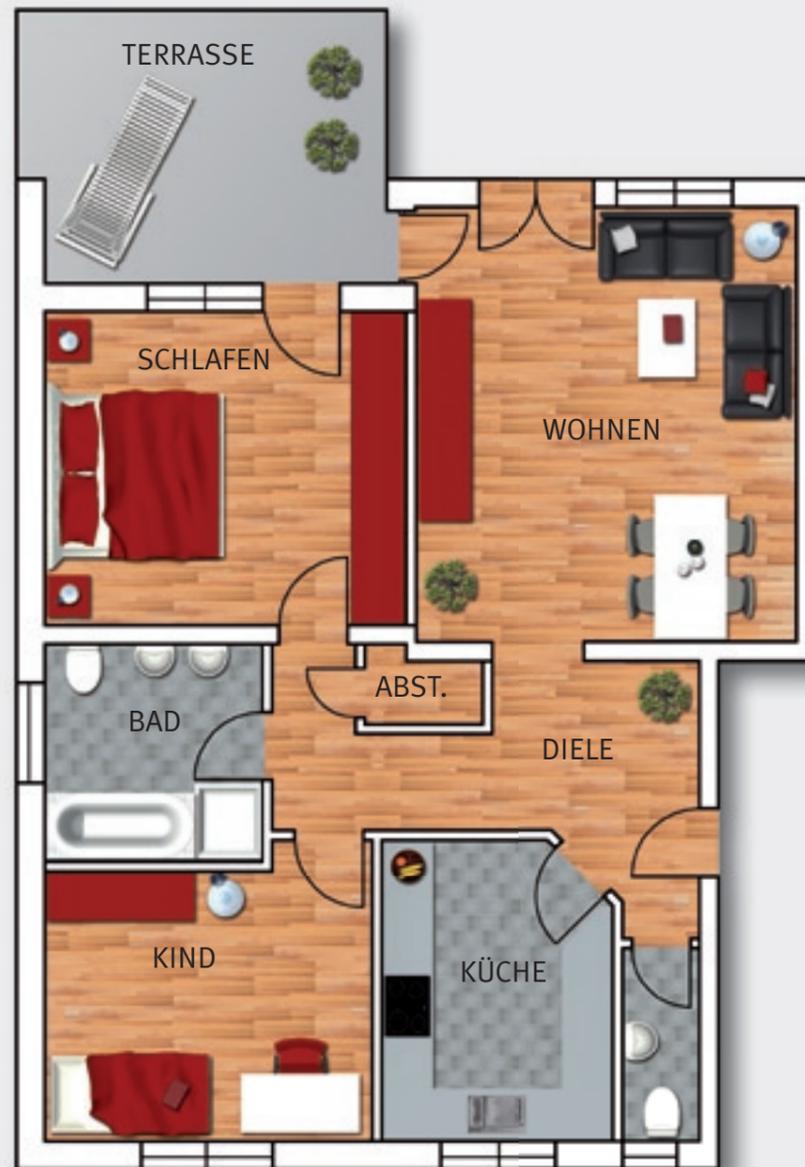


## Wohnung 5

### WOHNFLÄCHE

DIELE	12,50 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,36 m <sup>2</sup>
WOHNEN	27,65 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,91 m <sup>2</sup>
KIND	15,26 m <sup>2</sup>
BAD	7,81 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,23 m <sup>2</sup>
BALKON	
16,54 m <sup>2</sup> x 0,5	8,27 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 105,40 m<sup>2</sup>



## Wohnung 6

### WOHNFLÄCHE

DIELE	13,33 m <sup>2</sup>
KÜCHE	11,19 m <sup>2</sup>
WOHNEN	27,65 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,91 m <sup>2</sup>
KIND	15,26 m <sup>2</sup>
BAD	7,81 m <sup>2</sup>
WC	2,41 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,23 m <sup>2</sup>
BALKON	
16,54 m <sup>2</sup> x 0,5	8,27 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 106,06 m<sup>2</sup>



2.OG



## Praktisch und spielerisch – vom Keller bis zum Garten.

Zu jeder der sechs hellen Wohnungen gehört ein Kellerraum im Untergeschoss – je nach Wohnungstyp zwischen 13,5 und 18 Quadratmetern groß. Im Waschraum mit knapp 30 Quadratmetern Grundfläche, ist reichlich Platz für Waschmaschine und Trockner. Der Fahrradkeller lässt sich sowohl von innen als auch von außen über eine kleine Treppe erreichen.

Die Zufahrt zu den Garagen, die Stellplätze und der Weg zum Hauseingang werden mit versickerungsfähigen Betonsteinen gepflastert. Der Anspruch ist klar, sagt Initiator Thomas Mertz: „Es ist eben ein typisches Intensivbau-Haus.“

Das schlüsselfertige Wohnhaus mit sechs Garagen – pro Wohnung eine – wird in Massivbauweise mit Unterkellerung entsprechend den örtlichen Bebauungsvorschriften erstellt.



# Impressum

**Herausgeber:**

Intensivbau GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Schechter-Str. 13, 77855 Achern  
Tel.: +49 (0) 7841 - 33 53, Fax: +49 (0) 7841 - 2 87 65  
www.intensivbau.de, E-Mail: info@intensivbau.de

**Objektadresse:**

77850 Bühl, Kappelwindeckstraße 2c  
Flurstück – Nr.: 6297, Grundstücksgröße 994 m<sup>2</sup>

**Idee / Konzeption / Druck:** Junge-Junge GmbH - Baumarketing Baden-Baden,  
www.junge-junge.com

**Bild-/Textnachweis:** Stadt Bühl, Stadtgeschichtliches Institut der Stadt Bühl,  
Schwarzwald Tourismus GmbH, www.istockphoto.com, www.fotolia.com,  
www.wikipedia.de, Junge-Junge GmbH

Spezieller Dank gebührt Herrn Müller  
vom Stadtgeschichtlichen Institut der Stadt Bühl.

**Haftungsausschluss:** Für den Inhalt dieses Projektes sind nur die bis zum Prospektherstellungzeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden; auch wenn die Baugenehmigung mit Zustimmung der entsprechenden Behörden und Ämtern bereits erteilt ist und der technischen Weiterplanung („Werkplanung“ von Architektur, Haustechnik, Tragwerk) unter Einhaltung der Bestimmung zur Baugenehmigung sowie technischer Normen zur Realisierbarkeit gegeben ist. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensgebung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswebung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

Achern, 1. Dezember 2009

**Intensivbau**  
GmbH & Co. KG

Wilhelm-Schechter-Str. 13  
77855 Achern  
Telefon: 07841 - 3353  
Telefax: 07841 - 28765

info@intensivbau.de  
www.intensivbau.de



Bereichsleiter,  
Rainer Strack

Immobilienberaterin,  
Andrea Jörger

Immobilienberater,  
Frank Lienhard

Exklusiver  
Verkauf  
„Stadthaus  
Alfred Winkler“.

**„Sich Wohlfühlen.“**

**Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.**

**Wir machen den Weg frei.**

Wir haben ein Gesicht. Wir sprechen Ihre Sprache. Wir sind für Sie da und setzen uns rund um die Immobilie für Ihre Bedürfnisse ein. Nutzen sie unsere Berater-Kompetenz, unser Engagement & Nähe. Sicher, schnell & diskret. – Sprechen sie uns gerne an. Wir sind für Sie da!  
[www.volksbank-buehl-immobilien.de](http://www.volksbank-buehl-immobilien.de)



**Immobilien & Finanzierung**  
BERATUNGSCENTER

**Volksbank Bühl**   
**Wir machen stark.**

Volksbank Bühl, Beratungcenter Immobilien & Finanzierung, 77815 Bühl, Telefon 07223 985-330, immo@volksbank-buehl.de