

Servicewohnen für Senior*innen

im Herzen von Graben

KARLSRUHER-STR. 9, 76676 GRABEN-NEUDORF



Servicewohnen für Senior*innen

im Herzen von Graben



KARLSRUHER-STR. 9, 76676 GRABEN-NEUDORF



Inhalt

Steckbrief	2
Lageplan	4
Objekt allgemein	5
Erdgeschoss	8
1. Obergeschoss	10
2. Obergeschoss	12
Dachgeschoss	14
Kellergeschoss	16
Materialien	17
Technische Informationen	18
Rechtliche Informationen	19
Notizen	20
Impressum	21



Wir stehen für Qualität in der
Ausführung und die Nähe zum Kunden.
Unser Ziel ist Ihr Zuhause!



Bauunternehmen aus Überzeugung

STECKBRIEF

UNSERE LEISTUNGEN AUF EINEN BLICK:

- ROHBAU
- BETON-/ STAHLBETONARBEITEN
- SCHLÜSSELFERTIGBAU
- AUSBAU/TEILAUSBAU
- SANIERUNG



Die BS-Bauunternehmung GmbH, bisher bekannt als Bernd Sauter Bauunternehmung GmbH, ist ein modernes, engagiertes und bewährtes mittelständisches Dienstleistungsunternehmen mit Firmensitz in Philippsburg. Seit über 25 Jahren werden Bauaufträge in verschiedensten Größenordnungen für öffentliche und private Auftraggeber ausgeführt. Mit hoher Qualität und Effizienz wird jedes Projekt zu unserer Leidenschaft. Die Schwerpunkte liegen im privaten Wohnungsbau, Gewerbebau, Industriebau und im Bau kommunaler Einrichtungen sowie im Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden. Bauen bedeutet für uns Verantwortung zu übernehmen – von Anfang an!

Zuverlässigkeit, Kompetenz und Termintreue sind unsere Markenzeichen und die Voraussetzungen für eine sorgenfreie und professionelle Bauabwicklung und ein auch in der Zukunft perfektes Produkt. Wir stehen zu unserem Wort: „Der Kunde ist König.“

Unseren Kunden und Geschäftspartnern versprechen wir einen fairen Umgang miteinander. Über viele Jahre ist auf dieser Basis ein großer zufriedener Kundenstamm, langjährige Geschäftsverbindungen und konstruktive Partnerschaften mit Handwerksbetrieben anderer Gewerke entstanden.

Wohnen im Herzen von **GRABEN-NEUDORF**

Die Gemeinde Graben-Neudorf gehört zum baden-württembergischen Landkreis Karlsruhe und liegt an der Badischen Spargelstraße. Die Gemeinde zählt rund 12.300 Einwohner. Bruchsal ist nur 11 KM entfernt.

Sie verfügt über eine sehr gute Verkehrsverbindung durch ihre zwei Bahnhöfe und dem vorhandenen Streckennetz der Bruhrainbahn (Bruchsal-Germersheim) und der Rheintalbahn (Mannheim-Karlsruhe), sowie der guten Anbindung an die B35 u. B36 und moderne Fahrradwege.

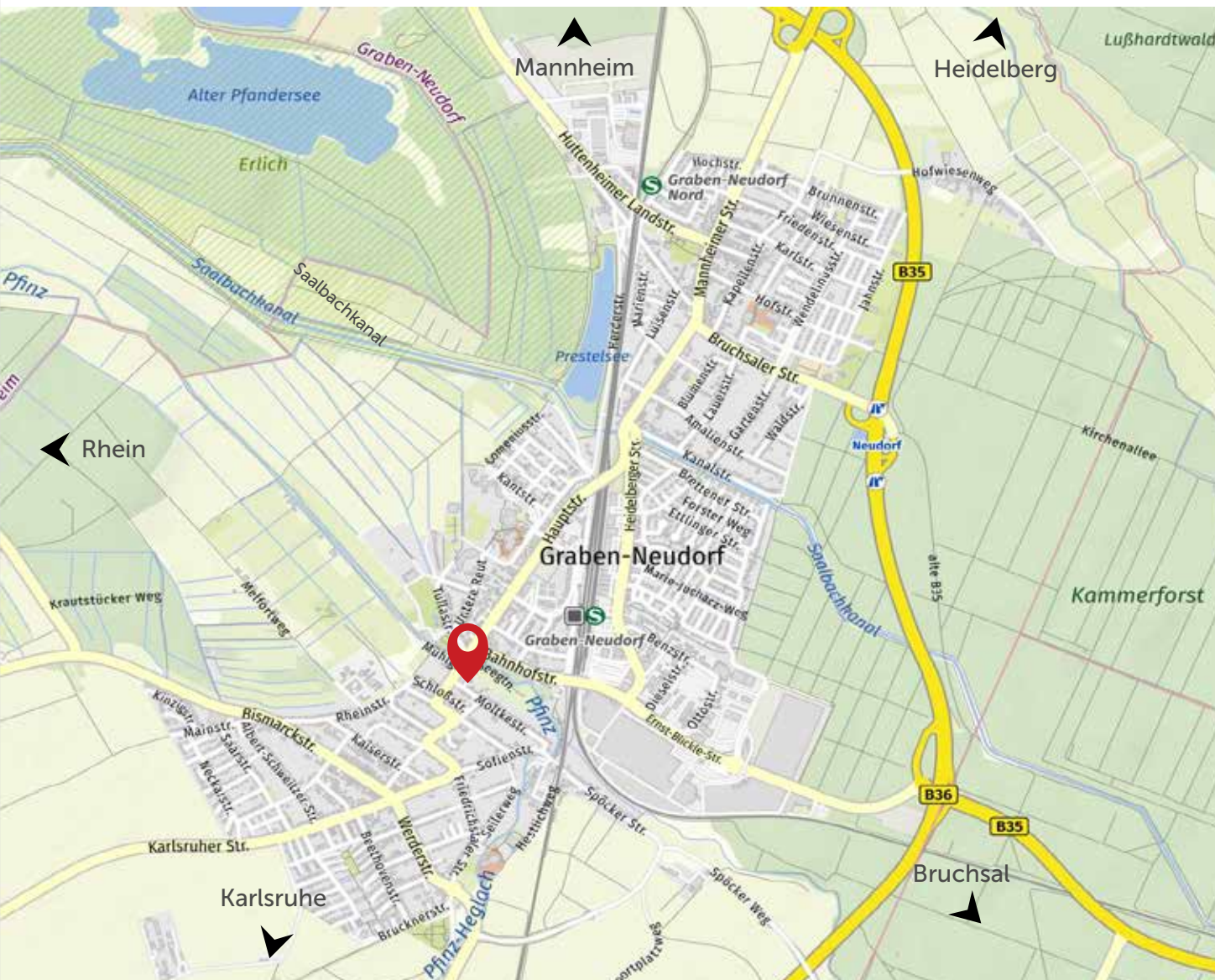
Zahlreiche Vereine, sowie das Freibad und die Mehrzweckhalle ermöglichen eine Teilnahme am Gemeindeleben. Durch den Karlsruher Pass 60 Plus haben Senior*innen Ermäßigungen bei Sport/Bildung und Kultur.

Ausflüge in die Natur sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß möglich.

Die umliegenden Naturschutzgebiete ermöglichen eine gute Naherholung.



LAGEPLAN



Karlsruher-Str. 9
76676 Graben-Neudorf

Bruchsal	11 km
Karlsruhe	19 km
Mannheim	39 km
Heidelberg	33 km
Stuttgart	98 km
Frankfurt	114 km
Bahnhof	960 m
Bushaltestelle „Graben Post,,	10 m



DAS OBJEKT

Die Wohnanlage im Ortskern von Graben wird zu einem modernen Wohnerlebnis, empfohlen für Senior*innen ab 58 Jahren, mit einem gehobenen Anspruch.

Insgesamt entstehen 27 Eigentumswohnungen, jeweils mit einem eigenen Balkon / Loggia oder einer Terrasse.

Das Wohnhaus erhält einen geräumigen Aufzug zum bequemen Erreichen der einzelnen Ebenen. Im gesamten Gebäude herrscht Barrierefreiheit.

Alle Wohnungen werden mit hochwertigen Materialien ausgeführt. Durch die lichtdurchfluteten Räume entsteht ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Auf eine leicht zu pflegende und wartungsarme und energieeffiziente Ausführung wird besonders Wert gelegt.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Gemeinschaftsraum, ausgestattet mit Sitzmöglichkeiten und einer Einbauküche zum gemeinsamen Verweilen.

Ein selbstbestimmtes Wohnen mit zahlreichen Kontakten.

Die AWO Ambulante Dienste gGmbH übernimmt den Grund-Service für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage.

Das Büro der AWO ist montags bis freitags jeweils 4 Stunden besetzt. Werktäglich wird das Wohlbefinden der Bewohnenden erfragt. Abwechslungsreiche Aktivitäten sorgen für eine gute Haus-Gemeinschaft.

Für Bewohnende der Wohnanlage und externe Gäste wird im Gemeinschaftsraum stundenweise eine Aktivierungsgruppe angeboten.

Das Aktivierungsangebot ist geeignet für an Demenz erkrankte Menschen aber auch für Menschen, die nicht gerne alleine sind.

Zusätzliche Leistungen wie Essen auf Rädern, hauswirtschaftliche Hilfe, Notruf und häusliche Krankenpflege werden bei Bedarf vermittelt und können separat zu gebucht werden.



Ambulante
Dienste gGmbH
Bruchsal



Die Wohnungen

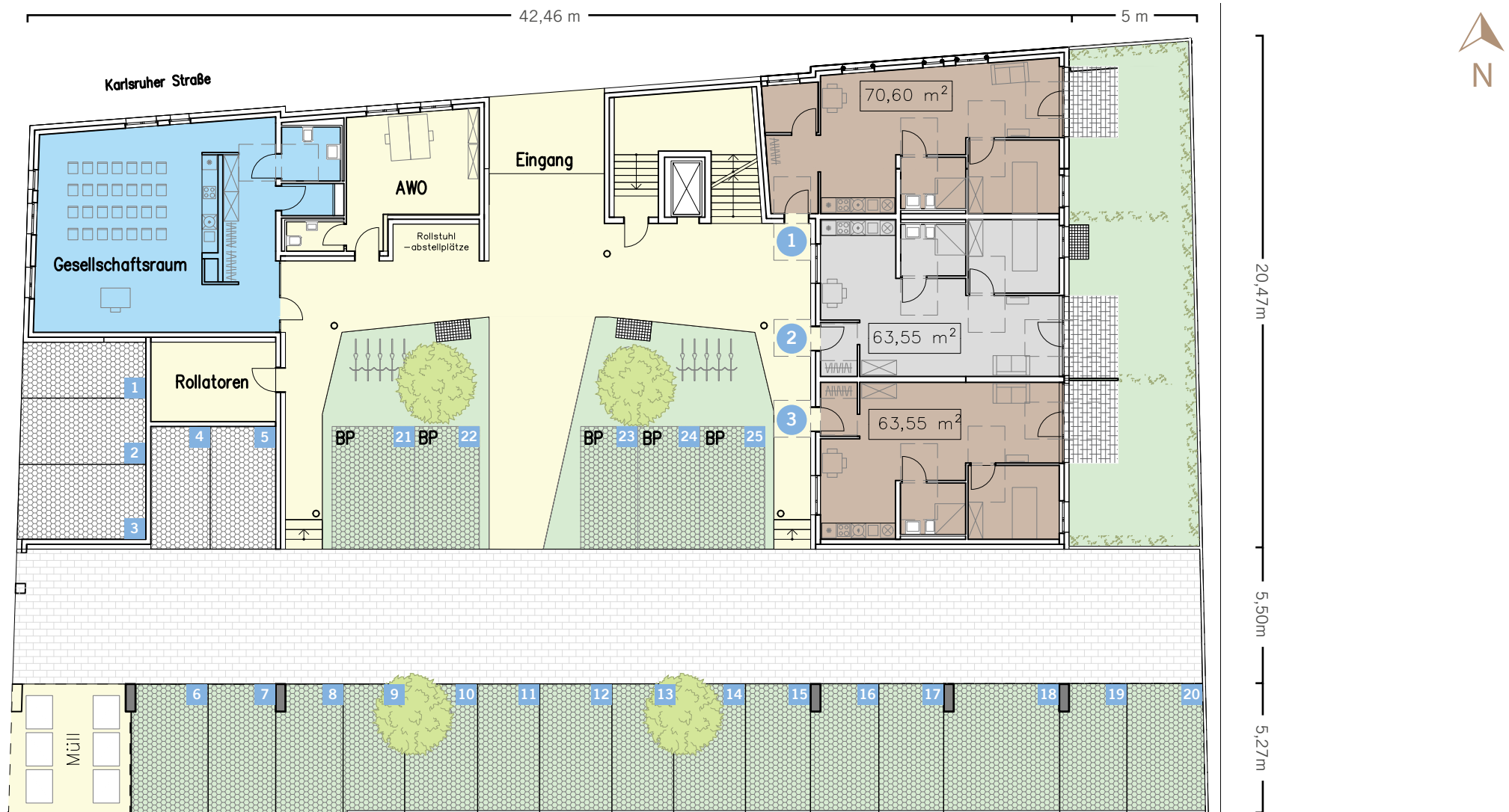
ERDGESCHOSS

Die Anordnung der Wohnungen im Erdgeschoss bietet, durch perfekt geschnittene Räume, viele Möglichkeiten zur freien Entfaltung.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Wohnungen von ca. 63 m² bis zu 70 m². Die Wohnungen haben eine eigene Terrasse mit Gartenanteil, die zum Verweilen im Freien einlädt. Die großzügigen Wohn-Essbereiche vollenden das moderne Gesamtbild.



Abbildungen sind Gestaltungsvorschläge.



WOHNUNG Nr. 1: 70,60 m²

Wohnen, Essen & Küche:	39,9 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	6,61 m ²
Terrasse	5,80 m ² /2
mit zusätzlichen Gartenanteil	4,49 m ²
	2,90 m ²

WOHNUNG Nr. 2: 63,55 m²

Wohnen & Küche:	40,18 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	3,30 m ²
Terrasse	6,76 m ² /2
mit zusätzlichen Gartenanteil	3,38 m ²

WOHNUNG Nr. 3: 63,55 m²

Wohnen & Küche:	40,18 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	3,30 m ²
Terrasse	6,76 m ² /2
mit zusätzlichen Gartenanteil	3,38 m ²

Gesellschaftsraum & AWO: 115,38 m²

Saal:	66,51 m ²
Vorraum:	13,27 m ²
Barr. WC:	5,26 m ²
Abst. HM:	2,84 m ²
AWO Büro	27,5 m ²

Räume zum Wohlfühlen

1.OBERGESCHOSS

Im 1. Obergeschoss befinden sich neun Wohneinheiten. Von ca. 49 m² bis hin zu 70 m² ist für jeden Geschmack etwas dabei.



Abbildungen sind Gestaltungsvorschläge.

WOHNUNG 4: 56,45 m²

Wohnen, Essen & Küche:	32,26 m ²
Schlafzimmer:	12,61 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	3,23 m ²
Balkon:	5,58 m ² /2 2,79 m ²

WOHNUNG 5: 50,43 m²

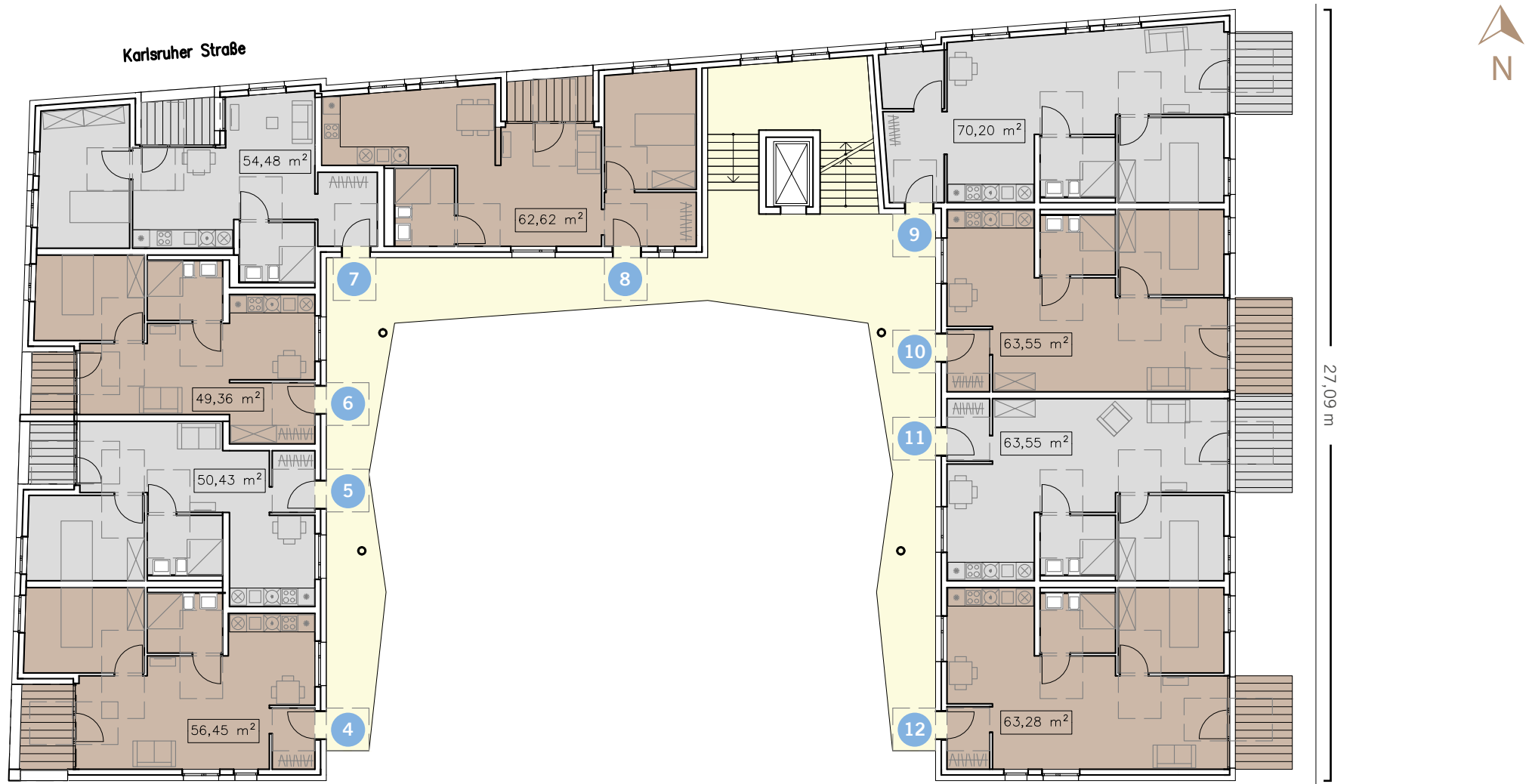
Wohnen, Essen & Küche:	27,58 m ²
Schlafzimmer:	12,30 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	3,25 m ²
Balkon:	3,48 m ² /2 1,74 m ²

WOHNUNG 6: 49,36 m²

Wohnen, Essen & Küche:	24,16 m ²
Schlafzimmer:	11,52 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	6,45 m ²
Balkon:	3,22 m ² /2 1,66 m ²

WOHNUNG 7: 54,48 m²

Wohnen, Essen & Küche:	25,69 m ²
Schlafzimmer:	15,73 m ²
Badezimmer:	6,56 m ²
Flur:	5,45 m ²
Balkon:	4,10 m ² /2 2,05 m ²



WOHNUNG 8: 62,62 m²

Wohnen, Essen & Küche:	35,15 m ²
Schlafzimmer:	13,29 m ²
Badezimmer:	5,76 m ²
Flur:	6,13 m ²
Balkon:	4,58 m ² /2 2,29 m ²

WOHNUNG 9: 70,20 m²

Wohnen, Essen & Küche:	39,50 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	6,61 m ²
Abstellkammer:	4,49 m ²
Balkon:	5,80 m ² /2 2,90 m ²

WOHNUNG 10/11: 63,55 m²

Wohnen, Essen & Küche:	40,18 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	3,30 m ²
Balkon:	6,76 m ² /2 3,38 m ²

WOHNUNG 12: 63,28 m²

Wohnen, Essen & Küche:	40 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	3,30 m ²
Balkon:	6,56 m ² /2 3,28 m ²

Räume zum Wohlfühlen

2.OBERGESCHOSS

Im 2. Obergeschoss befinden sich neun Wohneinheiten. Von ca. 49 m² bis hin zu 70 m² ist für jeden Geschmack etwas dabei.



Abbildungen sind Gestaltungsvorschläge.

WOHNUNG 13: 56,45 m²

Wohnen, Essen & Küche:	32,26 m ²
Schlafzimmer:	12,61 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	3,23 m ²
Balkon:	5,58 m ² /2 2,79 m ²

WOHNUNG 14: 50,43 m²

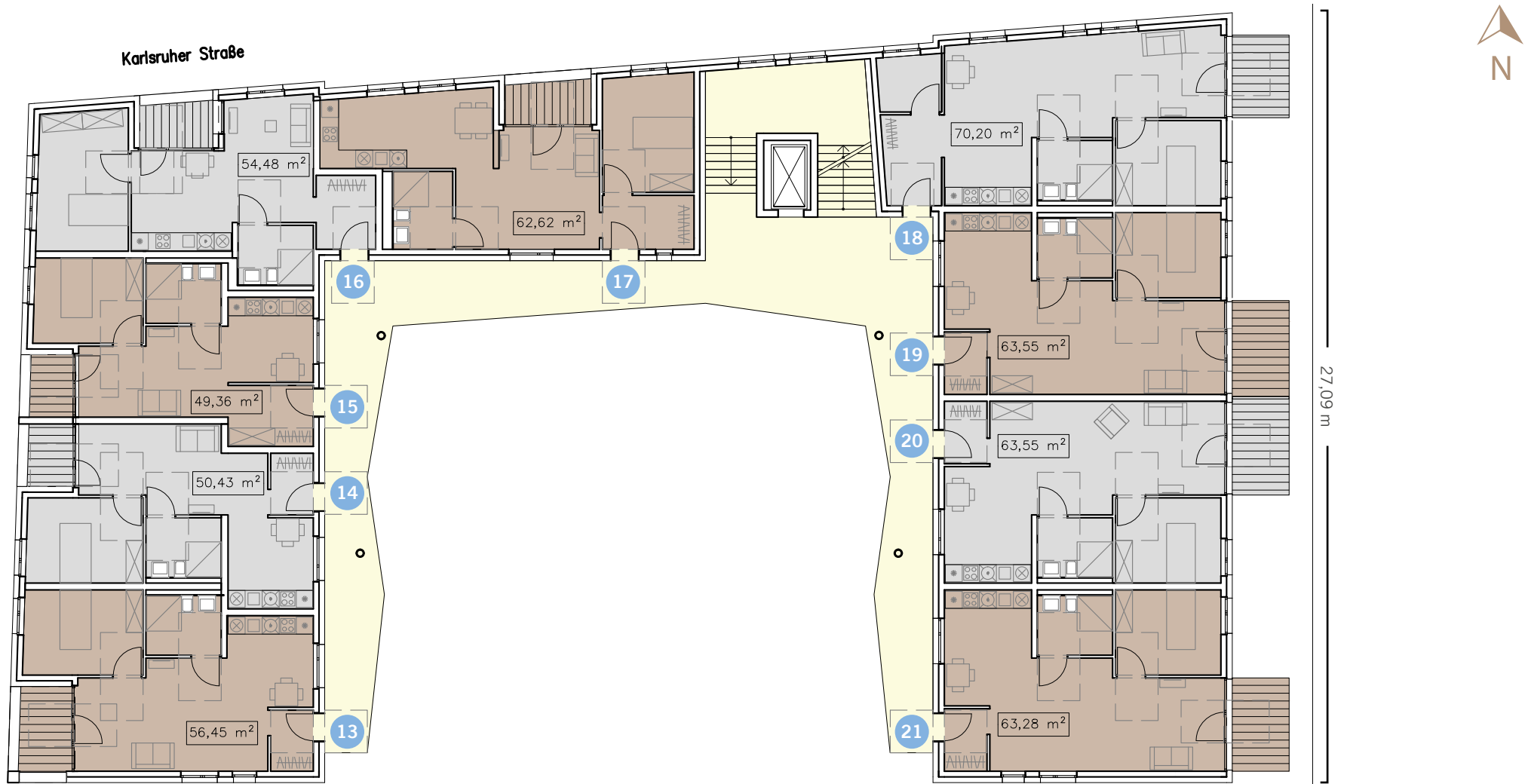
Wohnen, Essen & Küche:	27,58 m ²
Schlafzimmer:	12,30 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	3,25 m ²
Balkon:	3,48 m ² /2 1,74 m ²

WOHNUNG 15: 49,36 m²

Wohnen, Essen & Küche:	24,16 m ²
Schlafzimmer:	11,52 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	6,45 m ²
Balkon:	3,22 m ² /2 1,66 m ²

WOHNUNG 16: 54,48 m²

Wohnen, Essen & Küche:	25,69 m ²
Schlafzimmer:	15,73 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	5,45 m ²
Balkon:	4,10 m ² /2 2,05 m ²



WOHNUNG 17: 62,62 m²

Wohnen, Essen & Küche:	35,15 m ²
Schlafzimmer:	13,29 m ²
Badezimmer:	5,76 m ²
Flur:	6,13 m ²
Balkon:	4,58 m ² /2 2,29 m ²

WOHNUNG 18: 70,20 m²

Wohnen, Essen & Küche:	39,50 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	6,61 m ²
Abstellkammer:	4,49 m ²
Balkon:	5,80 m ² /2 2,90 m ²

WOHNUNG 19/20: 63,55 m²

Wohnen, Essen & Küche:	40,18 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,56 m ²
Flur:	3,30 m ²
Balkon:	6,76 m ² /2 3,38 m ²

WOHNUNG 21: 63,28 m²

Wohnen, Essen & Küche:	40 m ²
Schlafzimmer:	11,13 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	3,30 m ²
Balkon:	6,56 m ² /2 3,28 m ²

Wohnen mit Ausblick

DACHGESCHOSS

Einen besonderen Wohnkomfort bietet das Dachgeschoss mit seinen sechs Wohnungen. Mit einer Wohnfläche von ca. 54 m² bis 70 m² bieten diese Wohnungen genügend Platz, um individuellen Ideen gebührenden Raum zu schaffen und sich frei zu entfalten. Alle Dachgeschosswohnungen verfügen über eine großzügige und gemütliche Loggie, wodurch Entspannung und Erholung vorprogrammiert sind.

Die gemeinschaftliche Dachterrasse bietet Platz für Geselligkeit.

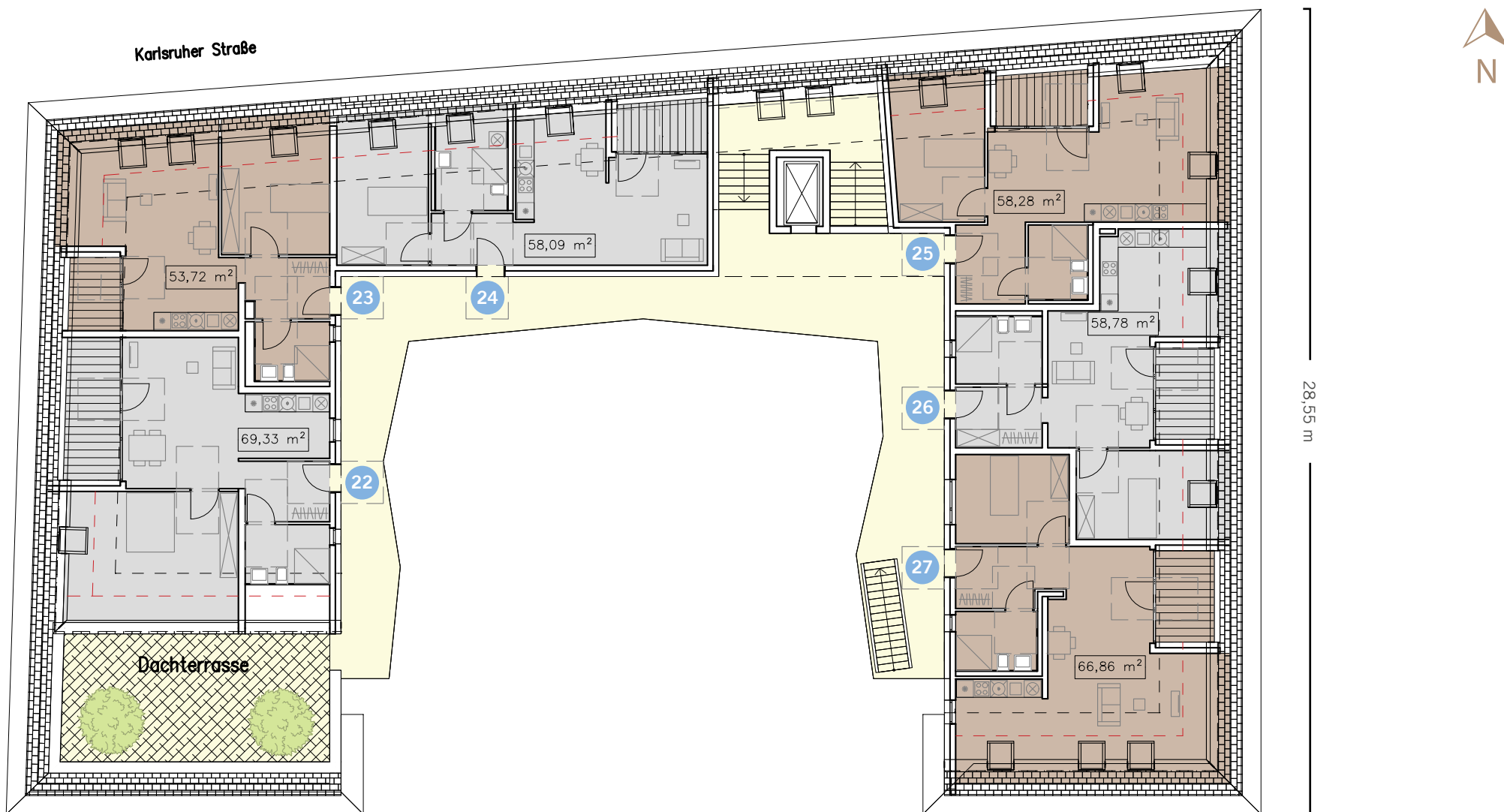


WOHNUNG 22: 69,33 m²

Wohnen, Essen & Küche:	28,85 m ²
Schlafzimmer:	23,17 m ²
Badezimmer:	6,30 m ²
Flur:	6,45 m ²
Balkon:	9,12 m ² /2 4,56 m ²

WOHNUNG 23: 53,72 m²

Wohnen, Essen & Küche:	25,51 m ²
Schlafzimmer:	14,18 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	6,29 m ²
Balkon:	4,34 m ² /2 2,17 m ²



WOHNUNG 24: 58,09 m²

Wohnen, Essen & Küche:	28,06 m ²
Schlafzimmer:	14,15 m ²
Badezimmer:	6,76 m ²
Flur:	6,49 m ²
Balkon:	5,26 m ² /2 2,63 m ²

WOHNUNG 25: 58,28 m²

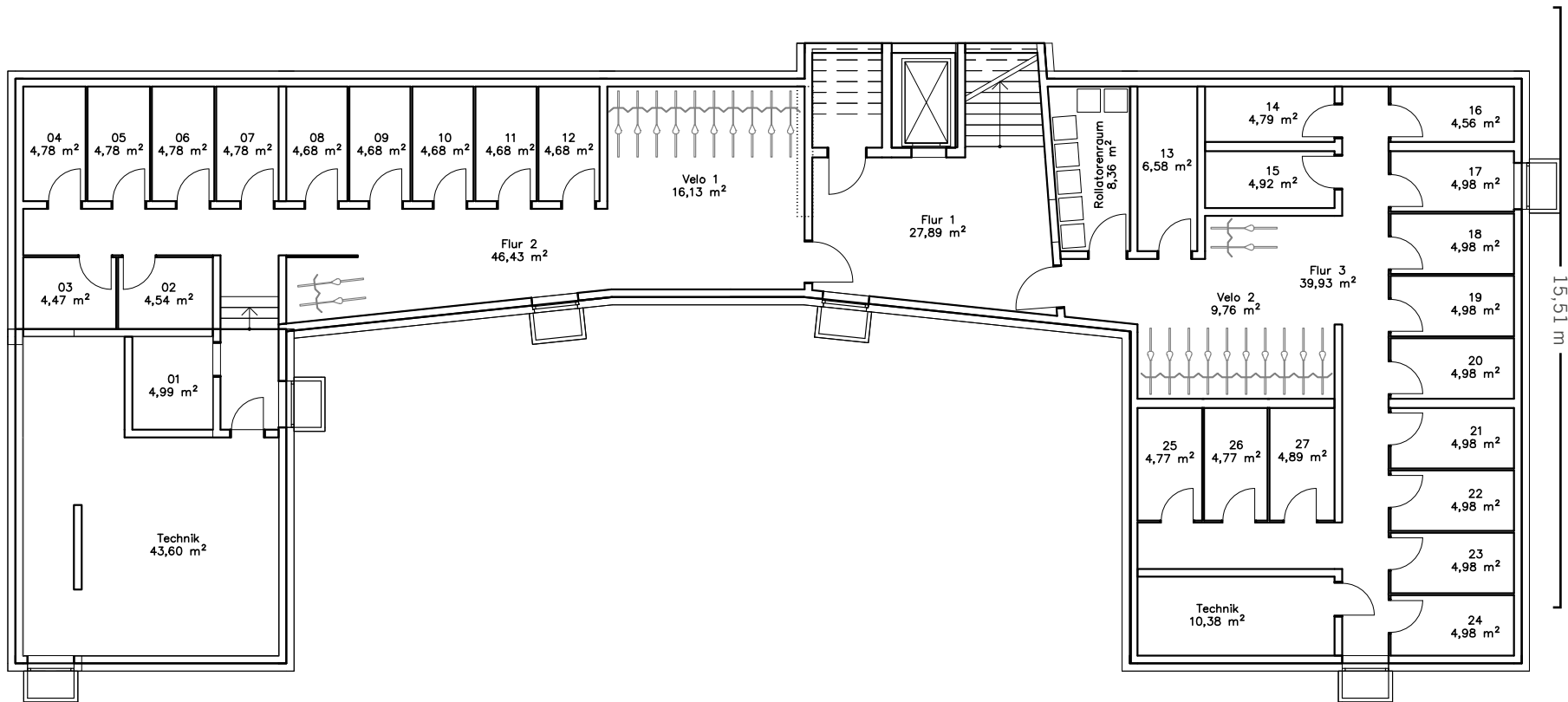
Wohnen, Essen & Küche:	29,17 m ²
Schlafzimmer:	13,85 m ²
Badezimmer:	5,57 m ²
Flur:	6,84 m ²
Balkon:	5,70 m ² /2 2,85 m ²

WOHNUNG 26: 58,78 m²

Wohnen, Essen & Küche:	28,62 m ²
Schlafzimmer:	13,22 m ²
Badezimmer:	7,26 m ²
Flur:	6,54 m ²
Balkon:	6,28 m ² /2 3,14 m ²

WOHNUNG 27: 66,86 m²

Wohnen, Essen & Küche:	37,33 m ²
Schlafzimmer:	12,63 m ²
Badezimmer:	5,98 m ²
Flur:	7,78 m ²
Balkon:	6,28 m ² /2 3,14 m ²



KELLERGECHOSS

Im Untergeschoss befinden sich die Abstellräume und sonstige Nebenräume. Der Aufzug verbindet den Keller mit allen Etagen und macht ihn so leicht zugänglich. Gleichzeitig ist hierdurch für alle Bewohner für genügend Stellfläche gesorgt. Ein barrierearmes Wohnen ist somit durchgehend gewährleistet.

Eleganz bei der Ausstattung

DIE MATERIALIEN

DIE AUSSENAUSSTATTUNG:

- 3-fach verglaste Fenster
 - Loggien mit Brüstung und witterungsbeständigem Holz- o. Steinbelag
 - Terrassen aus großformatigen Werksteinplatten
 - Der Zugang zum Haus erhält ein versickerungsfähiges Ökopflaster
 - Klinkerfassade im EG
-

DIE INNENAUSSTATTUNG:

- Innenfensterbänke aus Kunststein
- Bodenbelag aus hochwertigem Vinyl in Holzoptik
- Türhöhen (Bauteilhöhe) bis 2,12 m
- Treppenhaus mit Granitbelag
- Dezentrale Wohnraumlüftung
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung



Energieeffizienz vom Feinsten

TECHNISCHE DATEN

BAUWEISE

Das Gebäude wird nach den strengen Richtlinien der Energieeinsparverordnung

GeG konzipiert. Durch die hochwertige Massivbauweise und sorgfältig zu verarbeiteten Materialien ermöglicht das Haus einen niedrigen Energieverbrauch und ist somit schonend für die Umwelt und Ihren Geldbeutel.

Die Verbrauchsmessung erfolgt innerhalb der Nutzungseinheiten durch Wärmemengenzähler sowie Kalt- und Warmwasseruhren.

Die Gebäudehülle erhält ein Wärmedämmverbundsystem, mit 3-fach verglasten Fenstern. Durch die gekonnte Komposition aus Farben, Materialien und Glas entsteht eine elegante und energieeffiziente Außenfassade.



Rechtliche INFORMATIONEN

Bitte beachten Sie, dass sich die nach den vorliegenden Grundrissen ergebenden Wohnungsgrößen in der Ausführung +/- 2 % abweichen können. Gültigkeit haben die Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung und Pläne, welche Bestandteil des Kaufvertrages sind. Alle aufgeführten Leistungen werden auf der Basis der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Vorschriften und Gesetze, sowie nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik ausgeführt.

Auf eine leicht zu pflegende und wartungsarme Ausführung wird besonderen Wert gelegt. Für die Gewährleistung gelten die Bestimmungen der VOB; für die Gewährleistungsdauer die des BGB, d. h. 5 Jahre. Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden beachtet.

Die farbige Ansicht, sowie die in den Plänen dargestellten Möblierungen, Bad- und Kücheneinrichtungen, Gartenbepflanzung und -gestaltung, Balkon- und Terrassenanlage sind nur unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Maßgebend für den Leistungsinhalt ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Eine Änderung der äußeren Detailgestaltung des Gebäudes wie sie in den Plänen dargestellt sind, z. B. Farbwahl, Balkongeländer Gestaltung, bleiben dem Verkäufer bzw. dem Architekten vorbehalten.

Behördliche Auflagen werden berücksichtigt, auch wenn sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt sind. Änderungen der Baubeschreibung sind mit gegenseitigem Einverständnis möglich. Die Beschreibung gilt zusammen mit den Plänen M 1:100.



Allgemeine Hinweise: Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen, dienen zur Information und der Darstellung des Immobilienprojekts, stellen jedoch keinen Prospekt dar. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit, wird weder vom Eigentümer noch vom Vertrieb übernommen. Irrtümer bleiben vorbehalten. Die zeichnerischen Darstellungen wurden auf Basis der vorhandenen Pläne erstellt, sind jedoch nicht plan- und maßstabstreu.



Impressum

Generalunternehmer und Bauträger:

BS-Bauunternehmung GmbH

Bruchstücker 20

76661 Philippsburg

Tel.: 07256-3008

sauter@bsbau-gmbh.de

www.bsbau-gmbh.de

Architekt:

Thomas Fabrinsky

Hirschstraße 89

76137 Karlsruhe

Tel: 0721 4647090

www.fabrinsky.com



Ambulante
Dienste gGmbH
Bruchsal

