



Herrling & Partner GmbH Baubetreuung und Immobilien

Tel.: 07244 - 90 68 • www.herrling.de • Hauptstraße 80 • 76297 Stutensee-Blankenloch

Sie haben die Fragen?

Tel: (07244) 9068

rosenthal@herrling.de

5 x energieeffizientes Neubau Reihenhaus mit viel Platz für die ganze Familie

Natürlich wohnen in Karlsruhe-Palmbach!
Im Neubaugebiet „Ob den Gärten“, Gustav-Meerwein-Str.

Ihre Vorteile :



- ✓ Individuelle Baubetreuung
solare
- ✓ Brauchwasserunterstützung
Alternativ: Luft-Wasser-
wärme-Pumpe (LWWP)
- ✓ Exzellente Bauqualität
 - Grundstücke bis zu ca. 335m²
 - Bis zu ca. 144m² Wohnfläche
 - Vollunterkellerung
 - Lichtdurchflutetes Dachstudio
 - Herrliche Dachterrasse



Neues Wohngebiet "Ob den Gärten"

Am südlichen Rand von Palmbach entsteht zur Zeit ein neues Wohngebiet, das in mehreren Bauabschnitten realisiert wird. Als erster Bauabschnitt ist das Baugebiet "Ob den Gärten" im Bau. Auf dem ca. 5,5 ha große Planungsgebiet sind 85 Einzel- / Doppel- / Reihenhäuser mit ca. **120 Wohneinheiten geplant. Die Straßenbauarbeiten sind** seit Juni 2009 abgeschlossen. Die Straßen in diesem Wohngebiet werden als Waldbronner Straße und Gustav-Meerwein-Straße benannt. Seit Herbst 2010 wird im Neubaugebiet gebaut. Die angrenzenden Bereiche "Neufeld" und "Winterrot", mit Verbindung zum neuen Gewerbegebiet, sollen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Straßenanbindung

Palmbach ist gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Von der Südtangente **ist Palmbach über die B 3** und die L 623 (Wolfartsweier - **Grünwettersbach**) erreichbar. Direkt am Ortsrand liegt die Autobahn-Anschlussstelle Karlsbad der A 8. Innerhalb weniger Minuten hat man die Innenstadt oder Pforzheim erreicht. Die Nachbarorte Waldbronn oder Karlsbad sind ebenfalls schnell erreichbar (L609 bzw. L 623).



Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Von und nach Palmbach

Palmbach ist sehr gut an das Netz des KVV angeschlossen. Es bestehen Busverbindungen zum Zündhütte (Straßenbahnhaltestelle), zum Hauptbahnhof, nach Durlach, sowie nach Waldbronn und Langensteinbach.

Zahlen und Lage

Einwohner: ca. 1.850

Fläche: 137,50 ha

Höhenlage: 259 Meter über NN (Ortsmitte bei der Kirche), höchster Punkt 280,8 Meter über NN (Gewann Hochfeld / Schubis)

Naturräumlich **zählt Palmbach zum nördlichen** Schwarzwald

Postleitzahl: 76228

Lageplan



Die Lage



Haus 1
Grdstk.
ca. 335 m²

Haus 2
Grdstk.
ca. 184 m²

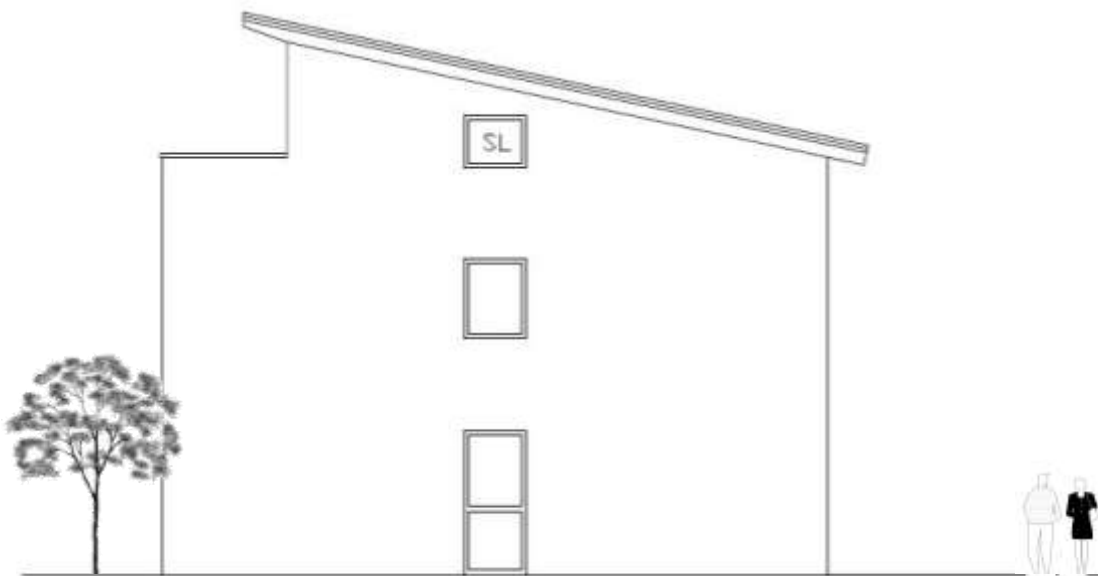
Haus 3
Grdstk.
ca. 185m²

Haus 4
Grdstk.
ca. 187m²

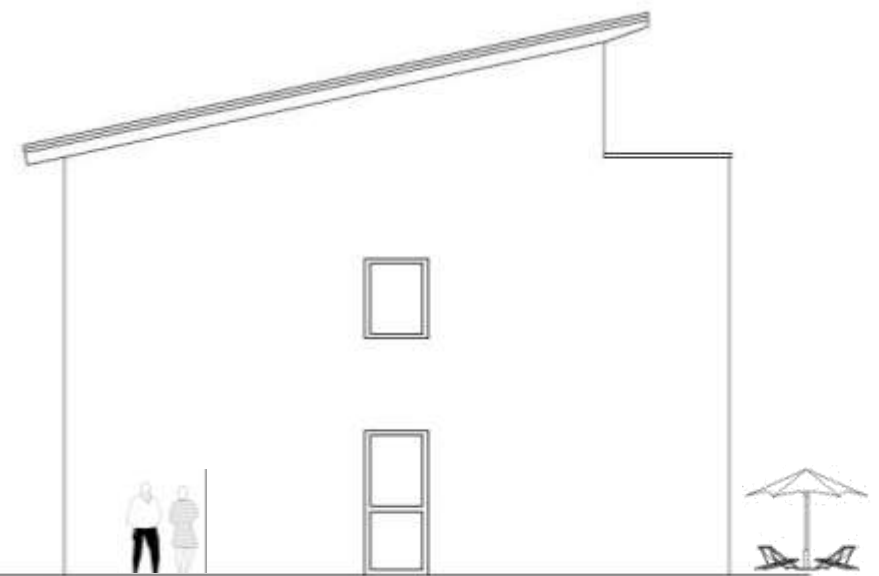
Haus 5
Grdstk.
ca. 273 m²

Ansichten

Ansicht Süd



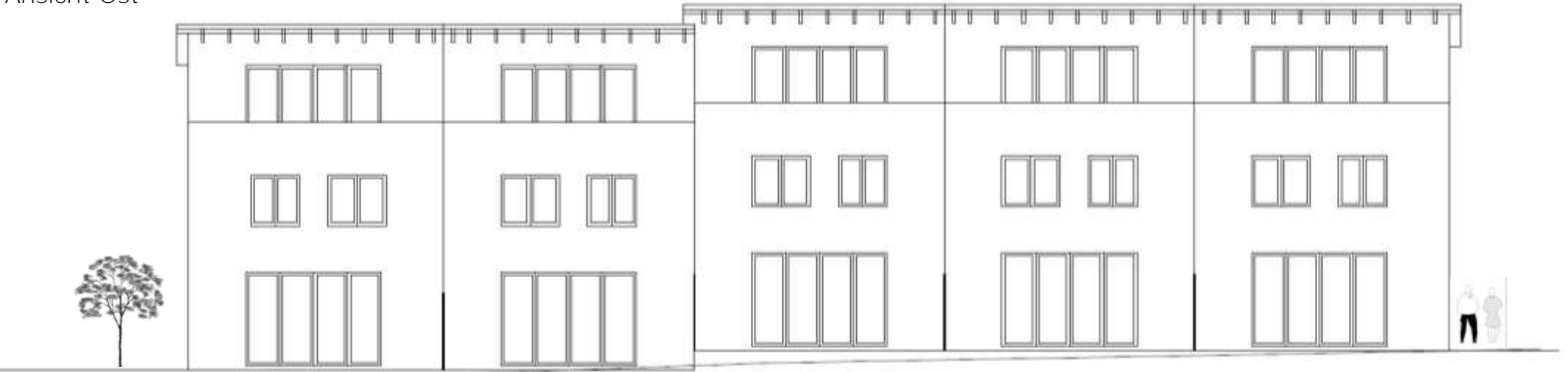
Ansicht Nord





5 x energieeffizientes Neubau Reihenhaus mit viel Platz für die ganze Familie

Ansicht Ost



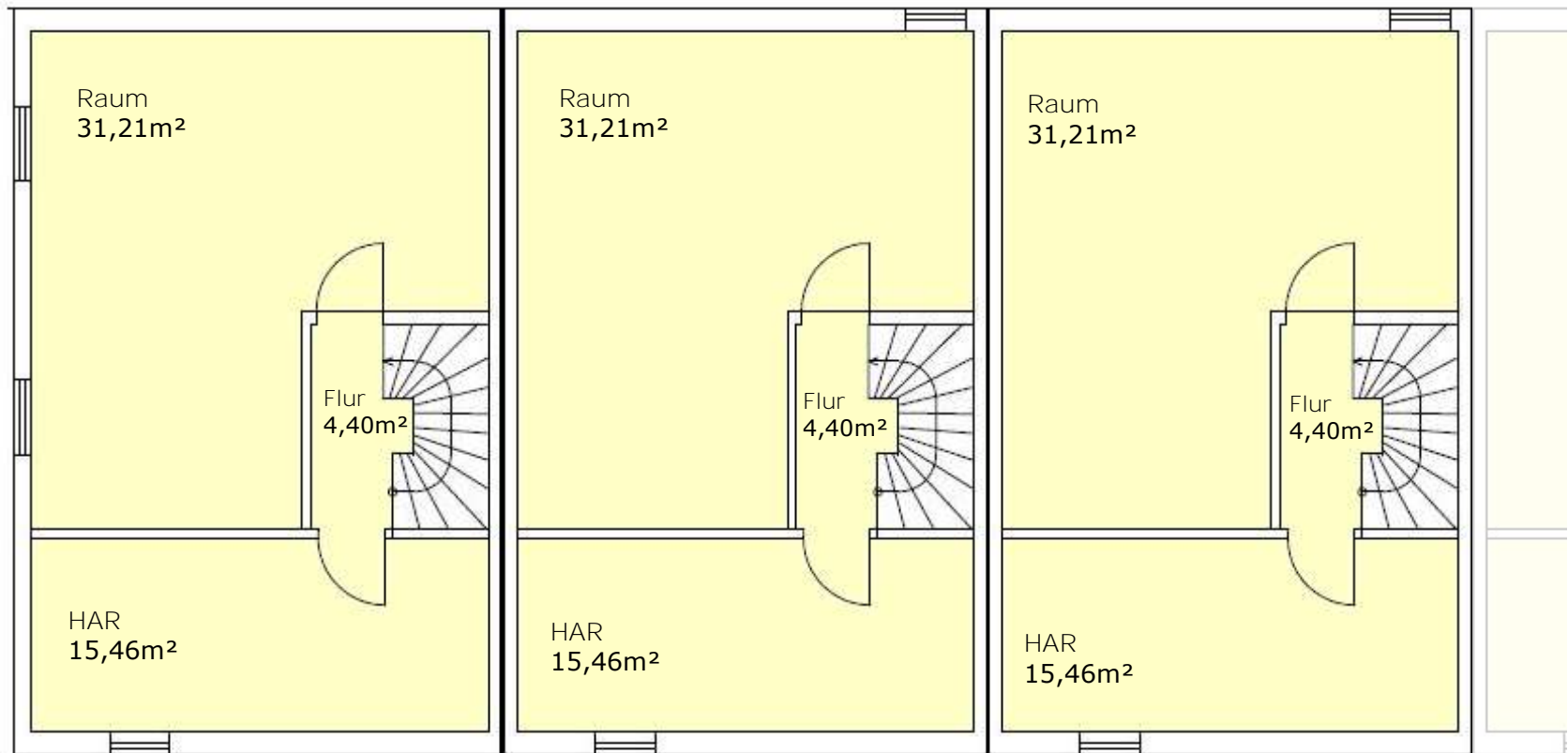
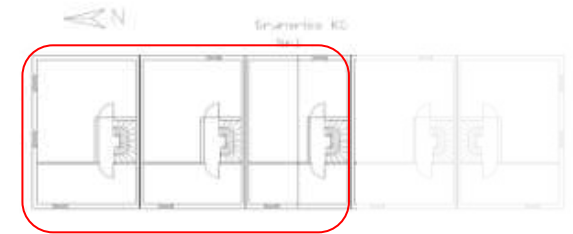
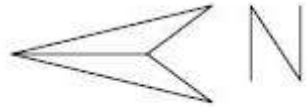
Ansicht West



Kellergeschoss

Haus 1-5

UG Nutzfläche: ca. 51,07m²



Haus 1

Haus 2

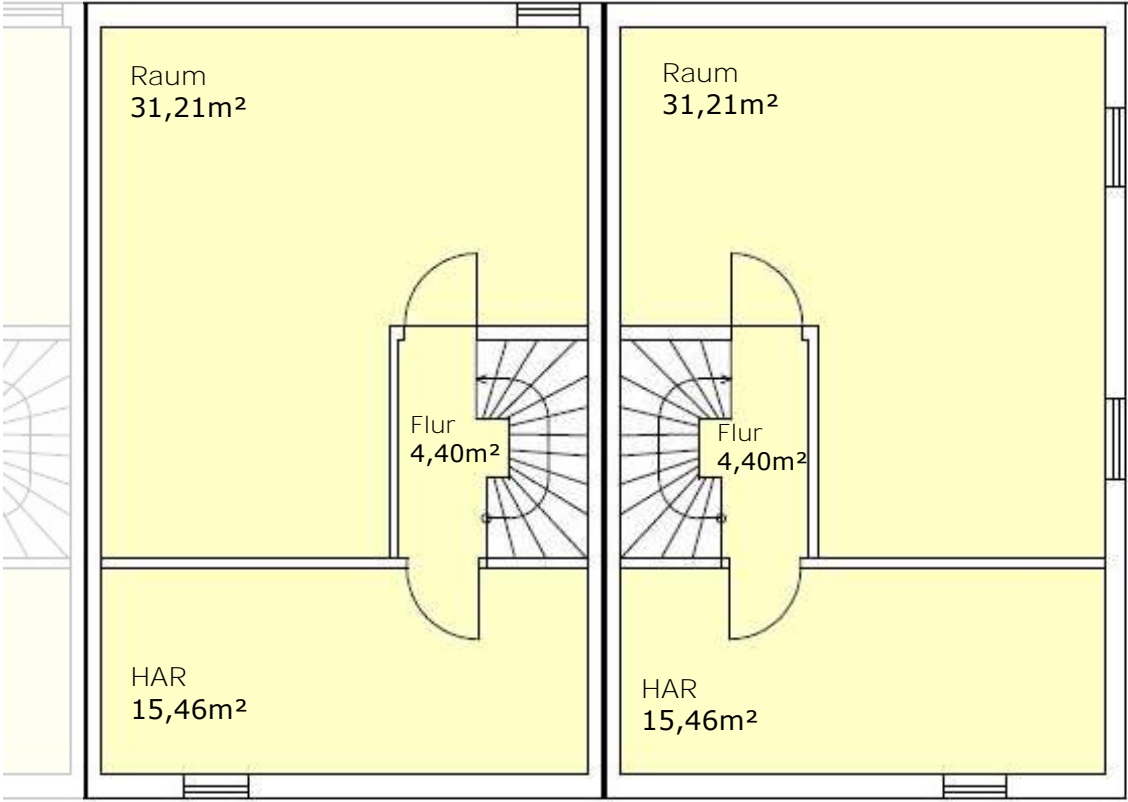
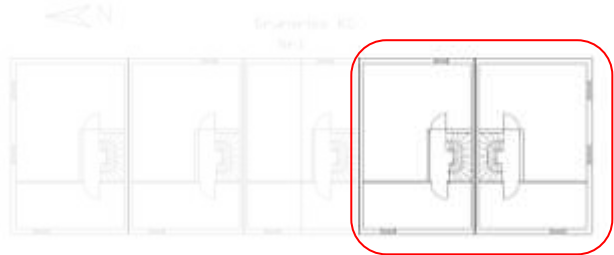
Haus 3



Kellergeschoss

Haus 1-5

UG Nutzfläche: ca. 51,07m²

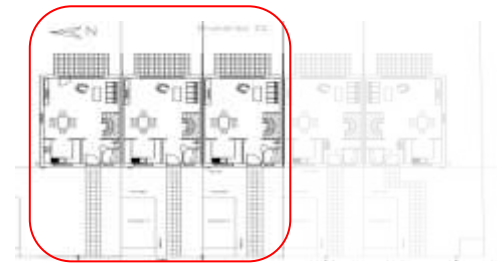


Haus 4

Haus 5



Erdgeschoss

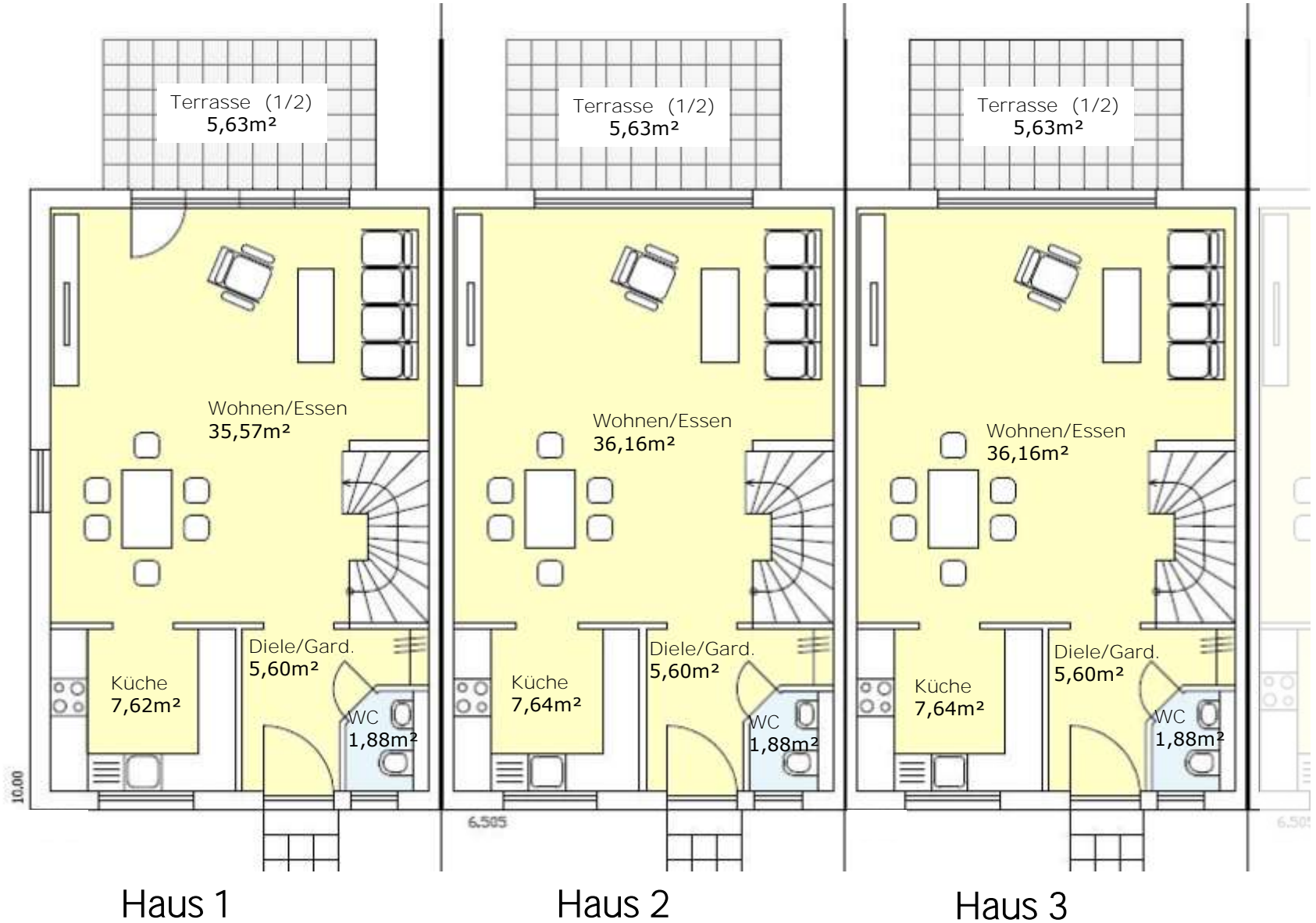


Haus 1,5 (REH)

Wohnfläche EG netto (abzgl. Putz):
ca. 56,30m²

Haus 2,3,4 (RMH)

Wohnfläche EG netto (abzgl. Putz):
ca. 56,91m²



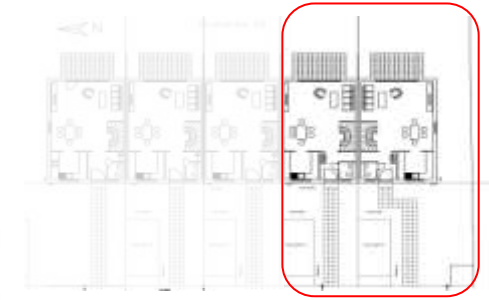
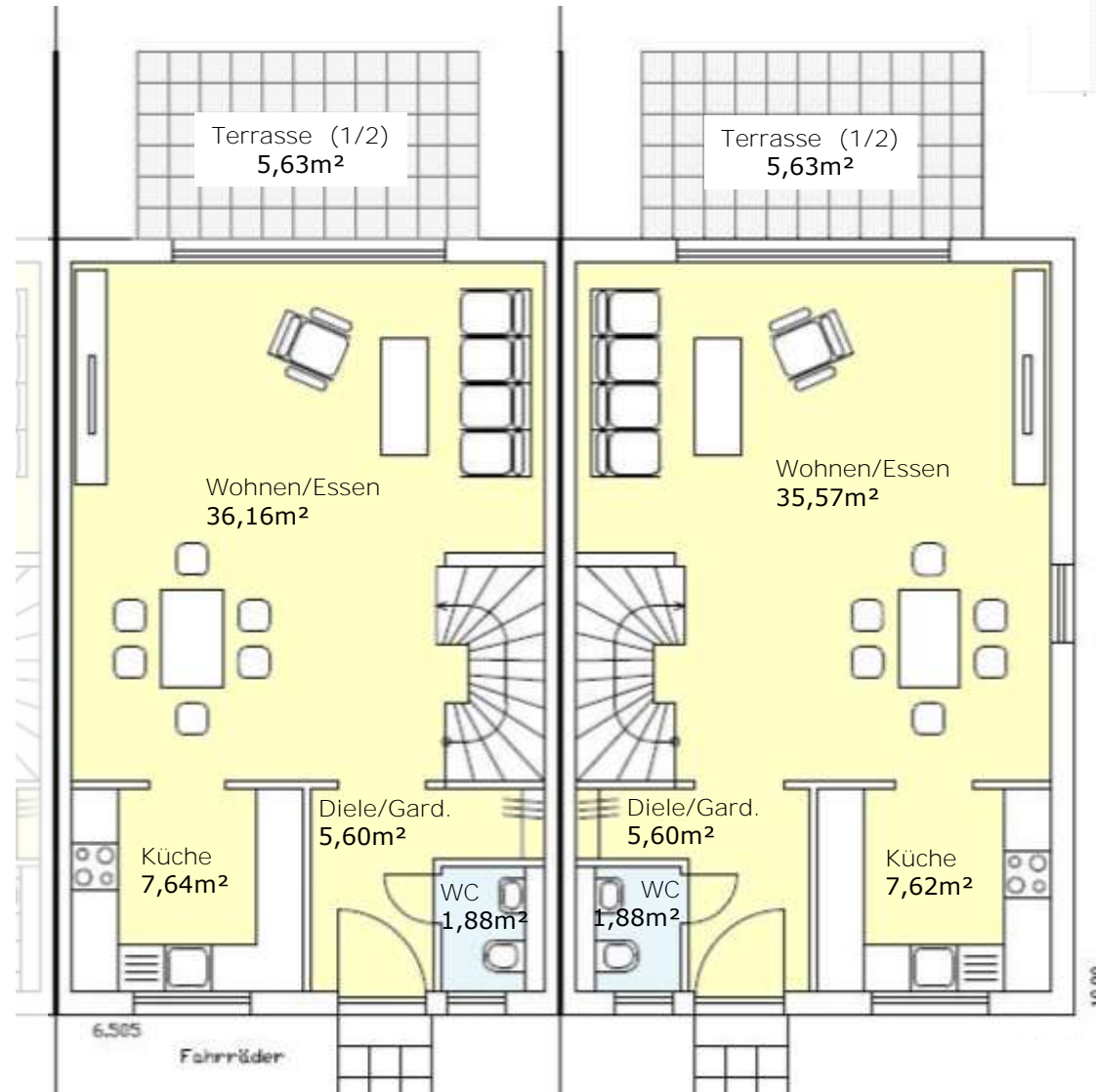
Erdgeschoss

Haus 1,5 (REH)

Wohnfläche EG netto (abzgl. Putz):
ca. 56,30m²

Haus 2,3,4 (RMH)

Wohnfläche EG netto (abzgl. Putz):
ca. 56,91m²



Haus 4

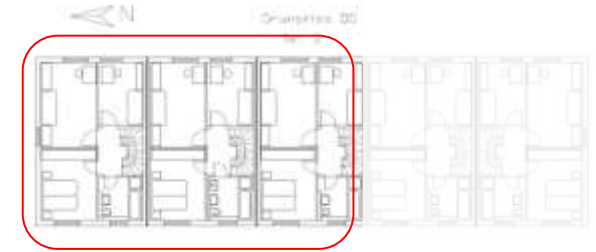
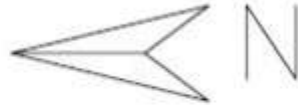
Haus 5



Obergeschoss

Haus 1,5 (REH)

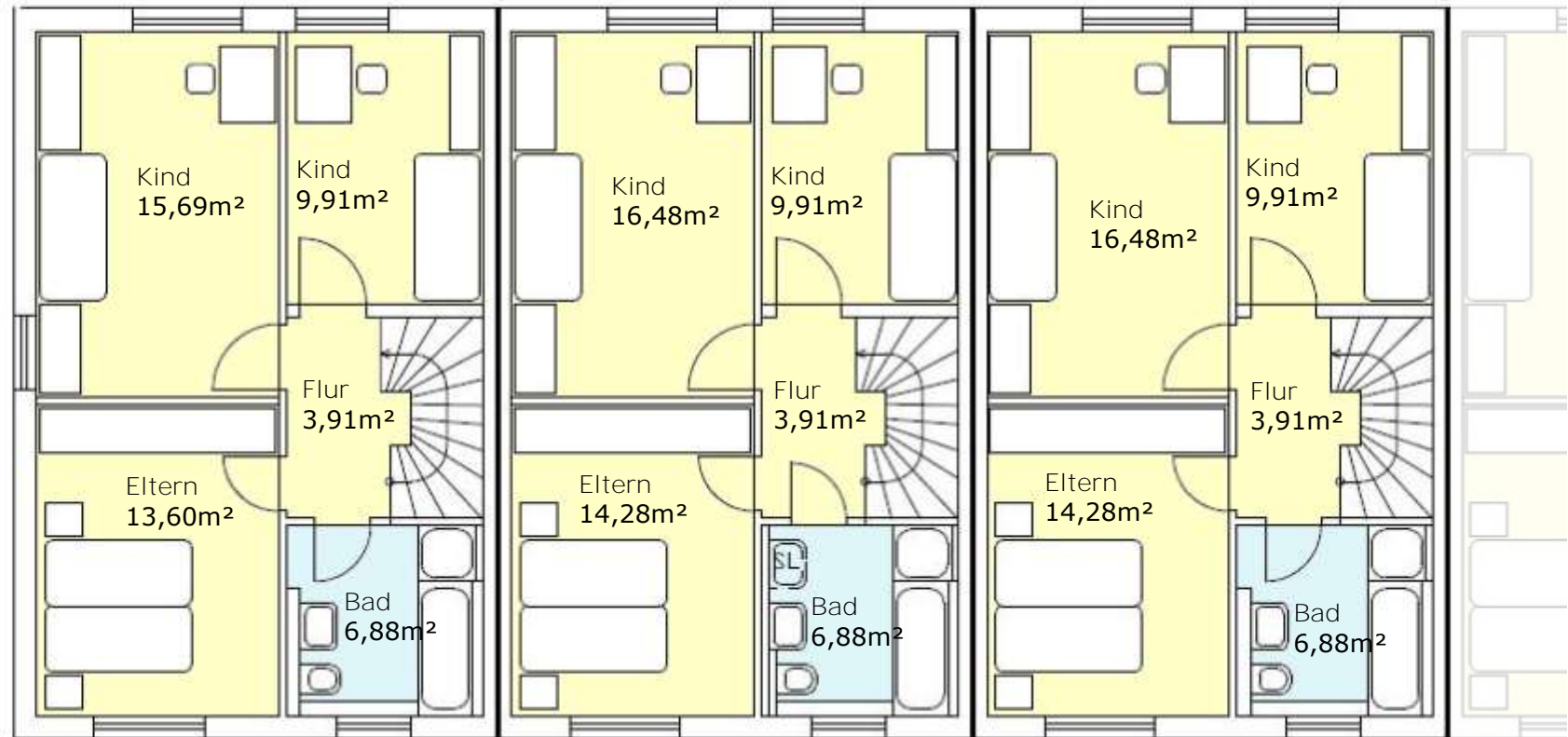
Wohnfläche OG
netto (abzgl. Putz):
ca. 49,99m²



Grundsriß OG

Haus 2,3,4 (RMH)

Wohnfläche OG
netto (abzgl. Putz):
ca. 51,46m²



Haus 1

Haus 2

Haus 3



Obergeschoss

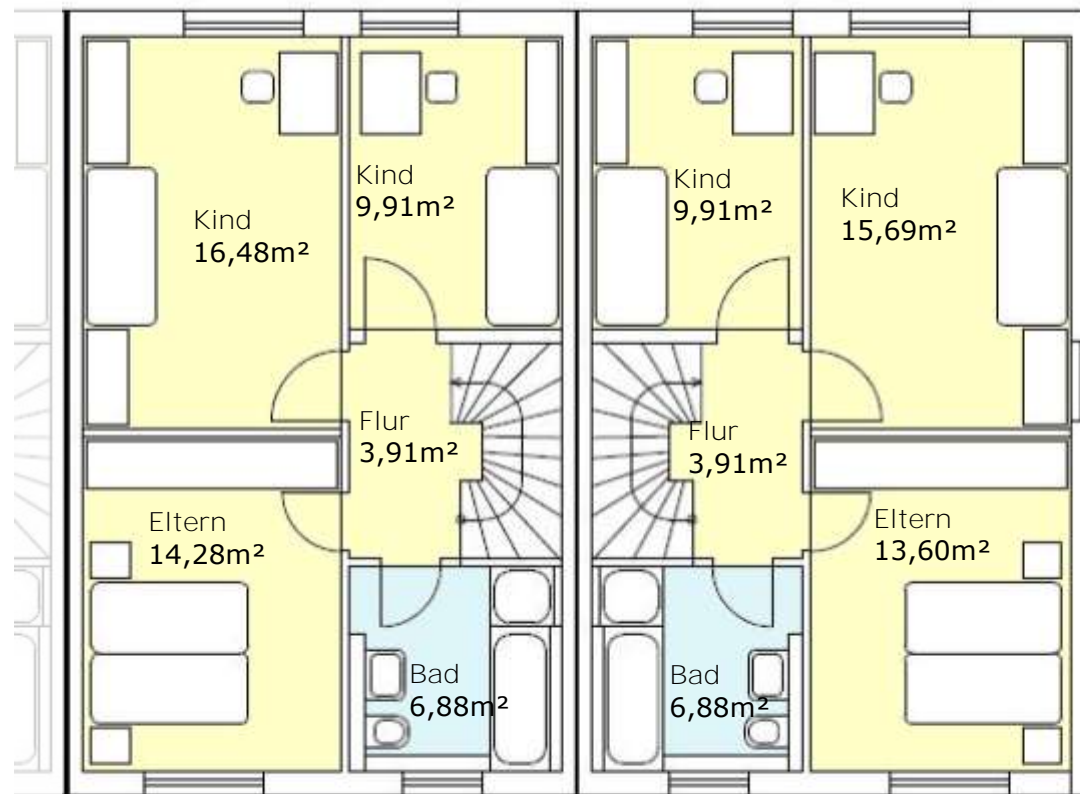
Haus 1,5 (REH)

Wohnfläche OG
netto (abzgl. Putz):
ca. 49,99m²



Haus 2,3,4 (RMH)

Wohnfläche OG
netto (abzgl. Putz):
ca. 51,46m²

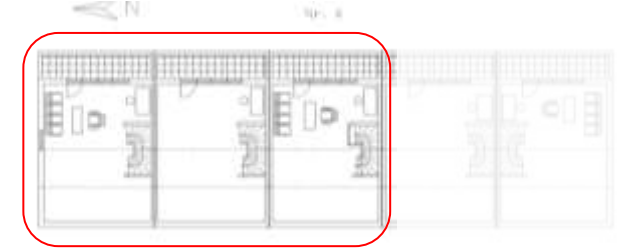


Haus 4

Haus 5



Dachgeschoss

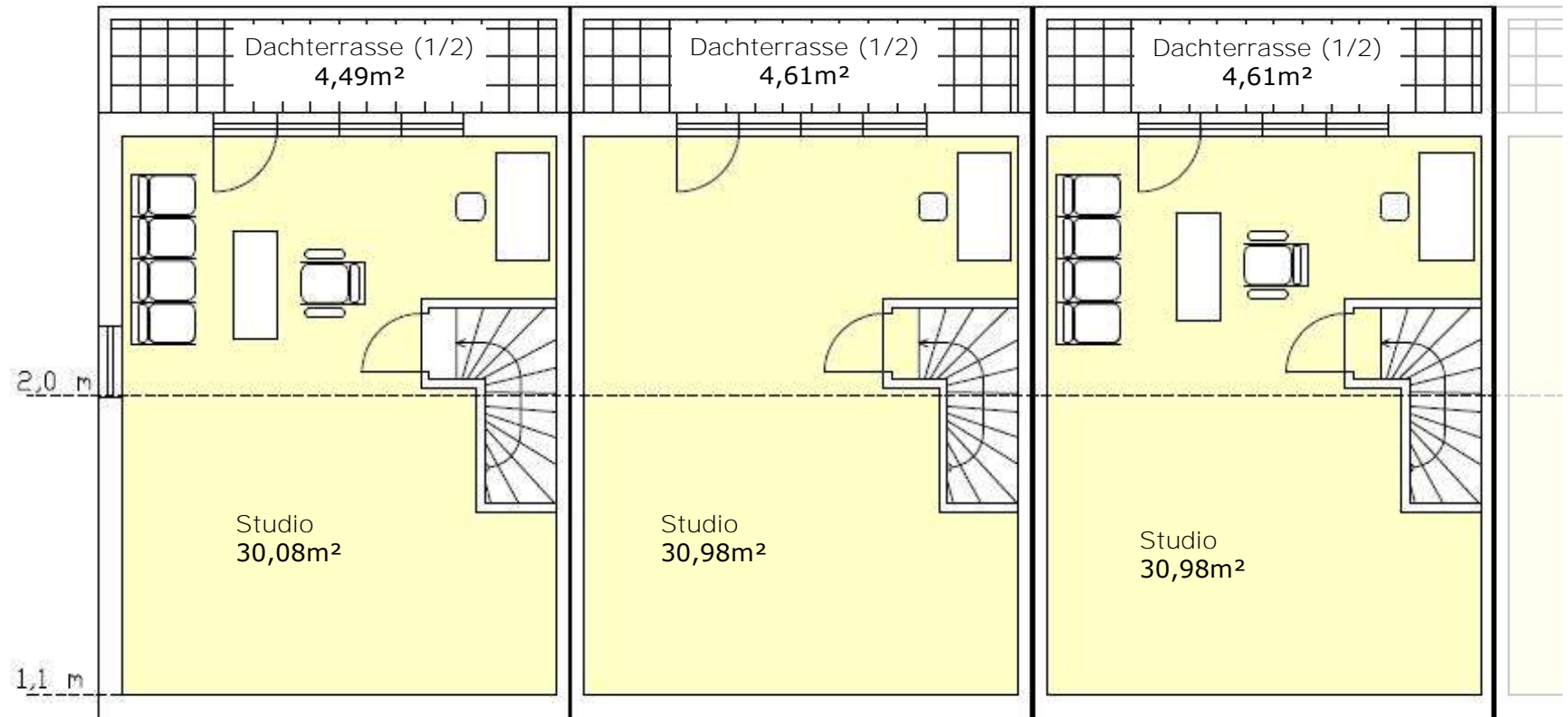


Haus 1,5 (REH)

Wohnfläche Studio
netto (abzgl. Putz):
ca. 34,57m²

Haus 2,3,4 (RMH)

Wohnfläche Studio
netto (abzgl. Putz):
ca. 35,59m²



Der Treppenraum ist standardmäßig offen.

Der dargestellte geschlossene Treppenraum ist Sonderleistung.

Haus 1

Haus 2

Haus 3



Dachgeschoss

Haus 1,5 (REH)

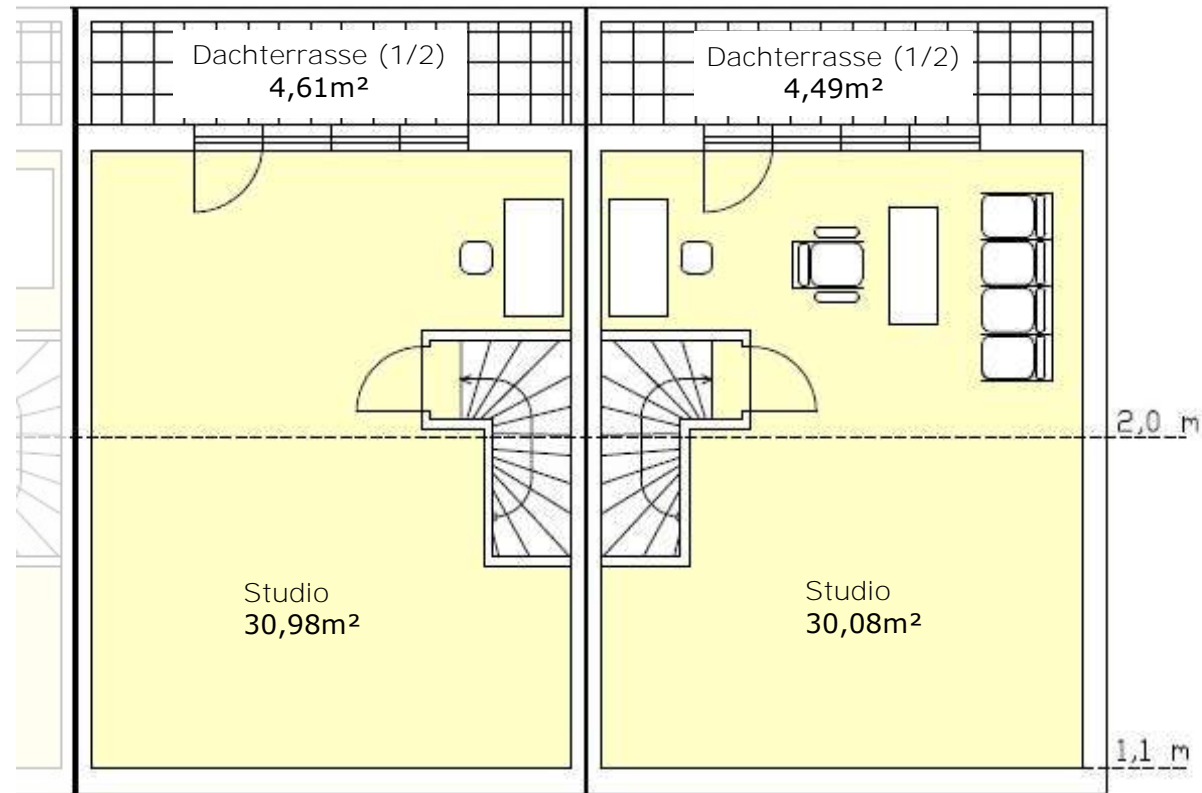
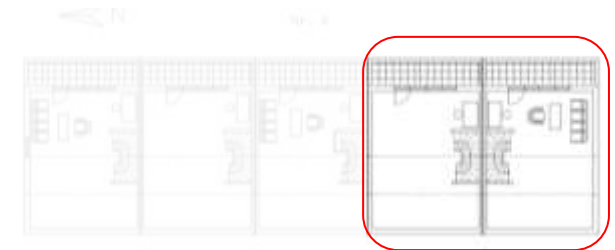
Wohnfläche Studio
netto (abzgl. Putz):
ca. 34,57m²

Haus 2,3,4 (RMH)

Wohnfläche Studio
netto (abzgl. Putz):
ca. 35,59m²

Der Treppenraum ist standardmäßig offen.

Der dargestellte geschlossene Treppenraum ist Sonderleistung.

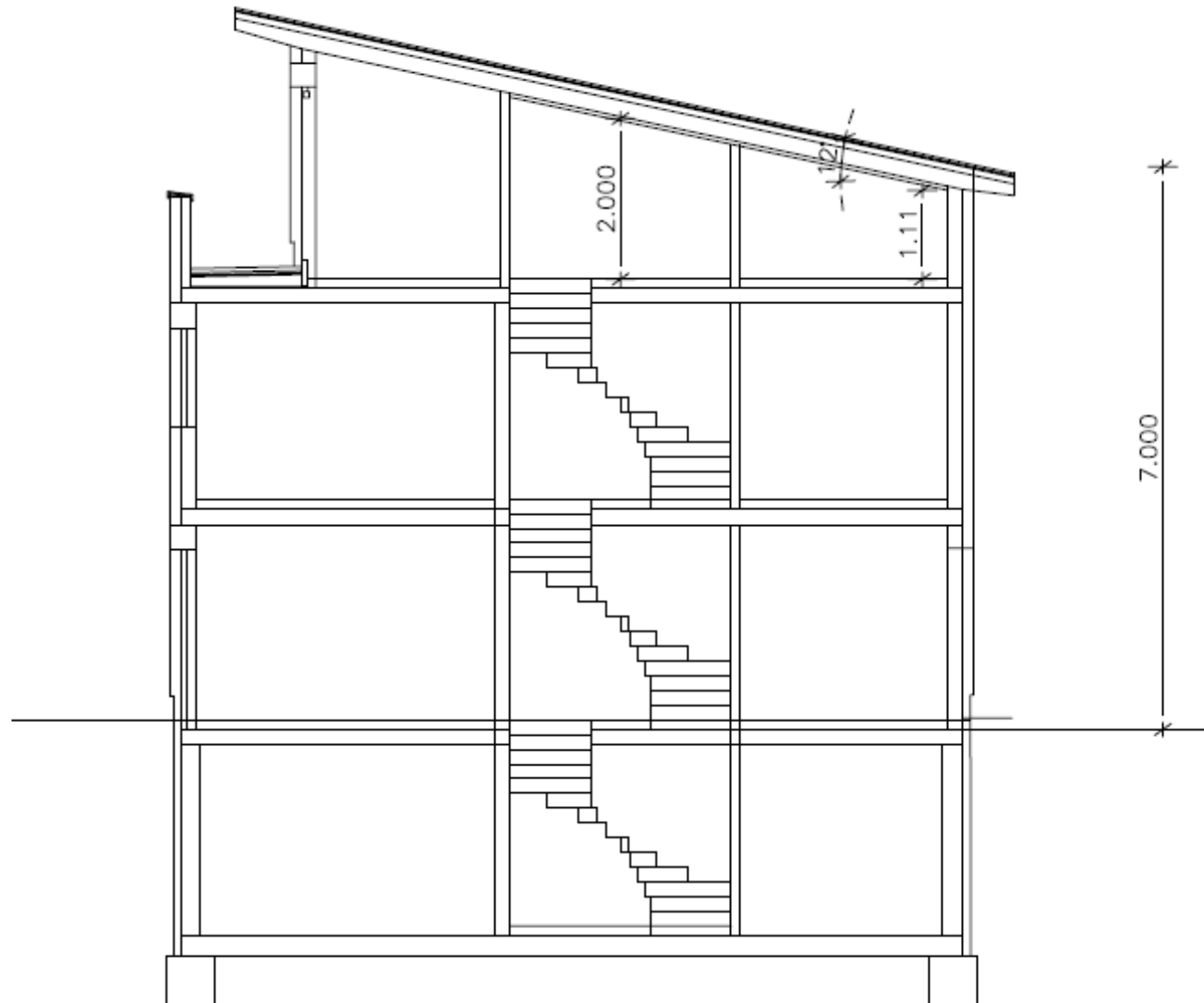


Haus 4

Haus 5



Schnitt



Baubeschreibung - Kurzfassung

Wir bauen erstklassig! Materialmäßig kommt nur Markenware zum Einsatz. Unsere Handwerksfirmen sind bestens beleumundet und stets bestrebt, Sie und uns zufrieden zu stellen. In aller Regel können wir Ihnen Wohnungen oder Häuser in den verschiedensten Bauzuständen zeigen - hier können Sie sich unmittelbar von der handwerklichen Qualität und dem hochwertigen Material überzeugen.

Selbstverständlich erhalten Sie bei näherem Interesse unsere ausführliche Baubeschreibung.

Und nun - kurz zusammengefasst - unsere Besonderheiten der Baubeschreibung:

- ✓ Außenkellerwände in Stahlbeton. Isolierung gegen Feuchte und Kälte.
- ✓ Decken in Stahlbeton, schwimmender Estrich
- ✓ Außenwände aus Mauerwerk.
- ✓ Außenhautdämmung in Vollwärmedämmsystem. Dämmstärke nach Wärmeschutzberechnung
- ✓ Wärmeschutz im DG
- ✓ Brennwertheizung mit WW-Boiler und temporär einstellbarer Zirkulation, solare Trinkwassererwärmung (auf Wunsch auch mit Heizungsanbindung) Alternativ: preisgleiche Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.
- ✓ Heizkörper einzeln abstellbar
- ✓ Wandhängende WC und UP-Spülkasten
- ✓ Maler und Bodenbelagsarbeiten nach Bau- und Leistungsbeschreibung

- ✓ Einhebelarmaturen
- ✓ Bad bis 2,50 m hoch gefliest; Gäste-WC bis 1,50 m hoch gefliest, Küche 2,50 m² großer Fliesenspiegel
- ✓ Bodenfliesen in Küche, Bad und Gäste-WC
- ✓ Eingangstüren zu Wohnung / Häuser in schwerer Ausführung
- ✓ Wohnungstüren mit Umfassungszargen, Naturholz, verschiedene Holzarten
- ✓ Elektro-Installation nach DIN-Empfehlung, Sprechanlage
- ✓ Plasto-elastische Ver fugungen an rissgefährdeten Stellen
- ✓ 5 Jahre Gewährleistung
- ✓ Fenster: Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung (u-Wert 1,1)
- ✓ Terrassen werden mit Betonsteinplatten in Rieselbett verlegt einschließlich Abdichtung am Fensterelement.

Auf Wunsch als Sonderleistungen:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Heizungsanbindung
- Solarstromerzeugung
- Holzpelletsheizung
- Kaminöfen
- Regenwassernutzung
- Erdwärmenutzung
- Wasser-Wasser Wärmepumpe
- oder Kraft-Wärme-Kopplung (Strom + Wärme)

Unsere Leistungen sind "schlüsselfertig", damit auch Fliesenarbeiten, Hausanschlüsse, Zufahrt und Zuwegung.



Zur Baubeschreibung

Dachüberstand:

Wir "pflegen" den Dachüberstand. Das hat mit Bauernfahrung zu tun. Man muss immer versuchen, Modernes -hier die Pultdachform- mit Bewährtem zusammenzubringen.

Und da gibt es ein paar Grundsätze:

Der Schnittpunkt zwischen dem Dach und den Wänden ist stets ein kritischer Bereich. Dieser sollte vor extremer Witterung unbedingt geschützt sein. Daher sollte ein Mindestüberstand nach Möglichkeit immer gewahrt werden. So wie hier bei uns!

Baugeometrie:

Einfache, schnörkellose Geometrie ist immer vorteilhaft. Es sollte nach Möglichkeit allein schon aus energetischen Gründen ein optimales Verhältnis zwischen Raumvolumen, Oberfläche und Wohn- u. Nutzfläche angestrebt werden. So wie bei uns!

Raumhöhen:

Nach unserer Landesbauordnung gilt: Mindestlichtmaß für sog. Aufenthaltsräume ist 2,30m.

Wir bauen aber so, dass im allgemeinen 2,45 bis 2,50 m erreicht werden. Kellerräume, die keine Aufenthaltsräume werden sollten, sollten ein Idealmaß von rd. 2,25 m haben. Mehr braucht's nicht, weniger sollte nicht sein. So wie bei uns!

Änderungswünsche:

Zwar versuchen wir durch unserer Planung im Grundriss das optimale an Funktionalität und Ästhetik herauszuholen, dennoch können auch wir es leider nicht jedem recht machen.

Ob es ein zusätzlicher Abstellraum ist, ein Zimmer etwas größer, dafür das andere etwas kleiner—kein Problem! Im Neubau ist ja bekanntlich (fast) alles möglich, sofern es eben die statischen und technischen Gegebenheiten zulassen.

Sprechen Sie uns einfach auf Ihre Änderungswünsche an.

Eigenleistungen:

Sie sind fit im Handwerk? Ein bisschen Streichen, Tapezieren oder Laminat verlegen kann heutzutage ja fast jeder. Bei einer Heizungsanlage wird es da schon schwieriger. Eigenleistungen können Sie selbstverständlich gerne auch selbst in die Hand nehmen. Anschließend werden diese Ihnen in der Schlussrechnung (letzte Rate) gutgeschrieben, sofern Sie Ihnen zuvor berechnet wurden.

So könnte z.B. u.a. ein sog. **„Ausbauhaus“** entstehen.

Ausführliche Baubeschreibung?

Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie selbstverständlich auf Anfrage unter
Tel: 07244 - 9068 oder per Mail herrling@herrling.de

