

LUXURY
meets
NATURE

G44

INDEX

Seite 4–5 Intro
Seite 6–17 Lage
Seite 18–25 Wohnungen
Seite 26–33 Ausstattung
Seite 34–45 Grundrisse
Seite 46–47 Der Architekt & der Entwickler
Seite 48–50 Baubeschreibung

–
Page 4–5 Intro
Page 6–17 Location
Page 18–25 Apartments
Page 26–33 Furnishing
Page 34–45 Floor plans
Page 46–47 Team
Page 48–50 Construction description

Gunzenbachstraße 44
76530 Baden-Baden



DAS PROJEKT

THE PROJECT

In Baden-Baden entsteht das exklusive Bauvorhaben „Luxury meets Nature“. Das Anwesen befindet sich in naturnaher Wohnlage, unweit der „Lichtentaler Allee“ und besteht aus zwei einzigartigen Eigentumswohnungen. Das derzeitige Anwesen erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von knapp 4.000 Quadratmetern, bestehend aus einem Bestandsgebäude und einer großzügigen Scheune.

Im Zuge des Projekts wird die Scheune abgerissen. An ihrer Stelle entsteht ein beeindruckender Neubau, während das Bestandshaus mit viel Sorgfalt kernsaniert wird. Die beiden Gebäude, Alt und Neu, verschmelzen zu einer harmonischen Einheit und bieten Platz für die beiden außergewöhnlichen Wohnungen.

Beide Wohnungen erstrecken sich über den Altbau und den Neubau. Der Altbau beherbergt die privaten Schlafbereiche, während der Neubau mit atemberaubenden Wohnzimmern, offenen Wohnküchen und einem Panoramablick ins Gunzenbachtal beeindruckt.

Das „Haus im Haus“ Prinzip sorgt für höchste Privatsphäre, da die Eingänge zu den Wohnungen getrennt voneinander auf der jeweils anderen Seite des Gebäudes liegen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil, der in Baden-Baden selten zu finden ist. Das Grundstück erstreckt sich bis hinunter ins Tal, wo ein kleiner Bach für entspannende Naturklänge sorgt. Zusätzlich steht auf dem Grundstück ein kleines Häuschen, dessen Nutzung einem der beiden künftigen Eigentümern zusteht, um den Platz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.



The exclusive “Luxury meets Nature” building project is being built in Baden-Baden. The property is located in a natural residential area, not far from “Lichtentaler Allee” and consists of two unique condominiums. The current property extends over a spacious plot of almost 4,000 square meters, consisting of an existing building and a spacious barn.

As part of the project, the barn will be demolished. An impressive new building will be built in its place, while the existing house will be completely renovated with great care. The two buildings, old and new, merge into a harmonious unit and offer space for the two extraordinary apartments.

Both apartments extend over the old building and the new building. The old building houses the private sleeping areas, while the new building impresses with breathtaking living rooms, open kitchen-living rooms and a panoramic view of the Gunzenbachtal.

The “house within a house” principle ensures maximum privacy, as the entrances to the apartments are separate from each other on the other side of the building. A special highlight is the spacious garden area, which is rarely found in Baden-Baden. The property extends down into the valley, where a small stream provides relaxing natural sounds. There is also a small house on the property, which one of the two future owners can use to design the space according to their own wishes.



Wohnung 1

- » Erdgeschoss + Gartenebene
- » 255 m² Wohnfläche
- » Sauna mit Relax Area
- » Weinklima-Einbauschränk
- » Offener Kamin
- » Doppelcarport
- » Terrasse mit Blick ins Grüne
- » Eigener Eingang (rechts)

Kaufpreis Wohnung 1

2.250.000 €

Apartment 1

- » Ground floor + garden level
- » 255 sqm living space
- » Sauna with relaxation area
- » Built-in wine climate cabinet
- » Open fireplace
- » Double carport
- » Terrace with a view of the greenery
- » Own entrance (right)

purchase price apartment 1

€ 2,250,000

Wohnung 2

- » Obergeschoss + Galerieebene
- » 240 m² Wohnfläche
- » 60 m² Gartenhaus
- » 75 m² Kellerbereich
- » Offener Kamin
- » Carport
- » Lift in alle Ebenen
- » Loggia mit Blick ins Grüne
- » Eigener Eingang (links)

Kaufpreis Wohnung 2

2.250.000 €

Apartment 2

- » Upper floor + gallery level
- » 240 sqm living space
- » 60 sqm garden house
- » 75 sqm basement area
- » Open fireplace
- » Carport
- » Lift to all levels
- » Loggia with a view of the greenery
- » Own entrance (left)

purchase price apartment 2

€ 2,250,000

DIE LAGE

Die reizvolle Lage Baden-Badens im Herzen Europas, eingebettet am Fuße des majestätischen Schwarzwaldes, eröffnet ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Hier können nicht nur kurze Ausflüge in die malerischen Landschaften des Schwarzwaldes oder in das kulinarische Elsass unternommen werden, sondern auch verlockende Wochenendtrips in berühmte Metropolen wie Paris, entlang des zauberhaften Bodensees oder in das lebendige Mailand. Darüber hinaus laden die bezaubernden oberitalienischen Seen wie der Lago Maggiore und der Comer See zu entspannten Wochenendausflügen ein. Baden-Baden erweist sich somit als perfekter Ausgangspunkt für ein abwechslungsreiches und inspirierendes Reiseerlebnis.

THE LOCATION

Baden-Baden's charming location in the heart of Europe, nestled at the foot of the majestic Black Forest, opens up a wide range of possibilities. There you can not only take short trips to the picturesque landscapes of the Black Forest or the culinary Alsace, but also tempting weekend trips to famous metropolises such as Paris, along the magical Lake Constance or to lively Milan. In addition, the enchanting northern Italian lakes such as Lake Maggiore and Lake Como invite you to relaxing weekend trips. Baden-Baden therefore proves to be the perfect starting point for a varied and inspiring travel experience.





IM HERZEN EUROPAS IN THE HEART OF EUROPE



Perfekter Ausgangspunkt für vielseitige Reisen / Perfect starting point for varied trips

<p><i>Mailand</i></p> <p>5:48 Stunden / hours</p> <p>503 km</p>	<p><i>Paris</i></p> <p>5:16 Stunden / hours</p> <p>527 km</p>	<p><i>München</i></p> <p>3:41 Stunden / hours</p> <p>328 km</p>	<p><i>Zürich</i></p> <p>3:05 Stunden / hours</p> <p>249 km</p>
<p><i>Frankfurt</i></p> <p>1:55 Stunden / hours</p> <p>175 km</p>	<p><i>Basel</i></p> <p>1:45 Stunden / hours</p> <p>168 km</p>	<p><i>Stuttgart</i></p> <p>1:24 Stunden / hours</p> <p>107 km</p>	<p><i>Straßburg</i></p> <p>0:49 Stunden / hours</p> <p>57 km</p>

Die reizvolle Lage Baden-Badens im Herzen Europas, eingebettet am Fuße des majestätischen Schwarzwaldes, eröffnet ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Hier können nicht nur kurze Ausflüge in die malerischen Landschaften des Schwarzwaldes oder in das kulinarische Elsass unternommen werden, sondern auch verlockende Wochenendtrips in berühmte Metropolen wie Paris, entlang des zauberhaften Bodensees oder in das lebendige Mailand. Darüber hinaus laden die bezaubernden oberitalienischen Seen wie der Lago Maggiore und der Comer See zu entspannten Wochenendausflügen ein. Baden-Baden erweist sich somit als perfekter Ausgangspunkt für ein abwechslungsreiches und inspirierendes Reiseerlebnis.

The charming location of Baden-Baden in the heart of Europe, nestled at the foot of the majestic Black Forest, offers a wide range of possibilities. There you can not only embark on short trips to the picturesque landscapes of the Black Forest or the culinary delights of Alsace, but you can also indulge in enticing weekend getaways to famous metropolises like Paris, along the enchanting Lake Constance, or into the vibrant Milan. Furthermore, the enchanting Upper Italian lakes such as Lake Maggiore and Lake Como beckon for relaxed weekend excursions. Baden-Baden thus proves to be the perfect starting point for a diverse and inspiring travel experience.



SOMMERHAUPTSTADT EUROPAS & UNESCO WELTERBE

SUMMER CAPITAL OF EUROPE & UNESCO WORLD HERITAGE

Baden-Baden, bereits im 19. Jahrhundert als Sommerhauptstadt Europas gefeiert, erhebt sich im Sommer erneut zur „Capital d'Été“. Ihre historische Anziehungskraft, blühenden Gärten, kulturellen Höhepunkte und weltberühmten Thermalbäder setzen diese Tradition fort und bieten eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Hier verschmelzen Geschichte und moderne Lebensart zu einem unvergesslichen Sommererlebnis.

Am 24. Juli 2021 erhielt Baden-Baden eine herausragende Auszeichnung: Die Stadt wurde als Teil der „Great Spa Towns of Europe“ in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen. Dieser prestigeträchtige Status würdigt die einzigartige Bedeutung Baden-Badens zusammen mit 10 weiteren Kur- und Bäderstädten Europas. Diese Aufnahme in die Welterbeliste ist die höchste internationale Anerkennung für kulturelles und naturkundliches Erbe.

Baden-Baden, already celebrated as the Summer Capital of Europe in the 19th century, rises once again in summer to become the “Capital d'Été”. Its historical allure, blooming gardens, cultural highlights and world-famous thermal baths continue this tradition and offer a quality of life that is unparalleled. Here, history and modern lifestyle merge into an unforgettable summer experience.

On July 24, 2021, Baden-Baden received a prestigious accolade: The city was included in the UNESCO World Heritage List as part of the “Great Spa Towns of Europe”. This esteemed status acknowledges the unique significance of Baden-Baden along with 10 other spa towns in Europe. This listing in the World Heritage List is the highest international recognition for cultural and natural heritage.

Lebensqualität pur /
Pure quality of life

BADEN-BADEN – THE GOOD-GOOD LIFE

BADEN-BADEN – THE GOOD-GOOD LIFE



GENUSSSTADT BADEN-BADEN

In Baden-Baden vereint sich eine elegante Atmosphäre mit exquisiten kulinarischen Erlebnissen. Von modern und stylisch bis mondän bieten Sterne- und Feinschmeckerrestaurants – darunter 2-Sterne-Restaurants – internationale Speiselokale, Weinstuben und traditionelle Gasthäuser eine vielfältige Auswahl. Die Restaurants in Alleen, Plätzen und Gassen öffnen bei gutem Wetter traumhafte Terrassen, die den kulinarischen Genuss mit dem charmanten Flair Baden-Badens verbinden.

– BADEN-BADEN – THE CITY OF PLEASURE

Baden-Baden combines an elegant atmosphere with exquisite culinary experiences. From modern and stylish to sophisticated, star and gourmet restaurants – including 2-star restaurants – international restaurants, wine bars and traditional inns offer a diverse selection. When the weather is good, the restaurants in avenues, squares and alleys open fantastic terraces that combine culinary enjoyment with the charming flair of Baden-Baden.



KULTURSTADT BADEN-BADEN

Von den Baden-Badener Festspielen über Konzerte, Tanz- und Film-Festivals bis hin zum beliebten Theaterspektakel, den vielen Museen und Ausstellungen: das ganze Jahr über zelebriert Baden-Baden ein sehr vielfältiges Kulturprogramm – gleichermaßen für Jung und Alt. Viele kleine Bühnen, Ausstellungen und Events sorgen dabei für eine lebendige Kulturszene.

– CULTURAL LIFE OF BADEN-BADEN

From the Baden-Baden Festivals to concerts, dance and film festivals, to the beloved theater spectacles, the numerous museums, and exhibitions - Baden-Baden celebrates a highly diverse cultural program throughout the year - equally appealing to both young and old. Many small stages, exhibitions, and events contribute to a vibrant cultural scene.



ERHOLUNGSTADT BADEN-BADEN

Caracalla Thermen und Friedrichsbad
Baden-Baden pflegt eine lange Tradition der Badekultur und wurde bereits im 19. Jahrhundert europaweit für seine Thermalbäder geliebt und gerne besucht. Und auch heute noch sind die Thermalquellen der Caracalla Thermen und des Friedrichsbades ein unvergleichliches Reiseziel für Ruhe und Regeneration.

RECREATIONAL CITY BADEN-BADEN

Caracalla Thermen and Friedrichsbad
Baden-Baden has a long tradition of bathing culture and was already beloved and frequented throughout Europe for its thermal baths in the 19th century. Even today, the thermal springs of Caracalla Baths and Friedrichsbad remain an unparalleled destination for rest and revitalization.

Schwarzwald

Baden-Baden hat Deutschlands größten Stadtwald. Rund- und Panoramawege, grüne Hügel, zerklüftete Felsen, sonnige Lichtungen und schattige Bäume warten auf Ihren Einsatz: Nordic Walking oder leichte Spaziergänge wecken die Kraft in Ihnen. Der Schwarzwald als Fast-Urwald ist schon eine Nummer größer. Wandern, Klettern oder Mountainbiking empfehlen sich hier. Fliegen statt Gehen? Kein Problem: Mit dem Gleitschirm vom Hausberg Merkur über die Stadt oder mit dem Ballon zwischen Schwarzwald und Vogesen.

Black Forest

Baden-Baden has Germany's largest municipal forest. Circular and panoramic trails, green hills, rugged cliffs, sunny clearings, and shaded trees await your exploration: Nordic walking or leisurely strolls awaken your inner strength. The Black Forest, as an almost primeval forest, is on a grander scale. Hiking, climbing, or mountain biking are recommended here. Prefer flying to walking? No problem: Paragliding from the Merkur mountain over the city or ballooning between the Black Forest and the Vosges is an option.

ERLEBNISREICHE MOMENTE IN BADEN-BADEN

EVENTFUL MOMENTS IN BADEN-BADEN

Juni bis Juli SOMMERNÄCHTE:

SOMMER-PARTY IM KURGARTEN

Ausgesuchte Livemusik von hochklassigen Tribute-Bands und anderen Musikern trifft auf ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot. Und das im wundervoll-sommerlichen Ambiente vor dem Kurhaus Baden-Baden.

Juni until July SUMMERNIGHTS: SUMMER-PARTY

IN THE KURGARTEN

Selected live music from high-class tribute bands and other musicians meets a varied culinary offering. And all this in a wonderful summery ambience in front of the Kurhaus Baden-Baden.



Mai bis Juni und Oktober

PFERDERENNEN

Die renommierte Galopprennbahn Iffezheim verführt zweimal jährlich, beim Frühjahrs- und Herbstmeeting, für 4–6 aufregende Tage zu einer internationalen Reise durch den Galopprennsport.

May until June and October

HORSE RACE

Twice a year, at the spring and autumn meeting, the renowned Iffezheim horse racing track entices you to go on an international journey through horse racing for 4–6 exciting days.

Juli OLDTIMERMEETING

Jährliches Oldtimer-Meeting im Juli: Über 300 zeitlose Schönheiten präsentieren sich ein ganzes Wochenende lang. Erleben Sie faszinierende Abendshows und spannende Prämierungen inmitten historischer Automobile.

July OLDTIMERMEETING

Annual classic car meeting in July: Over 300 timeless beauties present themselves over a whole weekend. Experience fascinating evening shows and exciting awards in the midst of historic automobiles.



September NEW POP FESTIVAL

Im September eines jeden Jahres erwacht die Stadt zum SWR3 New Pop Festival. Das Festspielhaus, das Kurhaus und das Theater dienen als Bühnen für ein ganzes Wochenende, auf dem die vielversprechendsten Newcomer der Popmusik die Stadt mit ihren Konzerten in ihren Bann ziehen.

September NEW POP FESTIVAL

Each year in september the city wakes up for the SWR3 New Pop Festival. The Festspielhaus, the Kurhaus and the theater serve as stages for a whole weekend, where the most promising newcomers in pop music cast a spell over the city with their concerts.



Oktober GENUSSMESSE

Auf der jährlich stattfindenden Genussmesse „fine“ finden Feinschmecker, Genießer und Individualisten auf über 2.000 m² ein ausgewähltes Angebot präsentiert von über 100 handverlesenen Ausstellern zu den Themen Essen, Trinken, Lebensart.

October GOURMET FAIR

At the annual “fine” gourmet fair, gourmets, connoisseurs and individualists will find a selection of products on over 2,000 sqm presented by over 100 hand-picked exhibitors on the topics of food, drink and lifestyle.

Dezember WEIHNACHTSMARKT

Vor schönster Kulisse die Baden-Baden zu bieten hat, dem Kurhaus, findet der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Baden-Badener Weihnachtsmarkt statt.

December CHRISTMAS MARKET

The Baden-Baden Christmas market, known far beyond the city limits, takes place in front of the most beautiful backdrop that Baden-Baden has to offer, the Kurhaus.



EIN HANDBUCH FÜR BADEN-BADEN

A GUIDE TO BADEN-BADEN

Die Gunzenbachstraße liegt an der malerischen Lichtentaler Allee, der grünen Lunge Baden-Badens. In nur 25 Minuten zu Fuß erreichen Sie das Herz der Stadt, während Sie entlang der berühmten „Lichtentaler Allee“ schlendern. Entlang an gepflegten Parks, historischen Villen, alten Baumbeständen und renommierten Museen verspricht die Lichtentaler Allee einen unvergleichlich schönen Spaziergang, der die Sinne erfreut.

Gunzenbachstrasse is situated along the picturesque Lichtentaler Allee, the green lung of Baden-Baden. In just a 25-minute walk you can reach the heart of the city while strolling along the famous "Lichtentaler Allee". Lined with well-kept parks, historic villas, old-growth trees, and renowned museums, Lichtentaler Allee promises an incomparably beautiful walk that delights the senses.



GOLF

1901 gegründet, einer der schönsten 18-Loch-Anlagen im Schwarzwald.

Established in 1901, one of the most beautiful 18-hole courses in the Black Forest.



TENNIS

Der TC Rot-Weiss Baden-Baden zählt zu den ältesten und traditionsreichsten Tennis-Vereinen in Deutschland.

The TC Rot-Weiss Baden-Baden is one of the oldest and most prestigious tennis clubs in Germany.



KURHAUS & CASINO

Internationale Eleganz und Unterhaltung in einer historischen Umgebung.

International elegance and entertainment in a historic environment.



FRIEDRICHSBAD

Römisch-irischer Badetempel mit 145-jähriger Badetradition.

Roman-Irish bathing temple with a 145-year-old tradition.



LICHTENTALER ALLEE

Seit mehr als 350 Jahren blüht es im prächtigen Park von Baden-Baden.

It has been blooming in the magnificent park of Baden-Baden for more than 350 years.



FESTSPIELHAUS

Mit seinen 2.500 Sitzplätzen gehört es zu den größten Häusern in Europa.

With its 2,500 seats it is one of the largest spaces in Europe.



CITY

Historischer Charme, exklusive Geschäfte und eine lebendige Atmosphäre.

Historic charm, exclusive shops, and a lively atmosphere.



CARACALLA THERME

Das weltbekannte Thermalbad mit römischen Wurzeln.

The world-renowned thermal bath with roman origins.



ZWEI AUSSER- GEWÖHNLICHE WOHNUNGEN

Jede der beiden Wohnungen erstreckt sich über großzügige 250 Quadratmeter Wohnfläche mit zusätzlichen Nebenflächen, darunter Keller und Technikräume. Ein besonderes Highlight ist die zweistöckige Gestaltung beider Wohnungen, die eine einzigartige Wohnatmosphäre schafft.

TWO EXCEPTIONAL APARTMENTS

Each of the two apartments extends over generous 250 square meters of living space, with additional areas including basements and utility rooms. A particular highlight is the two-story layout of both apartments, creating a unique living atmosphere.



DIE WOHNUNGEN THE APARTMENTS



Wohnung eins
Apartment one

WOHNUNG EINS

Das Erdgeschoss & Gartengeschoss mit Eingang rechts

In dieser Wohnung genießen Sie das Erdgeschoss mit seinem beeindruckenden Wohnbereich und ihrer offenen Wohnküche. Die große Terrasse gewährt Ihnen absolute Privatsphäre. Doch das ist noch nicht alles – im darunterliegenden Gartengeschoss erwartet Sie ein Wellness- & Spa-Bereich, der Ihre Sinne verwöhnt und zur Entspannung einlädt.

APARTMENT ONE

Ground Floor & Garden Level with entrance on the Right

In this apartment you'll enjoy the ground floor with its impressive living area and open kitchen. The spacious terrace is designed to provide you with complete privacy. But there's more – the garden level below offers a wellness and spa area that pampers your senses and invites you to relaxation.



Wohnung zwei
Apartment two

WOHNUNG ZWEI

Das Obergeschoss & die Galerieebene mit Eingang links

Die zweite Wohnung befindet sich im Obergeschoss und besticht durch ihren außergewöhnlichen Wohnbereich: durch die darüberliegende Galerieebene, welche das Master-Bedroom beinhaltet, verfügt dieser über einen mehrere Meter hohen Luftraum. Die Loggia ist so angeordnet, dass sie Ihnen ungestörte Momente der Ruhe und Entspannung ermöglicht.

APARTMENT TWO

Upper Floor & Gallery Level with entrance on the Left

The second apartment is located on the upper floor and stands out with its extraordinary living area. Thanks to the gallery level above, which includes the master-bedroom, this space features a soaring ceiling height. The loggia is arranged to provide you with undisturbed moments of tranquility and relaxation.

PRIVATSPHÄRE

Der Wert von Privatsphäre wird hier großgeschrieben. Beide Wohnungen verfügen über separate Eingänge, die auf jeweils unterschiedlichen Seiten des Gebäudes liegen – links und rechts. Hier können Sie sich in Ihrem eigenen Reich absolut ungestört fühlen. Der erhöhte Schallschutz zwischen den Wohnungen gewährleistet, dass Sie sich hier wie in einem Haus fühlen können. Autarkie wird auch in technischer Hinsicht großgeschrieben, da jede Wohnung über ihre eigene Wärmepumpe und einen eigenen Stromspeicher verfügt, der durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach gespeist wird.

PRIVACY

The value of privacy is highly emphasized here. Both apartments have separate entrances located on opposite sides of the building – left and right. Here, you can feel completely undisturbed in your own sanctuary. Enhanced sound insulation between the apartments ensures that you can enjoy the feeling of living in a detached house. Autarky is also prioritized from a technical perspective, as each apartment has its own heat pump and a dedicated power storage unit, which is replenished by the photovoltaic system on the roof.



AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

FURNISHING HIGHLIGHTS

In der Gunzenbachstraße 44 steht hoher Wohnkomfort im Mittelpunkt. Wir haben modernste Technologien und effiziente Gebäudelösungen integriert und unser energetischer Blick in die Zukunft garantiert seinen Bewohnern Nachhaltigkeit. All diese Elemente sind in ein ästhetisch ansprechendes Design integriert, um eine harmonische Verbindung von Form und Funktion zu schaffen.

At Gunzenbachstraße 44, the focus is on high living comfort. We have incorporated state-of-the-art technologies and efficient building solutions, and our forward-looking energy approach ensures sustainability for its residents. All these elements are seamlessly integrated into an aesthetically appealing design to create a harmonious fusion of form and function.

Highlight

Offener Kamin
—
Open fireplace



Highlight

Sonnenenergie mit eigenem Stromspeicher für jede Wohnung

—
Solar energy with your own electricity storage for every apartment

Heizung: jede Wohnung mit eigener Wärmepumpe

—
heating: every apartment with own heat pump

Highlight

Wahlweise hochwertige italienische Markenfliesen oder Parkettfußboden

—
Optionally high-quality Italian branded tiles or parquet flooring



Highlight

Smart-Home durch KNX-Gebäudetechnik

—
Smart home through KNX building technology



Highlight

Fußbodenheizung
—
Underfloor heating



Highlight

Angenehme Sommer durch Klimatisierung

—
Pleasant summers through air conditioning

Highlight

Großflächige Verglasung bietet Panoramablick ins Gunzenbachtal

—
Extensive glazing offers panoramic view of the Gunzenbachtal

Highlight

Alufenster mit abdunkelbaren Raffstore/Jalousien

—
Aluminum windows with darkening options External blinds/blinds





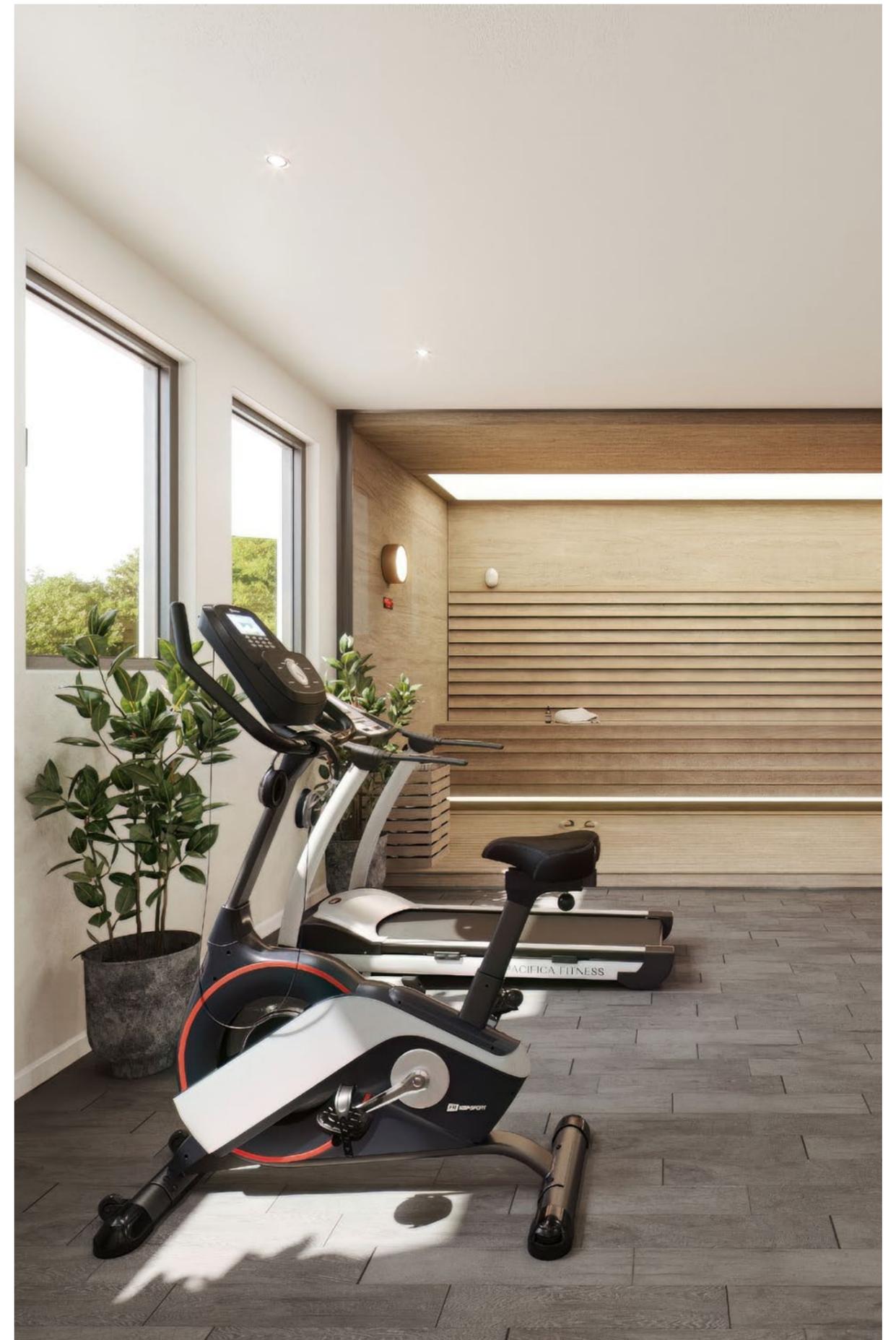
Betreten Sie die Terrasse der Wohnung 1 und Sie werden sich in einer friedlichen Oase wiederfinden, die nahtlos an den großzügigen Wohn- und Essbereich anschließt. Mit etwa 25 m² bietet diese Terrasse einen perfekten Rückzugsort für ungestörte Ruhe und Privatsphäre mit Blick in die grüne Natur des Gunzenbachtals. Ein Ort, ideal zum Entspannen und Genießen – lesend bei einem guten Buch oder mit Ihren Lieben ein Glas Wein teilend.

–

Step onto the terrace of Apartment 1, and you will find yourself in a peaceful oasis that seamlessly connects to the spacious living and dining area. With approximately 25 square meters, this terrace offers a perfect retreat for undisturbed tranquility and privacy with a view of the lush greenery of the Gunzenbachtal. A place ideal for relaxation and enjoyment – whether you're reading a good book or sharing a glass of wine with your loved ones.

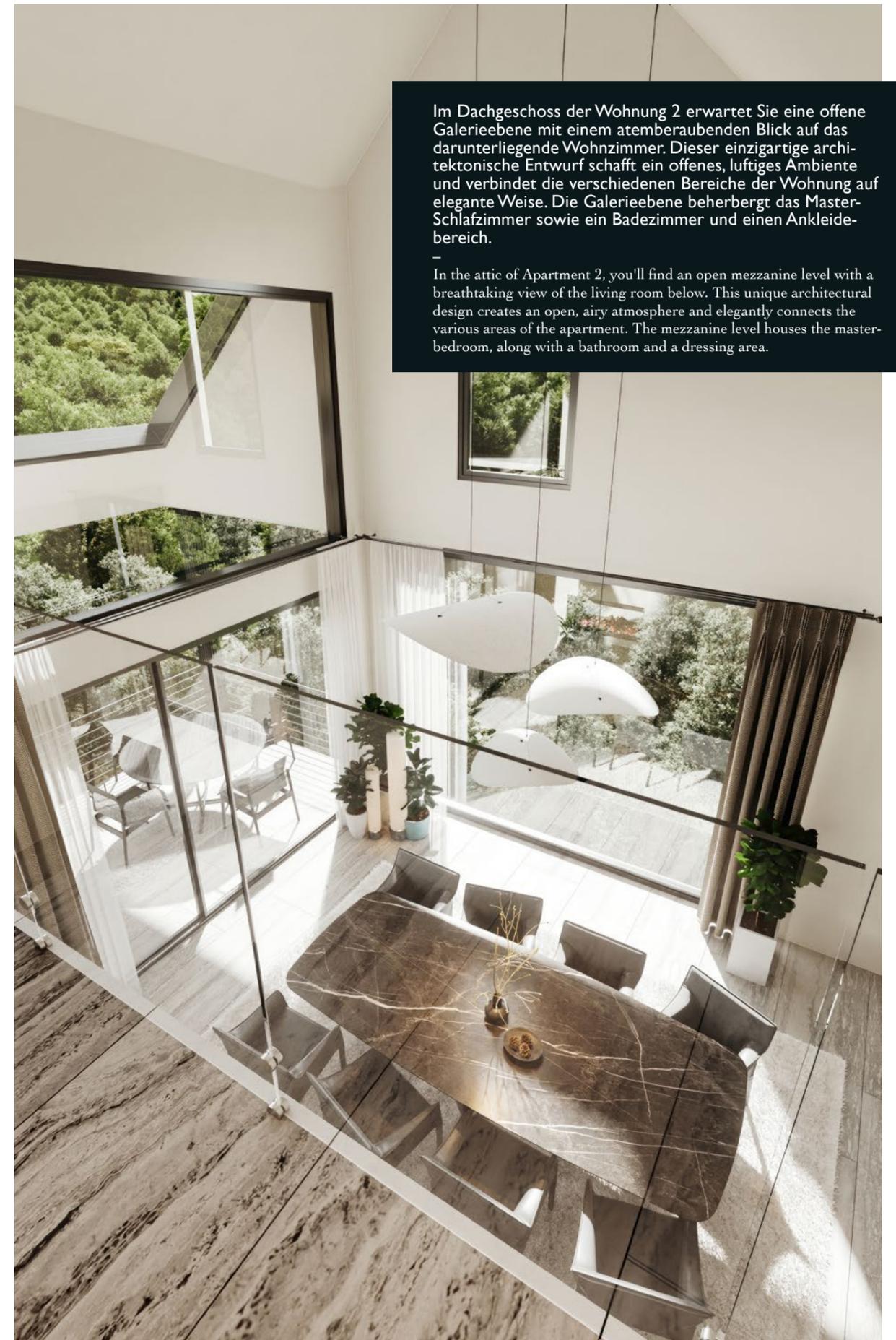
Das Gartengeschoss von Wohnung 1 – Ein Paradies für Wellness- und Fitnessliebhaber. Die eigene Sauna verspricht Erholung für Körper und Geist und schafft die perfekte Atmosphäre, um den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Der großzügige Loungebereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Weinklima-Einbauschränke unterhalb der Treppe sind ein Highlight für Weinliebhaber und bieten eine stilvolle Möglichkeit, Ihre edlen Tropfen zu lagern und zu präsentieren.

The Garden Floor of Apartment 1 – A Paradise for Wellness and Fitness Enthusiasts. The private sauna promises relaxation for the body and mind, creating the perfect atmosphere to leave behind the everyday stress. The spacious lounge area invites you to relax and linger. The built-in wine climate cabinets below the stairs are a highlight for wine lovers and provide a stylish way to store and showcase your fine wines.



Master-Bedroom in der Galerie-
ebene der Wohnung 2

—
Master-bedroom on the gallery level
of apartment 2

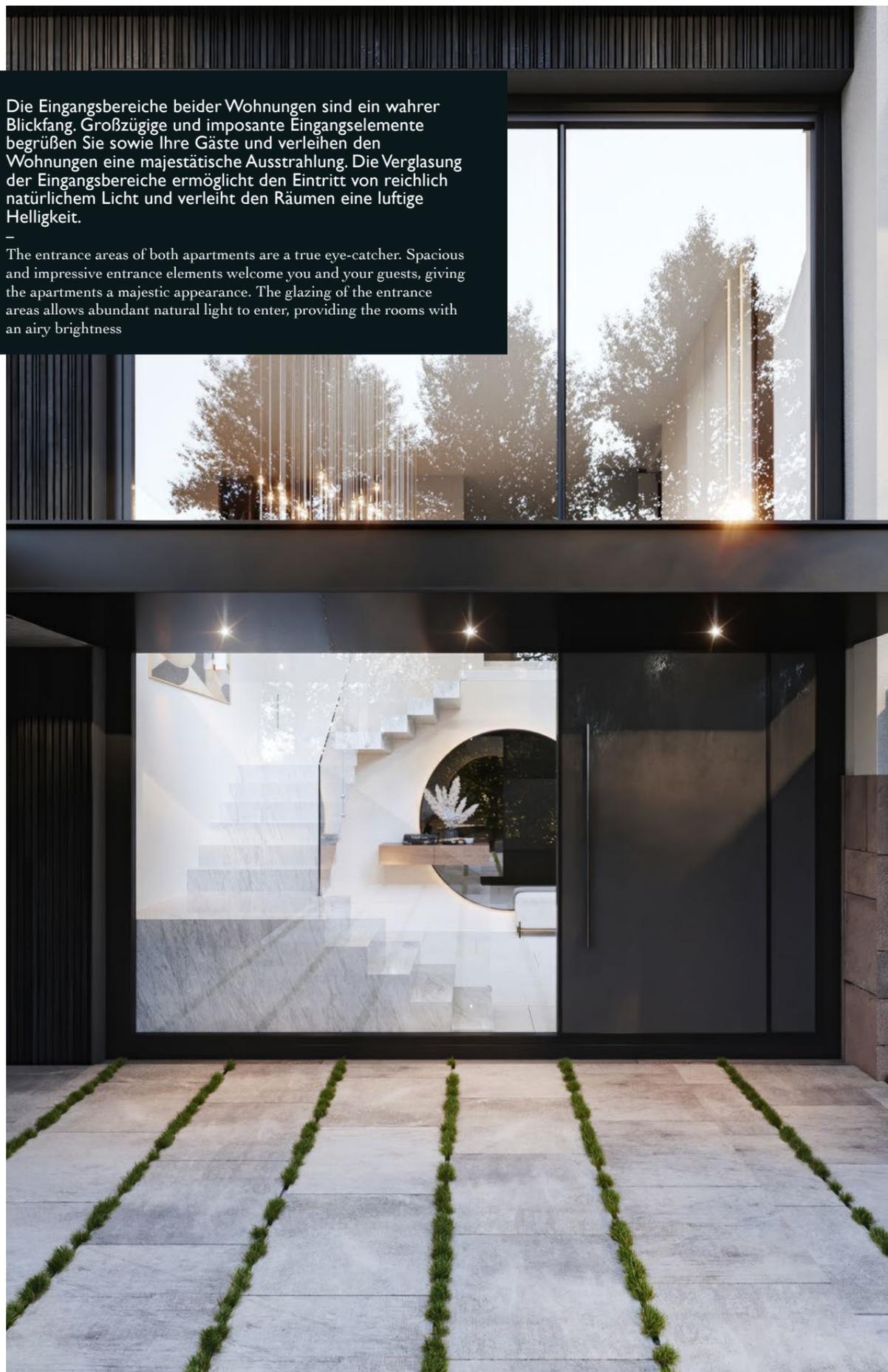


Im Dachgeschoss der Wohnung 2 erwartet Sie eine offene Galerieebene mit einem atemberaubenden Blick auf das darunterliegende Wohnzimmer. Dieser einzigartige architektonische Entwurf schafft ein offenes, luftiges Ambiente und verbindet die verschiedenen Bereiche der Wohnung auf elegante Weise. Die Galerieebene beherbergt das Master-Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und einen Ankleidebereich.

—
In the attic of Apartment 2, you'll find an open mezzanine level with a breathtaking view of the living room below. This unique architectural design creates an open, airy atmosphere and elegantly connects the various areas of the apartment. The mezzanine level houses the master-bedroom, along with a bathroom and a dressing area.

Die Eingangsbereiche beider Wohnungen sind ein wahrer Blickfang. Großzügige und imposante Eingangelemente begrüßen Sie sowie Ihre Gäste und verleihen den Wohnungen eine majestätische Ausstrahlung. Die Verglasung der Eingangsbereiche ermöglicht den Eintritt von reichlich natürlichem Licht und verleiht den Räumen eine luftige Helligkeit.

The entrance areas of both apartments are a true eye-catcher. Spacious and impressive entrance elements welcome you and your guests, giving the apartments a majestic appearance. The glazing of the entrance areas allows abundant natural light to enter, providing the rooms with an airy brightness.



Die Küche, zweifellos das Herzstück beider Wohnungen, erstrahlt in offener Gestaltung mit einer modernen Kochinsel, die den Blick in das weitläufige Wohn- und Esszimmer freigibt. Ein Ort, der zum geselligen Beisammensein einlädt. Praktisch: die angrenzende Speise-/Abstellkammer für perfekte Ordnung.

The kitchen, undoubtedly the centerpiece of both apartments, features an open layout with a modern kitchen island that offers a view into the spacious living and dining room. It's a place that invites social gatherings. Practicality comes into play with the adjacent pantry/utility room for perfect organization.



DIE GRUNDRISS

In diesem außergewöhnlichen Projekt mit nur zwei Wohneinheiten wurde besonderer Wert auf die Gestaltung der Grundrisse gelegt, um den Bewohnern ein Höchstmaß an Privatsphäre und Autonomie zu bieten. Jede Wohnung verfügt über separate Eingangsbereiche und private Zugänge, was eine vollständige Trennung und Unabhängigkeit voneinander gewährleistet. Gemeinschaftliche Bereiche wurden bewusst vermieden. Großzügig gestaltete Wohn- & Esszimmer mit offenen, sich integrierenden Küchen, bilden das Herz beider Wohnungen. Weitere Highlights, wie eine Sauna & Relax Ebene in Wohnung 1 oder die Galerieebene in Wohnung 2, unterstreichen den Anspruch an das exklusive Wohnen in der Gunzenbachstraße 44.

THE FLOOR PLANS

In this exceptional project with only two residential units, particular emphasis has been placed on the layout of the floor plans to provide residents with the utmost privacy and autonomy. Each apartment features separate entrance areas and private access, ensuring complete separation and independence from one another. Communal spaces have been deliberately avoided. Spaciously designed living and dining rooms with open, integrated kitchens form the heart of both residences. Additional highlights, such as a sauna and relaxation area in Apartment 1 or the gallery level in Apartment 2, underscore the commitment to exclusive living at Gunzenbachstraße 44.



WOHNUNG EINS

APARTMENT ONE

Wohnung I hat ihren Zugang rechts vom Gebäude und genießt die exklusive Nutzung des rechten Innenhofs, der großzügig Platz für das Abstellen von Autos bietet und von einem geräumigen Carport gekrönt wird. Die Wohnung beeindruckt nicht nur durch ihre großzügige Terrasse, die perfekt für gesellige Momente im Freien geeignet ist, sondern auch durch zwei Schlafzimmer, jedes mit einem eigenen Badezimmer, einem großen Ankleidezimmer sowie einem weitläufigen Wohn- & Esszimmer mit offen gestalteter Küche und Speisekammer. Highlight dieser Wohnung ist das separate Geschoss, welches unter anderem mit einer eigenen Sauna zum Relaxen einlädt.

Apartment I is situated with its entrance on the right side of the building and enjoys exclusive access to the right inner courtyard, accommodating car parking and crowned by a spacious carport. This apartment captivates not only through its expansive terrace, perfectly suited for outdoor social gatherings, but also by its two bedrooms, each with its private bathroom, a spacious walk-in closet, and a spacious open-concept living and dining area, seamlessly integrated with a well-appointed kitchen and pantry. The crowning jewel of this residence, however, lies on a separate level – an oasis featuring its very own sauna, beckoning you to unwind and relax in style.



Highlight

Panoramaaussicht ins Gunzenbachtal

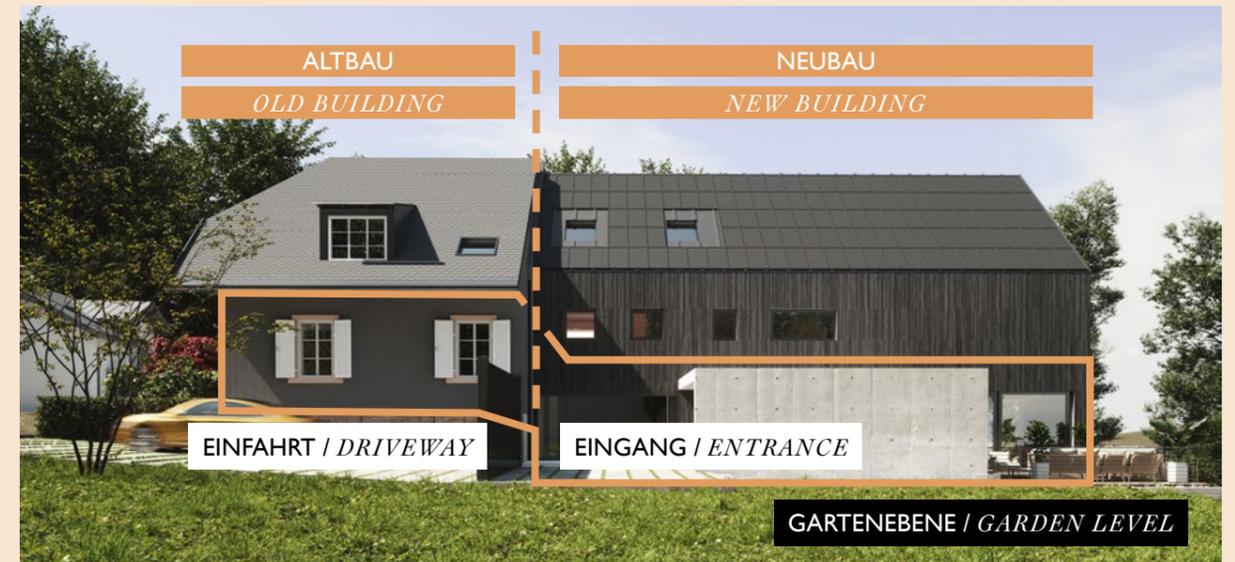
—
Panoramic view of the Gunzenbachtal



Highlight

Offener Kamin im Wohnzimmer

—
Open fireplace in the living room



Highlight

Sauna + Gym Bereich (unteres Geschoss)

—
Sauna + gym area (lower floor)

Highlight

Weinklima-Einbauschränk

—
Wine climate built-in cabinet



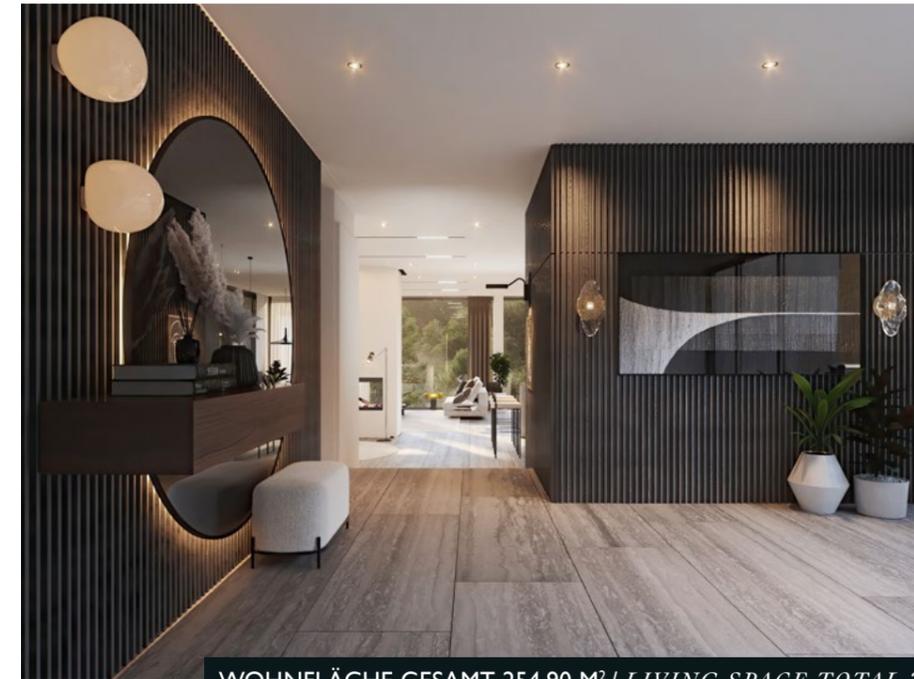
WOHNUNG EINS

APARTMENT ONE



ERDGESCHOSS / GROUND FLOOR

ERDGESCHOSS / Ground floor	
Diele Eingangsbereich Entrance hall	21,08 m ² / sqm
Garderobe Wardrobe	3,63 m ² / sqm
Gäste-WC Guest toilet	2,40 m ² / sqm
Wohnen/Essen/Kochen Living/Dining/Cooking	69,20 m ² / sqm
Abstellraum zur Küche Storeroom to the kitchen	3,64 m ² / sqm
Diele Schlafzimmer Entrance hall Bedroom	6,25 m ² / sqm
Abstellraum Storeroom	1,31 m ² / sqm
Schlafzimmer 1 Bedroom 1	18,78 m ² / sqm
Bad 1 Bathroom 1	11,61 m ² / sqm
Schlafzimmer 2 Bedroom 2	19,50 m ² / sqm
Bad 2 Bathroom 2	8,12 m ² / sqm
Ankleide Dressing room	13,67 m ² / sqm
Terrasse (50 %) Terrace (50 %)	12,50 m ² / sqm
Gesamt / total	191,69 m² / sqm



WOHNFLÄCHE GESAMT 254,90 M² / LIVING SPACE TOTAL 254,90 SQM



UNTERGESCHOSS / BASEMENT

UNTERGESCHOSS / Basement	
Sauna Sauna	11,71 m ² / sqm
Fitness/Relax Fitness/Relax	45,46 m ² / sqm
Bad Bathroom	6,04 m ² / sqm
Gesamt / total	63,21 m² / sqm
Gesamt Wohnfläche / living space total	254,90 m² / sqm
NEBENFLÄCHEN / Ancillary areas	
Technik Technology	6,93 m ² / sqm
Keller Cellar	10,68 m ² / sqm
Gesamt / total	17,61 m² / sqm

WOHNUNG ZWEI

APARTMENT TWO

Wohnung 2 bietet einen separaten Eingang auf der linken Seite des Gebäudes und teilt sich in insgesamt vier Ebenen auf: dem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss mit dem Eingangsbereich, der Hauptebe im Obergeschoss sowie einer einladenden Galerieebene, die gleichzeitig das Herzstück der Wohnung darstellt und das luxuriöse Master-Schlafzimmer beherbergt. Dank eines Aufzugs sind alle Ebenen bequem erreichbar.

Diese Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, ein weitläufiges Wohn- & Esszimmer mit offener Küche und einer angrenzenden Speisekammer sowie mehrere Badezimmer. Eine Loggia mit Blick ins Gunzenbachtal vervollkommen dieses außergewöhnliche Angebot.

Apartment 2 features a separate entrance on the left side of the building and is spread over a total of four levels: the basement, the ground floor with the entrance area, the main level on the upper floor, and an inviting gallery level that simultaneously serves as the centerpiece of the apartment, housing the luxurious master-bedroom. Thanks to an elevator, all levels are easily accessible.

This apartment comprises a total of three bedrooms, a spacious living and dining area with an open kitchen and an adjoining pantry, as well as multiple stylish bathrooms. A loggia with views of the Gunzenbachtal completes this exceptional offering.

Gunzenbachstraße 44
76530 Baden-Baden



Garten der Wohnung 2
—
Garden of apartment 2

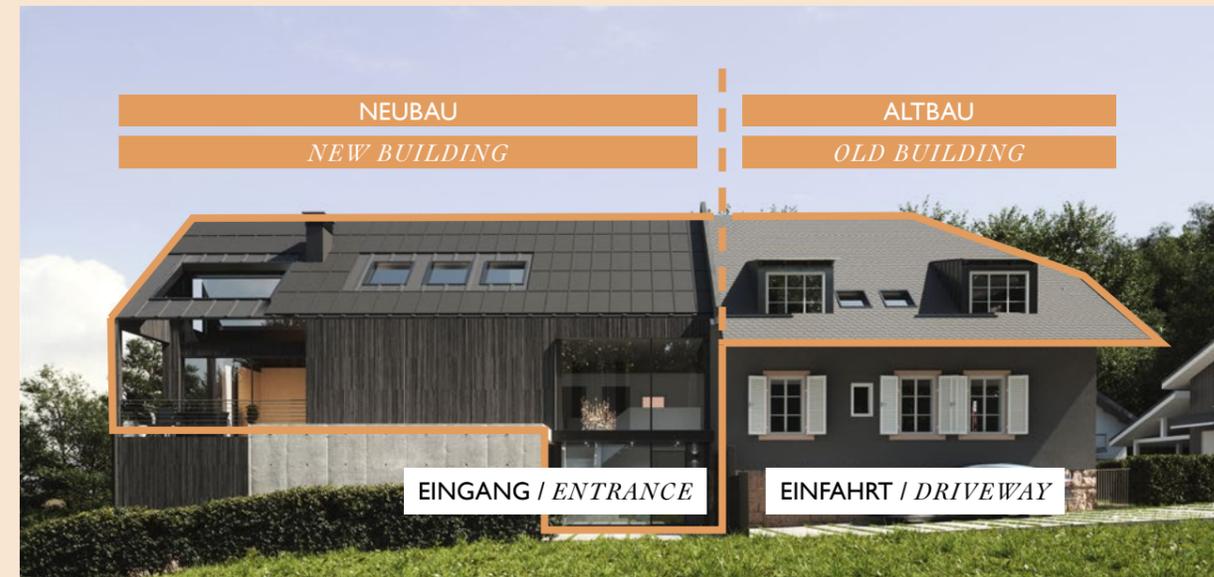
Loggia

Separate Auffahrt und Eingang zu Wohnung 2
—
Separate Driveway and entrance to apartment 2



Highlight
Offener Kamin im Wohnzimmer
—
Open fireplace in the living room

Highlight
Lift in alle Ebenen
—
Lift to all levels



Highlight
Gartenhaus mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten
—
Garden house with individual design options

Highlight
Galerieebene mit Master-Bedroom
—
Gallery level with master-bedroom



WOHNUNG ZWEI

APARTMENT TWO



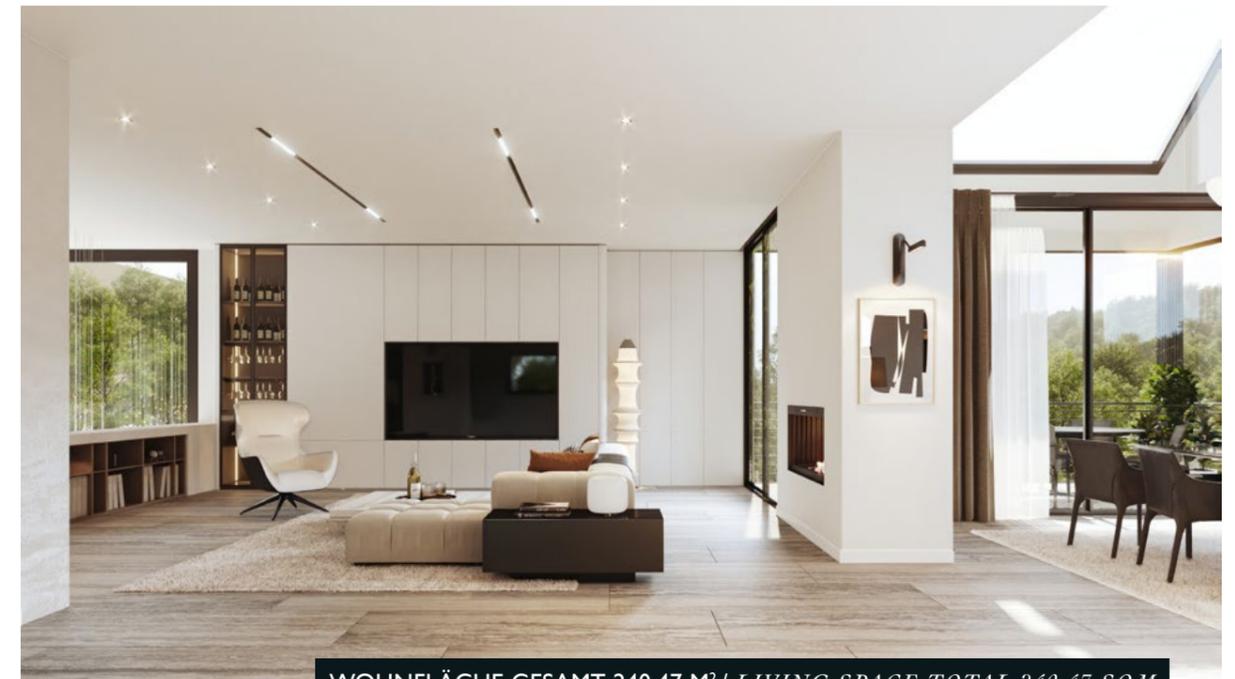
ERDGESCHOSS / GROUND FLOOR

ERDGESCHOSS / Ground floor	
Diele Eingangsbereich Entrance hall area	9,33 m ² / sqm
<hr/>	
Gesamt / total	9,33 m ² / sqm

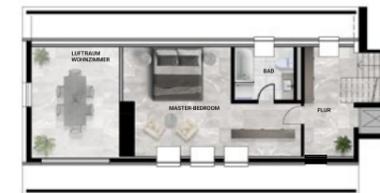


OBERGESCHOSS / UPPER FLOOR

OBERGESCHOSS / Upper floor	
Garderobe Wardrobe	5,40 m ² / sqm
Gäste-WC Guest toilet	3,80 m ² / sqm
Wohnen/Essen/Kochen Living/Dining/Cooking	76,90 m ² / sqm
Abstellraum zur Küche Storeroom to the kitchen	3,80 m ² / sqm
Diele Schlafzimmer Entrance hall Bedroom	10,80 m ² / sqm
Schlafzimmer 1 Bedroom 1	30,80 m ² / sqm
Bad 1 Bathroom 1	8,30 m ² / sqm
Schlafzimmer 2 Bedroom 2	18,50 m ² / sqm
Bad 2 Bathroom 2	8,00 m ² / sqm
Loggia (50 %) Loggia (50 %)	6,79 m ² / sqm
<hr/>	
Gesamt / total	173,09 m ² / sqm



WOHNFLÄCHE GESAMT 240,47 M² / LIVING SPACE TOTAL 240,47 SQM



GALERIEEBENE / GALLERY FLOOR

GALERIEEBENE / Gallery floor	
Diele Galerieebene Hallway gallery level	13,50 m ² / sqm
Schlafzimmer 3 Bedroom 3	37,48 m ² / sqm
Bad 3 Bathroom 3	7,07 m ² / sqm
<hr/>	
Gesamt / total	58,05 m ² / sqm
<hr/>	
Gesamt Wohnfläche / living space total	240,47 m² / sqm



UNTERGESCHOSS / BASEMENT

NEBENFLÄCHEN / Ancillary areas	
Vorraum Keller Cellar anteroom	20,90 m ² / sqm
Technik Technology	12,69 m ² / sqm
Keller/Abstellraum 1 Cellar/Storeroom 1	7,55 m ² / sqm
Keller/Abstellraum 2 Cellar/Storeroom 2	17,12 m ² / sqm
Keller/Abstellraum 3 Cellar/Storeroom 3	15,90 m ² / sqm
<hr/>	
Gesamt / total	74,16 m ² / sqm



ANTURO
IMMOBILIEN GMBH

DER ARCHITEKT & DER ENTWICKLER

THE ARCHITECT & THE DEVELOPER

DER ARCHITEKT

Herbert Basler: Meister der Architektur in Baden-Baden

Seit mehr als 35 Jahren prägt Herbert Basler die Architekturszene in Baden-Baden. Mit einer beeindruckenden Liste von prestigeträchtigen Projekten hat er sich einen festen Platz unter den besten Architekten der Region gesichert. Seine Werke sind ein Synonym für Luxus und Eleganz. Seine beeindruckenden Villen, die er für eine internationale Klientel geschaffen hat, zählen zweifellos zu den nobelsten und teuersten Anwesen in Baden-Baden. Dabei zeichnen sich seine Arbeiten nicht nur durch Größe und Pracht aus, sondern auch durch eine raffinierte Ästhetik und Liebe zum Detail. Ob Neubau oder Sanierung, Herbert Basler beherrscht beide Disziplinen meisterhaft. Er versteht es, historische Bausubstanz zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Wohnkonzepte zu verwirklichen. Sein Fokus auf Details und Ästhetik macht jedes seiner Projekte zu einem einzigartigen Kunstwerk.

THE ARCHITECT

Herbert Basler: Master of Architecture in Baden-Baden

For over 35 years, Herbert Basler has been shaping the architectural landscape of Baden-Baden. With an impressive portfolio of prestigious projects, he has firmly established himself among the top architects in the region. His works are synonymous with luxury and elegance. The impressive villas he has crafted for an international clientele are undoubtedly some of the most opulent and expensive estates in Baden-Baden. His creations are characterized not only by their size and grandeur but also by their sophisticated aesthetics and attention to detail. Whether it's new construction or renovation, Herbert Basler excels in both disciplines. He possesses the skill to preserve historical structures while realizing contemporary living concepts. His focus on details and aesthetics transforms each of his projects into a unique work of art.

DER ENTWICKLER

Daniel Matrisotto (Anturo Immobilien GmbH)

Die Anturo Immobilien GmbH wurde 2017 von Daniel Matrisotto gegründet und ist auf die Sanierung von Immobilien in und um Baden-Baden spezialisiert. Mit über 40 erfolgreichen Sanierungsprojekten und einem erfahrenen Team aus Architekten, Ingenieuren und Handwerkern realisieren wir auch anspruchsvolle Vorhaben. Unser Fokus auf Qualität in jedem Detail garantiert den Erfolg jedes Projekts. Als Ihr zuverlässiger Partner für Immobilienprojekte in der Region Baden-Baden stehen wir für hochwertige Arbeit und sorgfältige Planung.

THE DEVELOPER

Daniel Matrisotto (Anturo Immobilien GmbH)

Anturo Immobilien GmbH was founded in 2017 by Daniel Matrisotto and specializes in the renovation of real estate in and around Baden-Baden. With over 40 successful renovation projects and an experienced team of architects, engineers and craftsmen, we realize even the most demanding projects. Our focus on quality in every detail guarantees the success of every project. As your reliable partner for real estate projects in the Baden-Baden region, we stand for high-quality work and careful planning.



Lange Straße 79, 76530 Baden-Baden
Firmensitz der Anturo Immobilien GmbH

BAUBESCHREIBUNG

CONSTRUCTION SUMMARY

A) ALLGEMEINES

VORHABENBESCHREIBUNG

Sanierung des Bestandsgebäudes (Vorderhaus) und Abbruch sowie Neubau des angrenzenden, größeren Anbaus. Dadurch entstehen nach Fertigstellung zwei aneinander angebaute und innen verbundene Gebäudekörper, die zwei Wohnungen nach dem „Haus im Haus“ Prinzip beinhalten. Dies bedeutet, dass beide Wohnungen weitestgehend autark sind, d. h. jede Wohnung verfügt über ihren eigenen Zugang, den eigenen Hof, die eine eigene Heizungsanlage, usw.

WOHNUNG 1

Erstreckt sich als moderne Split-Level-Einheit über das Erdgeschoss (Hochparterre) des Bestandsgebäudes sowie das Erdgeschoss und Gartengeschoss des Neubaus.

WOHNUNG 2

Vereint das Obergeschoss des Bestandsgebäudes und des Neubaus und erstreckt sich bis auf die Galerieebene des Neubaus.

LAGE/STANDORTBESCHREIBUNG

Das Gunzenbachtal ist ein angrenzendes Seitental des Lichtentals, der Hauptachse Baden-Badens. Fußläufig ist die Innenstadt Baden-Badens in 25 Minuten erreichbar, entlang der weltbekannten Lichtentaler Allee mit ihrer parkähnlichen Gestaltung und den vielen historischen Villenbauungen.

GRUNDSATZ

Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet. Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt. Gebäudetechnische Installationen und Anlagen entsprechen hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den modernen Anforderungen. Die Gestaltung und Farbgebung der Baukörper (Gebäudehülle) sowie die Gestaltung des Außenraumes erfolgt aufgrund der mit den Behörden abgestimmten Farb- und Gestaltungskonzepten des Architekten und der Bauherrschafft.

MATERIALWAHL UND PRODUKT-BEZEICHNUNGEN

Bei den im nachfolgenden Leistungs- und Baubeschrieb aufgeführten Materialien und Produkten handelt es sich lediglich um Qualitätsnormen. Daraus kann kein Anspruch auf die Verwendung dieser Materialien und Produkte im Rahmen der Bauausführung abgeleitet werden. Bei hochwertigen Naturprodukten, wie Vollholz, Holzfurnier oder bearbeiteten Naturprodukten, wie keramische Platten, Natursteine oder ähnlichen Produkten können Schwankungen in der Mase-

ring, in der Färbung oder im sonstigen Aussehen auftreten. Soweit diese Abweichungen den üblichen Rahmen nicht deutlich überschreiten, kann kein Austausch der betroffenen Materialien verlangt werden.

B) GEBÄUDEHÜLLE

ROHBAU/MAUERWERK

Der Neubau wird in Massivbauweise in Kalksandstein mit Stahlbetonelementen erstellt. Decken werden ebenfalls als Massivdecken ausgeführt. Das Bestandsgebäude verfügt über Bestandsmauerwerk und Holzbalkendecken.

FASSADE

Der Neubau erhält eine hinterlüftete Außenwandbekleidung, bestehend aus einer Unterkonstruktion und einer außenseitig angebrachten Bekleidung aus dunklem Holz. Die Wärmedämmung erfolgt mit Mineralwolle. Das Bestandsgebäude wird ebenfalls mit Mineralwolle wärmegeklämt und erhält eine verputzte und gestrichene Oberfläche.

DACH

Neubau: Stehfalzdach in Aluminium oder Zinkblech, Dachstuhl gemäß statischer Berechnung, Wärmedämmung des Daches gemäß energetischer Berechnung.
Bestand: Dacheindeckung mit Pfannenziegel, Übernahme des bestehenden Dachstuhls, Dämmung gemäß Berechnungen des Wärmeschutzes.

CARPORTS

Extensive Dachbegrünung beider Carports.

FENSTER, VERSCHATTUNG

Die Fenster im Neubau werden mit Aluminiumprofilen und einer 3-fachen Isolierscheibenverglasung ausgeführt. Im Bestandsgebäude werden Holzfenster mit einer 3-fach Isolierscheibenverglasung eingesetzt. Die Verschattung erfolgt über elektrisch betriebene Rollläden und Raffstore.

EINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren werden in Aluminium ausgeführt, ohne Glaseinsatz. Sie sind Teil des Eingangsfensterelementes.

C) GEBÄUDETECHNIK

Die Elektroinstallation erfolgt als SMART-HOME Lösung im KNX System (Bus-System). Es ist somit individuell erweiterbar und programmierbar. Jede Wohnung erhält eine eigene Verteilung inkl. Zählerschrank.

PHOTOVOLTAIK

Die PV-Installation besteht aus Photovoltaikmodulen auf dem Dach des Neubaus sowie pro Wohneinheit aus einem Wechselrichter und einem Speicher. Die Stromerzeugung erfolgt somit für jede Wohnung getrennt.

HEIZUNGSINSTALLATION

Jede Wohnung erhält eine eigene Wärmepumpe (Luft-Wasser) als innenliegendes Monoblockgerät in der nach der Heizlastberechnung der jeweiligen Wohnung erforderlichen Dimension (KW) mit den dazugehörigen Puffer-/Hygienespeichern. Diese versorgen das Gebäude über einzelraumgeregelte Fußbodenheizungen mit Wärme sowie Warmwasser. Sämtliche beheizte Räume können individuell über Wand-/Funkthermostate geregelt werden. Handtuchradiatoren in den Badezimmern können elektrisch betrieben sein.

SANITÄRINSTALLATION

Die gesamte Sanitärinstallation erfolgt als Unterputzinstallation. Duschen werden als walk-in Duschen konzipiert mit fest installierten Kopfbrausen sowie einer modernen Handbrause. Armaturen werden von hochwertigen Markenherstellern gewählt, z. B. GESSI. Toiletten sind spülrandlos, Toilettendeckel mit Absenkabfederung.

LÜFTUNGSINSTALLATION

Es ist eine Lüftungsanlage vorgesehen, die in Ablufträumen (Küchen, Badezimmern, WCs) Luft im Radialbetrieb abbläst und in allen anderen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer) über Außenluftdurchlässe nachströmen lässt. Dadurch wird ein kostanter Luftaustausch sowie eine konstante Luftqualität gewährleistet.

D) INNENAUSBAU

OBERFLÄCHEN

Wand- und Decken werden glatt gespachtelt und gestrichen.

BÖDEN

Böden werden wahlweise gefliest (ideal bei Fußbodenheizung) oder mit Parkett belegt (verklebt).

ZIMMERTÜREN

Zimmertüren werden in weiß ausgeführt, mit versteckten Bändern und zargen- bzw. wandbündig. Griffe sind in Edelstahl ausgeführt.

E) AUSSTATTUNG

WOHNUNG 1

Verfügt über ein Gartengeschoss mit Sauna und Dusche, einen eingebauten Weinklimaschrank sowie eine großen Terrasse mit Blick ins grüne Gunzenbachtal. Der zu dieser Wohnung gehörende Grundstücksanteil (Sondernutzungsrecht) beträgt ca. 1.000 m². Im Hof befindet sich ein Carport sowie Platz für zwei weitere Autos.

WOHNUNG 2

Verfügt über eine offene Galerieebene (mit Master-Bedroom), einer Loggia sowie einem Grundstücksanteil (Sondernutzungsrecht) von ca. 2.000 m², welcher eine freistehende, ca. 80 m² große Gartenhütte beinhaltet (z. B. für eine Sommerküche). Im Hof befindet sich ein breiter Carport sowie Platz für zwei weitere Autos.

A) GENERAL

PROJECT DESCRIPTION

Renovation of the existing building (front building) and demolition and new construction of the adjacent, larger extension. After completion, this creates two buildings that are attached to each other and connected internally, which contain two apartments according to the "house within a house" principle. This means that both apartments are largely self-sufficient, i.e. each apartment has its own entrance, its own yard, its own heating system, etc.

APARTMENT 1

extends as a modern split-level unit over the ground floor (high ground floor) of the existing building as well as the ground floor and garden floor of the new building.

APARTMENT 2

combines the upper floor of the existing building and the new building and extends to the gallery level of the new building.

LOCATION/LOCATION DESCRIPTION

The Gunzenbachtal is an adjacent side valley of the Lichtental, the main axis of Baden-Baden. The city center of Baden-Baden can be reached on foot in 25 minutes, along the world-famous Lichtentaler Allee with its park-like design and the many historic villa buildings.

PRINCIPLE

Only high-quality materials are used. Constructively proven solutions are given priority. Building technology installations and systems meet modern requirements in terms of energy consumption, cost-effectiveness and maintenance. The design and coloring of the building structure (building envelope) as well as the design of the exterior space is based on the color and design concepts of the architect and the building owner, which have been coordinated with the authorities.

CHOICE OF MATERIAL AND PRODUCT DESIGNATIONS

The materials and products listed in the following service and construction description are merely

quality standards. No claim can be derived from this regarding the use of these materials and products within the scope of construction. With high-quality natural products such as solid wood, wood veneer or processed natural products such as ceramic panels, natural stone or similar products, fluctuations in the grain, color or other appearance may occur. As long as these deviations do not significantly exceed the usual limits, no exchange of the affected materials can be requested.

B) BUILDING ENVELOPE

SHELL CONSTRUCTION/MASONRY

The new building will be constructed of solid sand-lime brick with reinforced concrete elements. Ceilings are also designed as solid ceilings. The existing building has existing masonry and wooden beam ceilings.

FACADE

The new building will have rear-ventilated external wall cladding, consisting of a substructure and cladding made of dark wood on the outside. Thermal insulation is done with mineral wool. The existing building will also be thermally insulated with mineral wool and will have a plastered and painted surface.

ROOF

New building: standing seam roof made of aluminum or zinc sheet, roof structure according to static calculation, thermal insulation of the roof according to energy calculation.
Existing: Roof covering with pantiles, takeover of the existing roof structure, insulation according to thermal insulation calculations.

CARPORTS

Extensive green roofs on both carports.

WINDOWS, SHADING

The windows in the new building are made with aluminum profiles and triple insulating pane glazing. Wooden windows with triple insulating pane glazing are used in the existing building. The shading is provided by electrically operated roller shutters and external blinds.

ENTRANCE DOORS

Apartment entrance doors are made of aluminum, without glass inserts. They are part of the entrance window element.

C) BUILDING ENGINEERING

The electrical installation is carried out as a SMART-HOME solution in the KNX system (bus system). It is therefore individually expandable and programmable. Each apartment receives its own distribution and meter cabinet.

PHOTOVOLTAICS

The PV installation consists of photovoltaic modules on the roof of the new building as well as an inverter and a storage unit per residential unit. Electricity is therefore generated separately for each apartment.

HEATING INSTALLATION

Each apartment has its own heat pump (air-water) as an internal monoblock device in the dimension (KW) required according to the heating load calculation of the respective apartment with the associated buffer/hygiene storage tanks. These supply the building with heat and hot water via underfloor heating controlled by individual rooms. All heated rooms can be individually controlled using wall/radio thermostats. Towel radiators in bathrooms can be electrically powered.

PLUMBING INSTALLATION

The entire plumbing installation is carried out as a flush-mounted installation. Showers are designed as walk-in showers with permanently installed overhead showers and a modern hand shower. Fittings are chosen from high-quality brand manufacturers, such as GESSI. Toilets are rimless and toilet lids have a lowering mechanism.

VENTILATION INSTALLATION

A ventilation system is planned that blows air out in radial operation in exhaust rooms (kitchens, bathrooms, toilets) and allows it to flow in all other rooms (living room, bedroom) via outside air outlets. This ensures constant air exchange and constant air quality.

D) INTERIOR CONSTRUCTION

SURFACES

Walls and ceilings are smoothed and painted.

FLOORS

Floors can either be tiled (ideal for underfloor heating) or covered with parquet (glued).

ROOM DOORS

Room doors are designed in white, with hidden hinges and flush with the frame or wall. Handles are made of stainless steel.

E) EQUIPMENT

APARTMENT 1

Has a garden level with a sauna and shower, a built-in wine cabinet and a large terrace with a view of the green Gunzenbachtal. The portion of land belonging to this apartment (special right of use) is approximately 1,000 square meters. In the yard there is a carport and space for two more cars.

APARTMENT 2

Has an open gallery level (with master-bedroom), a loggia and a plot of land (special right of use) of approx. 2,000 sqm, which includes a free-standing, approx. 80 sqm garden shed (e.g. for a summer kitchen). In the yard there is a wide carport and space for two more cars.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

DISCLAIMER

Bitte beachten Sie:

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen – ebenso wie dargestellte Einrichtungsgegenstände – nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen notariellen (Kauf-)Verträge und Baubeschreibung(en) und nicht durch diesen Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterangaben geringfügig verändern. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) oder dem Fehlen einer garantierten bestimmten Eigenschaft beruht.

Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt. Alle Angaben und Pläne wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem Stand der Drucklegung (Dezember 2023).

Alle Flächenangaben sind Circaangaben. Änderungen, Druckfehler, Irrtümer, Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildnachweise:

(istockphoto.com) Seite 7 Britus; Seite 9 benkrut; Seite 10 Meinzahn; Seite 12 FilippoBacci, Nikola Stojadinovic; Seite 13 BraunS, AscentXmedia; Seite 14 Ratiger, pajara; Seite 15 aoleg, gpointstudio, Christina Baldwin, RomanBabakin; Seite 16 af_istocker, Bobex-73, zeljkosantrac, pixelprof; Seite 22 Gladiathor; Seite 23 kozorog

(shutterstock.com) Seite 22 rechts Halfpoint; Seite 23 links RossHelen
(unsplash.com) Seite 12 unten reisetopia

Please note:

All information contained in this brochure is intended to provide general information to prospective buyers. The images convey moods and do not determine the scope of services, just like the depicted furnishings. The sales documents do not claim to be complete.

The scope of services is determined by the executed notarial (purchase) contracts and construction descriptions, not by this brochure. Changes compared to the planning status at the time of brochure issuance are not intended but may occur for technical and scheduling reasons. Possible regulatory requirements may slightly alter the planning and square meter specifications. Therefore, liability for the accuracy of the information or the violation of any disclosure obligations is limited to intent or gross negligence. This limitation of liability does not apply in cases where the damage results from the violation of life, body, or health or from the violation of an essential contractual obligation (cardinal duty) or the absence of guaranteed specific qualities.

This brochure is provided subject to this reservation. All information and plans have been compiled with the utmost care and correspond to the printing date (December 2023).

All area specifications are approximate. Changes, printing errors, mistakes, and prior sale are reserved.

Photo credits:

(istockphoto.com) page 7 Britus; page 9 benkrut; page 10 Meinzahn; page 12 FilippoBacci, Nikola Stojadinovic; page 13 BraunS, AscentXmedia; page 14 Ratiger, pajara; page 15 aoleg, gpointstudio, Christina Baldwin, RomanBabakin; page 16 af_istocker, Bobex-73, zeljkosantrac, pixelprof; page 22 Gladiathor; page 23 kozorog

(shutterstock.com) page 22 right Halfpoint; page 23 left RossHelen
(unsplash.com) page 12 below reisetopia



ANTURO

IMMOBILIEN GMBH

LANGE STRASSE 79
76530 BADEN-BADEN
+49 7221 / 403 84 94
WWW.ANTURO.DE

G444