

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Energieeffizient und Modern: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Toplage



Objekt-Nr. OM-452008

#### Wohnung

Verkauf: **692.000 €**

Ansprechpartner:  
Fatih Aygün

76187 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	109,64 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,80 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	485 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentraler geht es kaum – und dennoch wohnen Sie hier ruhig, grün und entspannt.

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> vereint das, was sonst selten zusammenkommt: beste Anbindung und idyllisches Wohngefühl.

Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt befindet sich der Straßenbahnanschluss (ca. 50 m) – so erreichen Sie die Karlsruher Innenstadt und das Umland schnell und bequem. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige, verkehrsarme und grüne Umgebung, die zum Abschalten und Wohlfühlen einlädt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit viel Licht und Offenheit – ideal für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden. Drei weitere Zimmer bieten maximale Flexibilität für Wohnen, Arbeiten oder Familie. Zwei Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der Balkon ergänzt das Wohnkonzept perfekt und bietet Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine zeitlose und hochwertige Ausstattung, die Komfort und Wohnqualität auf hohem Niveau vereint.

Edles Eichenparkett in den Wohn- und Schlafbereichen sorgt für eine warme und stilvolle Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Räume und unterstreichen das offene Wohnkonzept.

Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag sowie gesellige Abende.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- Zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer
- Aufzug im Haus
- Stellplatz in der Tiefgarage
- Barrierefreier Zugang
- Praktischer Abstellraum sowie zusätzlicher Kellerraum

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung überzeugt durch eine außergewöhnlich attraktive Lage, die urbanes Leben und naturnahe Ruhe auf ideale Weise miteinander verbindet. In einem gewachsenen und gleichzeitig modernen Umfeld genießen Sie eine hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen und optimaler Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight ist der Straßenbahnanschluss in nur ca. 50 Metern Entfernung, der Ihnen eine schnelle und komfortable Anbindung an die Karlsruher Innenstadt sowie das gesamte Stadtgebiet ermöglicht – perfekt für Beruf, Freizeit und Alltag.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungsangebot: Kindertagesstätten, Schulen sowie weitere Betreuungseinrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden und sorgen für eine optimale Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Trotz der zentralen Lage profitieren Sie von einer ruhigen, verkehrsarmen und grünen Umgebung. Großzügige Grünflächen, Spielplätze und gewachsene Strukturen schaffen ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausrückseite

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Eingangstür zum Haus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur

# Exposé - Galerie



Hauptbad Bild 1



Hauptbad Bild 2

# Exposé - Galerie



Bad 2



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1 Bild 1



Zimmer 1 Bild 2

# Exposé - Galerie



Balkon



Strassenbahn

# Exposé - Grundrisse

Egon-Eiermann-Allee 21  
 OG, Vier-Zimmer-Wohnung, ca. 109,64 m<sup>2</sup>,  
 Wohnung Nr. 21

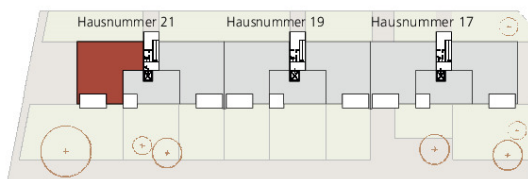
Barrierefrei erschlossen nach LBO § 35



Maßstab 1:100

## Wohnung Nr. 21

Wohnflächenemittlung nach Fertigmaßen



☐ = Aufzug



Wohnen/Essen	ca.	30,63 m <sup>2</sup>
Kochen	ca.	8,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	12,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	10,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	10,96 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	8,88 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	6,75 m <sup>2</sup>
Bad 1	ca.	8,14 m <sup>2</sup>
Bad 2	ca.	3,14 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	1,54 m <sup>2</sup>

Loggia/Balkon  
 50% von ca. 14,91 m<sup>2</sup> ca. 7,46 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche** ca. **109,64 m<sup>2</sup>**

Kellerraum (UG) ca. 6,80 m<sup>2</sup>

VOLKS WOHNUNG

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Altes Exposé


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 15.01.2025

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Egon-Eiermann-Allee 21 76187 Karlsruhe-Knielingen		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus R2.1		
Baujahr Gebäude	2015		
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.007 m <sup>2</sup> (gesamtes Mehrfamilienhaus R)		
Erneuerbare Energien	Nutzung von Fernwärme aus KWK bzw. Maßnahmen zur Einsparung von Energie		
Lüftung	mechanische Abluftanlage sowie natürliche Belüftung (Fensterlüftung)		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf                      (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**GN**  
BAUPHYSIK

Dipl.-Ing.(FH) Gerd Lott  
ausstellungsberechtigt nach §21 EnEV

Bahnhofstraße 27  
70372 Stuttgart  
kontakt@gn-bauphysik.com

Finkenberger + Kollegen  
Ingenieurgesellschaft mbH

Telefon: 0711 / 954 88 00  
Telefax: 0711 / 56 46 13  
www.gn-bauphysik.com

16.01.2015

Datum

  
Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

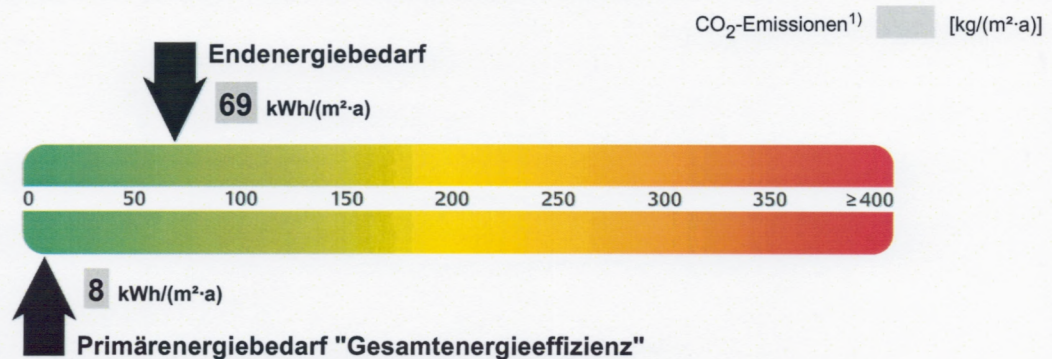
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Egon-Eiermann-Allee 21, 76187 Karlsruhe  
Mehrfamilienhaus R2.1

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 72 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,35 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Fernwärme	46,4	22,6		69,0
Strommix	0,7	0,6	1,1	2,4

## Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

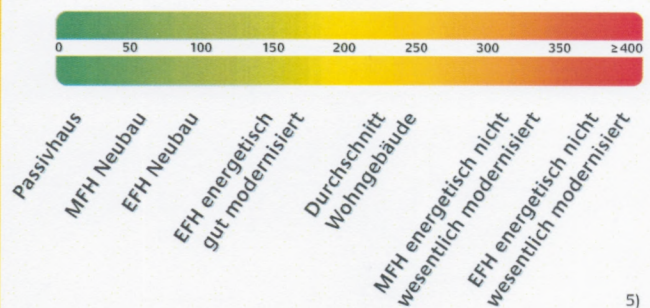
#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



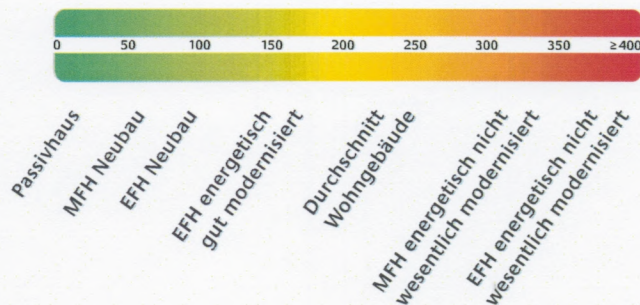
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV  $H_T$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

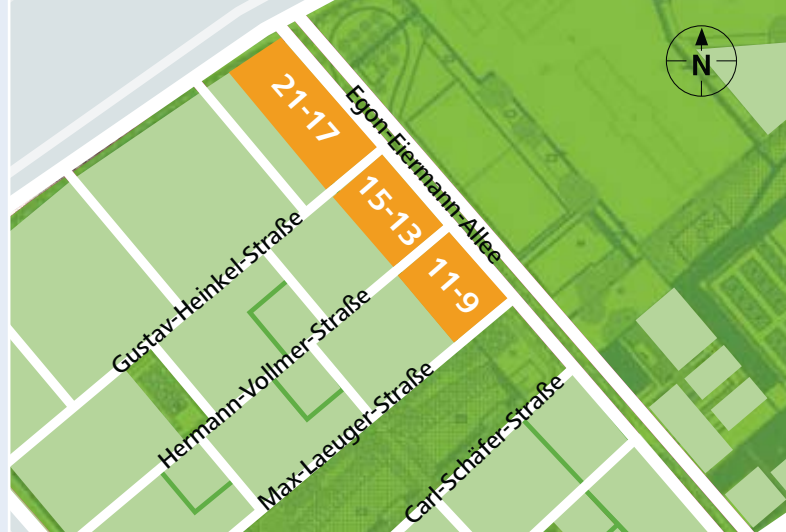


# 49 Eigentumswohnungen: Modern, hell, energieeffizient





Knielingen 2.0 entsteht im Nordwesten von Karlsruhe mit perfekter Verkehrsanbindung an die Innenstadt, ins Umland und zu den Autobahnen Richtung Basel und Frankfurt.



Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Traum vom Eigentum! In der Egon-Eiermann-Allee 9-21 entstehen drei Gebäude mit 49 Wohnungen.

## Willkommen in Knielingen 2.0!

### Ein neuer Stadtteil entsteht

Knielingen 2.0 ist eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte in Karlsruhe seit 40 Jahren. Und das heißt vor allem eines: jede Menge Platz zum Wohlfühlen. Auf über 30 Hektar – der Fläche von rund 50 Fußballfeldern – werden bis 2015 für über 1.500 Menschen Wohn- und Lebensträume wahr.

Ob Mietwohnung, Reihenhaus oder frei bebaubares Grundstück: Hier wächst für jeden ein eigenes Stück Zukunft. Ein Stadtteil, in dem Jung und Alt zuhause sind: So werden nicht nur über 550 Wohnobjekte gebaut, es entsteht auch ein Seniorenzentrum. Großzügige Grünflächen und weitgehend verkehrsberuhigte Straßenzüge schaffen eine entspannte, familienfreundliche Atmosphäre.

### Mitten in Karlsruhe – mitten im Grünen

Der neue grüne Stadtteil entsteht im Nordwesten von Karlsruhe. Das Areal liegt im Dreieck zwischen Sudetenstraße, Eggensteiner Straße und Pionierstraße und ist dabei perfekt mit der Stadt und dem Umland verbunden. Seine verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die Bundesstraßen 10 und 36 sowie an die Buslinie 74 macht es einfach, in kürzester Zeit nicht nur attraktive Ziele in Baden-Württemberg, sondern auch im benachbarten Rheinland-Pfalz und im Elsass zu erreichen. Und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und bequem in die City und das Umland.

Kinderspielplatz an der Carl-Schäfer-Straße.





## Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause!

- **Eigenständige Wohnungseigentümer-Gemeinschaften für jedes der drei Gebäude**
- **Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 58 m<sup>2</sup> bis 123 m<sup>2</sup>**
- **Mit Südwest-Garten, Balkon oder großzügiger Dachterrasse**
- **Eigener Tiefgaragen-Stellplatz**
- **Voll unterkellert**
- **Der überwiegende Anteil der Wohnungen ist mit dem Aufzug erreichbar**
- **Auf Wunsch zusätzliche Werkstatträume verfügbar**
- **Kreditförderung beim Wohnungskauf durch KfW-Effizienzhaus 70 Standard**

Rückwärtige Gebäudeansicht Egon-Eiermann-Allee 13-15.



**Egon-Eiermann-Allee 9-21:**

**Drei Gebäude, 49 Eigentumswohnungen mit Garten, Balkon oder Dachterrasse und TG-Stellplatz.**

**KfW-Effizienzhaus 70 Standard:  
Energieverbrauch reduzieren  
und Kreditförderung sichern!**



## Hochwertige und zeitlose Ausstattung bis ins Detail!

- **Edles Eichenparkett**
- **Großzügige Schiebeelemente zu Balkonen und Terrassen**
- **Fußbodenheizung individuell per Raumthermostat regulierbar**
- **Raumübergreifende Entlüftung**
- **Vorwiegend Tageslichtbäder**
- **Elegantes Sanitärkonzept im stilvollen Design**
- **Großformatige Wand- und Bodenfliesen**
- **Gegensprechanlage auf Wunsch mit Videoübertragung**
- **Funkablesbare Zählereinrichtungen für Wasser und Wärme**

Gebäudeansicht Egon-Eiermann-Allee 9-11.





Der großzügige Kinderspielplatz im Grünzug an der Carl-Schäfer-Straße bietet reichlich Platz zum Spielen und Toben.



Ideale Lage der Baufelder R2, N2, K2: Ganz in der Nähe Ihrer Wohnung finden Sie das historische Casino mit Gastronomie und das Nahversorgungszentrum für die Dinge des täglichen Bedarfs.

## Rundum gut versorgt in Knielingen 2.0!

### Energie- und Medienversorgung

Knielingen 2.0 ist an das Nahwärmenetz der KES – Karlsruher Energieservice GmbH – angeschlossen. Die moderne Anlagentechnik und die Einspeisung von Abwärme der MiRO Mineralöelraffinerie leisten dabei einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz.

Jedes Gebäude ist mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet. Informationen zu den entsprechenden Anschlussverträgen erhalten Sie direkt über die VOLKSWOHNUNG.

### Alles in der Nähe

Für den täglichen Bedarf ist in Knielingen 2.0 bestens gesorgt. Mit über 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 355 Parkplätzen belebt das Nahversorgungszentrum den gewachsenen Stadtteil Knielingen und schafft zusätzliche Attraktivität in Knielingen 2.0. Hier finden Sie alles unter einem Dach: EDEKA aktiv markt, Drogerie, Apotheke, Backshop, Restaurant, Frisör und Bankautomat.

Durch die Musik-Kindertagesstätte Zwergen(t)raum für Kinder von ein bis sechs Jahren wird Knielingen 2.0 zum idealen Platz für Ihre Familie. Im nahegelegenen, neu entstehenden Ortsteilzentrum werden sich zudem weitere moderne Dienstleister ansiedeln.

Das Nahversorgungszentrum im Neubaugebiet.



# Der Konzern VOLKSWOHNUNG – ein starker Partner.

Als eines der großen kommunalen Immobilienunternehmen Baden-Württembergs steht die Unternehmensgruppe VOLKSWOHNUNG seit über 90 Jahren für die Aufgabe, Karlsruher Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum anzubieten. Mit Quartiers- und Energiekonzepten, Mieterservice-Büros und vielen Kooperationen schafft der mit rund 12.700 Mietwohnungen und fast 160 Gewerberäumen größte Vermieter der Fächerstadt attraktive, lebenswerte Stadtteile für Jung und Alt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft als Bauträger mehr als 3.000 Eigentumsobjekte erstellt und verwaltet für Dritte etwa 1.600 Einheiten in Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) ist ein Tochterunternehmen der VOLKSWOHNUNG. Sie wurde am 17. März 1999 gegründet und widmet sich vor allem der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung ehemals militärisch genutzter Flächen in Karlsruhe. Knielingen 2.0 und Kirchfeld-Nord heißen die beiden neuen Stadtteile, die die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK) als Entwickler und Bauträger errichtet. Insgesamt werden ab 2015 etwa 3.000 Menschen dort leben und arbeiten.

VOLKSWOHNUNG, Ettlinger-Tor-Platz 2, 76137 Karlsruhe

## Informationen zum Kauf

### Bauträger

Bauträger ist die Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK), ein Unternehmen im Konzern VOLKSWOHNUNG.

### Kaufpreiszahlungen

Der Kaufpreis ist nach der Abnahme der Wohnung (Sonder Eigentum) und der Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschafts Eigentum) zu bezahlen – also erst am Ende der Bauzeit.

**Wir beraten Sie gerne:**

**Telefon 0721 3506-322**

**Fax 0721 3506-370**

**verkauf@volkswohnung.com**

**www.volkswohnung.com**

**www.knielingen-zweinull.de**

**KGK** | KONVERSIONSGESELLSCHAFT  
KARLSRUHE MBH

**Knielingen** 

**Der neue Stadtteil im Grünen**