

Neubauprojekt

CityLife

26 Eigentumswohnungen im Ortskern
von Pfalzgrafenweiler, Marktplatz 9

■ KfW 55-Standard

- Tiefgarage
- Aufzug
- Außenstellplätze
- Balkon oder Terrasse
- Parkettböden im Wohnbereich
- Fußbodenheizung
- Nahwärmeversorgung
- Sondernutzungsrecht im Erdgeschoss
- Tageslichtbäder in allen 3- und 4-Zimmerwohnungen

Baubeginn Sommer 2025

Provisionsfreier Erwerb
direkt vom Bauträger



Planstand Oktober, 2024

Ein Projekt im Vertrieb der:



**Volksbank
Nordschwarzwald eG**

Unverbindliche Darstellung aus der Sicht des Illustrators

Inhalt

Inhalt		Seite	2
Begrüßung		Seite	3
Grußwort	Dieter Bischoff, Bürgermeister Pfalzgrafenweiler	Seite	4,5
Regionale Partner		Seite	6
Ansprechpartner		Seite	7
Pfalzgrafenweiler		Seite	8
Lage		Seite	9
Projektbeschreibung		Seite	10,11
Untergeschoss	Keller- und Stellplatzaufteilung	Seite	12
Lageplan		Seite	13
Haus C	Visualisierung	Seite	14,15
	Grundrisse und Flächen	Seite	16-21
Haus B	Visualisierung	Seite	22,23
	Grundrisse und Flächen	Seite	24-29

Das Bauvorhaben befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés noch in der Planungsphase. Für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Objekte sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse maßgeblich. Bei allen verwendeten Visualisierungen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Bei den Darstellungen und Beschreibungen der Ausstattung handelt es sich um unverbindliche Beispiele.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IQ Bauprojekt GmbH freut sich, Ihnen ihr neues Bauprojekt "CityLife" vorzustellen. In zentraler Lage von Pfalzgrafenweiler entsteht ein modernes Wohnensemble, das höchsten Wohnkomfort mit urbanem Flair verbindet.

Die IQ Bauprojekt GmbH realisiert in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro PLANEN und BAUEN Jürgen Rau drei ansprechende Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 hochwertig ausgestatteten Wohnungen.

"CityLife" bietet Ihnen die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Ortskern und der schnellen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens und die Anbindung an eine attraktive Infrastruktur vor Ort.

Grußwort Dieter Bischoff

Bürgermeister Pfalzgrafenweiler



Dieter Bischoff,
Bürgermeister Pfalzgrafenweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Entscheidung unsere Feuerwehr aus der Ortsmitte auszulagern, war es möglich das Grundstück Marktplatz 9 zusammen mit dem Gebäude des „ehemaligen Schulhauses“ Schulstraße 2 zu überplanen. Da diese Grundstücke im Sanierungsgebiet liegen, hat sich die Gemeinde zusammen mit der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg als Sanierungsträger dazu entschlossen, ein Anbieterauswahlverfahren durchzuführen. Hierzu wurden verschiedene Wertungskriterien festgelegt und vorgeprüft. Aus diesem „Prozess“ wurde im Jahr 2018 die Firma IQ Bauprojekt GmbH aus Baiersbronn mit dem abgegebenen Bebauung -und Nutzungskonzept beauftragt.

Auch die Bürger wurden über das Ergebnis dieses Investorenwettbewerbs in einer Bürgerinformationsveranstaltung informiert. Nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens konnte dann der Kaufvertrag über die Veräußerung der Grundstücke im Jahre 2021 abgeschlossen werden. Nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens steigt nun der Bauträger in die Vermarktung dieses Neubauprojektes auf dem ehemaligen Feuerwehrareal ein.

Mit dem Landesdenkmalamt sind bezüglich der Sanierung des „Alten Schulhauses“ noch einige Punkte abzustimmen, weshalb dieses Projekt im Anschluss umgesetzt werden soll.



In innerörtlicher Lage entstehen hier 26 Eigentumswohnungen. Die unterschiedlich großen Wohnungen wenden sich an einen breiten Bevölkerungskreis. Die Wohnungen eignen sich sowohl für Singles und Familien als auch für Jüngere und Ältere mit einem modernen Raumangebot. Die Sanierung des „Alten Schulhauses“ wie auch das Neubauprojekt tragen dazu bei, unseren Ortskern weiter zu beleben und attraktiver zu gestalten. Die geräumigen Wohnungen sowie die Nähe zu Grünflächen und eine gute Erreichbarkeit von Geschäften, Behörden und Ärzten sowie von kulturellen, schulischen und sportlichen Einrichtungen sind ein wichtiger Standortfaktor.

Ich danke dem Gemeinderat für die zukunftsweisende Entscheidung hier an diesem zentralen Standort einen Investorenwettbewerb durchzuführen um das bestmögliche Angebot für diesen Standort zu erhalten.

Mein Dank geht aber auch an den Bauträger, die Firma IQ Bau Bauprojekt GmbH vertreten durch Herrn Rau, welcher konsequent an diesem Standort festhielt und dieses Projekt nun zur Umsetzung bringt. Ich hoffe, dass die Bauarbeiten zügig vorangehen, und bin sicher, dass mit diesem Projekt sowohl die bei uns schon lebenden Bewohnerinnen und Bewohner als auch Menschen von außerhalb anziehen und dadurch eine Bereicherung für Pfalzgrafenweiler darstellen wird.

Mit freundlichen Grüßen,
Dieter Bischoff

Starke Partner aus der Region

Volksbank Nordschwarzwald eG, Ingenieurbüro Rau PLANEN und BAUEN



Wolfgang Frey, Jürgen Rau, Martin Schmiederer

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist uns eine besondere Freude, das durch die IQ Bauprojekt GmbH zu realisierende Immobilienprojekt „CityLife“ im Herzen von Pfalzgrafenweiler vorzustellen. Die drei Baukörper mit insgesamt 26 modernen Wohneinheiten befinden sich in zentraler Lage, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe haben. Genießen Sie den Komfort, trockenen Fußes von der Tiefgarage über den Aufzug direkt in Ihre Wohnung zu gelangen. Eine gute Infrastruktur vor Ort, darunter z. B. E-Ladesäulen, Lebensmittelgeschäfte, Arztpraxen, Apotheken, Banken, Rathaus, Gastronomie und Friseurgeschäfte machen das Leben besonders angenehm. Somit sind unsere Wohnungen nicht nur modern und komfortabel, sondern auch besonders geeignet für alle, die die Vorzüge des Ortskerns schätzen und Wert auf eine zentrale Lage legen.

Als Volksbank mit langjähriger Erfahrung im regionalen Immobilienmarkt stehen wir Ihnen als kompetenter Partner vor Ort zur Seite. Unser Team aus Baufinanzierungs- und Immobilienexperten kennt den heimischen Markt bestens und begleitet Sie persönlich durch den gesamten Kaufprozess. Profitieren Sie von unserem umfassenden Netzwerk im Finanzverbund, das Ihnen alle Leistungen aus einer Hand bietet: von individuellen Beratungsgesprächen über maßgeschneiderte Finanzierungen bis zur passenden Absicherung.

Überzeugen Sie sich selbst von unserem Service – wir freuen uns auf Sie!

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Volksbank Nordschwarzwald eG

Ansprechpartner

Volksbank Nordschwarzwald eG



Johannes Leibold
Bereichsleiter Firmenkunden und Baufinanzierung



Andreas Zukschwerdt
Baufinanzierungs- und Immobilienberater

Kontaktieren Sie uns unter:

Tel.: **07445 8504-0**

Email: **info@vbnsw.de**



Pfalzgrafenweiler

Idyllische Lage mit hervorragender Anbindung

Mit rund 7.200 Einwohnern bietet Pfalzgrafenweiler eine lebendige Gemeinschaft inmitten der Natur. Hier genießen Sie die Ruhe des Schwarzwalds und die Vorteile einer überschaubaren Gemeinde.

Diese charmante Gemeinde bietet eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und zeitgemäßem Komfort. Hier können Sie den Alltag hinter sich und die Seele baumeln lassen.

Die umliegende Natur lädt zu zahlreichen Aktivitäten ein: Wandern, Radfahren, Schwimmen oder einfach nur die frische Luft genießen – hier finden Sie garantiert Ihr persönliches Glück. Die gute Infrastruktur ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge des ländlichen Lebens mit denen der Stadt zu verbinden. In kurzer Zeit erreichen Sie größere Städte mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und Arbeitsplätzen.

Erleben Sie Natur pur! Pfalzgrafenweiler bietet Ihnen eine idyllische Lage, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Genießen Sie den Komfort des modernen Lebens.





Lage

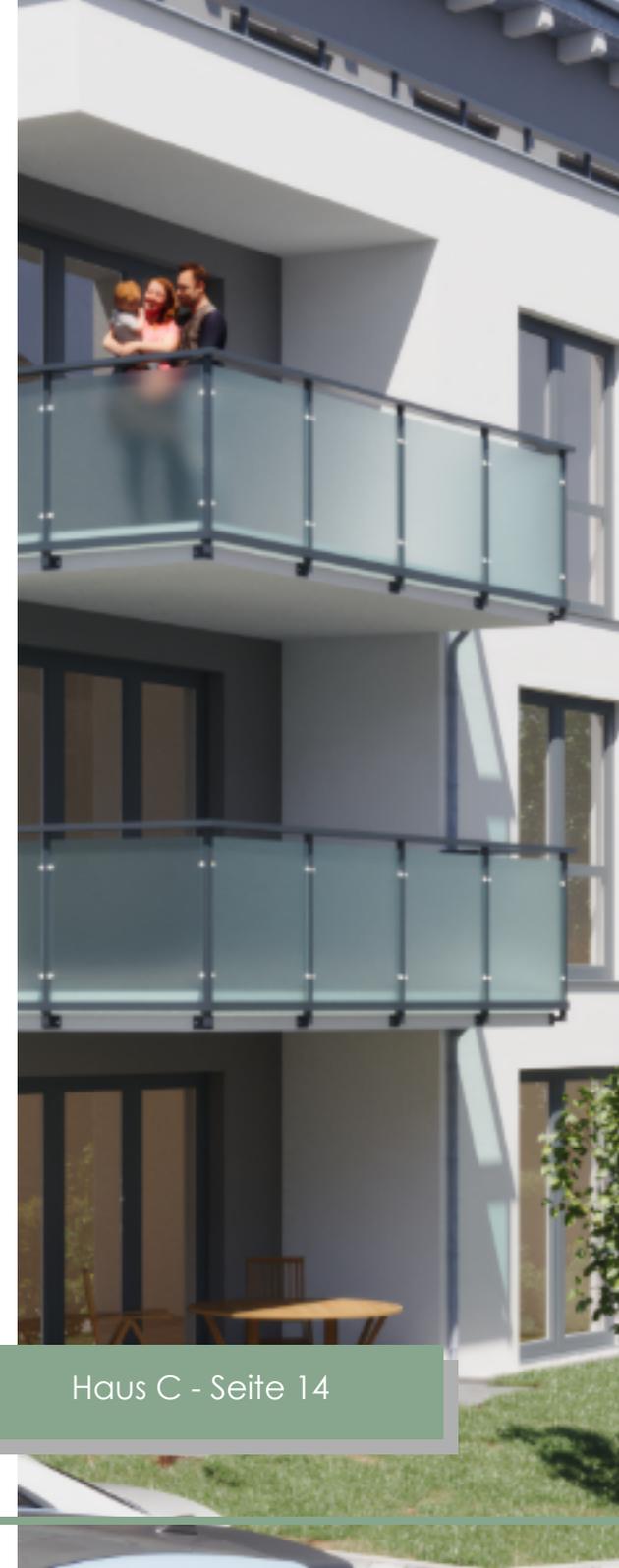


Neubauprojekt CityLife - Pfalzgrafenweiler

Im Herzen von Pfalzgrafenweiler entsteht mit "CityLife" ein Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit Komfort und Nachhaltigkeit verbindet. Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohneinheiten, aufgeteilt in 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, und einer Gewerbeeinheit bieten ein attraktives Zuhause für Familien und ältere Menschen. Auch Kapitalanleger finden hier interessante Anlagemöglichkeiten. Die Wohnungen überzeugen mit einer durchdachten Raumaufteilung und Größen von 60 m² bis 105 m². Echtholzparkett im Wohnbereich, Fußbodenheizung und eine kontrollierte Wohnraumlüftung schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Ein besonderes Highlight ist das Penthouse mit 172 m². Die frei begehbare Terrasse bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Alle Wohnungen, bis auf die 2-Zimmerwohnungen in Haus C, verfügen über ein Tageslichtbad.

Eine Tiefgarage mit Aufzug, Außenstellplätze und Fahrradstellplätze im Untergeschoss sorgen für bequemes Parken. Jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet und ein gemeinschaftlicher Waschraum steht zur Verfügung. Die Energieversorgung erfolgt über ein ökologisches Nahwärmenetz der „Weiler Wärme eG“. Das Projekt wird nach dem KfW 55-Standard errichtet und erfüllt somit hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Vertrieben werden die Wohnungen über die Volksbank Nordschwarzwald eG. Die Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro PLANEN und BAUEN Jürgen Rau aus Freudenstadt und als Bauträger fungiert die IQ Bauprojekt GmbH aus Baiersbronn.



Haus C - Seite 14



Haus B - Seite 22

Unverbindliche Darstellung aus der Sicht des Illustrators

Seite 11

Untergeschoss

Stellplatz- und Kelleraufteilung

Haus C

- 1 = Kinderwagen
- 2 = Waschen
- 3 = Technik
- 4 = Fahrräder
- x = Keller

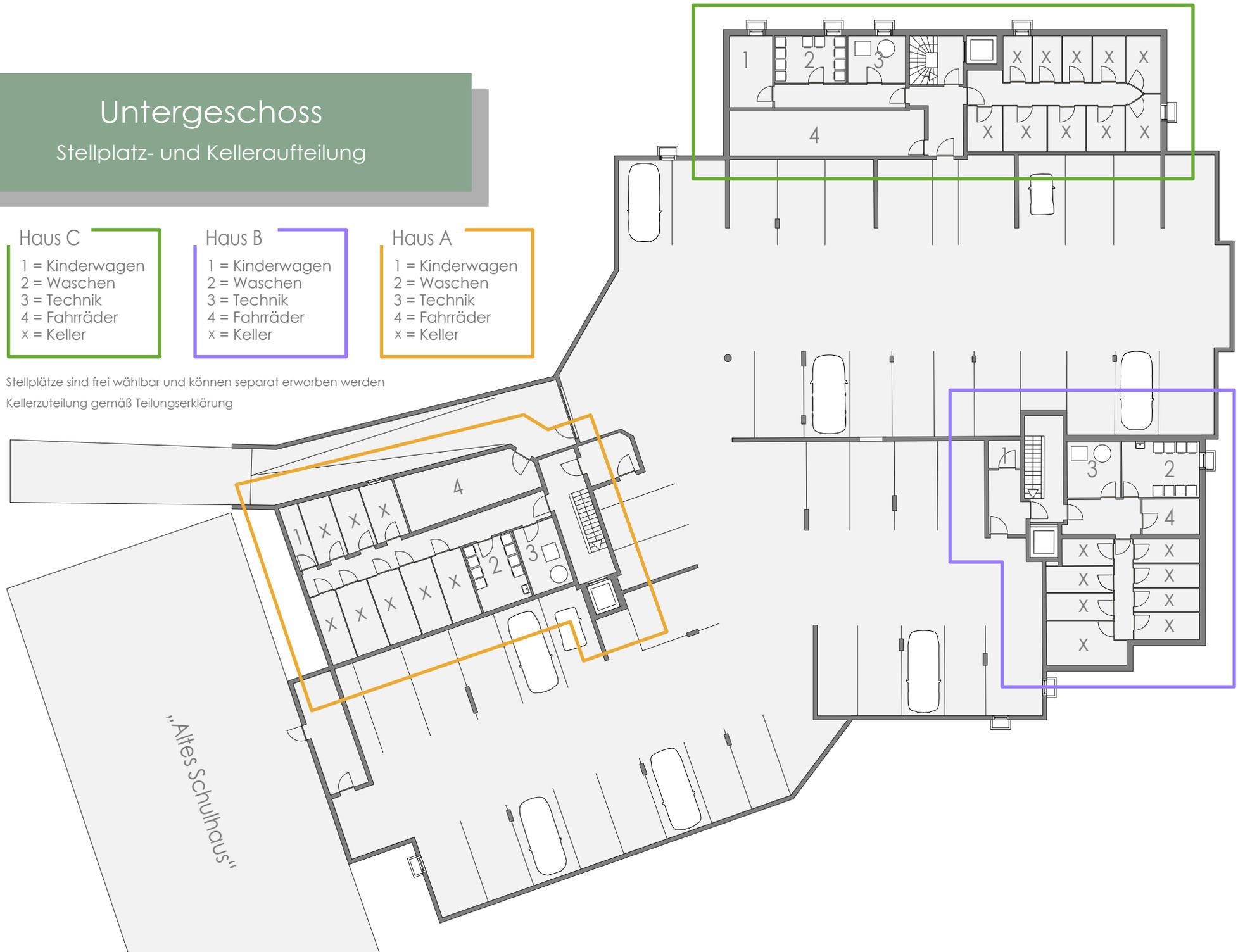
Haus B

- 1 = Kinderwagen
- 2 = Waschen
- 3 = Technik
- 4 = Fahrräder
- x = Keller

Haus A

- 1 = Kinderwagen
- 2 = Waschen
- 3 = Technik
- 4 = Fahrräder
- x = Keller

Stellplätze sind frei wählbar und können separat erworben werden
Kellerzuteilung gemäß Teilungserklärung



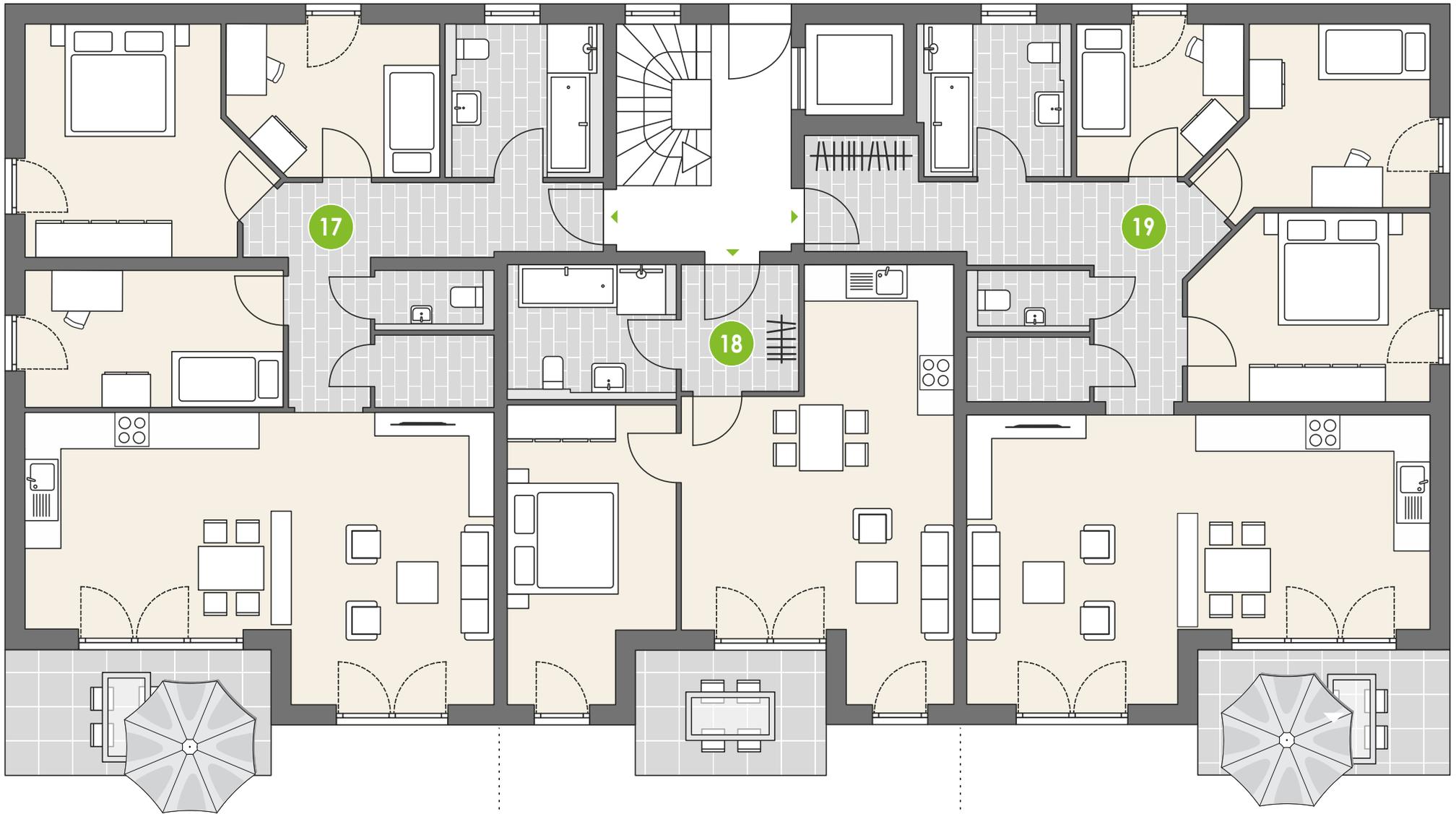
Lageplan

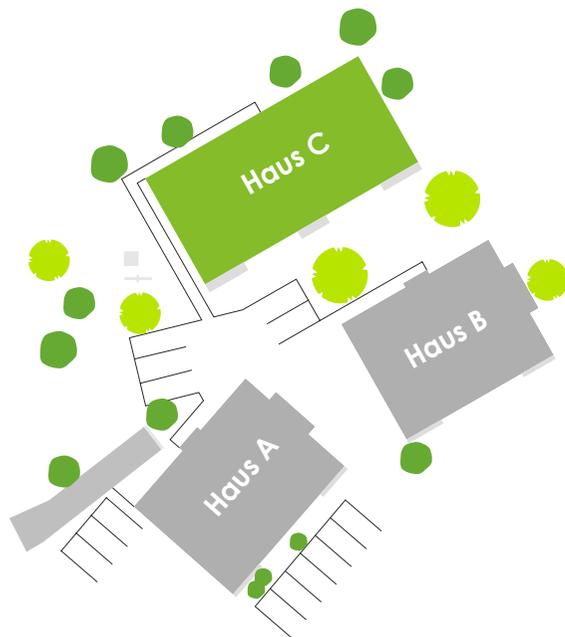


- **KfW 55-Standard**
- Tiefgarage
- Aufzug
- Außenstellplätze
- Balkon oder Terrasse
- Parkettböden im Wohnbereich
- Fußbodenheizung
- Nahwärmeversorgung
- Sondernutzungsrecht im Erdgeschoss
- Tageslichtbäder in allen 3- und 4-Zimmerwohnungen









Erdgeschoss Haus C

Flächenberechnungen

Sondernutzungsrechte im Erdgeschoss werden nach Absprache vergeben

Wohnung 17 - Erdgeschoss

4 Zimmer - 105,63 m²

Wohnen / Essen / Kochen	38,84 m ²
Abstellraum	2,67 m ²
WC	1,92 m ²
Kind I	11,71 m ²
Kind II	10,23 m ²
Schlafen	16,50 m ²
Flur / Diele	12,23 m ²
Bad	8,02 m ²
abzüglich 2 % Putz	2,04 m ²
	100,08 m ²
Terrasse 11,10 m ² x 0,5	5,55 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>105,63 m²</u>

Wohnung 18 - Erdgeschoss

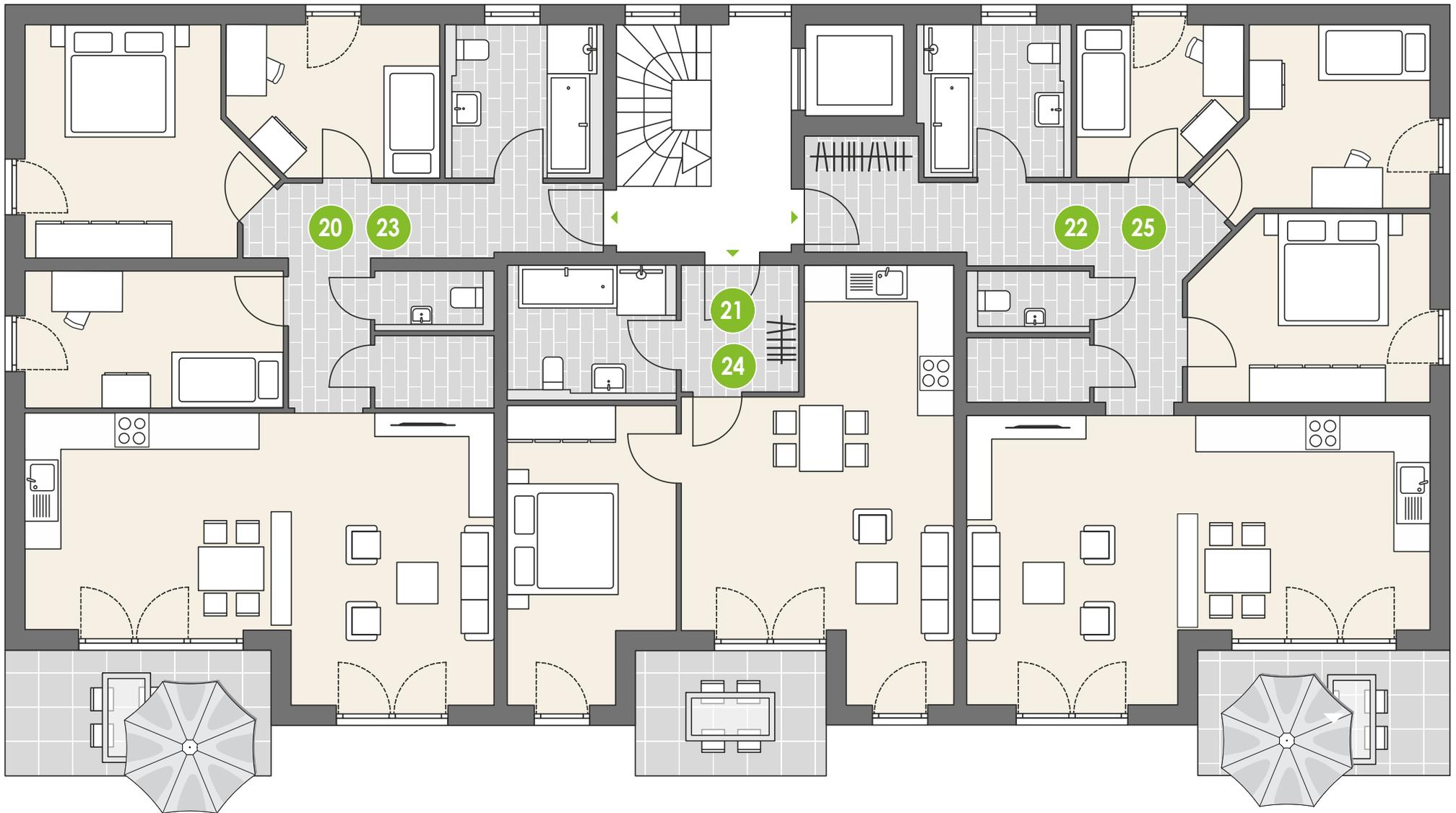
2 Zimmer - 60,73 m²

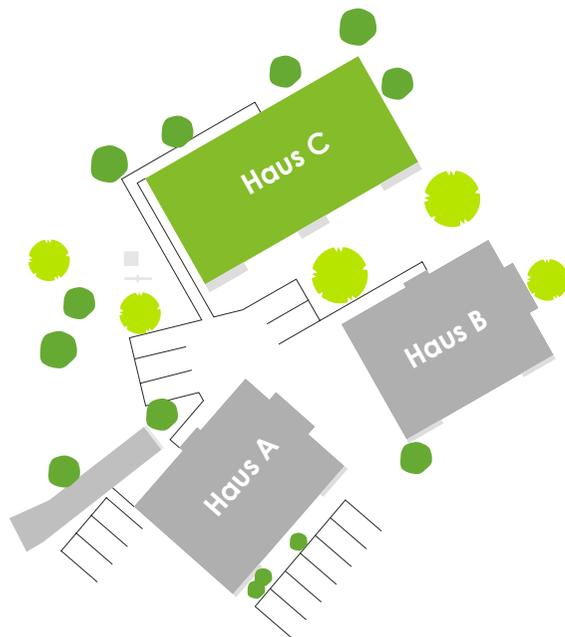
Wohnen / Essen / Kochen	30,24 m ²
Schlafen	15,25 m ²
Diele	4,87 m ²
Bad	7,54 m ²
abzüglich 2 % Putz	1,16 m ²
	56,74 m ²
Terrasse 7,98 m ² x 0,5	3,99 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>60,73 m²</u>

Wohnung 19 - Erdgeschoss

4 Zimmer - 104,36 m²

Wohnen / Essen / Kochen	38,25 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	1,92 m ²
Schlafen	14,39 m ²
Kind	12,13 m ²
Arbeiten	7,83 m ²
Diele / Flur	16,43 m ²
Bad	7,81 m ²
abzüglich 2 % Putz	2,02 m ²
	99,11 m ²
Terrasse 10,50 m ² x 0,5	5,25 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>104,36 m²</u>





Obergeschoss 1 + 2 - Haus C

Flächenberechnungen

Wohnung 20 - OG 1
Wohnung 23 - OG 2
4 Zimmer - 105,63 m²

Wohnen / Essen / Kochen	38,84 m ²
Abstellraum	2,67 m ²
WC	1,92 m ²
Kind I	11,71 m ²
Kind II	10,23 m ²
Schlafen	16,50 m ²
Flur / Diele	12,23 m ²
Bad	8,02 m ²

abzüglich 2 % Putz 2,04 m²

100,08 m²

Balkon 11,10 m² x 0,5 5,55 m²

Gesamt 105,63 m²

Wohnung 21 - OG 1
Wohnung 24 - OG 2
2 Zimmer - 60,73 m²

Wohnen / Essen / Kochen	30,24 m ²
Schlafen	15,25 m ²
Diele	4,87 m ²
Bad	7,54 m ²

abzüglich 2 % Putz 1,16 m²

56,74 m²

Balkon 7,98 m² x 0,5 3,99 m²

Gesamt 60,73 m²

Wohnung 22 - OG 1
Wohnung 25 - OG 2
4 Zimmer - 104,36 m²

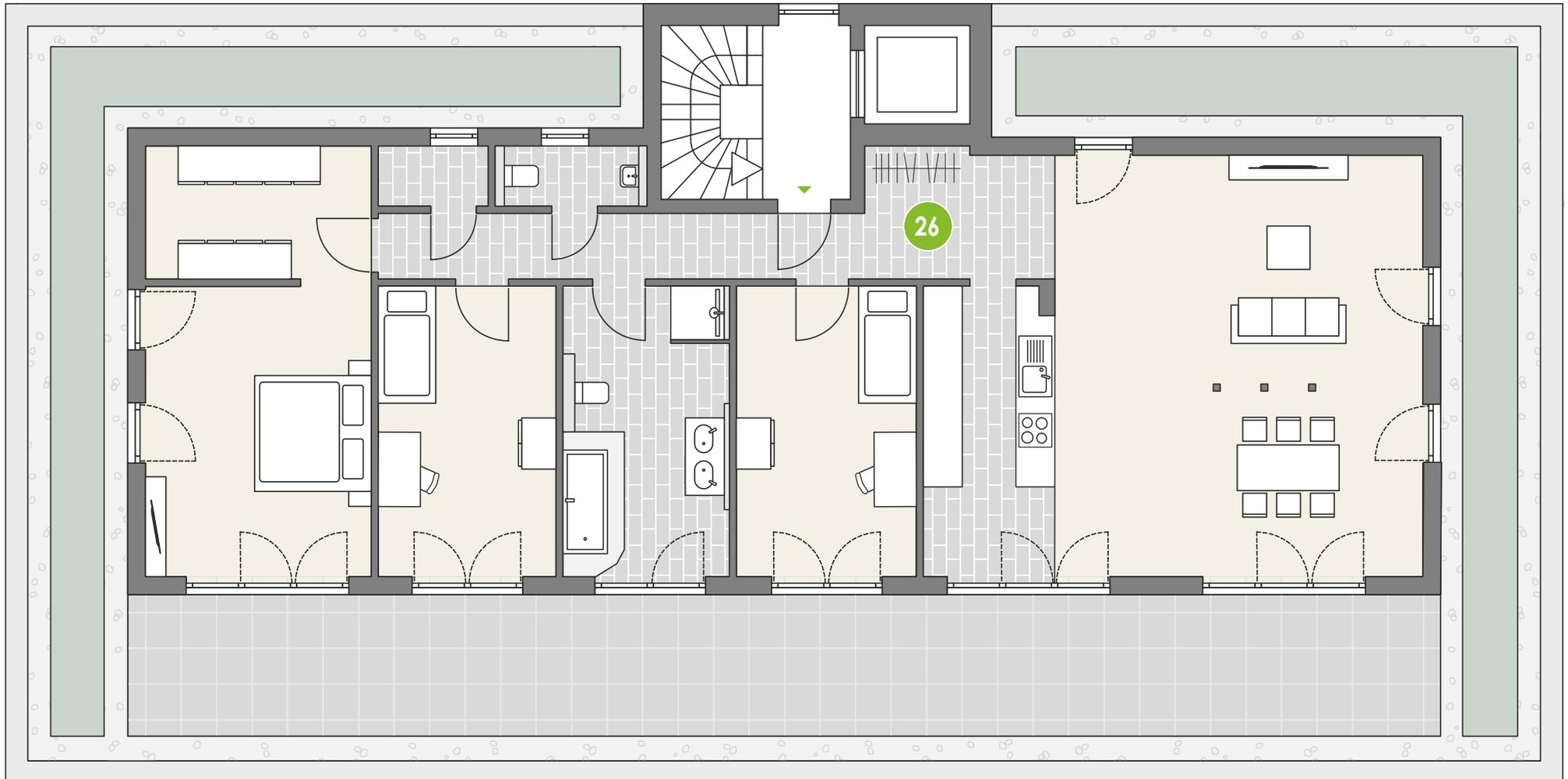
Wohnen / Essen / Kochen	38,25 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
WC	1,92 m ²
Schlafen	14,39 m ²
Kind	12,13 m ²
Arbeiten	7,83 m ²
Diele / Flur	16,43 m ²
Bad	7,81 m ²

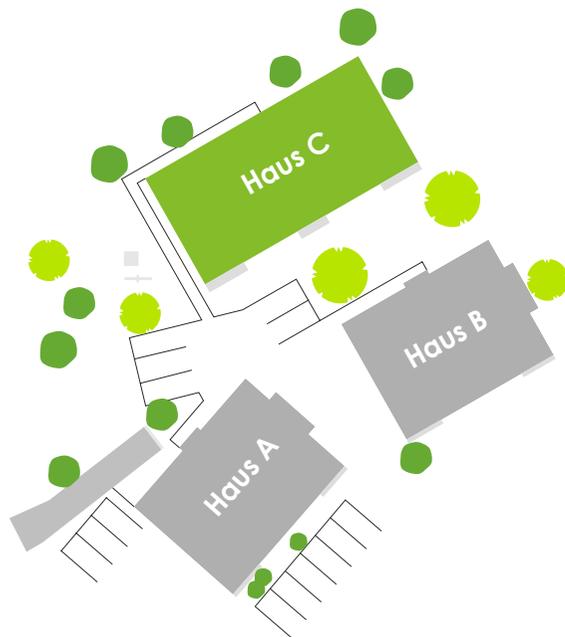
abzüglich 2 % Putz 2,02 m²

99,11 m²

Balkon 10,50 m² x 0,5 5,25 m²

Gesamt 104,36 m²





Penthouse - Haus C

Flächenberechnungen

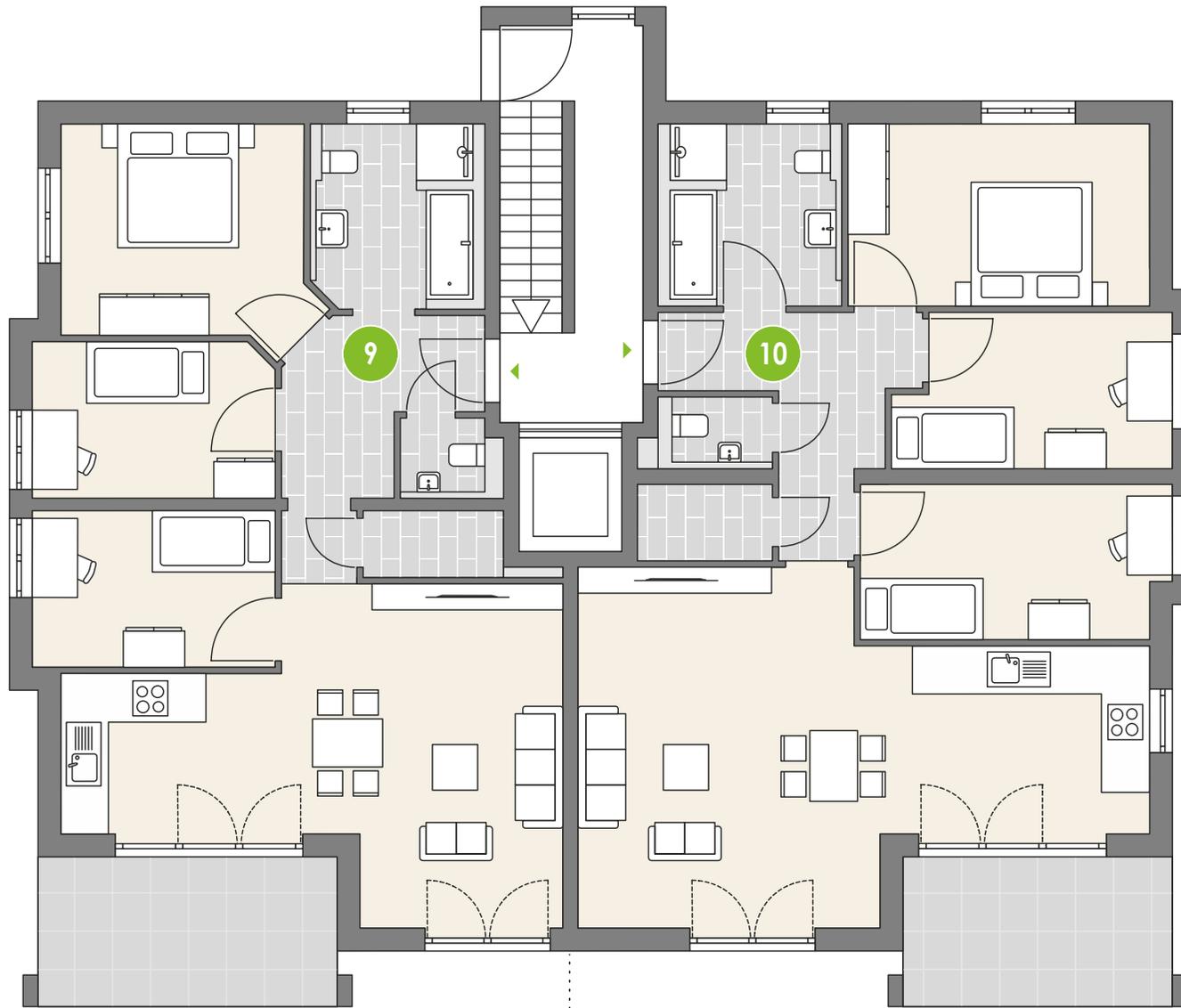
Wohnung 26
4 Zimmer - 172,30 m²

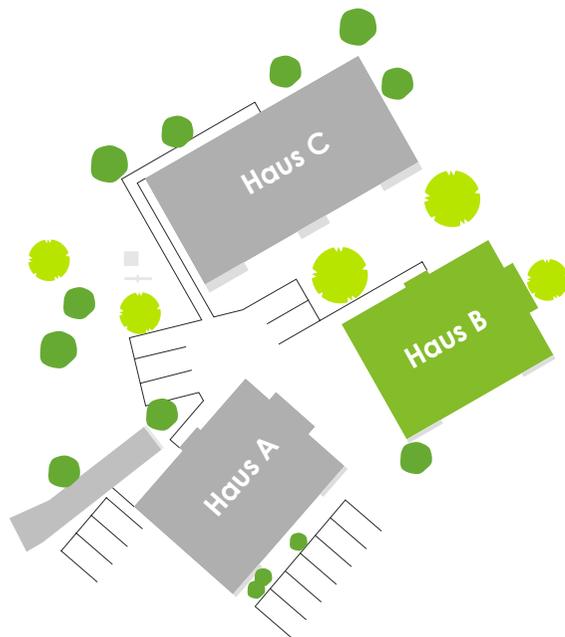
Kochen	11,54 m ²
Essen / Wohnen	42,69 m ²
Diele	7,42 m ²
Flur	8,42 m ²
Kind I	14,44 m ²
Bad	13,33 m ²
Kind II	14,25 m ²
Schlafen	18,56 m ²
Ankleide	8,32 m ²
Abstellraum	1,79 m ²
WC	2,25 m ²
abzüglich 2 % Putz	2,86 m ²
	140,15 m ²
Terrasse 64,30 m ² x 0,5	32,15 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>172,30 m²</u>

- **KfW 55-Standard**
- Tiefgarage
- Aufzug
- Außenstellplätze
- Balkon oder Terrasse
- Parkettböden im Wohnbereich
- Fußbodenheizung
- Nahwärmeversorgung
- Sondernutzungsrecht im Erdgeschoss
- Tageslichtbäder in allen 3- und 4-Zimmerwohnungen









Sondernutzungsrechte im Erdgeschoss werden nach Absprache vergeben

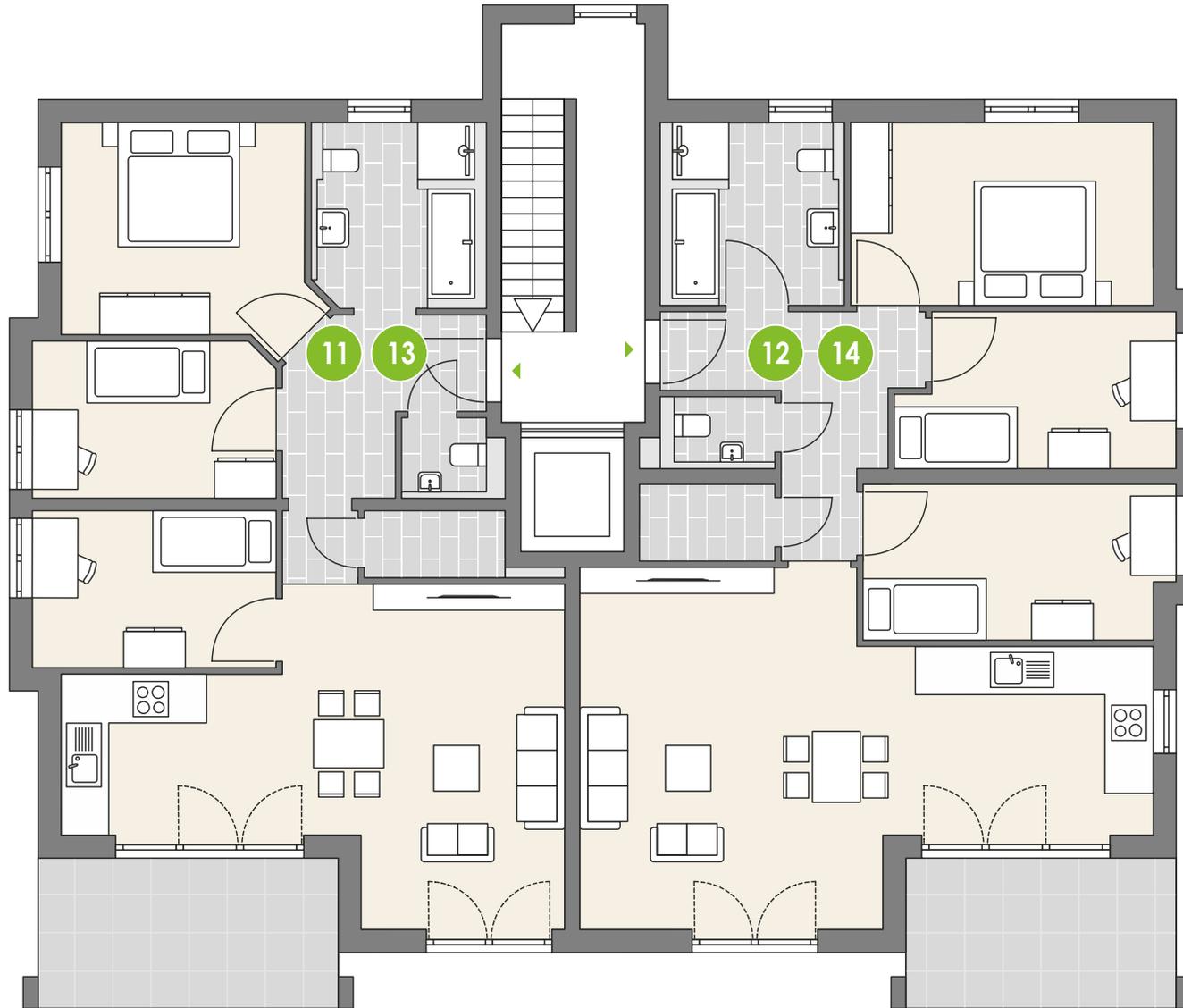
Wohnung 9 - Erdgeschoss 4 Zimmer - 88,65 m²

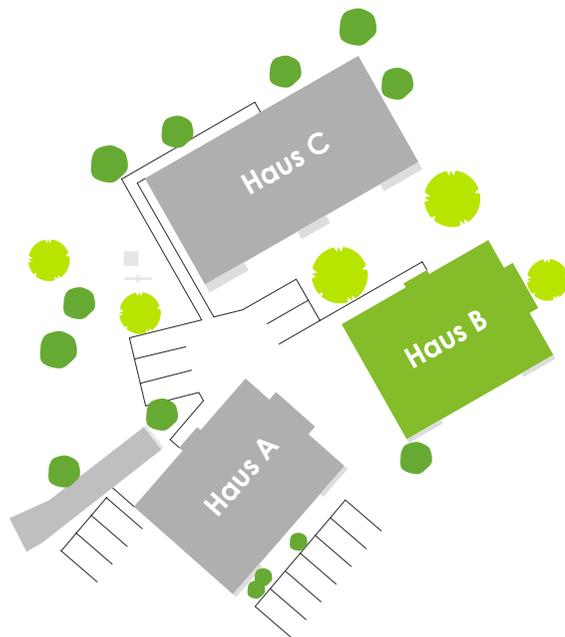
Wohnen / Essen / Kochen	31,60 m ²
Arbeiten	9,78 m ²
Kind	9,68 m ²
Abstellraum	2,58 m ²
WC	1,46 m ²
Flur / Diele	8,72 m ²
Schlafen	13,44 m ²
Bad	7,32 m ²
abzüglich 2 % Putz	1,69 m ²
	82,89 m ²
Terrasse 11,52 m ² x 0,5	5,76 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>88,65 m²</u>

Wohnung 10 - Erdgeschoss 4 Zimmer - 100,98 m²

Wohnen / Essen / Kochen	40,30 m ²
Kind I	12,11 m ²
Kind II	10,43 m ²
Abstellraum	2,59 m ²
WC	1,55 m ²
Flur / Diele	9,25 m ²
Schlafen	14,09 m ²
Bad	7,42 m ²
abzüglich 2 % Putz	1,95 m ²
	95,79 m ²
Terrasse 10,38 m ² x 0,5	5,19 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>100,98 m²</u>

Grundriss OG1 + OG2 - Haus B





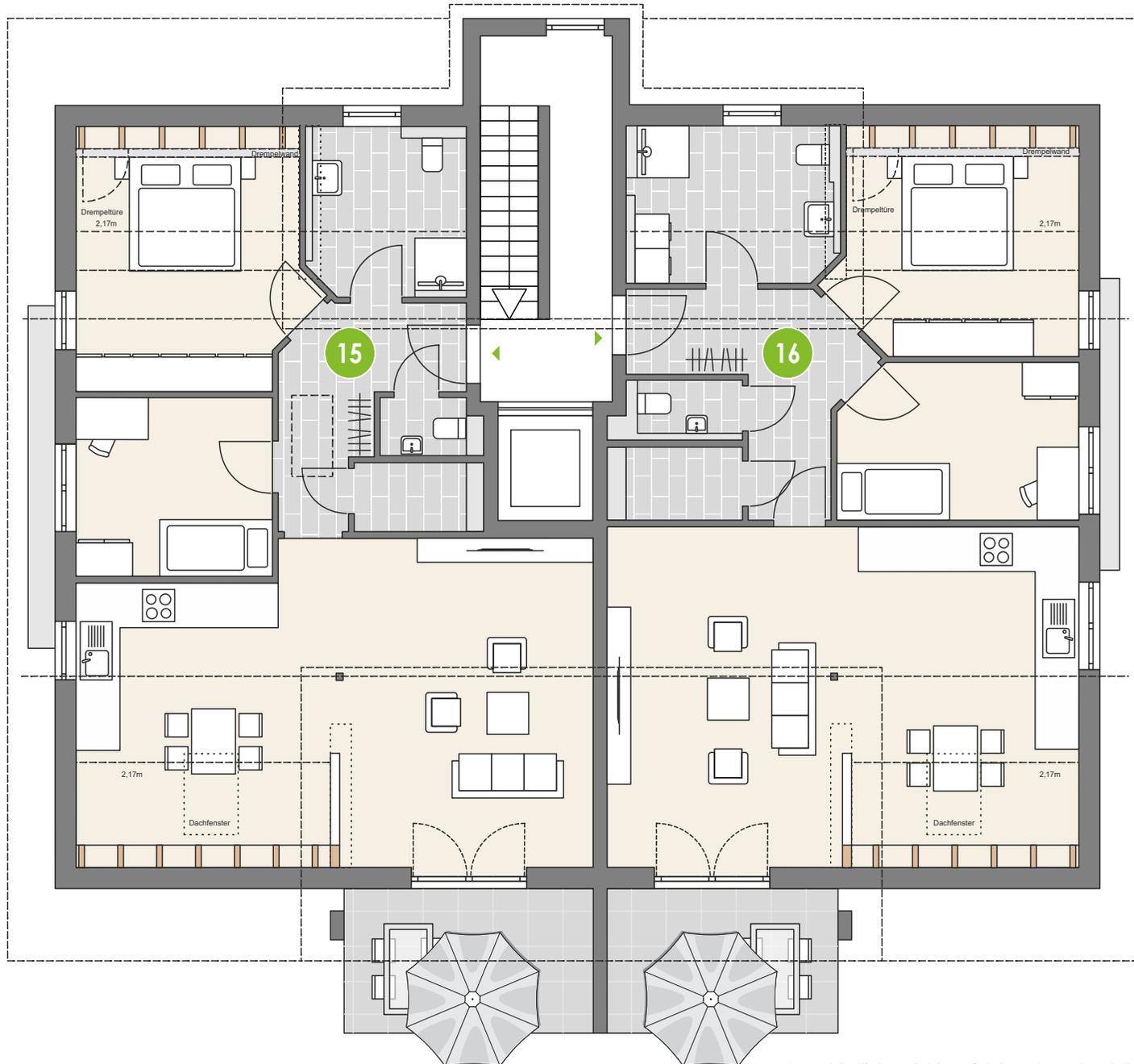
Obergeschoss 1 + 2 - Haus B
Flächenberechnungen

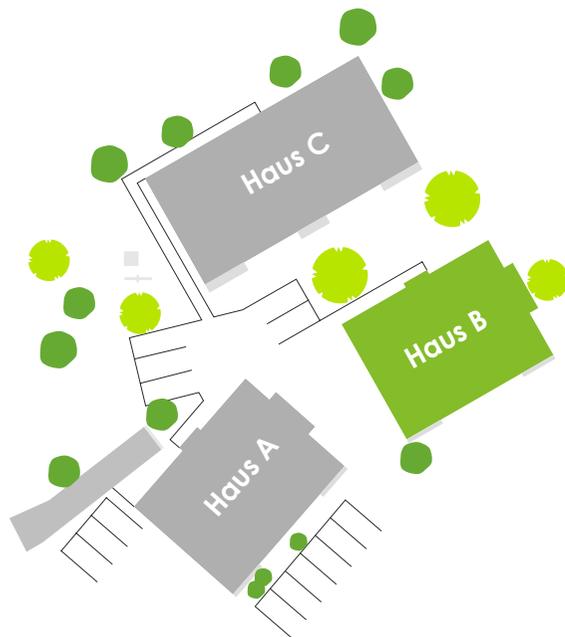
Wohnung 11 - OG 1
Wohnung 13 - OG 2
4 Zimmer - 88,65 m²

Wohnen / Essen / Kochen	31,60 m ²
Arbeiten	9,78 m ²
Kind	9,68 m ²
Abstellraum	2,58 m ²
WC	1,46 m ²
Flur / Diele	8,72 m ²
Schlafen	13,44 m ²
Bad	7,32 m ²
abzüglich 2 % Putz	1,69 m ²
	82,89 m ²
Balkon 11,52 m ² x 0,5	5,76 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>88,65 m²</u>

Wohnung 12 - OG 1
Wohnung 14 - OG 2
4 Zimmer - 100,98 m²

Wohnen / Essen / Kochen	40,30 m ²
Kind I	12,11 m ²
Kind II	10,43 m ²
Abstellraum	2,59 m ²
WC	1,55 m ²
Flur / Diele	9,25 m ²
Schlafen	14,09 m ²
Bad	7,42 m ²
abzüglich 2 % Putz	1,95 m ²
	95,79 m ²
Balkon 10,38 m ² x 0,5	5,19 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>100,98 m²</u>





Dachgeschoss Haus B

Flächenberechnungen

Wohnung 15 3 Zimmer - 85,25 m²

Wohnen / Essen / Kochen	35,13 m ²
Abstellraum	2,58 m ²
WC	1,49 m ²
Kind	10,69 m ²
Diele / Flur	8,74 m ²
Schlafen	13,27 m ²
Bad	8,20 m ²
abzüglich 2 % Putz	1,60 m ²
	78,50 m ²
Balkon 13,50 m ² x 0,5	6,75 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>85,25 m²</u>

Wohnung 16 3 Zimmer - 94,48 m²

Wohnen / Essen / Kochen	42,40 m ²
Abstellraum	2,59 m ²
WC	1,60 m ²
Kind	12,86 m ²
Diele / Flur	8,33 m ²
Schlafen	12,63 m ²
Bad	9,11 m ²
abzüglich 2 % Putz	1,79 m ²
	87,73 m ²
Balkon 10,15 m ² x 0,25	6,75 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>94,48 m²</u>



Generalplaner:

Ingenieurbüro
PLANEN und BAUEN
Jürgen Rau Dipl.-Ing. (FH)
Rudolf-Diesel-Straße 17
72250 Freudenstadt

Telefon: 07441 / 9252988
Email: info@ing-rau.de



Bauträger:

IQ Bauprojekt GmbH
Hirschkopfweg 16
72270 Baiersbronn
info@iqbau.de



Volksbank Nordschwarzwald eG
Hauptstr. 2
72285 Pfalzgrafenweiler

Telefon: 07445 / 8504-0
Email: info@vbnsw.de