

# ITTERSBAACH

LANGE STRASSE 71

---

LEBENSQUALITÄT  
VERPACKT IN  
12 WOHNUNGEN



# 2 moderne 6-Familien Häuser

Die beiden 6 Familien Häuser werden in massiver Bauweise mit dem hochwärmedämmenden Ytong Stein errichtet und entsprechen damit der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung. Die beiden Häuser erhalten eine gemeinsame Tiefgarage mit 21 KFZ-Stellplätzen und sind durch ein Treppenhaus und einem Aufzug mit einander verbunden. Die Wohnungen erhalten einen barrierefreien Zugang über den Aufzug. Beide Häuser werden durch eine moderne und energiesparenden Wärmepumpe beheizt.

Die moderne Ausstattung besteht hauptsächlich durch eine Fußbodenheizung sowie elektrischer Rolläden und einer Videosprechanlage. Die Bäder sowie die gesamten Bodenbeläge können von Ihnen bemustert werden. Bodenebene Duschen und Marken Sanitär Gegenstände runden die zeitgemäße Ausstattung ab. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Erdgeschoss Terrasse. Zusätzlich ist noch genügend Platz als Allgemeinfläche im Garten.



### Ihr zuverlässiger Partner

Als erfahrener Immobilienentwickler entwerfen und verwirklichen wir bei InfoScout zeitgemäße Wohnideen, die Modernität, Komfort und höchste Energieeffizienz miteinander verbinden. Bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben – Neubauten ebenso wie Komplettsanierungen – arbeiten wir eng mit qualifizierten Architekten, Ingenieuren und renommierten Handwerksunternehmen zusammen. Der Schwerpunkt der von uns in den letzten zehn Jahren entwickelten zahlreichen Projekte liegt in der Technologieregion Karlsruhe bzw. entlang der Rheinebene, von Landau im Norden bis Offenburg im Süden.

Bauen basiert auf Vertrauen. Deswegen ist uns eine partnerschaftliche Beziehung zu unseren Kunden sehr wichtig. Unser zentrales Anliegen sind sowohl unsere als auch Ihre hohen Qualitätsansprüche in allen Planungs- und Realisierungsphasen umzusetzen und Sie dadurch rundum zufriedenzustellen. Dafür arbeiten wir und unsere Partner jeden Tag.

### Clever finanzieren

Wir stehen Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie unterstützend zur Seite. Über unser Vergleichsportal, an das zahlreiche regionale wie überregionale Banken angeschlossen sind, können wir die Machbarkeit Ihrer Finanzierung prüfen, die tagesaktuellen Zinskonditionen abrufen und Ihnen ausrechnen, zu welchen Konditionen Sie Ihre Finanzierung abschließen können. Diese Beratung ist für Sie komplett kostenfrei.



Die Geschäftsführer der infoScout, Thomas Zgraja und Daniel Falk, verfügen über jahrzehntelange Erfahrung in der Immobilienfinanzierung und Projektentwicklung.



12 barrierefrei zugängliche 3-4 Zimmer  
Eigentumswohnungen von 92m<sup>2</sup> bis 121m<sup>2</sup>

Fußbodenheizung mit  
Einzelraumthermostaten

energiesparende  
Wärmepumpe

elektrische Rolläden

Bemusterung der  
Bodenbeläge

Marken Sanitär Gegenstände  
in Bad und WC

zusätzliche Fensterfalzlüftung

zusätzlicher  
Handtuchheizkörper  
im Bad

zusätzliche  
Badewanne

Videosprechanlage

6 Personen  
Aufzug

Balkon oder  
Terrasse

allgemeine  
Außenanlage

bodenebene geräumige  
Dusche

Bemusterung der  
Sanitär Ausstattung



EG



## WOHNUNG 1

Garderobe	5,63m <sup>2</sup>
WC	2,88m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,36m <sup>2</sup>
Bad	7,64m <sup>2</sup>
Flur	6,41m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	37,26m <sup>2</sup>
Schlafen	11,51m <sup>2</sup>
Technik	4,31m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	7,34m <sup>2</sup>

EG / 93 m<sup>2</sup>





**WOHNUNG 2**

<b>Garderobe</b>	4,62m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	5,86m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	9,98m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,33m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	11,46m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	11,38m <sup>2</sup>
<b>Kochen/Essen/Wohnen</b>	44,27m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	14,17m <sup>2</sup>
<b>Technik</b>	5,74m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (50%)</b>	11,08m <sup>2</sup>

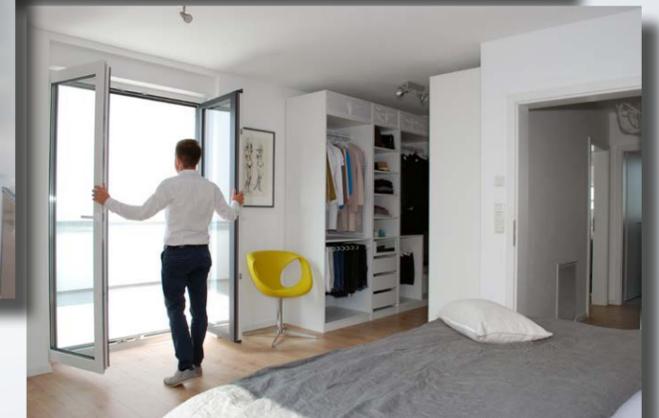
**EG / 121 m<sup>2</sup>**



**WOHNUNG 3**

<b>Garderobe</b>	5,67m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	5,60m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	7,51m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,11m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	12,24m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	10,33m <sup>2</sup>
<b>Kochen/Essen/Wohnen</b>	42,91m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	15,28m <sup>2</sup>
<b>Technik</b>	3,21m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (50%)</b>	7,86m <sup>2</sup>

**EG / 113 m<sup>2</sup>**



## WOHNUNG 4

<b>Flur</b>	13,03 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	9,42 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	11,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	11,97 m <sup>2</sup>
<b>Kochen/Essen/Wohnen</b>	45,90 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	12,59 m <sup>2</sup>
<b>Technik</b>	3,58 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (50%)</b>	7,04 m <sup>2</sup>

EG / 117 m<sup>2</sup>



OG

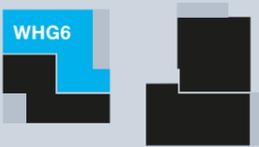
## WOHNUNG 5

<b>Garderobe</b>	5,63m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	6,29m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	7,64m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,88m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	10,36m <sup>2</sup>
<b>Kochen/Essen/Wohnen</b>	37,26m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	11,51m <sup>2</sup>
<b>Technik</b>	4,31m <sup>2</sup>
<b>Balkon (50%)</b>	7,34m <sup>2</sup>

OG / 93m<sup>2</sup>



WHG6



N  
Garten



**WOHNUNG 6**

<b>Garderobe</b>	4,62 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	5,86 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	9,98 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	11,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	11,38 m <sup>2</sup>
<b>Kochen/Essen/Wohnen</b>	44,27 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	14,17 m <sup>2</sup>
<b>Technik</b>	5,81 m <sup>2</sup>
<b>Balkon (50%)</b>	8,75 m <sup>2</sup>

OG / 119 m<sup>2</sup>

WHG7



N  
Garten



**WOHNUNG 7**

<b>Garderobe</b>	5,67 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	7,51 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 1</b>	12,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer 2</b>	10,33 m <sup>2</sup>
<b>Kochen/Essen/Wohnen</b>	42,91 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	15,28 m <sup>2</sup>
<b>Technik</b>	3,21 m <sup>2</sup>
<b>Balkon (50%)</b>	8,35 m <sup>2</sup>

OG / 113 m<sup>2</sup>



WHG8

➤ N  
Garten

## WOHNUNG 8

Flur	13,03m <sup>2</sup>
Bad	9,42m <sup>2</sup>
WC	2,03m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,04m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,97m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	45,90m <sup>2</sup>
Schlafen	12,59m <sup>2</sup>
Technik	3,58m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,89m <sup>2</sup>

OG / 117 m<sup>2</sup>





DG



## WOHNUNG 9

Garderobe	5,07 m <sup>2</sup>
Flur	6,41 m <sup>2</sup>
Bad	7,64 m <sup>2</sup>
WC	3,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,36 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	37,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,51 m <sup>2</sup>
Technik	4,31 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	7,34 m <sup>2</sup>

DG / 93 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG 10

Garderobe	4,62 m <sup>2</sup>
Flur	5,86 m <sup>2</sup>
Bad	9,98 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,46 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	44,27 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,17 m <sup>2</sup>
Technik	5,74 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	8,75 m <sup>2</sup>

DG / 119 m<sup>2</sup>





## WOHNUNG 11

Garderobe	5,67 m <sup>2</sup>
Flur	3,42 m <sup>2</sup>
Bad	9,10 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,69 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	42,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,28 m <sup>2</sup>
Technik	3,21 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	9,43 m <sup>2</sup>

DG / 101 m<sup>2</sup>



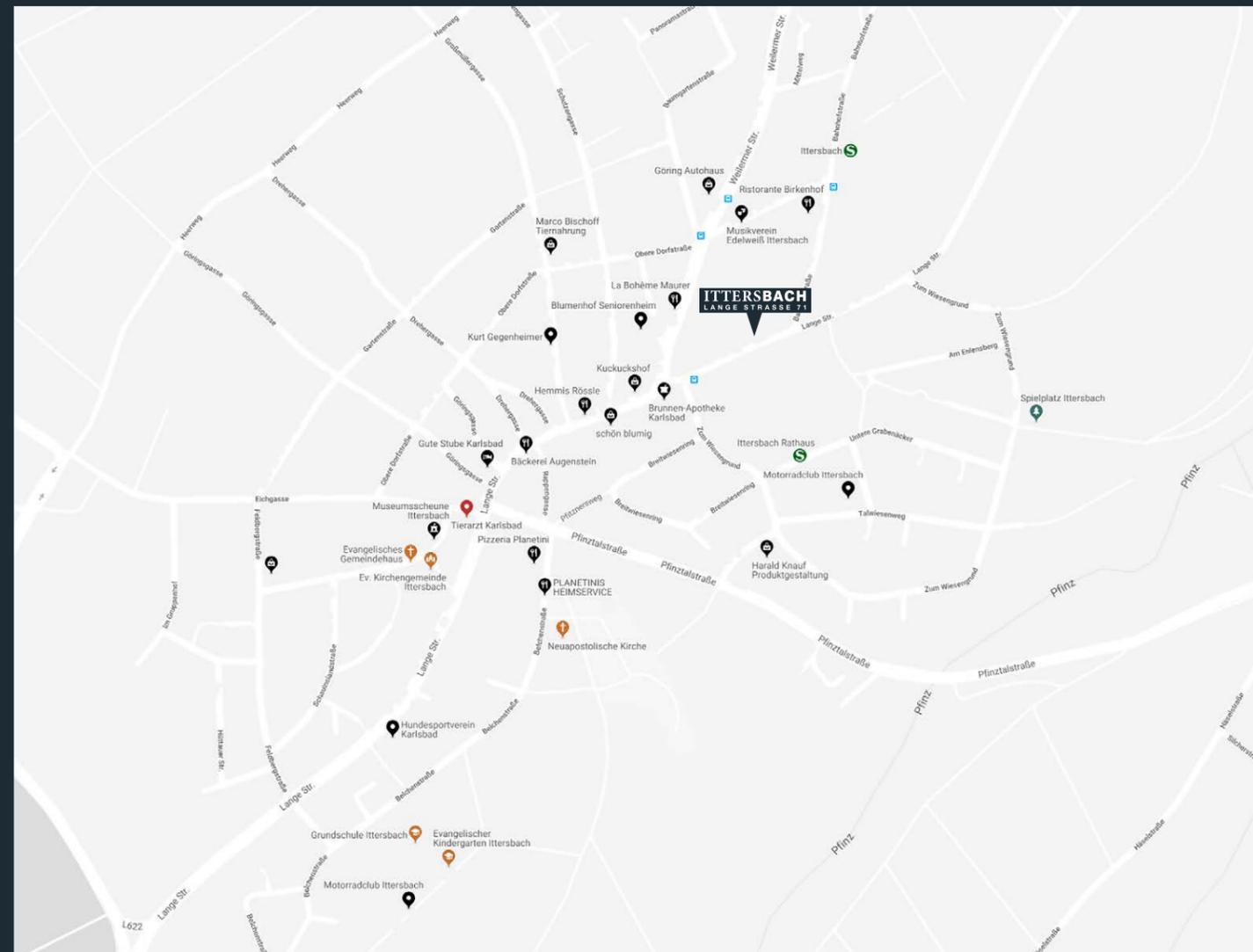
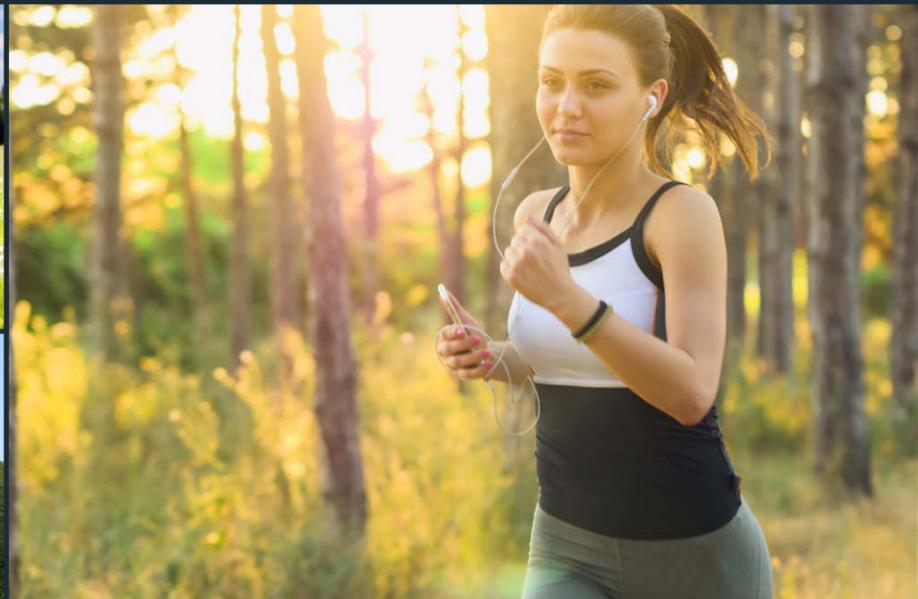
## WOHNUNG 12

Flur	11,06 m <sup>2</sup>
Bad	11,78 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,98 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	35,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,59 m <sup>2</sup>
Technik	3,58 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	7,92 m <sup>2</sup>

DG / 98 m<sup>2</sup>







erholsam und  
gut angebunden



Einkaufen  
4 Min. 🚗



S-Bahn (S1)  
3 Min. 🚆



Autobahn  
19 Min. 🚗



Karlsruhe  
30 Min. 🚗



Pforzheim  
24 Min. 🚗



Stuttgart Flughafen  
45 Min. 🚗

*in Kooperation mit*

**YTONG**



19 Häuser  
in Bellheim

*Aktuelle Referenzen*



5-Familien-Haus  
in Bühl

# ITTERSBAACH



## **infoScout Wohnbau GmbH**

Daniel Falk  
Geschäftsführer  
Pappelweg 1  
76275 Ettlingen  
[www.infoscout.kg](http://www.infoscout.kg)

Büro Baden-Baden  
Bismarckstr. 21a  
76530 Baden-Baden

## **Thomas Zgraja**

Geschäftsführer  
T 07221 3759170  
M 0179 6757956  
[zgraja@infoscout.kg](mailto:zgraja@infoscout.kg)