

Geranienhof  
WOHNEN IN KARLSRUHE



Seniorengerechte Eigentumswohnungen  
Karlsruhe, Geranienstraße

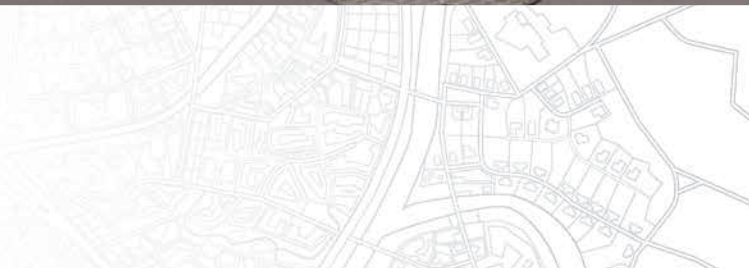


unverbindliche Visualisierung



bpd

bouwfonds immobilienentwicklung







# Herzlich willkommen in Karlsruhe



Als zweitgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg zählt Karlsruhe rund 313.000 Einwohner. Zum französischen Nachbarn sind es nur ca. 10 km Luftlinie. Gut 300 Jahre alt blickt Karlsruhe auf eine eher junge Stadtgeschichte. Das Zentrum bildet das barocke Residenzschloss, auf welches strahlenförmig 32 Straßen zulaufen. Der Legende nach überkam den Gründer der Stadt Marktgraf Karl-Wilhelm von Baden die Vision der sternenförmigen Infrastruktur im Schlaf. Das Schloss beherr-

schte bereits große Namen von Welt, darunter Voltaire, Goethe, Napoleon und Heinrich von Kleist.

Karlsruhe gibt sich offen und einladend gegenüber Gästen und Freunden. Das zieht sich wie ein roter Faden durch die Historie der Stadt – bis heute. Ein Indiz dafür sind auch diverse Städtepartnerschaften, darunter Nancy und Nottingham. Seit 1950 wird in Karlsruhe als Sitz des Bundesgerichtshofs Recht gesprochen.



## „Großstadt im Grünen“

Diesen Ehrentitel trägt Karlsruhe seit der Bundesgartenschau 1967 und versteht ihn auch als Auftrag, sich entsprechend weiterzuentwickeln. Karlsruhe gilt als Naturstadt und bezeichnet sich selbst als grün, fair und nachhaltig. Wussten Sie, dass Karlsruhe als fahrradfreundlichste Stadt und Hauptstadt des Carsharings gilt? Zahlreiche Wanderrouen, Parks, Wälder und Seen fördern das aktive Leben im Freien und bieten einen hohen Naherholungswert.

Karlsruhe ist außerdem Teil des größten Naturparks Deutschlands, dem Schwarzwald. Um Ihnen noch ein paar weitere grüne Anlaufpunkte zu nennen: Da gibt es den Botanischen Garten, den Fasanengarten, den Hardtwald sowie den Nymphengarten. Und die Liste ließe sich noch beliebig weiterführen. Darüber hinaus laden die Regionen Baden, Elsass und Pfalz zu vielfältigen Ausflügen in die Natur ein.



# Die Kunst zu leben

Die Offenheit, die Karlsruhe ausmacht, zeigt sich auch in der Integration von Jung und Alt. So setzt die Stadt auf ein starkes Netzwerk im Zusammenleben und pflegt in den einzelnen Stadtteilen ein besonderes Bildungs-, Kultur- und Sportangebot für die ältere Generation. Mögen Sie es lieber klassisch oder modern? Mit über 135 Kultureinrichtungen begeistert Karlsruhe die Kleinen wie die Großen. Eine Vielzahl an Museen, die Oper, das Ballett sowie Kunstausstellungen versprechen viele kurzweilige Abende. Ende 2019 wurden der Kulturmetropole gleich zwei internationale Titel verliehen: Der als UNESCO City of Media Arts sowie der Kategorien-Preis „Cultural Heritage & Creativity“ des EU-Wettbewerbs „European Capital of Smart Tourism 2020“.





## Gut versorgt – gut vorgesorgt!

Die Weststadt, unweit des Rheins und des Rheinhafens, zählt zweifelsohne zu den beliebtesten Adressen in Karlsruhe. Dort leben etwa 18.000 Menschen. Mittelachse der Weststadt im Stadtteil Mühlburg ist die Kaiserallee, um die sich Straßen und Plätze gruppieren, die primär ihren Ursprung in der Gründerzeit haben und die dem Viertel ein besonderes Flair und viel Lebensqualität verleihen. Für den täglichen Bedarf ist alles da: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nachbarschaft und gewährleisten eine gute Nahversorgung sowie ein entsprechendes medizinisches Umfeld. Das Städtische Klinikum Karlsruhe liegt ca. 1 km in nördlicher Richtung entfernt.





# Zentral gelegen

Die nachgefragte Lage sowie die gute Anbindung erleichtern den Alltag und sorgen zudem für einen hohen Freizeitwert. Die nahegelegene Kaiserallee bindet den Standort an die Innenstadt an. Tram- oder Stadtbahn sind fußläufig erreichbar. Eine der nächsten Haltestellen sind zum Beispiel die „Händlerstraße“ oder in entgegengesetzter Richtung die Haltestelle „Kühler Krug“. Und sollten Sie mal eine Bahn verpasst haben, kein Problem, bei der dichten Taktung lässt die nächste Mitfahrgelegenheit nicht lange auf sich warten. Täglich frequentieren zudem ca. 150 Fernzüge den Karlsruher Hauptbahnhof, einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt der Deutschen Bahn.



## Verkehrsanbindung

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Bushaltestelle | ca. 5 Min. Fußweg   |
| Hauptbahnhof   | ca. 10 Min. Autoweg |
| Zentrum        | ca. 27 Min. Fußweg  |
| Schloss        | ca. 10 Min. Autoweg |



## Einkaufsmöglichkeiten

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Bäcker      | ab ca. 4 Min. Fußweg |
| Supermärkte | ab ca. 3 Min. Fußweg |
| Metzger     | ab ca. 6 Min. Fußweg |
| Apotheke    | ca. 4 Min. Fußweg    |
| Arzt        | ab ca. 1 Min. Fußweg |



## Gastronomie

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Restaurants | ab ca. 3 Min. Fußweg  |
| Cafés       | ab ca. 11 Min. Fußweg |

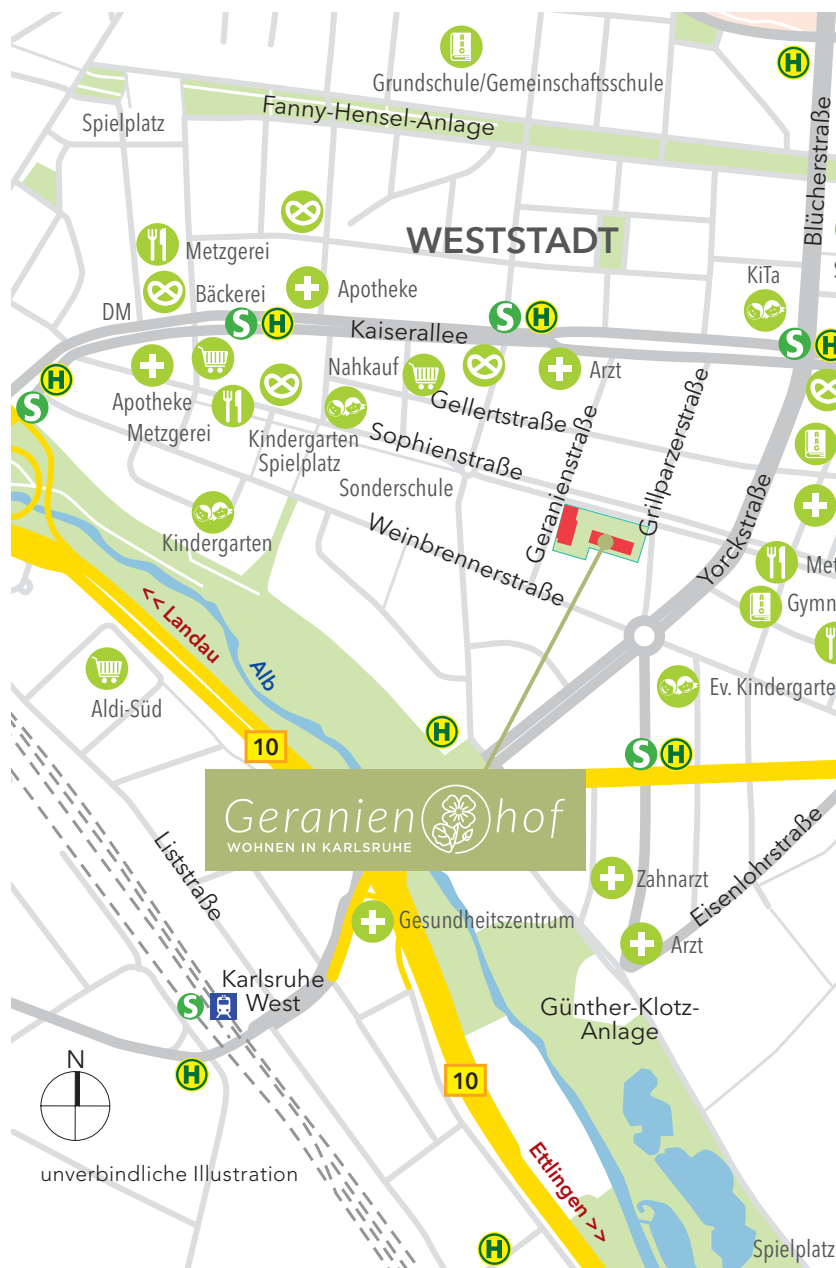


## Freizeit

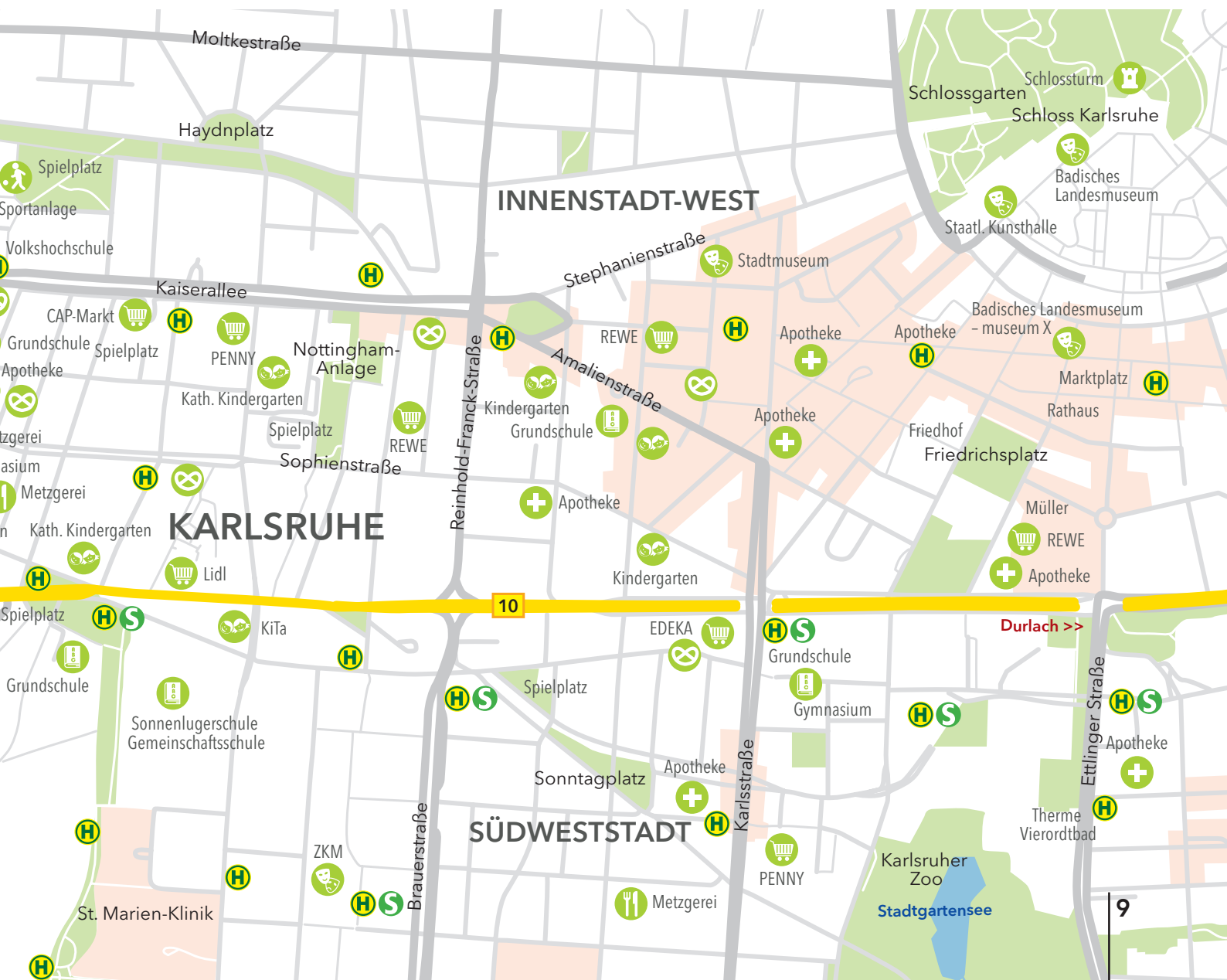
|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Europabad    | ca. 7 Min. Autoweg    |
| Thermalbad   | ca. 11 Min. Autoweg   |
| Sportvereine | ab ca. 8 Min. Autoweg |
| Fußballplatz | ca. 5 Min. Fußweg     |
| Kino         | ca. 25 Min. Fußweg    |
| Theater      | ca. 15 Min. Fußweg    |



Alle Wege ca.-Angaben. Auswahl ist exemplarisch und nicht vollständig.



Für einen guten Anschluss mit dem Auto sorgen die drei Bundesstraßen, die die Stadt durchqueren: B3, B36, B10. Weiter geht es über die Autobahnen. Die A5 gilt als europäische Nord-Süd-Achse (Frankfurt am Main-Basel) und am Autobahndreieck Karlsruhe zweigt die A8 nach Osten in Richtung Stuttgart ab. Über das Autobahnnetz verlaufen zudem die Europastraßen E 35 (Amsterdam-Rom) sowie E 52 (Straßburg-Salzburg).



# Die Eigentumswohnungen



unverbindliche Visualisierung

Dieser Neubau für altersgerechtes Wohnen bereichert zukünftig die Residenz des Rechts, wie Karlsruhe auch genannt wird und das in bester Lage, genauer in einem beliebten Wohnviertel in der Weststadt, Geranienstraße / Ecke Weinbrennerstraße. Insgesamt entstehen auf einem Areal von 2.840 m<sup>2</sup> zwei Mehrparteienhäuser mit insgesamt 45 Eigentumswohnungen.

Die Größe variiert zwischen einer Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und großzügigen ca. 112 m<sup>2</sup>. Auch die Anzahl der Zimmer passt sich den individuellen Bedürfnissen an und reicht von 1-Zimmer-Appartements bis zu 3-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen im Haus 1 haben Raumhöhen bis zu 2,75 m. Die Wohnungen im Haus 2 sind als 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 2,45 m Raumhöhe konzipiert.



Parallel dazu baut die Berckholtz-Stiftung in direkter Nachbarschaft ein Altenheim. Mit dem Alter verändern sich die Bedürfnisse an die Wohnsituation. Barrierefreies Wohnen und eine gute Infrastruktur gewinnen zunehmend an Bedeutung. Das Wohnprojekt in der Geranienstraße berücksichtigt diese Anforderungen und schafft neuen Lebensraum.

Die Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen werden jetzt provisionsfrei zum Kauf angeboten und eignen sich für den Eigenbedarf ebenso wie als Kapitalanlage. Einzige Voraussetzung: Pro Wohneinheit muss mindestens ein Bewohner 60 Jahre oder älter sein.



## Ein geschlossenes System für einen offenen Austausch

Bei diesem Wohnprojekt handelt es sich um eine Blockrandbebauung: Bei dieser Bebauungsart gruppieren sich die Gebäude in geschlossener Bauweise um den gemeinsamen Hof und schaffen damit einen besonderen Rückzugsort für die Hausbewohner. Während sich das 5-geschossige Mehrparteienhaus in die Blockrandbebauung integriert, steht das 3-geschossige Haus Nummer 2 im begrünten und parkartig angelegten inneren Bereich.

Die modernen Fassaden überzeugen durch ihre Geradlinigkeit und klare Formensprache. Neben

dem attraktiven Innenhof haben die Bewohner über Balkone, Loggien, Dachterrassen oder Terrassen die Möglichkeit, das Leben in den wärmeren Monaten nach draußen zu verlagern.

Komfort und Design spielen bei diesem Neubau ebenso eine Rolle wie bewusstes Wohnen. Beide Mehrparteienhäuser werden in einem energieeffizienten Standard als Effizienzhaus 55 EE errichtet und für die Mobilität von morgen werden die Tiefgaragenstellplätze auf die Installation einer Lade-station für Elektroautos vorbereitet.



unverbindliche Visualisierung



unverbindliche Illustration

# Gesundes Plus für Wohnhäuser

Die ökologisch wertvolle, extensive Dachbegrünung ist nicht nur schön und pflegeleicht, sondern fördert auch die Artenvielfalt, bindet den Feinstaub aus der Luft und eignet sich als guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Sie funktioniert wie eine natürliche Klimaanlage: Aufgrund ihrer isolierenden Funktion verhindert sie im Sommer ein starkes Aufheizen und sorgt im Winter dafür, dass die Bewohner weniger heizen müssen. Zudem schützt das Gründach die Dachkonstruktion vor extremen Wettereinflüssen, darunter Hitze, Hagel oder auch UV-Strahlen der Sonne, was die Lebensdauer um bis zu zehn Jahre verlängert.



## Das Konzept "Wohnen 60+"

macht zur Auflage, dass für den Bezug einer Wohnung mindestens eine Bewohnerin oder ein Bewohner 60 Jahre oder älter ist. Der Erwerb einer Wohnung erfolgt hierbei unabhängig vom Alter. Diese besondere Bedingung ist auf 25 Jahre befristet und läuft anschließend aus.

Neben der zentralen Lage sowie den durchdachten Grundrissen bietet die benachbarte Berckholtz-Stiftung weitere Möglichkeiten für ein kollektives Miteinander. Je nach Interesse können die Bewohner das kulturelle Freizeitangebot des Pflegeheims, darunter Gruppenaktivitäten wie Gesellschaftsspiele, gemeinsames Kochen oder Backen, Sportmöglichkeiten sowie Ausflüge in Anspruch nehmen. Die wechselnden Angebote werden von der Berckholtz-Stiftung verantwortet, eine symbiotische Gemeinschaft ist gewünscht.

Darüber hinaus steht es den Anwohnern frei, bei Bedarf einen externen Dienstleister mit Betreuungs- oder Pflegeleistungen zu beauftragen, um eine selbstbestimmte Lebensführung in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter zu ermöglichen.



# Ein Mikrokosmos mitten in einem der schönsten Wohnviertel

Zusammen mit dem Altenheim rahmen die beiden Neubauten das Areal ein und schaffen so einen geschützten Bereich, in dessen Herzen sich ein Garten mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen befindet. Neben Sitzbänken gibt es zukünftig einen großen Gartentisch, dem eine neue Baumgruppe aus Zürgelbäumen angenehmen Schatten spendet. An der nördlichen Grundstücksgrenze bleiben die vorhandenen großen Laubbäume erhalten und werden um Stauden und Gräser ergänzt. Ein Karussell sowie ein Fitnessgerät fördern Aktivität und Geselligkeit der Bewohner. Zudem unterstützt ein Parcours aus Baumstämmen und großen Steinkieseln die tägliche Bewegung. Der Gartenbereich ist auf diese Weise zugleich Entspannungs- und Bewegungsort der Hausbewohner und ein willkommener Treffpunkt im Freien.

Die gemeinsam mit der Berckholtzstiftung genutzte Tiefgarage bietet den neuen Hausbewohnern insgesamt 45 Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt über die Geraniestraße. Neben den privaten Kellerräumen sind zudem entsprechende Abstellflächen für die Hausgemeinschaft vorhanden.











unverbindliche Visualisierung eines Beispielsbadezimmers – Ausstattung kann abweichen

## Details zur Ausstattung

Barrierearmes Wohnen bedeutet keineswegs den Verzicht auf Ästhetik. Darauf haben wir bei der Ausführung streng geachtet. Es erwarten Sie moderne, durchdachte und altersgerechte Räume. Die gelungenen Grundrisse und die komfortable wie moderne Ausstattung macht Ihnen das Einleben so angenehm wie möglich:

- ◆ Stufenlose Erreichbarkeit der Wohnungen
- ◆ Größtenteils barrierefreie Wohnungen gemäß §35 LBO
- ◆ Eichenparkettböden im gesamten Wohn- und Schlafbereich
- ◆ Fußbodenheizung in den Wohn- und Schlafräumen, Handtuchwärmekörper im Bad
- ◆ Elektrische Rollläden und Jalousien



- ◆ Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ◆ Moderne Badausstattung von namhaften Marken wie z.B. Geberit und Grohe
- ◆ Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung
- ◆ Bodengleich geflieste Duschen
- ◆ Wohnungseinzelentlüftung für ein gutes Raumklima
- ◆ Glasfaseranschluss für Internet und TV
- ◆ Farbige Video-Gegensprechanlage für Ihre Sicherheit
- ◆ Vorbereitung der Tiefgaragenstellplätze auf die Installation einer Ladestation für Elektroautos
- ◆ Effizienzhaus 55 EE

Bundesweit realisiert die BPD Immobilienentwicklung jährlich rund 2.500 Wohneinheiten mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, Stuttgart, München und Nürnberg. Mit einem Gesamtumsatz von über 700 Mio. Euro zählt BPD zu den führenden Wohnimmobilienentwicklern in Deutschland. Als Tochterunternehmen der niederländischen Rabobank blickt BPD auf eine über 75-jährige Firmengeschichte zurück.

## BPD Immobilienentwicklung GmbH

### Die Regionalbüros der Niederlassung Stuttgart:

- Regionalbüro Bodensee (Überlingen)
- Regionalbüro Rhein-Neckar (Mannheim)
- Regionalbüro Freiburg (Freiburg)

### Weitere Niederlassungen in Deutschland:

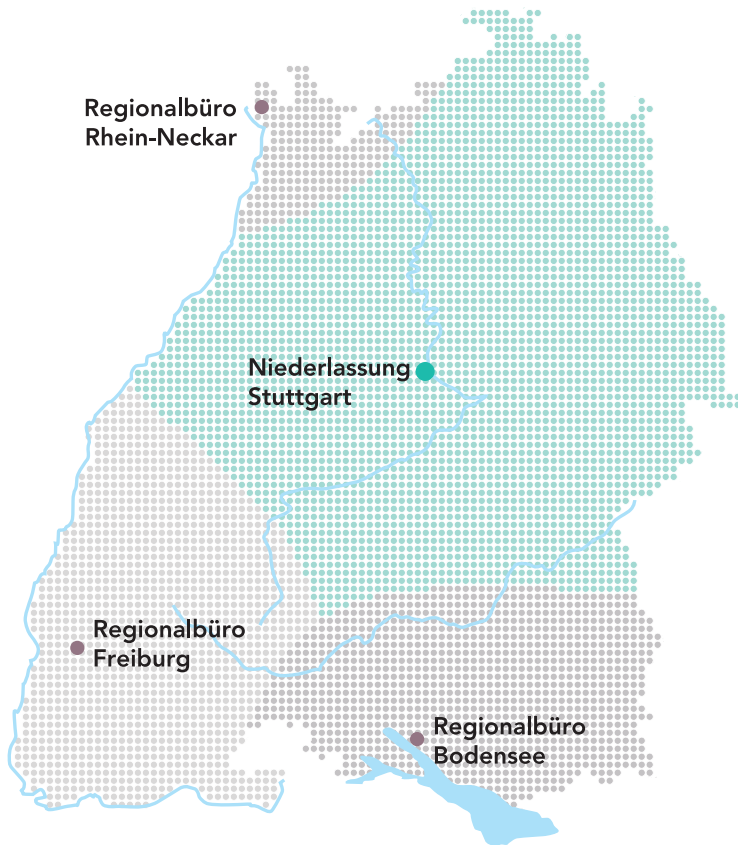
- Berlin                      – Frankfurt                      – Köln                      – München
- Düsseldorf                      – Hamburg                      – Leipzig                      – Nürnberg

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH ist ein unabhängiger Immobilienentwickler mit europäischem Hintergrund. Sie ist ein Unternehmen der Rabobank.

Aus Tradition Räume  
für morgen entwickeln.



# Die Niederlassung Stuttgart



Die Niederlassung Stuttgart ist mit ihren drei Regionalbüros in Mannheim, Freiburg und Überlingen flächendeckend in Baden-Württemberg in der Wohnbauprojektentwicklung vertreten. Bisher wurden mehr als 3.500 Wohneinheiten – Eigentumswohnungen, Reihen-, Doppel- oder freistehende Häuser – realisiert und verkauft. Unser unternehmerisches Handeln ist geprägt von einer partnerschaftlichen und nachhaltigen Zusammenarbeit mit den Kommunen und Vertragspartnern.

Unser Ziel ist es, stets die beste Lösung zu entwickeln und damit einen Mehrwert für Kunden und Gemeinden zu schaffen. Nicht nur die Qualität der Häuser und Wohnungen ist ein wichtiger Erfolgsfaktor, sondern auch die soziale Komponente. Von Menschen für Menschen und das im Einklang mit der Natur.



Stuttgart-Feuerbach, Stadtleben am Roser



Esslingen-Zell



Karlsruhe, Citypark



Winnenden, Gerberviertel



Ludwigsburg, Uhlandstraße



Heilbronn, Domizil Riverside



[www.eigentumswohnungen-karlsruhe.de](http://www.eigentumswohnungen-karlsruhe.de)

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Prospekt sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Berechnungen. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch dieses Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt, im Rahmen des rechtlich zulässigen. Dieses Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.

Bildrechte: BPD Immobilienentwicklung GmbH.  
Für den Inhalt verantwortlich: BPD Immobilienentwicklung GmbH.

#### Projektentwicklung:

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
Niederlassung Stuttgart  
Silcherstraße 1 | 70176 Stuttgart  
[www.neubau-nordbaden.de](http://www.neubau-nordbaden.de)

#### Information und Vertrieb:

Volksbank Immobilien AG  
Simon Eglau  
Wilhelmstr. 3–7 | 76275 Ettlingen  
Telefon: 07243 94746666

Stand 08/2022