

# Wohnbauprojekt Sandweier

Sandweierer Straße 47







Willkommen  
in Sandweier – Baden-Baden



# Willkommen in Sandweier – Baden-Baden



Strandbad  
Sandweier – Badensee

## Die Gemeinde Sandweier

liegt nordwestlich der Kurstadt Baden-Baden. Die direkte Nähe zu Rastatt und Baden-Baden sowie die guten Verkehrsanbindungen mit eigener Autobahnanschlussstelle machen Sandweier zu einer begehrten Wohnlage. Flugreisende sind in wenigen Minuten am Flughafen Baden-Airpark sowie in Baden-Baden am ICE-Bahnhof.

Sandweier verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, einer Grund-, Haupt- und Werkrealschule, Arztpraxen, Apotheke, Banken, Poststelle, Friseure, Pizzeria, Restaurants, Eisdielen und mehreren Bäckereien als auch Geschäfte zur Versorgung des täglichen Bedarfs.

Eine Tennisanlage, mehrere Sportplätze, ein großer Badensee mit wunderschönem Sandstrand und einer großen Liegewiese mit Spielbereich sowie eine Vielzahl von ortsansässigen Vereinen runden das Freizeitangebot ab. Das angrenzende große Waldgebiet ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer.



Tennisplätze  
TV Sandweier



Kirche  
St. Katharina



Ein Erlebnisspielplatz, nur 220 m entfernt vom Bauprojekt, lädt zum Toben & Spielen ein.

## Die Sandweierer Straße

profitiert von der guten Verkehrs-anbindung in die Baden-Badener Innenstadt sowie Rastatt und der öffentlichen Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle ist auf kurzem Weg fußläufig erreichbar.

### **Weg vom Trubel und doch ganz nah. Alles ist bequem erreichbar:**

der wunderschöne Wochenmarkt in Rastatt oder Baden-Baden mit vielfältiger Gastronomie, Thermen, Casino, Festspielhaus, Kurhaus, Theater und großem kulturellem Angebot.

Sandweier ist eine wachsende aufstrebende Gemeinde mit vielfältigen Freizeitangeboten. Ein schöner Lebensraum für Sie und Ihre Familie.

# Sie träumen – wir verwirklichen

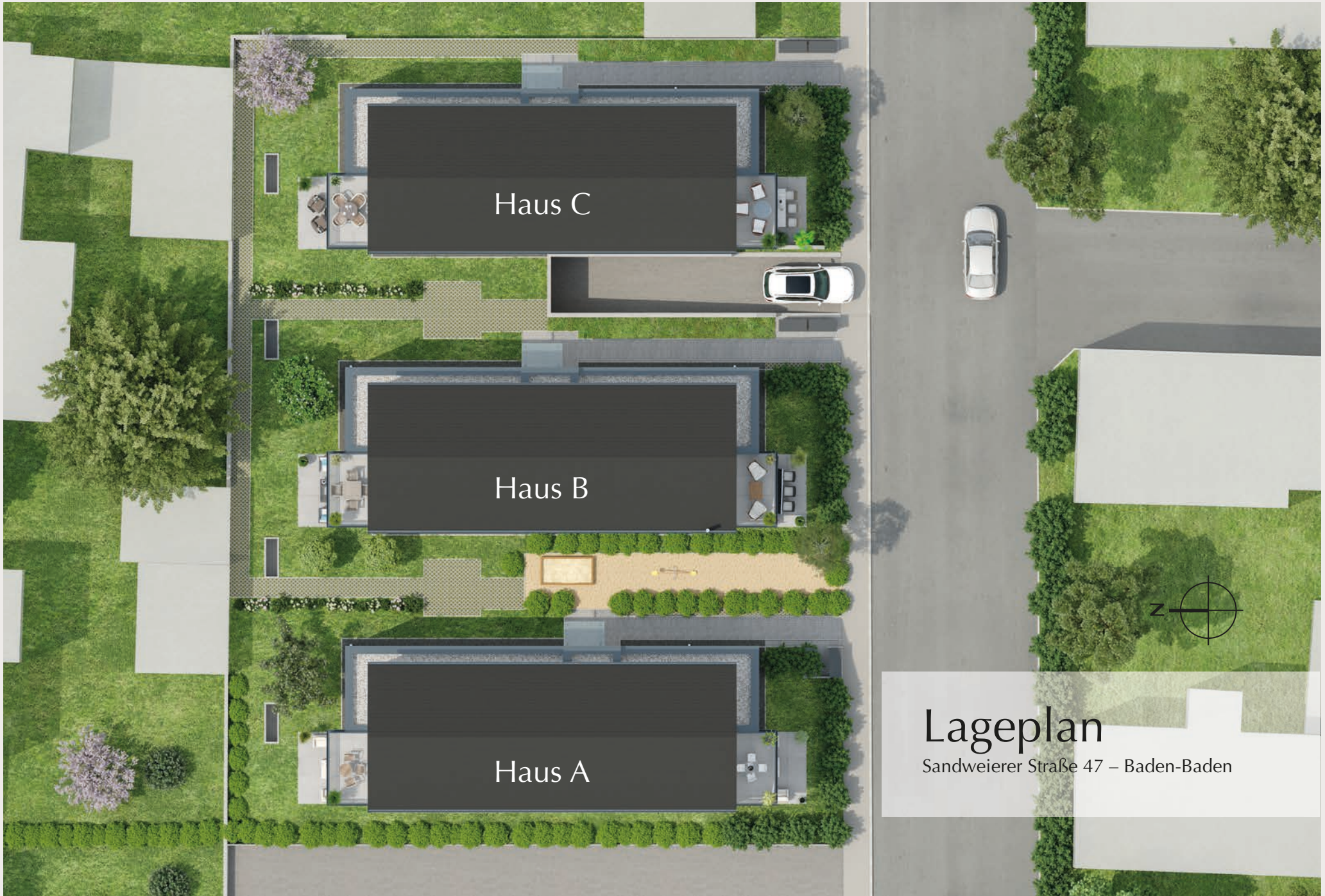
Bei uns gestalten Sie mit!

Damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen, können wir in der Planungsphase auf Ihre Wünsche und Raumbedürfnisse teilweise eingehen.

Wählen Sie Boden-/Wandbeläge, Fliesen und Badausstattungen nach Ihren Vorstellungen.







# Lageplan

Sandweierer Straße 47 – Baden-Baden





# Haus A - B - C

Ansicht Straßenseite

# Wer im **Leben &** Wohnen – das Besondere liebt.

Hier entstehen 3 Mehrfamilienhäuser mit je 5 modernen und hellen Eigentumswohnungen in Massivbauweise. Die clever aufgeteilten Wohnungen mit 2 bis 4,5 Zimmern zwischen 50 und 117 qm sind für Familien, Paare wie auch Einzelpersonen bestens geeignet.

Nur 5 Wohneinheiten pro Haus und mit einer Bauqualität, die eine Werthaltigkeit Ihrer Investition sichert.

Die nach § 35 LBO barrierefrei und zugänglich nutzbaren Erdgeschosswohnungen verfügen alle über eine Terrasse und einen Gartenanteil zur alleinigen Nutzung.





# Haus A

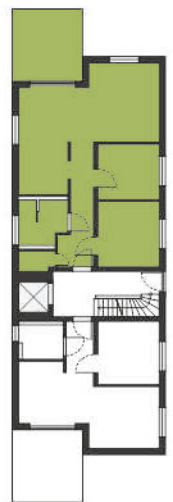
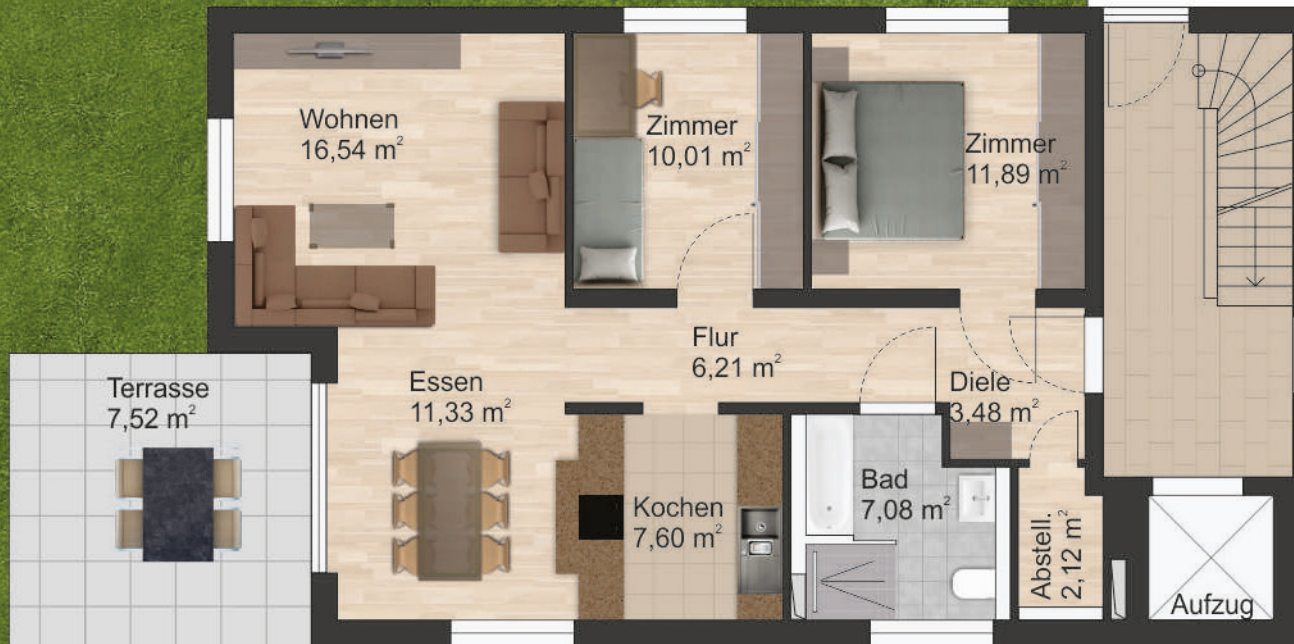
Wohnung A 1-1 Erdgeschoss

*3-Zimmer*

**Erdgeschoss  
Whg A 1-1**

Wohnen	16,54m <sup>2</sup>
Essen	11,33m <sup>2</sup>
Kochen	7,60m <sup>2</sup>
Zimmer	11,89m <sup>2</sup>
Zimmer	10,01m <sup>2</sup>
Bad	7,08m <sup>2</sup>
Flur	6,21m <sup>2</sup>
Diele	3,48m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,12m <sup>2</sup>
Terrasse (mit 50%)	7,52m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg A 1-1  
+ Gartenanteil** **83,78m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m





# Echtes Wohlfühlen – in den eigenen vier Wänden.



- Bestens ausgestattet
- Hell und stilvoll wohnen
- Durchdachter Küchenschnitt
- Warme Farbtöne
- Wohlfühlambiente
- Videogegensprechanlage
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Balkon oder Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz





# Haus A

Wohnung A 1-2 Erdgeschoss

*2-Zimmer*

**Erdgeschoss  
Whg A 1-2**

Wohnen	12,85m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	12,25m <sup>2</sup>
Zimmer	11,49m <sup>2</sup>
Duschbad	5,04m <sup>2</sup>
Flur	4,14m <sup>2</sup>
Terrasse (mit 50%)	7,52m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg A 1-2  
+ Gartenanteil** 53,29m<sup>2</sup>



Maßstab 1:100

1m 2m 3m



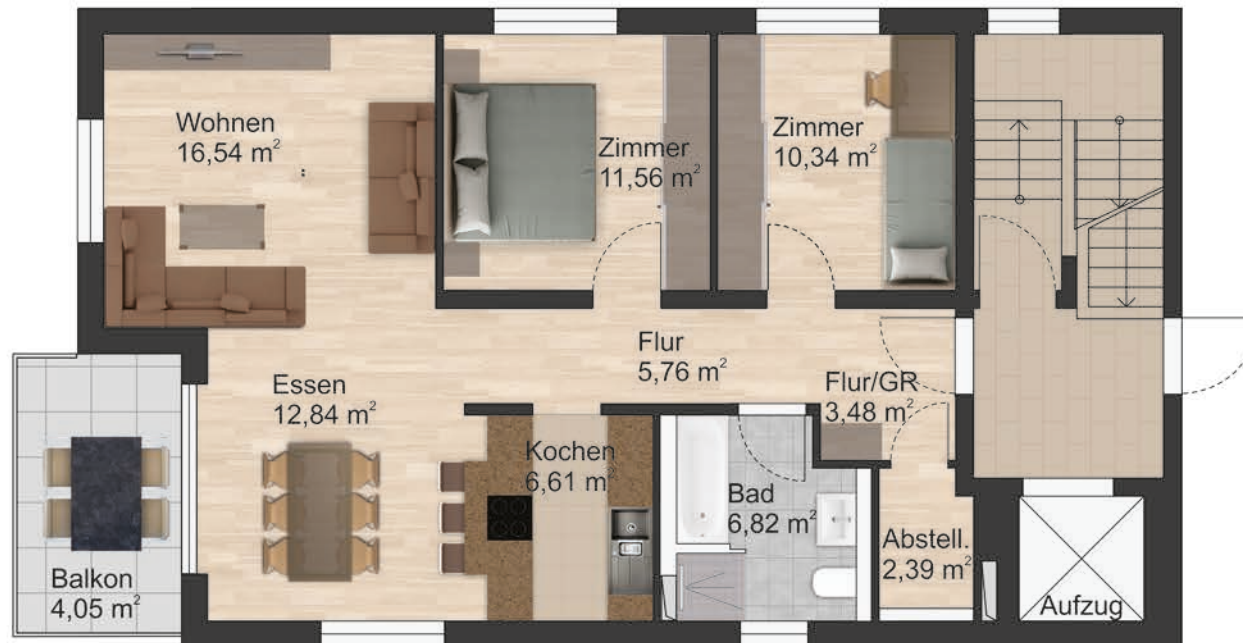


# Haus A

Wohnung A 2-1 Obergeschoss

*3-Zimmer*

**Obergeschoss  
Whg A 2-1**



Wohnen	16,54m <sup>2</sup>
Essen	12,84m <sup>2</sup>
Kochen	6,61m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56m <sup>2</sup>
Zimmer	10,34m <sup>2</sup>
Bad	6,82m <sup>2</sup>
Flur	5,76m <sup>2</sup>
Flur/GR	3,48m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,39m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,05m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg A 2-1 80,39m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m



# Haus A

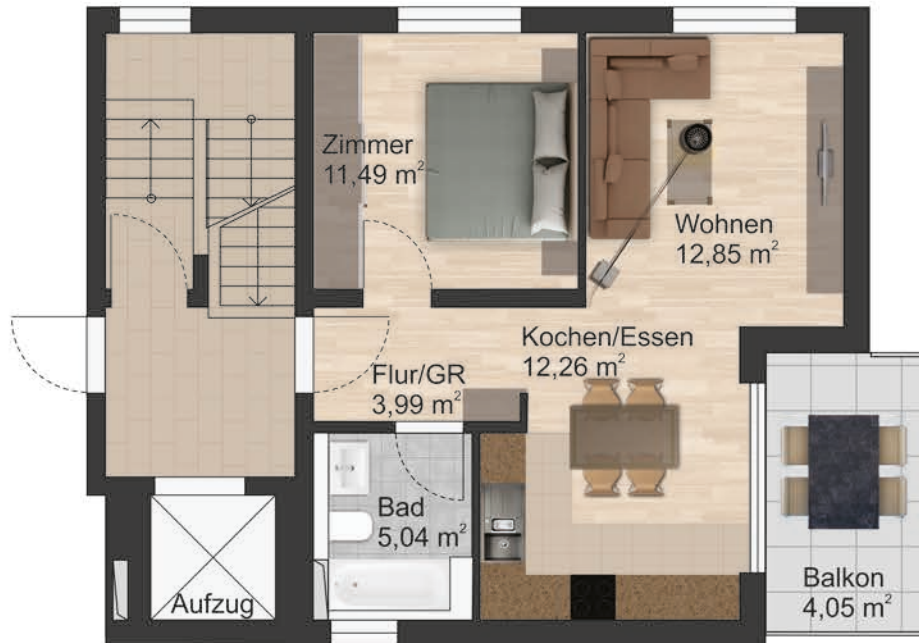
Wohnung A 2-2 Obergeschoss

*2-Zimmer*

**Obergeschoss  
Whg A 2-2**

Wohnen	12,85m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	12,26m <sup>2</sup>
Zimmer	11,49m <sup>2</sup>
Bad	5,04m <sup>2</sup>
Flur/GR	3,99m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,05m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg A 2-2 49,68m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

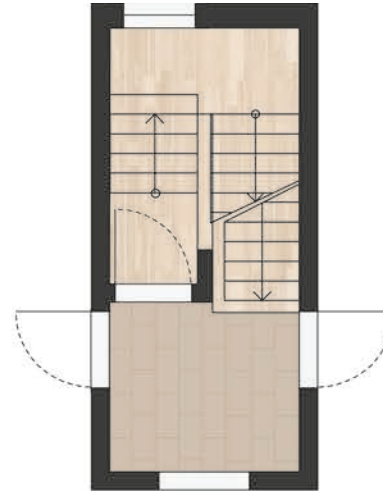
1m 2m 3m



# Haus A

Wohnung A 3-1  
Dachgeschoss

Der Aufzug fährt direkt in die großzügig geschnittene Wohnung über das gesamte Staffelgeschoss.

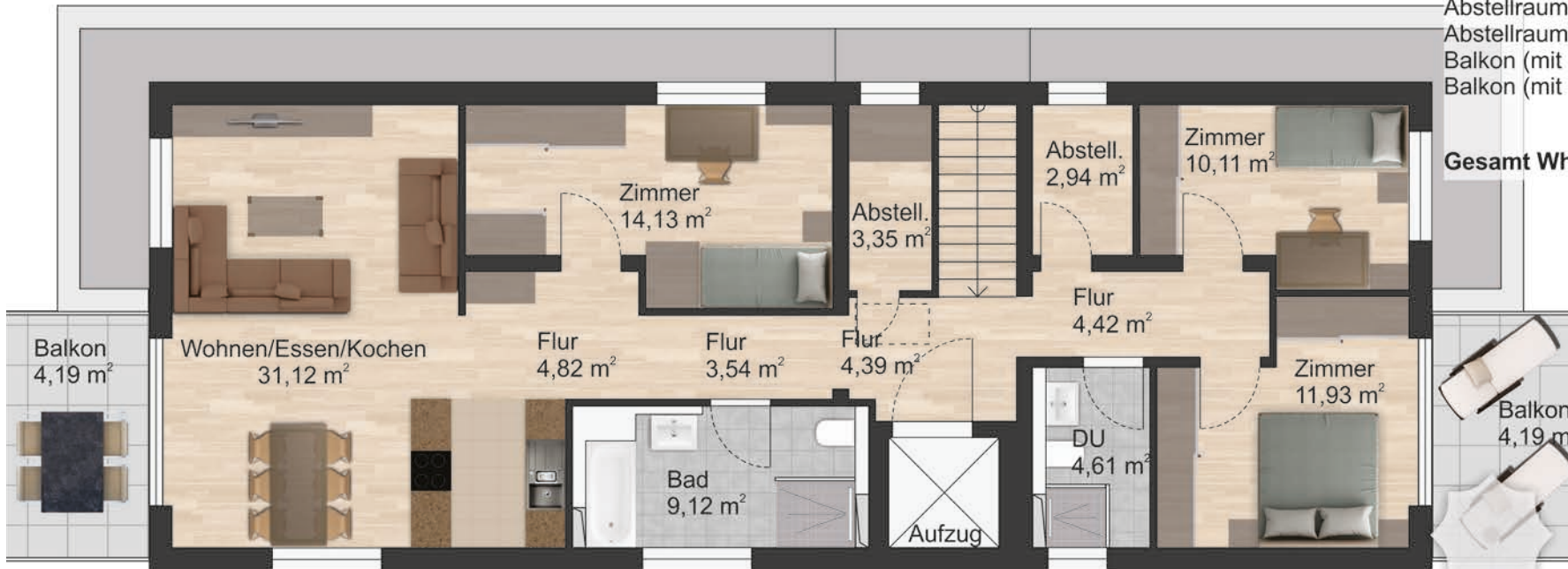


*4-Zimmer*

**Dachgeschoss  
Whg A 3-1**

Wohnen/Essen/Kochen	31,12m <sup>2</sup>
Zimmer	14,13m <sup>2</sup>
Zimmer	11,93m <sup>2</sup>
Zimmer	10,11m <sup>2</sup>
Bad	9,12m <sup>2</sup>
Duschbad	4,61m <sup>2</sup>
Flur	4,82m <sup>2</sup>
Flur	3,54m <sup>2</sup>
Flur	4,42m <sup>2</sup>
Flur	4,39m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,35m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,19m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,19m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg A 3-1 112,86m<sup>2</sup>**



Maßstab 1:100

1m 2m 3m





Hier will ich **leben!**

### **Wohnfreiheit auf einer Ebene.**

Klar in der Formensprache, stark in der Energieeffizienz und groß beim Wohnkomfort. Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei zugänglich und nutzbar.

Raum für individuelle Lebensentwürfe auf einer Ebene. Ein Zuhause, viele Vorteile:

- höchste Mobilität im Alter
- Wohnungen in verschiedenen Größen
- der Aufzug führt über alle Etagen bis in die DG Wohnung (Haus A und C)





## Gartenseite

Wohnbauprojekt Sandweier – Baden-Baden



# Haus B

Wohnung B 1-1 Erdgeschoss

*2,5-Zimmer*

**Erdgeschoss  
Whg B 1-1**

Wohnen	12,81m <sup>2</sup>
Essen	13,23m <sup>2</sup>
Kochen	5,65m <sup>2</sup>
Zimmer	11,16m <sup>2</sup>
Büroraum	6,60m <sup>2</sup>
Bad	6,76m <sup>2</sup>
Flur	6,30m <sup>2</sup>
Terrasse (mit 50%)	7,52m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg B 1-1  
+ Gartenanteil** **70,03m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m



# Haus B

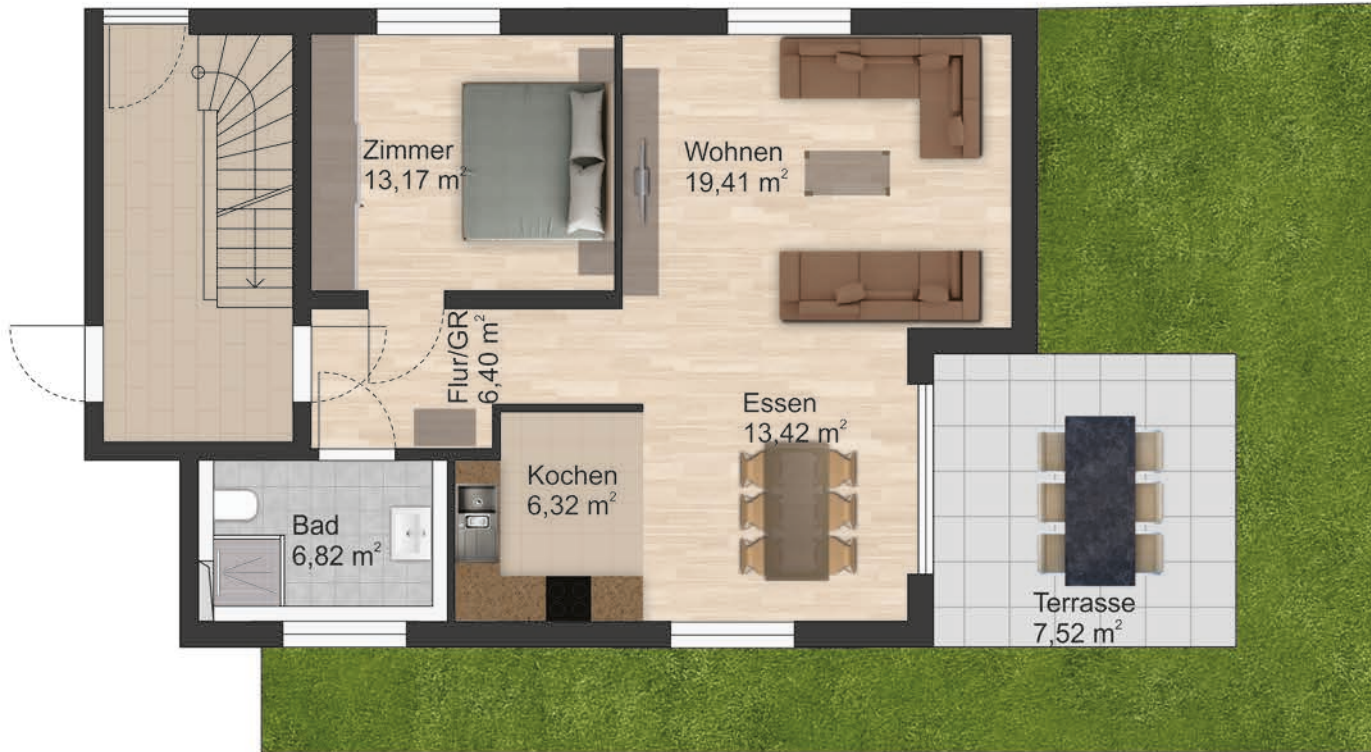
Wohnung B 1-2 Erdgeschoss

*2-Zimmer*

**Erdgeschoss  
Whg B 1-2**

Wohnen	19,41m <sup>2</sup>
Essen	13,42m <sup>2</sup>
Kochen	6,32m <sup>2</sup>
Zimmer	13,17m <sup>2</sup>
Bad	6,82m <sup>2</sup>
Flur	6,40m <sup>2</sup>
Terrasse (mit 50%)	7,52m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg B 1-2  
+ Gartenanteil** **73,06m<sup>2</sup>**



Maßstab 1:100

1m 2m 3m



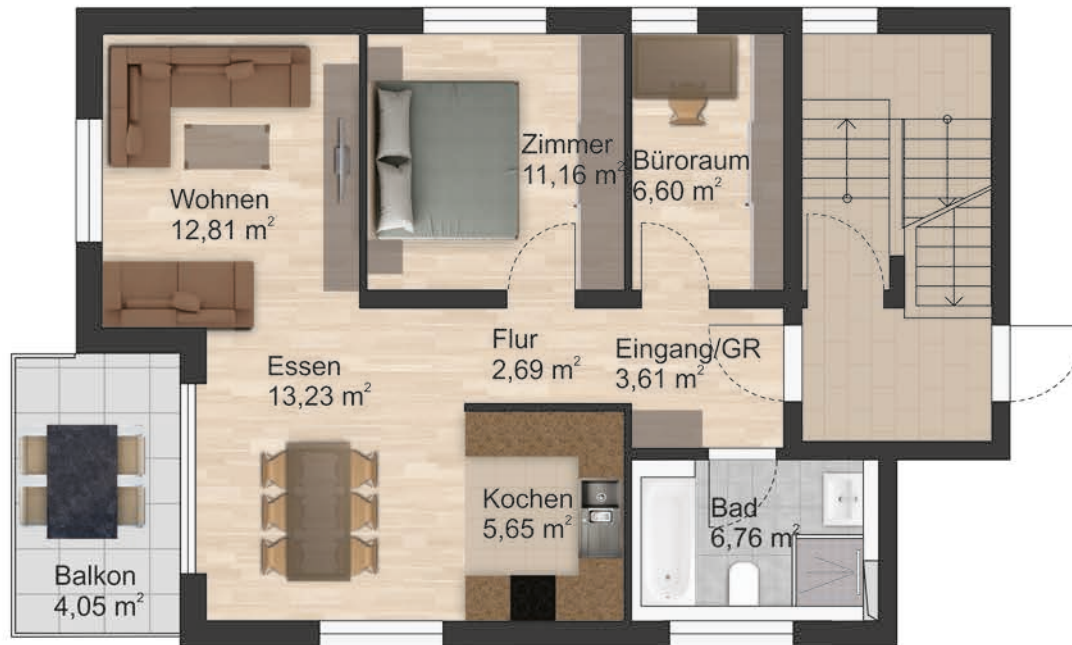


# Haus B

Wohnung B 2-1 Obergeschoss

*2,5-Zimmer*

**Obergeschoss  
Whg B 2-1**



Wohnen	12,81m <sup>2</sup>
Essen	13,23m <sup>2</sup>
Kochen	5,65m <sup>2</sup>
Zimmer	11,16m <sup>2</sup>
Büroraum	6,60m <sup>2</sup>
Bad	6,76m <sup>2</sup>
Flur	2,69m <sup>2</sup>
Eingang/GR	3,61m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,05m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg B 2-1 66,56m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m



# Haus B

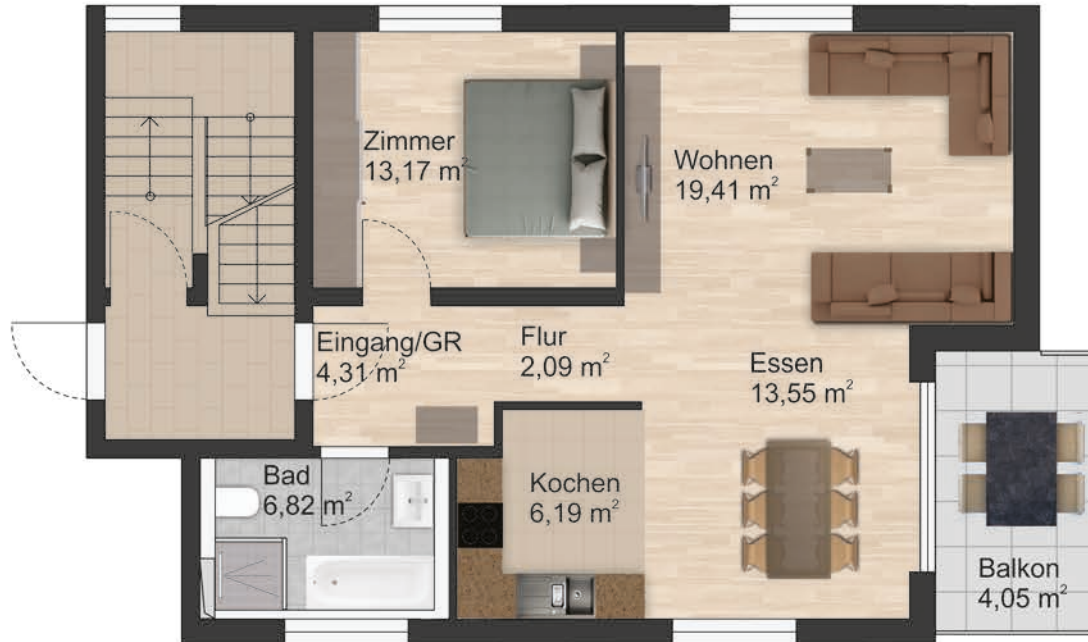
Wohnung B 2-2 Obergeschoss

*2-Zimmer*

**Obergeschoss  
Whg B 2-2**

Wohnen	19,41m <sup>2</sup>
Essen	13,55m <sup>2</sup>
Kochen	6,19m <sup>2</sup>
Zimmer	13,17m <sup>2</sup>
Bad	6,82m <sup>2</sup>
Flur	2,09m <sup>2</sup>
Eingang/GR	4,31m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,05m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg B 2-2 69,59m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m





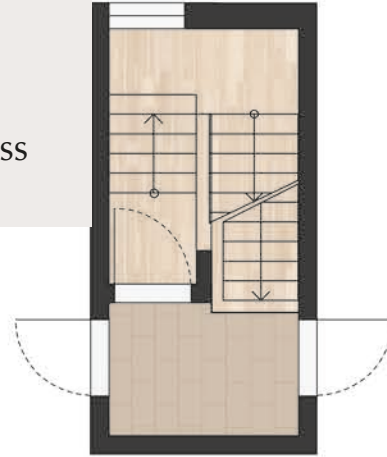
Ausstattungsbeispiel  
für Haus B, Whg 3-1 DG

# Haus B

Wohnung B 3-1 Dachgeschoss

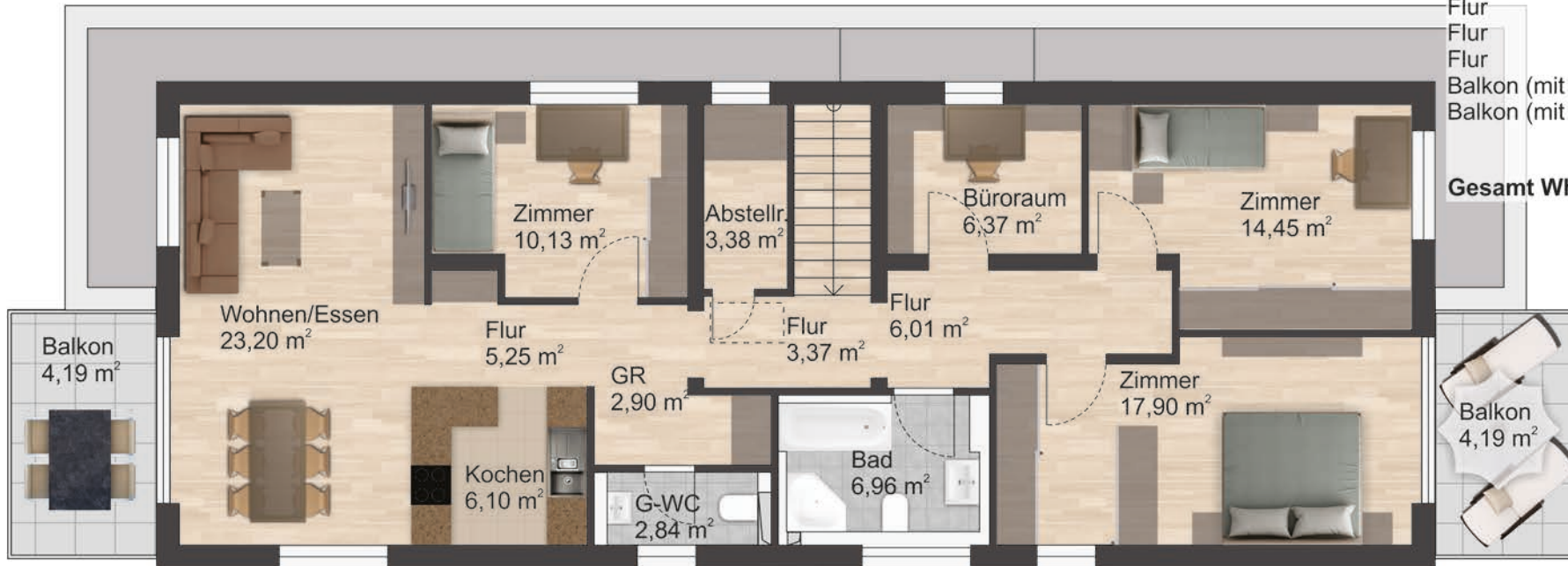
*4,5-Zimmer*

**Dachgeschoss  
Whg B 3-1**



Wohnen/Essen	23,20m <sup>2</sup>
Kochen	6,10m <sup>2</sup>
Zimmer	17,90m <sup>2</sup>
Zimmer	14,45m <sup>2</sup>
Zimmer	10,13m <sup>2</sup>
Büroraum	6,37m <sup>2</sup>
Bad	6,96m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,84m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,38m <sup>2</sup>
Garderobe	2,90m <sup>2</sup>
Flur	6,01m <sup>2</sup>
Flur	5,25m <sup>2</sup>
Flur	3,37m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,19m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,19m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg B 3-1 117,24m<sup>2</sup>**



Maßstab 1:100

1m 2m 3m



# Haus C

Wohnung C 1-1 Erdgeschoss

*2-Zimmer*

**Erdgeschoss  
Whg C 1-1**



Wohnen	18,35m <sup>2</sup>
Essen	10,93m <sup>2</sup>
Kochen	5,94m <sup>2</sup>
Zimmer	13,75m <sup>2</sup>
Bad	6,15m <sup>2</sup>
Flur	6,29m <sup>2</sup>
Terrasse (mit 50%)	7,52m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg C 1-1  
+ Gartenanteil** **68,93m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m



# Haus C

Wohnung C 1-2 Erdgeschoss

*3-Zimmer*

**Erdgeschoss  
Whg C 1-2**

Wohnen/Essen	20,52m <sup>2</sup>
Kochen	4,33m <sup>2</sup>
Zimmer	14,28m <sup>2</sup>
Zimmer	10,51m <sup>2</sup>
Duschbad	5,54m <sup>2</sup>
Flur/GR	3,45m <sup>2</sup>
Flur	3,11m <sup>2</sup>
Terrasse (mit 50%)	7,52m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg C 1-2  
+ Gartenanteil** **69,26m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m





# Haus C

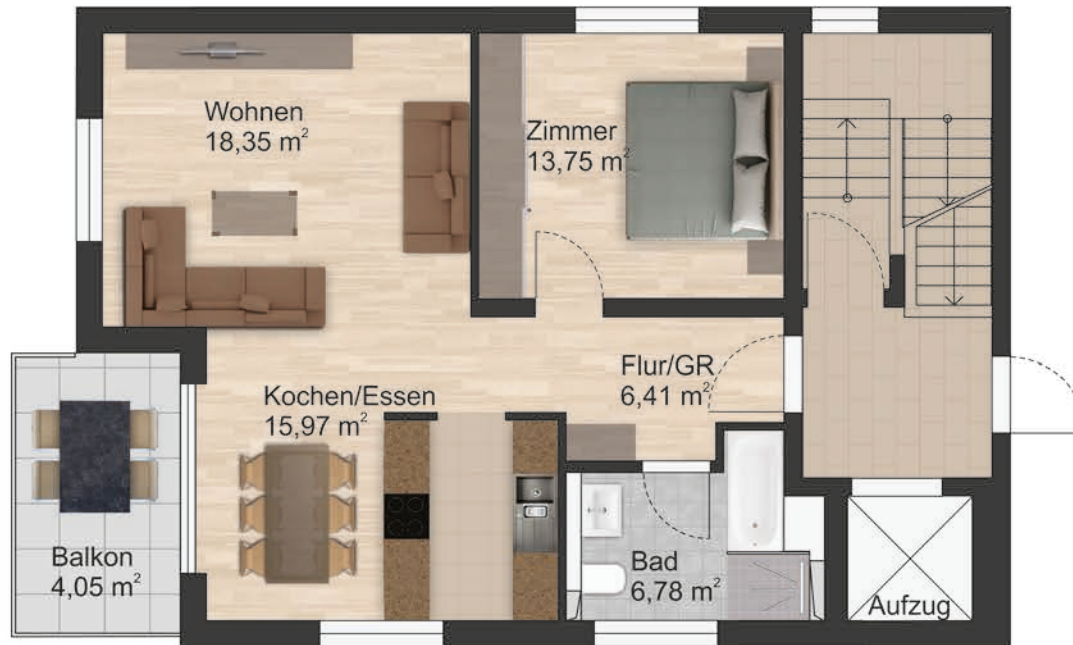
Wohnung C 2-1 Obergeschoss

*2-Zimmer*

**Obergeschoss  
Whg C 2-1**

Wohnen	18,35m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	15,97m <sup>2</sup>
Zimmer	13,75m <sup>2</sup>
Bad	6,78m <sup>2</sup>
Flur/GR	6,41m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,05m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg C 2-1 65,31m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m



# Haus C

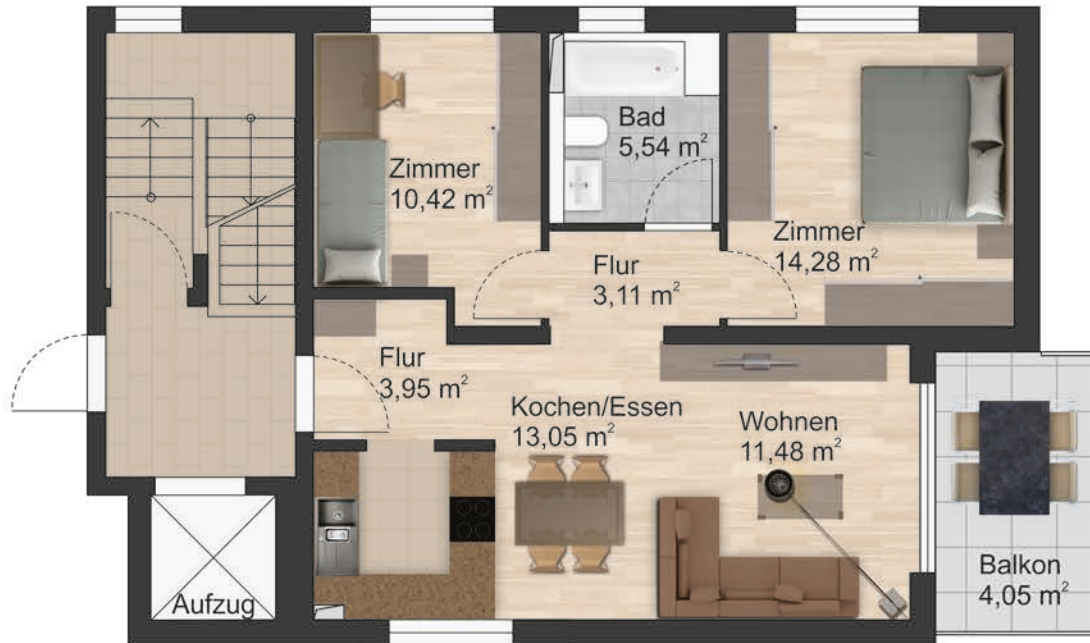
Wohnung C 2-2 Obergeschoss

*3-Zimmer*

**Obergeschoss  
Whg C 2-2**

Wohnen	11,48m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	13,05m <sup>2</sup>
Zimmer	14,28m <sup>2</sup>
Zimmer	10,42m <sup>2</sup>
Bad	5,54m <sup>2</sup>
Flur	3,95m <sup>2</sup>
Flur	3,11m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,05m <sup>2</sup>

**Gesamt Whg C 2-2 65,88m<sup>2</sup>**



**Maßstab 1:100**

1m 2m 3m

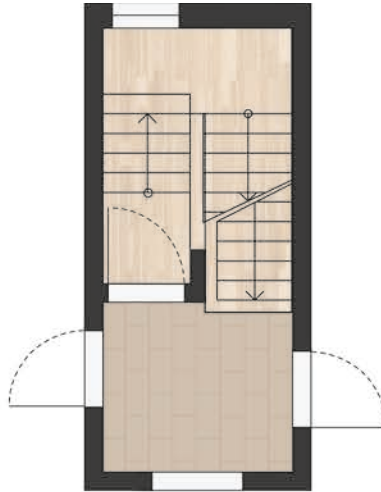




# Haus C

Wohnung C 3-1  
Dachgeschoss

Der Aufzug fährt direkt in die großzügig geschnittene Wohnung über das gesamte Staffelgeschoss.

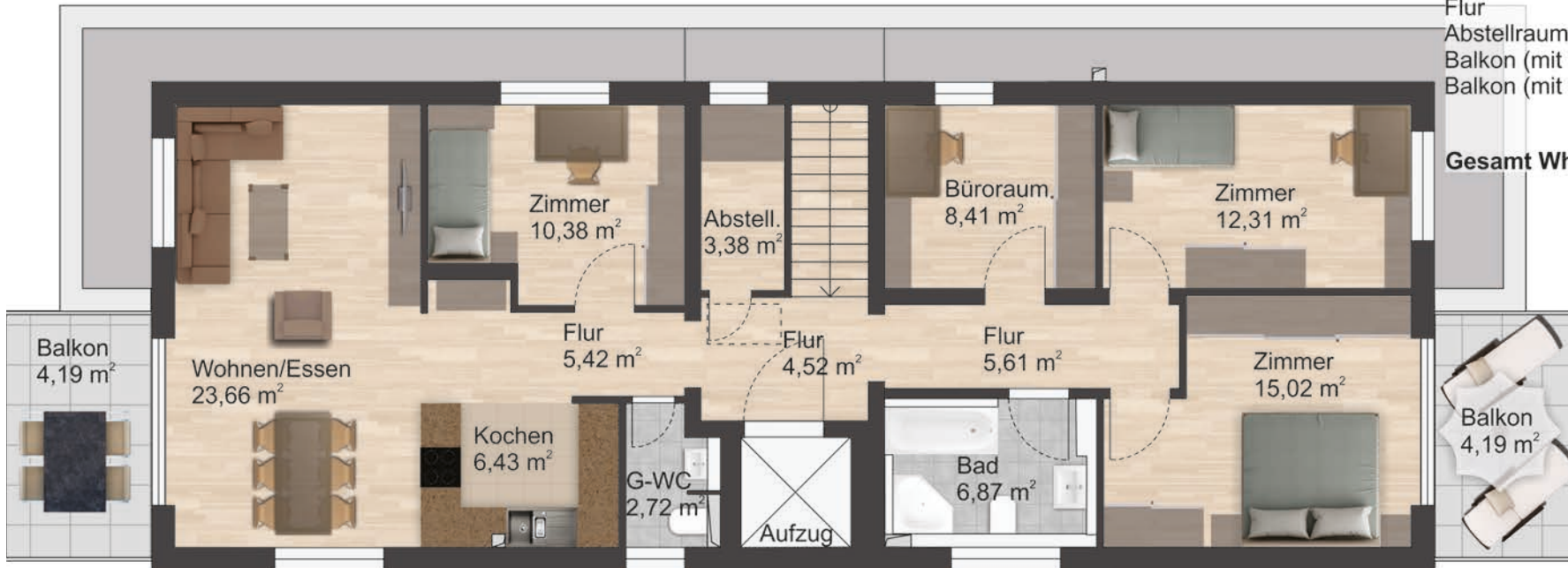


*4,5-Zimmer*

**Dachgeschoss  
Whg C 3-1**

Wohnen/Essen	23,66m <sup>2</sup>
Kochen	6,43m <sup>2</sup>
Zimmer	15,02m <sup>2</sup>
Zimmer	12,31m <sup>2</sup>
Zimmer	10,38m <sup>2</sup>
Büroraum	8,41m <sup>2</sup>
Bad	6,87m <sup>2</sup>
G-WC	2,72m <sup>2</sup>
Flur	5,42m <sup>2</sup>
Flur	4,52m <sup>2</sup>
Flur	5,61m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,38m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,19m <sup>2</sup>
Balkon (mit 50%)	4,19m <sup>2</sup>

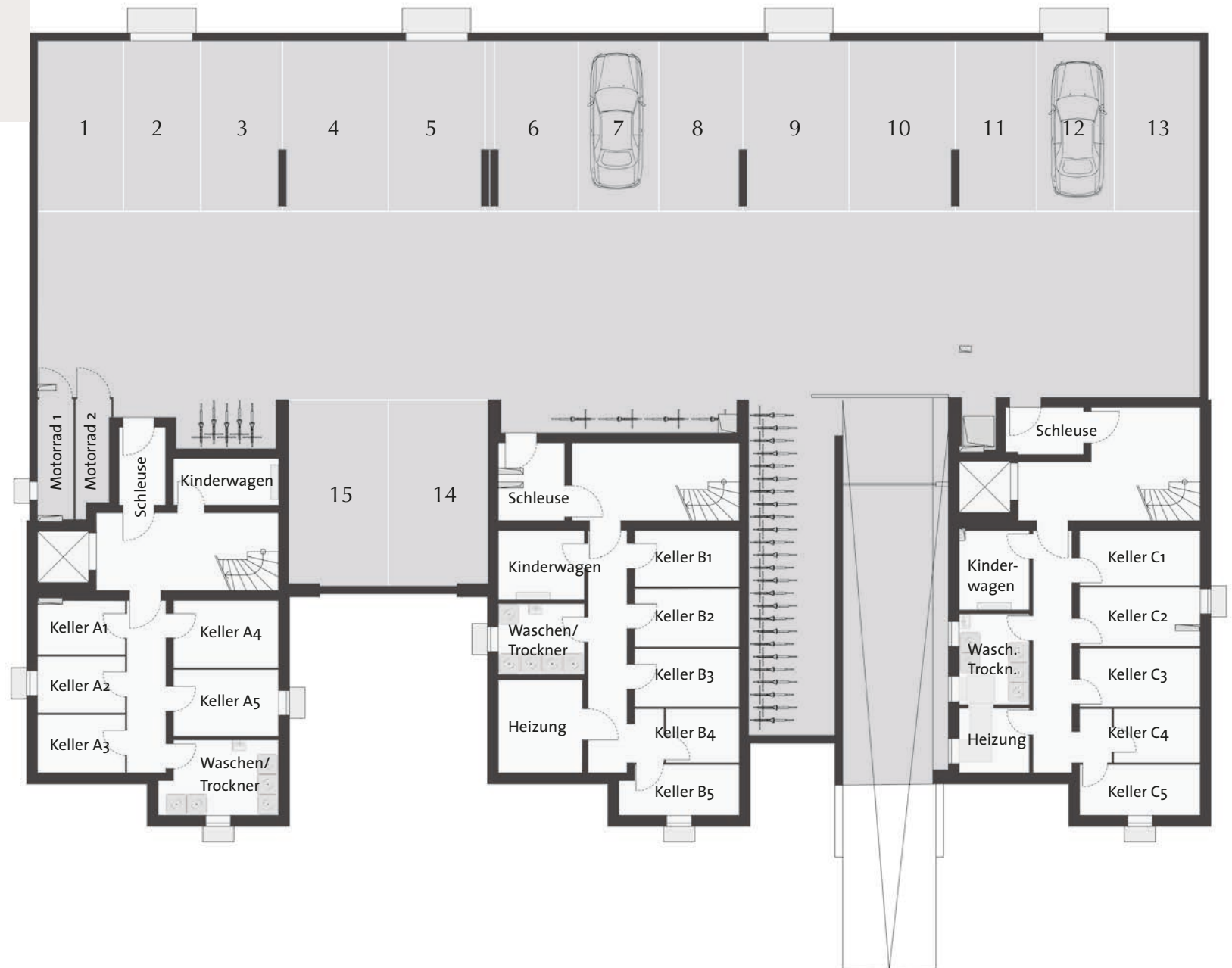
**Gesamt Whg C 3-1 113,11m<sup>2</sup>**



Maßstab 1:100

1m 2m 3m

# Untergeschoss



## Tiefgarage/ Keller

Für Ihre Fahrzeuge stehen 15 Tiefgaragenstellplätze (teilweise in Überbreite), 2 Motorrad-Boxen und eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen zur Verfügung.

Jedes Haus hat einen Wasch- und Trocknerraum und jeder WHG ist ein Kellerraum zugeordnet.



Bauqualität, die eine  
Werthaltigkeit Ihrer  
**Investition** sichert!



Perfekt umgesetzt von einem  
Partner, der Erfahrung, individuelle  
Beratung und hervorragenden  
Service aus einer Hand bietet:

**Wörner Wohnbau**

## Baubeschreibung

- Baujahr 2021/2022
- Fertigstellung und Erstbezug 2022
- 3 Wohnhäuser mit 15 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgröße zwischen 50 und 117 qm mit 2 bis 4,5 Zimmern
- 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss
- Balkone und Terrassen mit Gartenanteil (Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsrecht der zugehörigen Gartenfläche)
- Außenwasserhahn auf den Terrassen
- Videoüberwachung an der Eingangstür
- Wärmeerzeugung durch Gas-Brennwerttherme mit Edeldstahlaußenkamin sowie zusätzlicher ökologischer Luft-/Wasser-/Wärme-Pumpe
- Lüftungsanlage über 2-Stufen-Lüfter mit Fensterlüftungselementen
- Dreifachverglaste Fenster
- Helle lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterplanung
- Elektrische Rollläden
- Moderne offene Küchen
- Eiche-Parkett in allen Wohn- und Schlafbereichen
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumsteuerung
- Moderne Tageslichtbäder mit Sanitärausstattung von Markenherstellern und bodengleichen Duschen mit Duschabtrennungen aus Glas
- Trendige Wand- und Bodenfliesen nach Mustervorlage
- Raufasertapete weiß
- Aufzüge rollstuhlbefahrbar
- Aufzüge in Haus A und C mit direktem Zugang in DG-WHG
- Tiefgarage
- Kellerabteil für jede Wohneinheit
- Fahrrad-Parksystem
- Motorradboxen
- Allgemeine Wasch- und Trocknerräume
- Allgemeine Kinderwagenräume
- Die in diesem Prospekt dargestellten Bilder und Grafiken dienen lediglich der Ausschmückung. Im weiteren Planungsablauf können noch bauliche Veränderungen auftreten. Vor allem Innen- und Außenmöblierung, Farbgestaltung, Küchen, Sanitärgegenstände wie Duschen etc. sind kein Vertragsbestandteil. Die endgültige Ausführung und Ausstattung wird im Notarvertrag und in der Teilungserklärung festgelegt.
- Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage

***Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben nach Erstellung des Exposés ausdrücklich vorbehalten.***



Wir bauen Ihr  
Zuhause



# Kompetenz

mit 25-jähriger Erfahrung



*„Wir sind Ihr Partner, auf den Sie sich verlassen können!“*

*Jürgen Wörner  
Dipl.-Bauingenieur (FH)  
Geschäftsführer*

## Hochwertige Bauausführung

Bei der Bauausführung setzen wir auf Qualität und arbeiten mit erfahrenen und namhaften Handwerkern aus der Region zusammen.

Die Wörner Wohnbau GmbH steht mit Leidenschaft für zeitgemäße Architektur und durchdachte Raumaufteilung.

Hierbei fließen stets die aktuellsten technischen und energetischen Erkenntnisse ein, ohne auf Bewährtes und Erprobtes zu verzichten.

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung als Bauträger.

## Betreuung aus einer Hand

Wir kümmern uns um den reibungslosen Ablauf Ihres Bauvorhabens. Vom ersten Kontakt bis zum Einzug in Ihre Wunschimmobilie, sind wir immer für Sie da.







Sie haben Interesse oder Fragen bezüglich unseres Bauprojektes in Sandweier Baden-Baden – kontaktieren Sie uns unverbindlich und lassen Sie sich beraten.

**Wörner Wohnbau Baubetreuung GmbH**  
Hauptstraße 119  
76448 Durmersheim

Tel. 07245 9037696  
Fax 07245 9037695

E-Mail [info@woerner-wohnbau.de](mailto:info@woerner-wohnbau.de)  
[www.woerner-wohnbau.de](http://www.woerner-wohnbau.de)



*Lydia Wörner*  
*Assistenz der Geschäftsleitung*  
*Immobilienmaklerin (IHK)*