

# Exposé

## Wohnung in Eutingen im Gäu

### Neubauwohnung W11 2.OG Weizenstraße 4 in Eutingen im Gäu



Objekt-Nr. OM-416364

#### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

72184 Eutingen im Gäu  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,43 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,29 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser Konzept – hervorragende Wohnlage und hochwertige Bauweise!

Ländlicher Raum und eine ruhige Lage sind noch lange kein Hindernis für kurze, zentrale Erreichbarkeit. Das alles finden sie hier in der Weizenstraße in Eutingen!

In unseren 2 Mehrfamilienhäusern werden sich alle Generationen - Singles, Familien und Senioren in gleicher Weise wohlfühlen!

Die Wohnanlage verfügt über 25 Eigentumswohnungen von 1,5 bis 4,5 Zimmer in gehobener Ausstattung, die auch durch einen Aufzug einfach und bequem erreichbar sind.

Auf einem unserer 26 TG-Stellplätze oder 11 Außenstellplätze können sie ihre Fahrzeuge abstellen. Für Fahrradliebhaber sind zusätzlich noch 44 überdachte Fahrradstellplätze vorhanden.

Zeitgemäßes Wohnen bedeutet auch ein regeneratives Energiekonzept!

Die PV-Anlage auf dem Dach liefert eigenen produzierten Strom.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Wärmepumpe.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen mit separatem Raumthermostat
- Luft- Wasserwärmepumpe
- Aufzug
- Sonnige Südbalkone oder Südterrassen
- elektrische Rollläden
- Kabelanschluss und Glasfaseranschluss vorhanden
- moderne Sanitärausstattung in Bad und WC (Marken-Sanitärgegenstände)
- bodenebene Duschen mit Regen-Kopfbrause
- Handtuchheizkörper im Bad
- Kunststoff-Fenster mit Mehrprofilkammer und 3-fach Isolierverglasung
- jede Wohnung hat einen Kellerraum und Abstellraum in der Wohnung
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Tiefgarage
- PV Anlage auf dem Dach

Tiefgaragenstellplatz 25.000,-€

Außenstellplatz 9.000,-€

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Lohmiller Ingenieur GmbH

Rottenburger Str. 19

72181 Starzach-Börstingen

+49 7457 59094 00

Lohmiller@Buero-Lohmiller.de

HRB765430

## Lage

Eutingen im Gäu ist eine lebendige Gemeinde ganz im Osten des Landkreises Freudenstadt zwischen Horb a. N. und Rottenburg a. N. gelegen.

Als idealer Wohnort liegt Eutingen in direkter Anbindung an die B28 und die Autobahn A81, sodass sie einfach an ihren Arbeitsplatz gelangen.

Durch die zentrale Lage sind Städte wie Nagold, Horb a. N., Rottenburg a. N. Herrenberg, Böblingen und Stuttgart schnell zu erreichen. Auch verfügt der Ort über eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel mit Bus oder Bahn am neuen Haltepunkt Nord.

Mit mehr als derzeit 400 örtlichen Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Handel, Handwerk und Gewerbe zeichnet sich Eutingen über eine gute Gewerbestruktur aus.

In der Gemeinde können sie zwischen drei gemeindeeigenen und zwei kirchlichen Kindergärten mit einem guten Betreuungskonzept auswählen. Anschließend kann ihr Kind die Grundschulen in Eutingen oder Weitingen besuchen und später an/auf die weiterführenden Schulen wechseln, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden.

Mit über 40 Vereinen kommt auch das Vereinsleben nicht zu kurz und es wird ihnen bestimmt nicht langweilig werden. Egal, ob Feuerwehr, Musikkapelle, Sportverein oder Narrenzunft, es ist für jeden etwas dabei.

In Eutingen kann man auch gut alt werden. Örtliche Vereine, die Kirche und über Sozialstationen werden alle versorgt, die Unterstützung in Pflege und Alltag benötigen. Auch ein Alten- und Pflegeheim ist ebenfalls im Ort.

Hier lässt es sich sowohl ausgezeichnet leben als auch arbeiten!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Nordansicht



# Exposé - Galerie



Ostansicht



Südansicht

# Exposé - Galerie



Westansicht

# Exposé - Grundrisse

Weizenstraße 4 Eutingen im Gäu  
Haus 2 – 2. Obergeschoss





# Exposé - Grundrisse

Weizenstraße 4 Eutingen im Gäu  
Haus 2 – Erdgeschoss



25



# Exposé - Grundrisse

Mehrfamilienhaus Weizenstraße 4  
72184 Eutingen im Gäu

Haus 2 - Wohnung 11  
2. Obergeschoss - 1,5 Zimmer

W11 - H2 (barrierefrei)

Wohnen/Kochen	31,70 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,87 m <sup>2</sup>
Abst.	1,02 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>40,43 m<sup>2</sup></b>

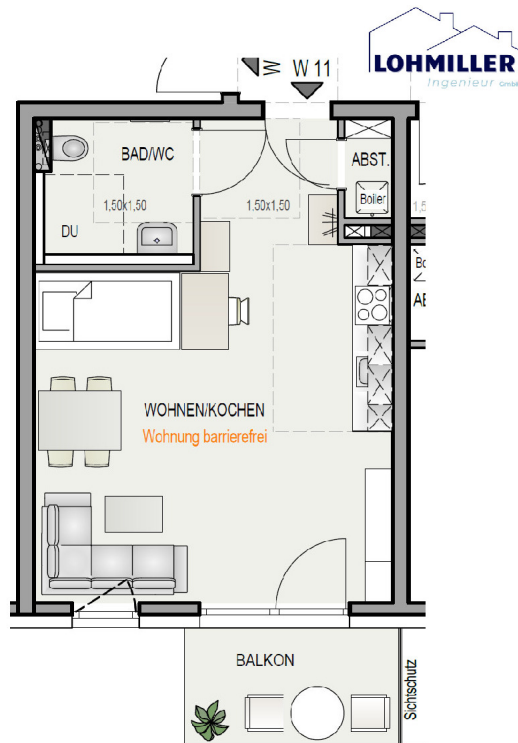
Abstellraum A2/11 im UG 2,29 m<sup>2</sup>

Wohn- und Nutzfläche 42,72 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung  
Balkone / Terrassen / Wintergärten zu 50%



Unverbindliche Illustration, unmaßstäblich



39

# Exposé - Grundrisse

**Mehrfamilienhaus Weizenstraße 4  
72184 Eutingen im Gäu**

Haus 2 - Wohnung 11  
VARIANTE

Erdgeschoss - 2,5 Zimmer

W3 - H2 (barrierefrei)

## Wohnen/Kochen/Schlafen

Bad/WC

Abst.

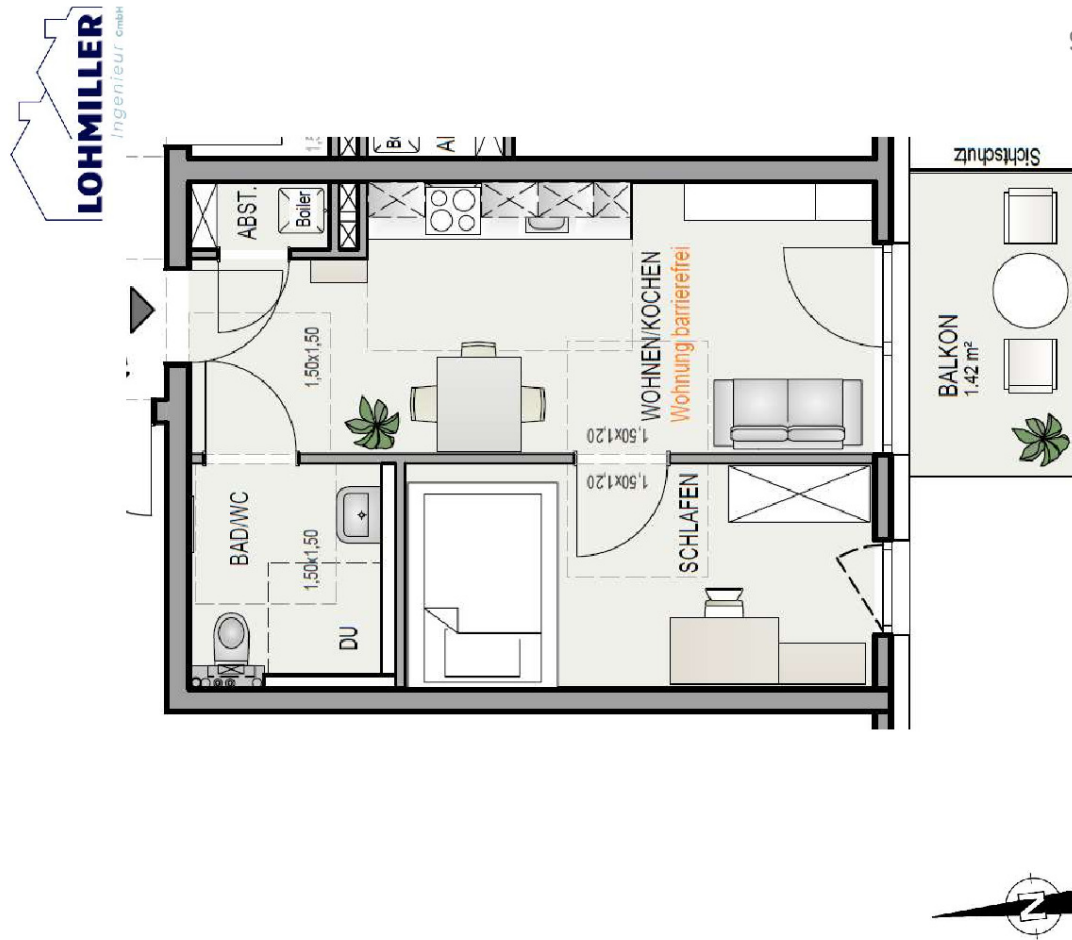
Terrasse (1/2) 2,84 m²

Gesamtwohnfläche	ca.	40 m <sup>2</sup>
------------------	-----	-------------------

Abstellraum A2/11 im UG 2,29 m<sup>2</sup>

Wohn- und Nutzfläche	Ca.	42,00 m <sup>2</sup>
----------------------	-----	----------------------

Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung  
Balkone / Terrassen / Wintergärten zu 50%



Unverbindliche Illustration, unverbindliche

# Exposé - Anhänge

## 1. Übersicht Untergeschoss Haus 2

# Weizenstraße 4 Eutingen im Gäu

## Haus 2 – Untergeschoss

