

# Neubauprojekt **Alte Ziegelei**



## **Ergänzungen** - 24 Wohnungen in 4 Gebäuden



- Hohe Energie-Effizienz - **Barrierefreie Einheiten** - Sehr gute Infrastruktur -



Visualisierung Ansicht Süd-West mit Umgebung

# Projektvorstellung

In 72108 Rottenburg-Ergenzingen entstehen 24 Eigentumswohnungen in 4 Gebäuden mit verbundener Tiefgarage. Das Bauvorhaben befindet sich in der Straße "Alte Ziegelei", ruhig gelegen am Rande des Ortskerns in einer 30er Zone und Sackgasse. Das östliche Gebäude grenzt ebenso an die Gäustraße an.

Das Projekt befindet sich auf einem ebenen Grundstück mit einer Gesamtgröße von 2267m<sup>2</sup>.

Die 4 Gebäude sind unterirdisch mit einer Tiefgarage verbunden, diese hat 30 Stellplätze mit E-Auto-Lademanagement.

Die 24 modernen Eigentumswohnungen haben eine hohe Energie-Effizienz nach GEG 2020 mit hohem Anteil an erneuerbaren Energien - Endenergiebedarf 16,7 kWh / m<sup>2</sup>a.

Die Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 76 und 133m<sup>2</sup> mit jeweils Balkon oder Terrasse nach Süden.

Alle Wohnungen in den Erdgeschossen und Obergeschossen sind barrierefrei erstellbar. Alle Gebäude haben barrierefreie Aufzüge und der Zugang zu allen Einheiten ist schwellenfrei.

Der Ort Ergenzingen gehört zum Landkreis Tübingen mit sehr guter Immobilienpreis-Entwicklung.

Der Neubau erfüllt die Kriterien für die 5% Abschreibung (degressive AfA gemäß Wachstumschancengesetz März 2024).

Die Umgebungsbebauung besteht aus gehobenen Ein- und Mehrfamilienhäusern, teilweise Neubauten.

So entsteht hier in bevorzugter Wohnlage ein Projekt mit moderner Architektur und hoher Wohnqualität, massiv gebaut mit lokalen Handwerkern und Fachingenieuren aus der Region.

**Eine Preisliste mit Reservierungsstand erhalten Sie auf Anfrage**

# Infrastruktur

Der Ort Ergenzingen hat eine **sehr gute Infrastruktur** mit **direkter Lage an der Autobahn A81** Stuttgart-Singen.

Die bedeutende **Universitätsstadt Tübingen** erreichen Sie in **ca. 20 Minuten**, ebenso die **Industriestädte Böblingen** und **Sindelfingen**.

Den Bahnhof mit **Anbindung an das VVS Netz Stuttgart**, erreichen Sie von der Alten Ziegelei aus in **5 Gehminuten**.  
(VVS Stuttgart 42 Minuten nach Stuttgart HBF)

Zur **zentralen Bushaltestelle** mit Anbindung an die **umliegenden Städte** sind es **2 Gehminuten** (Verkehrsnetz Rottenburg, etc...) und **5 Gehminuten ins Grüne** mit Spazierwegen.

Ebenso sind **Kindergarten, Schule, Apotheke, Arzt, Bank, Supermarkt, Restaurants, etc...** in **wenigen Gehminuten** erreichbar.

# Highlights

## Sehr gute Verkehrsanbindung

Naherholungsgebiet in wenigen Gehminuten erreichbar

**5% degressive AfA (Sonderabschreibung bei Vermietung)**

Energie-Effizienzklasse A+

**Barrierefreie Apartments und Personenaufzüge**

Schwollenfreier Zugang von Tiefgarage zu allen Wohnungen

**Alle Terrassen und Balkone ausgerichtet nach Süden**

Nebenträume und überdachte Fahrradstellplätze

**Viel Helligkeit durch bodentiefe Fenster**

WDVS aus Mineralwolle (kein Styropor)

## Elektrische Rollläden

Überhohe Wohnungseingangs- und Innentüren

**3-Scheiben Wärme-Isolierverglasung**

Luft-Wärmepumpen

**Photovoltaik-Anlage (günstigerer Stromtarif)**

Hochwertige Einrichtung

**Fußbodenheizung**

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

**Glasfaseranschluss**

Lademanagement-System für E-Autos

Bei den gezeigten Bildern der Ausstattung handelt es sich um Beispielabbildungen.

Die Möblierung und Ausstattung der Grundrisse dient der Illustration.

Abbildungen unterliegen keiner Gewähr.

Im Zuge der Ausführungsplanung kann es zu Änderungen kommen.

# Referenzobjekte

Hier finden Sie **ähnliche, durch uns erstellte Objekte in Ergenzingen** für Ihre bessere Anschauung als **Referenz:**



## Stehelinstraße 14, 16 und 18

18 Wohneinheiten, Tiefgarage  
Baujahr: 2020

**Energiestandard KfW 40**

Bitte beachten Sie, dass Sie von der Stehelinstraße aus die Rückseiten der Gebäude sehen. Vom Killbergweg aus sehen Sie auch teilweise die Frontseiten.



## Eutinger Straße 4 ,6, 8 und 10

25 Wohneinheiten, verbundene Tiefgarage  
Baujahr: 2019

**Energiestandard KfW 40+ mit PV Anlage**

Dieses Bauvorhaben ist in der Größenordnung ähnlich wie die Alte Ziegelei und hat ebenso eine verbundene Tiefgarage.

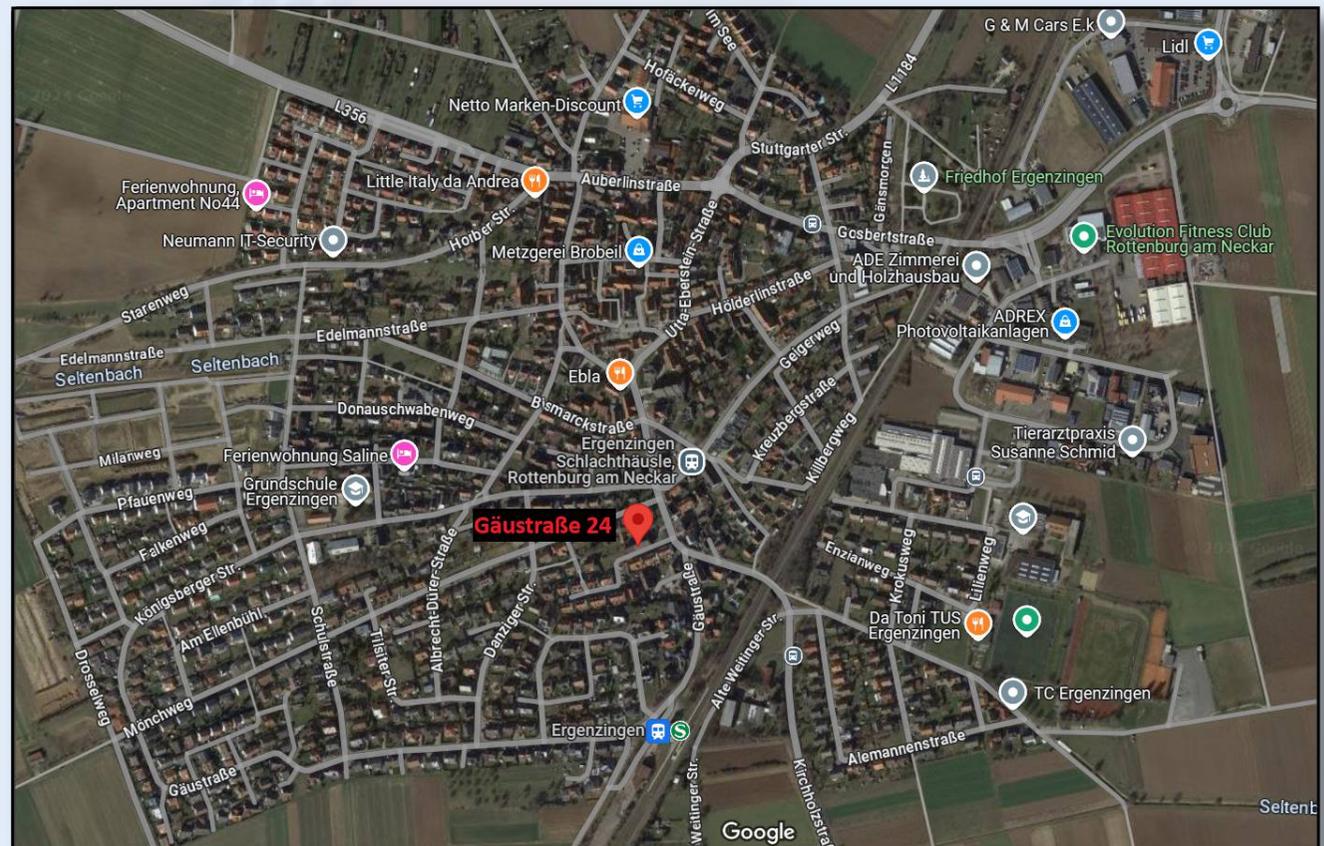
# Über Ergenzingen

Mit ca. **4.500 Einwohnern** ist Ergenzingen der **größte Stadtteil Rottenburgs**. Ergenzingen verfügt über eine **hervorragende Verkehrsanbindung** via Bahn, Autobahn und Bundesstraßen. Es liegt in der **Nähe** der Landeshauptstadt **Stuttgart**, der Universitätsstadt **Tübingen** mit ihren berühmten Kliniken und der Industriemetropole **Böblingen/Sindelfingen** mit zahlreichen internationalen Großunternehmen.

Ergenzingen besitzt eine **sehr gute öffentliche Infrastruktur**. Neben **Arztpraxen und Kreditinstituten** sind zahlreiche **Einzelhandelsgeschäfte, Handwerksbetriebe und Industriefirmen** in der Ortsmitte und den beiden **ständig wachsenden Gewerbegebieten** beheimatet. Viele dieser Firmen bieten bestmögliche, **wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze**.

Ergenzingen wird **gerne als Wohnort gewählt**, von jungen Familien bis zu Senioren fühlen sich hier **alle Altersgruppen** wohl. Sie finden hier **Ganztagesbetreuung** und Bildung in den **Schulen und kirchlichen Einrichtungen**. Zur Freizeitgestaltung laden neben der **idyllischen Natur** zahlreiche **Sport- und Kulturvereine** sowie **Ausflugsmöglichkeiten** in die **nahen Erholungsgebiete** ein. In Ergenzingen gehen **Tradition und Moderne** eine geradezu ideale Verbindung ein.

Der Ort gehört zum **Landkreis Tübingen**. Hier Wohneigentum zu erwerben, bedeutet **sichere Vermögens- und Wertsteigerung**.



Lage Neubauprojekt in Ergenzingen

- Lage:** 72108 Rottenburg - Stadtteil Ergenzingen, Gäustraße 24, Ortsmitte
- Einwohner:** ca. 4.500
- Arbeitsplätze:** ca. 1.200
- Schulen:** 2 Kindergärten, Grundschule, Gemeinschaftsschule ganztags, Außenstelle der Realschule Rottenburg, Liebfrauenschule, alle weiterführenden Schulen in Rottenburg, Universität Stuttgart (40 min.), Universität Tübingen (25 min.)
- Kirchen:** Katholische Kirche, evangelische Kirche, Kloster Liebfrauenhöhe
- Gesundheit:** Gesundheitsversorgung mit Ärzten, Zahnärzten, Tierarzt, Physiotherapie, Apotheke, Massagen, altenbetreutes Wohnen, etc...
- Versorgung:** 3 Supermärkte Aldi, Lidl, Netto  
2 Tankstellen Aral, davon eine 24h  
Mehrere Metzger, Bäcker, Restaurants, Bars, Fast-Food, etc...  
2 Banken, Poststelle
- Freizeit:** Verschiedenste Sportvereine, Musikvereine, Naturvereine, Mehrzweckhallen, Sportplätze, Fitnesscenter, Tennishalle, Karneval, etc...
- Gewerbegebiet:** Ständig wachsend mit verschiedenen mittelständischen und großen Unternehmen wie Bitzer, Dachser, Elring-Klinger, Hald & Grunewald, Magra, Bergfreunde, Dienstleistungsbüros, eine Vielzahl von Handwerksbetrieben, etc...
- Erholung:** Schwarzwald, Schwäbische Alb, Bodensee, Schönbuch, Neckartal
- Infrastruktur:** Nahverkehr nach Tübingen mit Bus oder Bahn (ca. 20 min.)  
Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) und Karlsruhe  
Direkter Bahnanschluss (RB) nach Böblingen / Sindelfingen (22 min.) und Stuttgart Zentrum (42. min)  
Direkter Autobahnanschluss (3km) zur A81 Stuttgart-Singen  
Nahverkehr in die Städte Rottenburg / Herrenberg / Horb / Nagold (je 10 - 15 min.)  
Anbindung an Flughafen Stuttgart über A81 / A8 (ca. 40 min.) oder RB / S-Bahn



Ortsmitte



Panorama



Gewerbegebiet



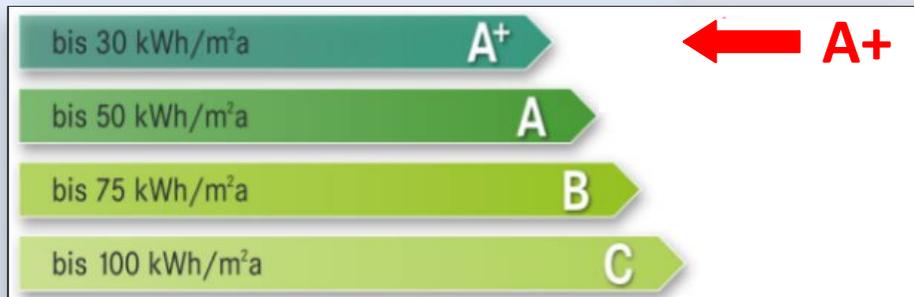
Gewerbegebiet

# Energiekonzept

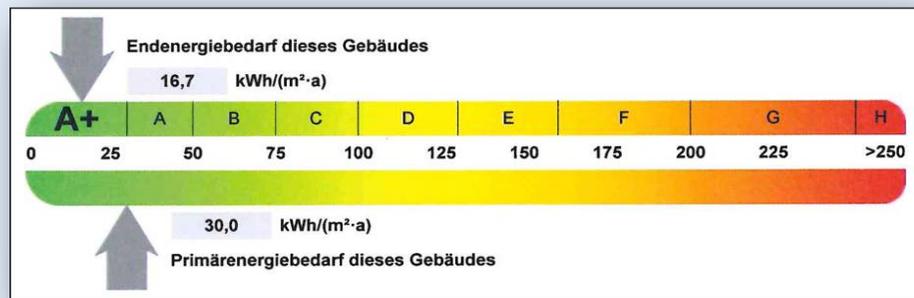
Das Heiz- und Wärmekonzept des Bauvorhabens Alte Ziegelei besteht aus Luftwärmepumpen zur Heizung der Wohnräume über Fußbodenheizung und dezentralen elektrischen Warmwasserspeichern zur Warmwassererzeugung. Es werden nur namhafte Hersteller verwendet. Die Gebäude erreichen die Energie-Effizienzklasse A+ mit einem Endenergiebedarf von 16,7 kWh / m<sup>2</sup>a.

**Luftwärmepumpe:** Kostengünstige und energiesparende Wärmegewinnung durch Einsatz von Strom, Wärme aus der Luft wird über Heizungssystem in den Wohnraum geführt und über Fußbodenheizung verteilt, Steuerung durch Einzelraumthermostate

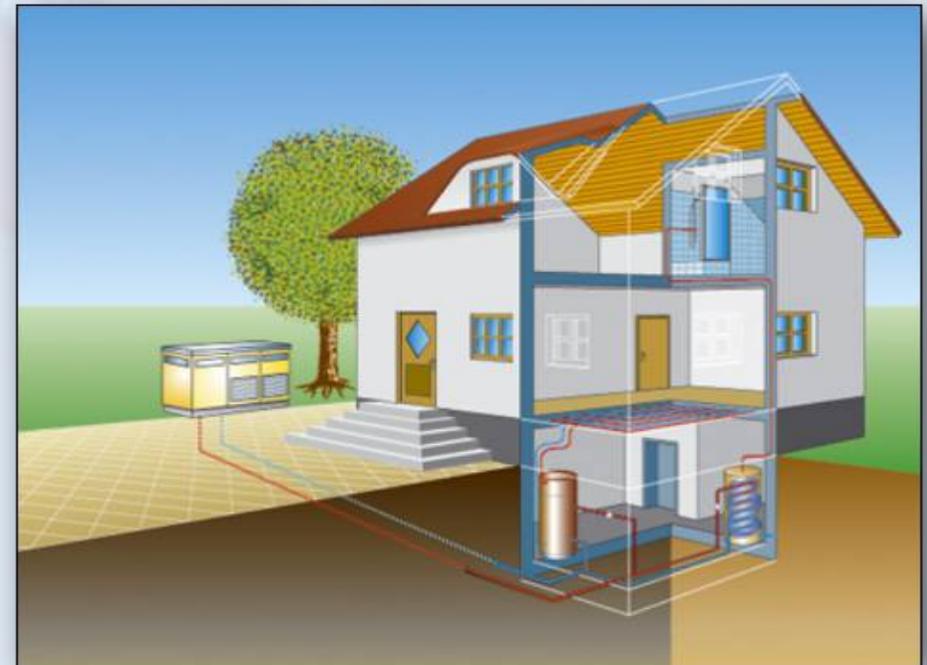
**Wohnungslüftung:** Lüftungsauslegung gemäß DIN 1946-6 mit Wärmerückgewinnung, Einzelgeräte verbaut in den Außenwänden, programmierbare Steuerung, Feuchteschutz und Heizkostensparnis



Übersicht Energieeffizienz-Klassen Wohngebäude



Skala aus Vorschau Energieausweis Alte Ziegelei



Funktionsschema Heizung mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung

<b>Photovoltaik</b>	Stromgewinnung durch Sonneneinstrahlung, eine PV-Anlage wird durch die BTM-Wohnbau GmbH installiert und betrieben, die Bewohner und die WEG erhalten einen günstigeren PV-Strom-Tarif
<b>Energiemanagement-System</b>	System bestehend aus Wandlerschränken und für Mietstrom-Modell notwendiger Infrastruktur, geht in Besitz der WEG über
<b>Lademanagement-System</b>	Schnellladestation bis 11kW für E-Autos an jedem Tiefgaragenstellplatz möglich, gesteuert über Lademanagement-System, geht in Besitz der WEG über, Wallbox kann zusätzlich erworben werden
<b>Elektrische Warmwasserspeicher</b>	Dezentrale Warmwassergewinnung durch den Einsatz von Strom, Steuerung, Einzelgerät in jeder Wohneinheit

## Dezentrale Warmwasserbereitung

Eine **dezentrale Warmwasserbereitung** wird seit der gestiegenen Strompreise der letzten Jahre **für Neubauprojekte empfohlen** und vermehrt eingesetzt. Elektrische Warmwasserbereiter bieten eine **effiziente Lösung** aufgrund **folgender Vorteile**:

- **Weniger Verluste durch kurze Leitungen (bei Warmwassergewinnung im UG bis zu 50% Leitungsverluste durch Zirkulation)**
- Keine Kosten für Warmwasserzähler und Ablesung / Abrechnung
- **Keine Probleme mit Legionellen und keine Kosten für Legionellenprüfung, die alle 3 Jahre durchzuführen ist**
- Keine Stromkosten für Warmwasser-Zirkulationspumpen, die durchgehend laufen müssen
- **Bessere Möglichkeiten Warmwasserbereitung auf die eigenen Bedürfnisse anzupassen und somit Strom zu sparen (z.B. bei Reisen abschalten)**
- Keine durchgehende Vorhaltung von Warmwasser im Untergeschoss nötig
- **Längere Lebensdauer der Heizungs-Wärmepumpen, da diese kein Warmwasser produzieren sondern nur Wärme (weniger Verdichterstarts und Laufzeit)**
- Bei niedrigen Temperaturen, wenn Warmwasser herzustellen am Teuersten ist, können Wärmepumpen Ihre Leistung nicht mehr effizient modellieren und agieren über die Zuschaltung des Heizstabs selbst wie elektrische Warmwasserbereiter

## 5% Abschreibung - degressive AfA

Die Abkürzung AfA steht für **“Absetzung für Abnutzung“** und wird umgangssprachlich auch als **Abschreibung** bezeichnet. Es gibt verschiedene Arten von AfAs für Wohngebäude: Die **lineare Abschreibung** und die **degressive Abschreibung**.

Bei der **linearen Abschreibung** wird über den kompletten Zeitraum ein **fester Prozentsatz** abgeschrieben. Dieser betrug bisher bei Neubauimmobilien **3% für eine Dauer von 33 Jahren**.

Seit 2024 ist es nun möglich seine **Neuimmobilie bei Vermietung** mit der **degressiven AfA von 5%** abzuschreiben. Dabei verringert sich der abschreibungsfähige Restwert der Immobilie von Jahr zu Jahr, ist also degressiv. Die degressive AfA wurde im Rahmen des **Wachstumschancengesetzes vom März 2024** im Bundesrat verabschiedet, unterliegt einigen **Voraussetzungen an den Neubau** und gilt **nur bei Vermietung**. Ein **Wechsel zur linearen AfA** ist jederzeit möglich.

Durch die Einführung der **degressiven Abschreibung mit 5% jährlich** wird die **Steuerlast** in den ersten Jahren **deutlich gesenkt**. Das **steigert die Nettomietrendite** von Neubauwohnungen als Kapitalanlage - insbesondere für private Vermieter mit hoher Steuerprogression.



**Alle Voraussetzungen für den Erhalt der degressiven AfA von 5% werden beim Bauvorhaben Alte Ziegelei erfüllt!**

# Ausstattung

Das **Projekt Alte Ziegelei** bietet **modernes und hochwertiges Wohnen**. Die nachfolgende Ausstattung sorgt für **hohen Wohnkomfort**. Bodentiefe Fenster sorgen für eine **helle Atmosphäre zum Wohlfühlen**. Sie können im Zuge der Bemusterung zwischen **verschiedenen Designs und Produkten** wählen und somit ihre **individuelle Wohnung** realisieren. Natürlich können Sie auch **eigene Vorstellungen und Wünsche** einbringen. Es werden nur **namhafte Hersteller** verwendet. Details und Bilder finden Sie in der **Bemusterung auf unserer Webseite**.

## Tageslichtbäder

Bodenebene, geflieste "walk-in" Dusche

Hochwertige Sanitärausstattung mit "RainAir" Dusche

Glasfaseranschluss

3-fach Wärme-Isolierverglasung

Glas-Balkongeländer

## Elektrische Rollläden an allen bodentiefen Elementen

Überhohe Wohnungs-Eingangs und Innentüren

Wände mit Malervlies, Putz oder Tapete

Balkon- und Terrassenplatten 60 x 60 cm im Kiesbett verlegt

Boden- und Wandfliesen im Format 30 x 60 cm

Hochwertiger, verklebter Vinylboden

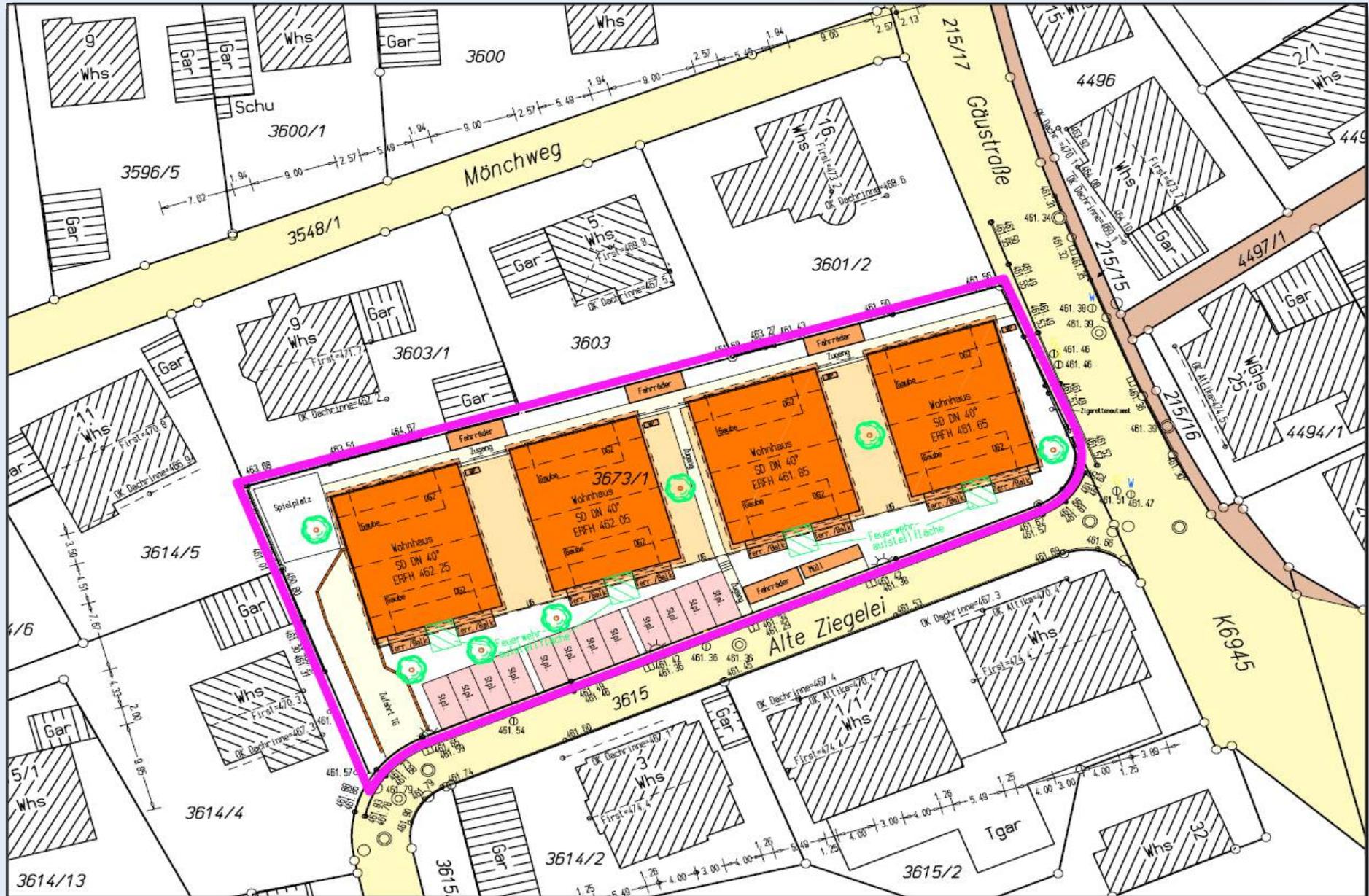


3D Innenvisualisierung - Beispiel Wohn- / Esszimmer



3D Innenvisualisierung - Beispiel Schlafzimmer

# Lageplan



Lageplan Baugesuch mit Umgebungsbebauung

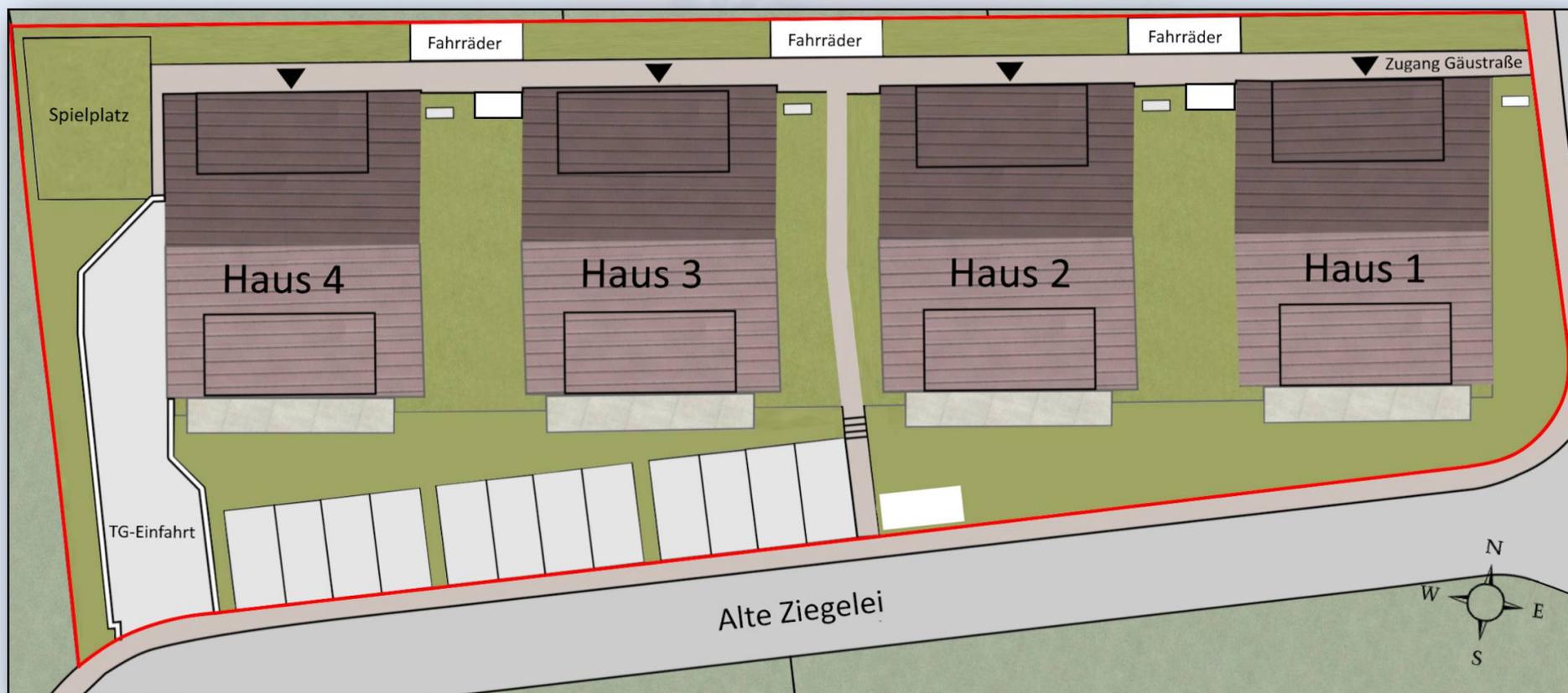
Die 4 Gebäude sind fußläufig von der Gäustraße sowie der Alten Ziegelei aus zugänglich. Die Hauseingänge befinden sich jeweils auf der Nordseite. Der Fußweg zur Gäustraße ist barrierefrei.

Im Außenbereich befinden sich 12 PKW-Stellplätze und für jede Wohnung 2 überdachte Fahrradstellplätze.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich am westlichen Rand des Grundstücks und ist mit einer Wartebucht versehen.

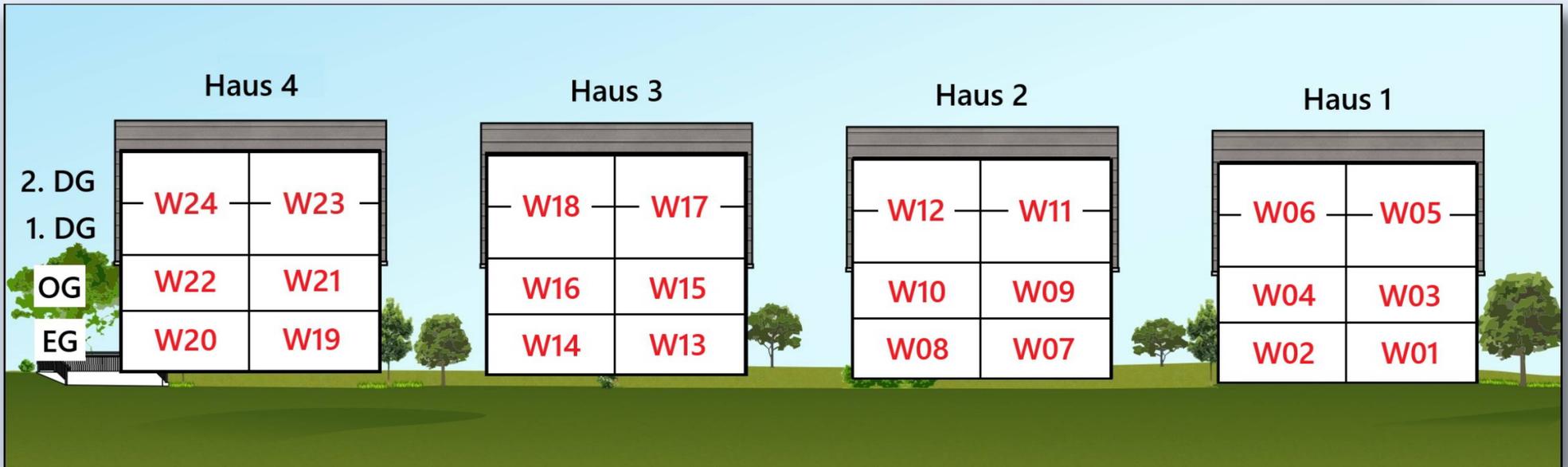
Im Außenbereich befinden sich weiterhin ein privater Kinderspielplatz für die Eigentümer, gemeinschaftliche Müllabstellflächen und die 4 Luft-Wärmepumpen an den Nord-Ost-Seiten der Gebäude.

Den Erdgeschoss-Wohnungen sind jeweils Gartenanteile zur eigenen Gestaltung als Sondernutzungsrecht zugewiesen.



Visualisierung Lageplan

# Lage der Wohnungen



Visualisierung Südansicht

# Übersicht Wohnungen

## Haus 1

<b>W01:</b>	<b>EG 3,5 Zimmer 78m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Terrasse 15m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 56m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei
<b>W02:</b>	<b>EG 4,5 Zimmer 103m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Terrasse 16m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 65m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
<b>W03:</b>	<b>OG 3,5 Zimmer 76m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei gestaltbar
<b>W04:</b>	<b>OG 4,5 Zimmer 102m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei gestaltbar
<b>W05:</b>	<b>DG 5,5 Zimmer 103m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC
<b>W06:</b>	<b>DG 6,5 Zimmer 133m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , 2 Abstellräume, Gäste-WC

## Haus 2

<b>W07:</b>	<b>EG 3,5 Zimmer 78m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Terrasse 15m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 55m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei
<b>W08:</b>	<b>EG 4,5 Zimmer 103m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Terrasse 16m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 45m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
<b>W09:</b>	<b>OG 3,5 Zimmer 76m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei gestaltbar
<b>W10:</b>	<b>OG 4,5 Zimmer 102m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei gestaltbar
<b>W11:</b>	<b>DG 5,5 Zimmer 103m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC
<b>W12:</b>	<b>DG 6,5 Zimmer 133m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , 2 Abstellräume, Gäste-WC

## Haus 3

<b>W13:</b>	<b>EG 3,5 Zimmer 78m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Terrasse 15m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 34m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei
<b>W14:</b>	<b>EG 4,5 Zimmer 103m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Terrasse 16m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 60m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
<b>W15:</b>	<b>OG 3,5 Zimmer 76m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei gestaltbar
<b>W16:</b>	<b>OG 4,5 Zimmer 102m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei gestaltbar
<b>W17:</b>	<b>DG 5,5 Zimmer 103m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC
<b>W18:</b>	<b>DG 6,5 Zimmer 133m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , 2 Abstellräume, Gäste-WC

## Haus 4

<b>W19:</b>	<b>EG 3,5 Zimmer 78m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Terrasse 15m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 65m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei
<b>W20:</b>	<b>EG 4,5 Zimmer 103m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Terrasse 16m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 13m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
<b>W21:</b>	<b>OG 3,5 Zimmer 76m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei gestaltbar
<b>W22:</b>	<b>OG 4,5 Zimmer 102m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei gestaltbar
<b>W23:</b>	<b>DG 5,5 Zimmer 103m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC
<b>W24:</b>	<b>DG 6,5 Zimmer 133m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , 2 Abstellräume, Gäste-WC

**Eine Preisliste mit Reservierungsstand erhalten Sie auf Anfrage**

# Grundriss Erdgeschoss

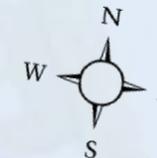
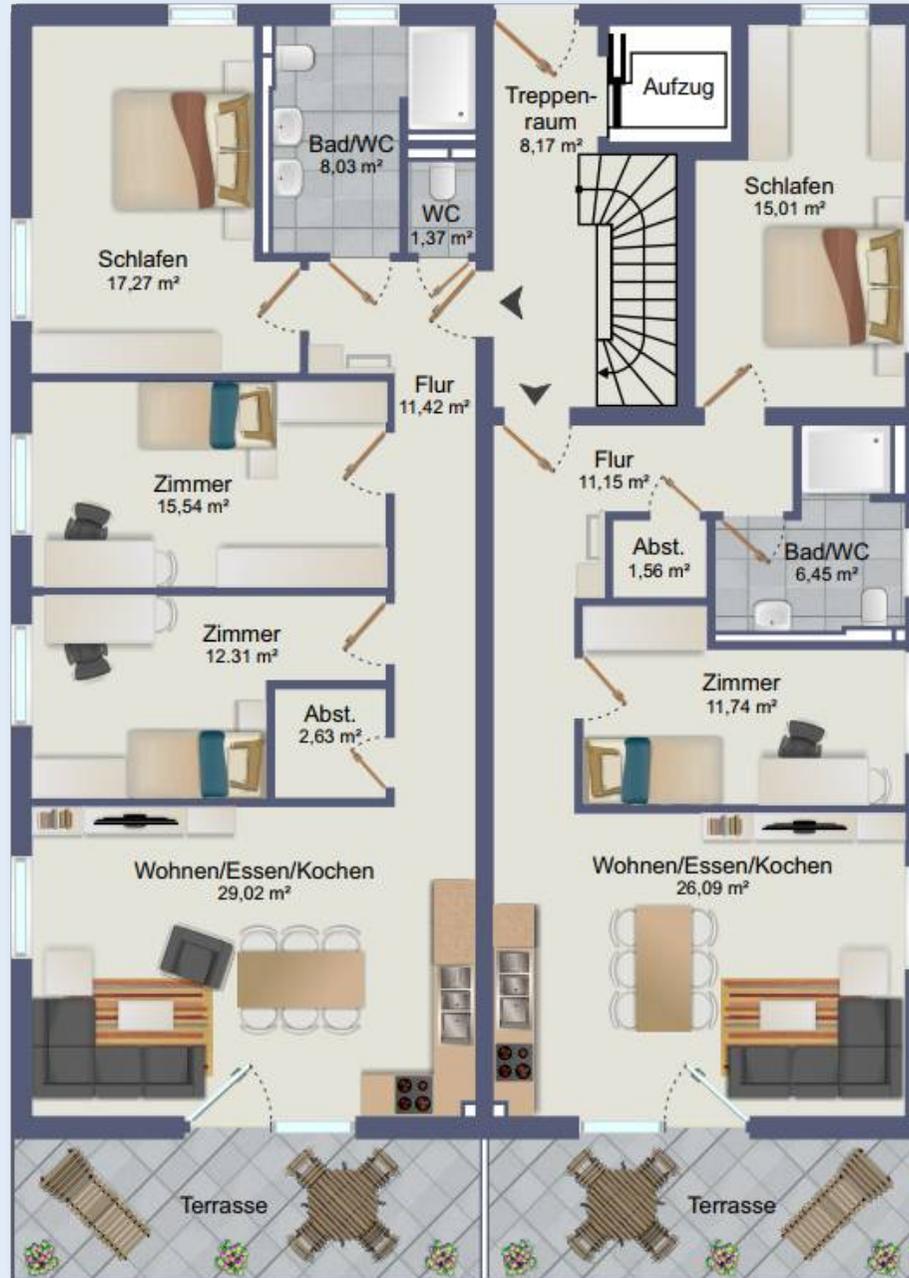
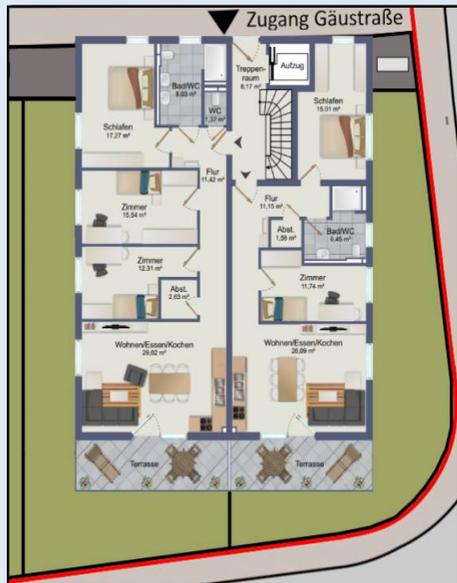
**Wohnungen:**  
**W02, W08, W14, W20**

- 4,5 Zimmer
- 103m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Terrasse
- Gartenanteil
- Abstellraum
- Gäste-WC
- barrierefrei

**Wohnungen:**  
**W01, W07, W13, W19**

- 3,5 Zimmer
- 78m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Terrasse
- Gartenanteil
- Abstellraum
- barrierefrei

## Beispiel Gartenanteile:



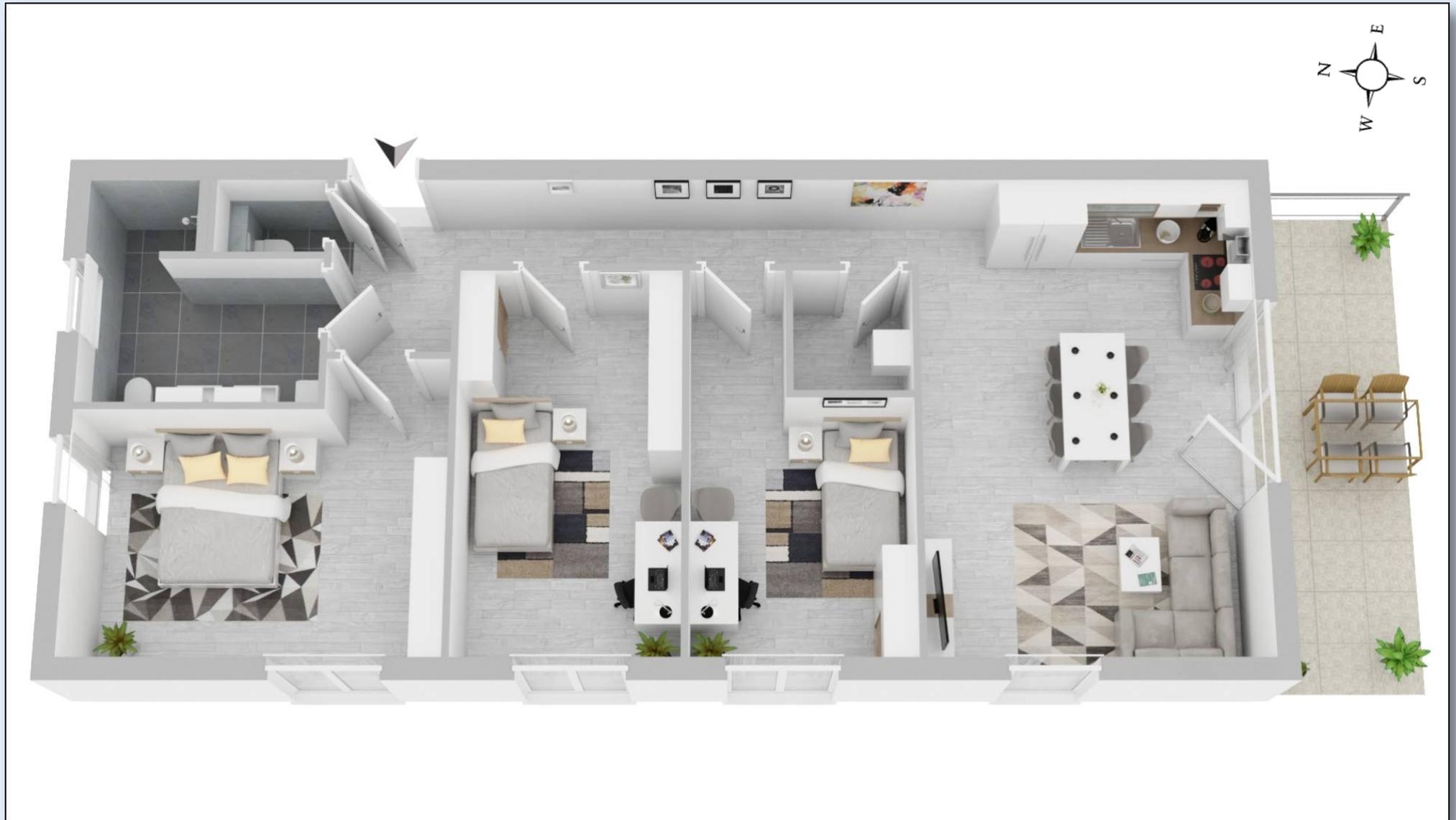
# 3D-Grundriss

Wohnungen: W01, W07, W13, W19



# 3D-Grundriss

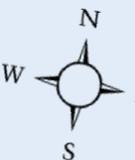
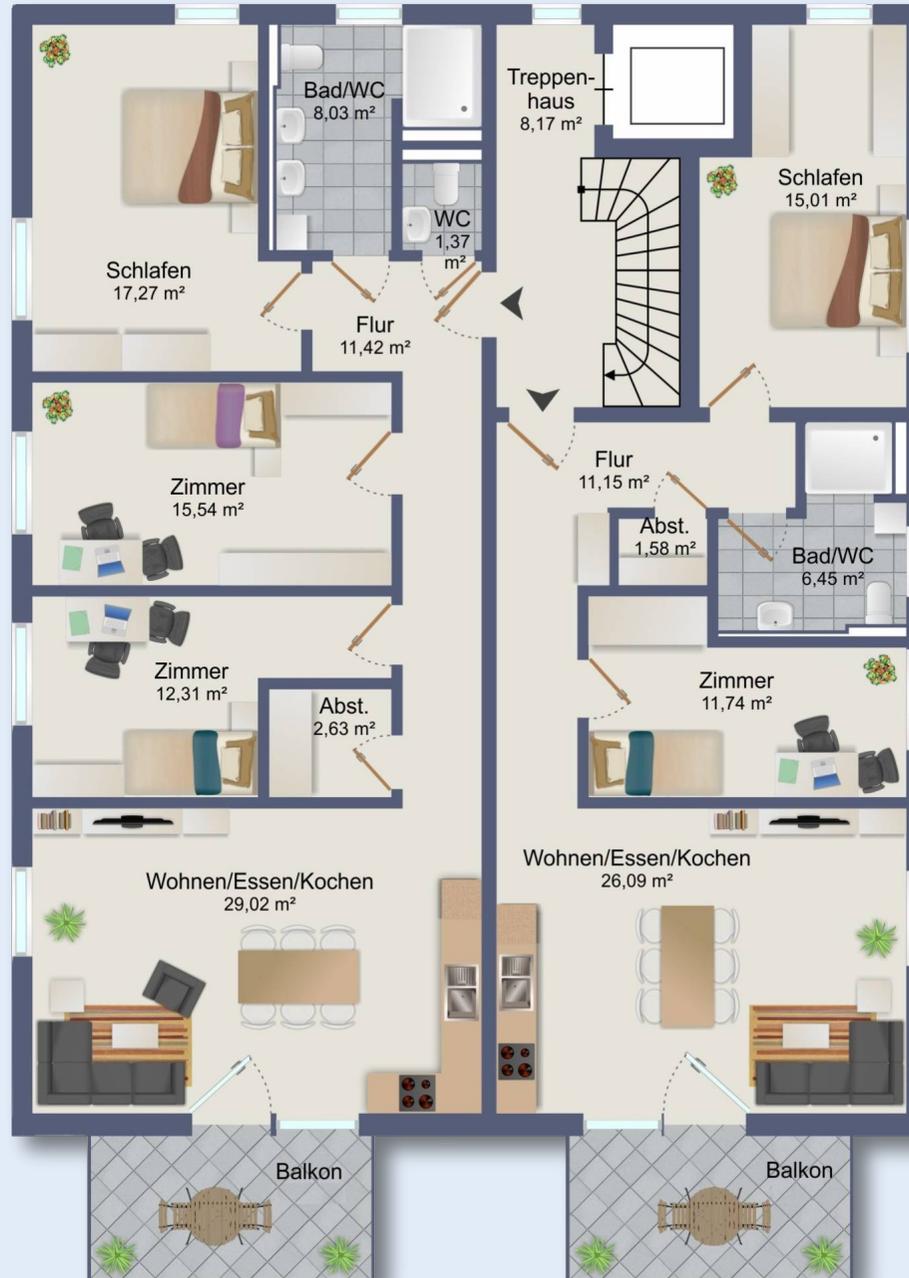
Wohnungen: W02, W08, W14, W20



# Grundriss Obergeschoss

**Wohnungen:**  
**W04, W10, W16, W22**

4,5 Zimmer  
102m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
Abstellraum  
Gäste-WC  
**barrierefrei gestaltbar**



**Wohnungen:**  
**W03, W09, W15, W21**

3,5 Zimmer  
76m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
Abstellraum  
**barrierefrei gestaltbar**

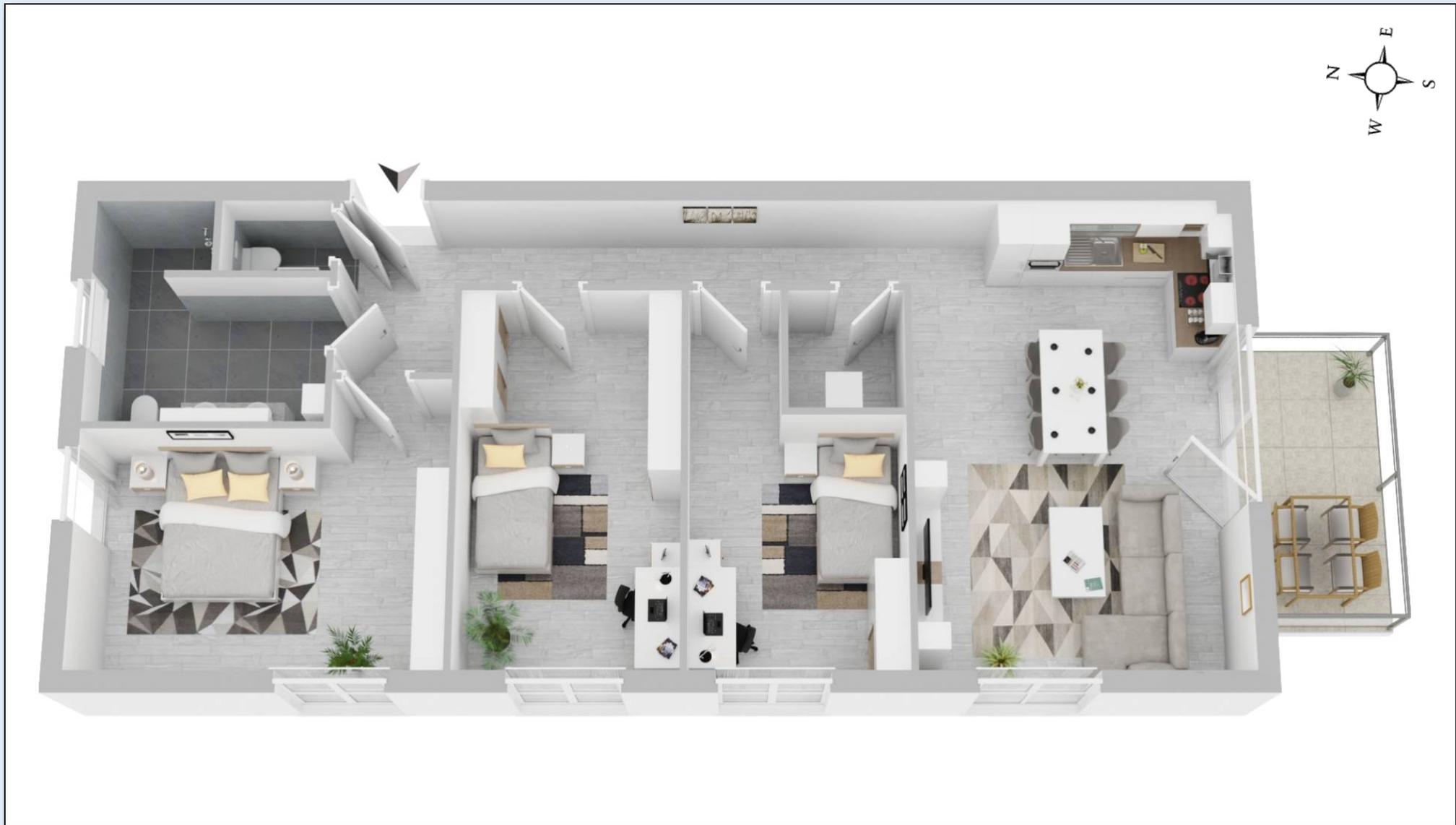
# 3D-Grundriss

Wohnungen: W03, W09, W15, W21



# 3D-Grundriss

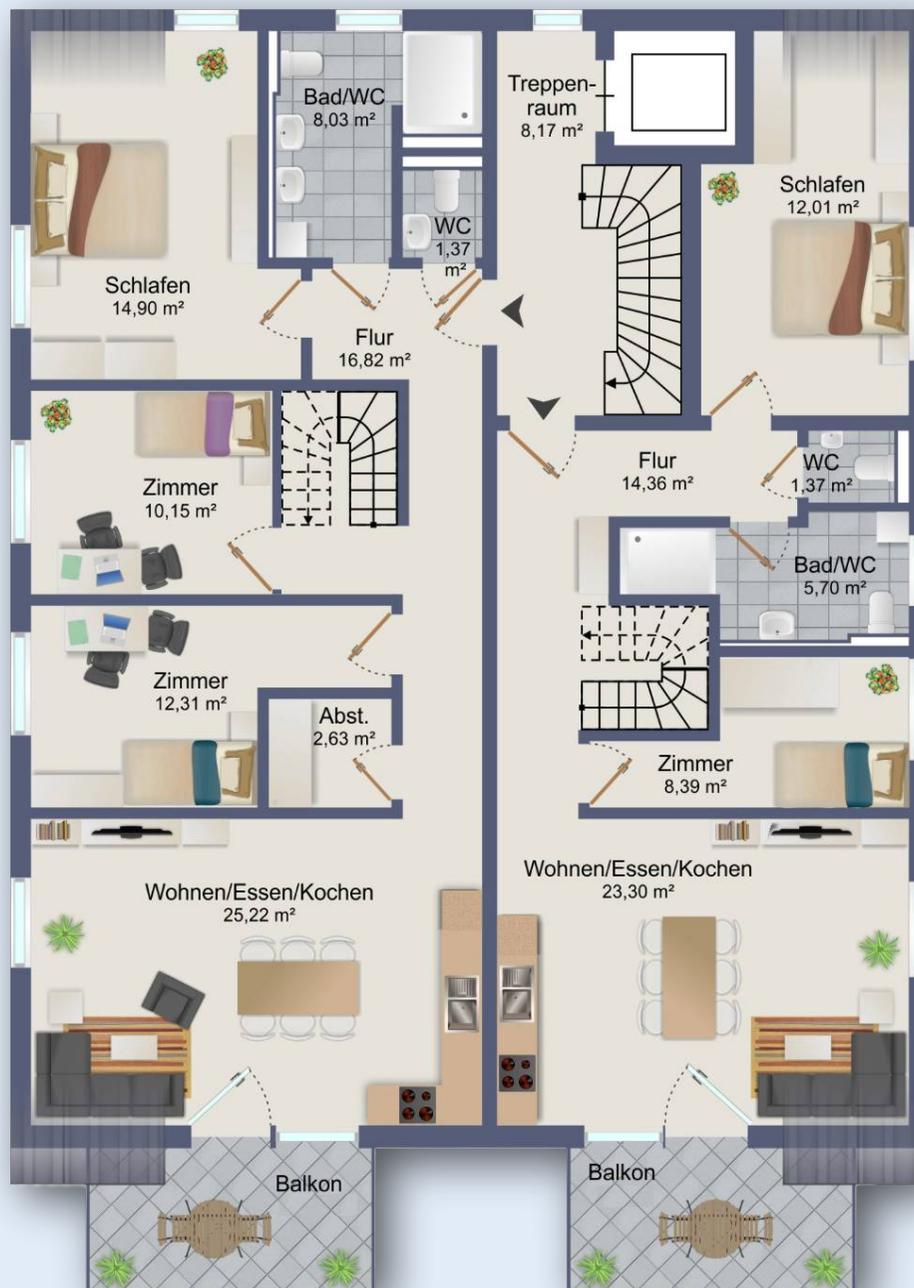
Wohnungen: W04, W10, W16, W22



# Grundriss 1. Dachgeschoss

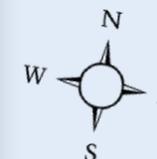
**Wohnungen:**  
**W06, W12, W18, W24**

Maisonette  
6,5 Zimmer  
133m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
2 Abstellräume  
Gäste-WC



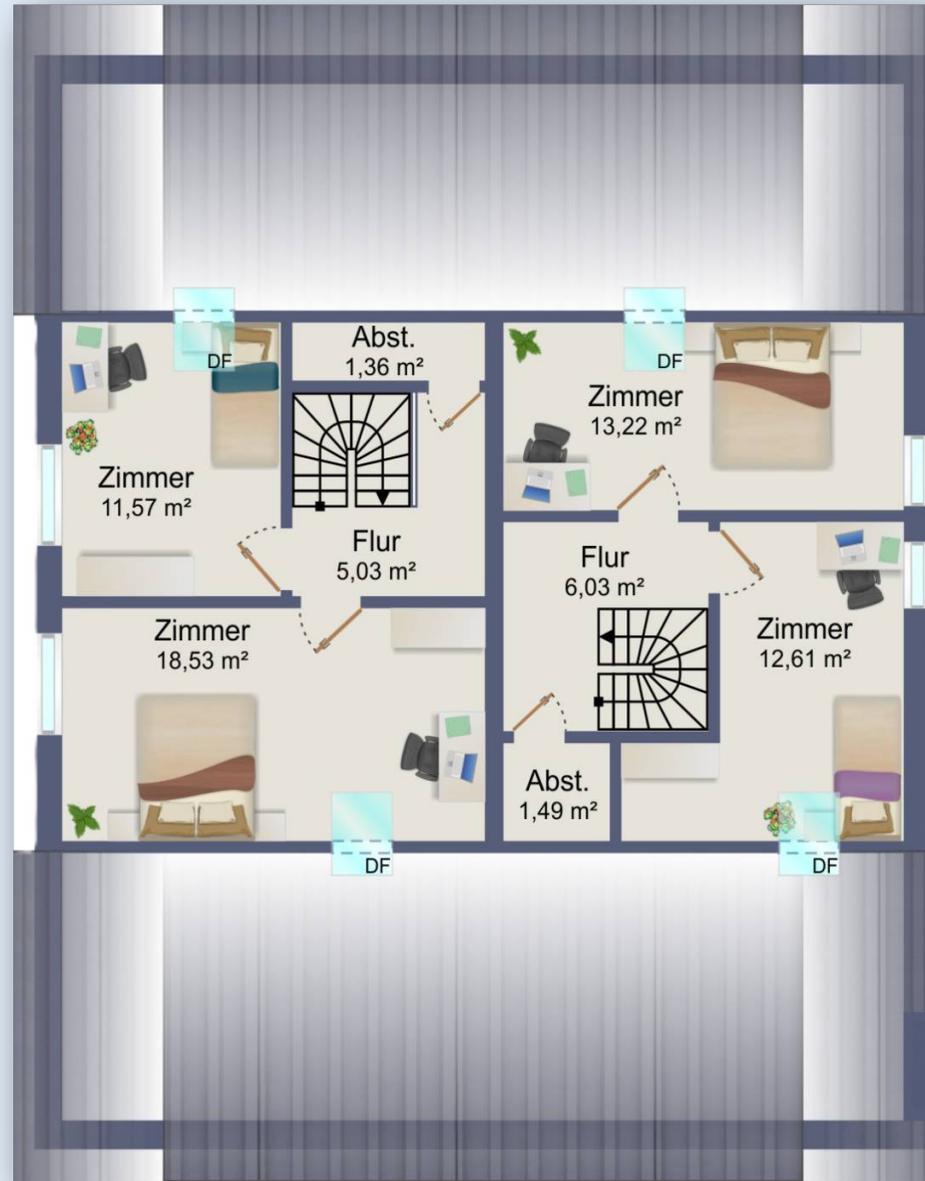
**Wohnungen:**  
**W05, W11, W17, W23**

Maisonette  
5,5 Zimmer  
103m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
Abstellraum  
Gäste-WC

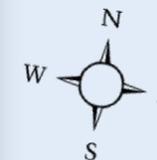


## Grundriss 2. Dachgeschoss

**Wohnungen:**  
**W06, W12, W18, W24**



**Wohnungen:**  
**W05, W11, W17, W23**



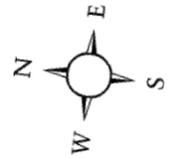
# 3D-Grundriss

## 1. Dachgeschoss Wohnungen: W05, W11, W17, W23



# 3D-Grundriss

## 2. Dachgeschoss Wohnungen: W05, W11, W17, W23



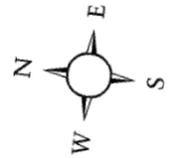
# 3D-Grundriss

## 1. Dachgeschoss Wohnungen: W06, W12, W18, W24



# 3D-Grundriss

## 2. Dachgeschoss Wohnungen: W06, W12, W18, W24



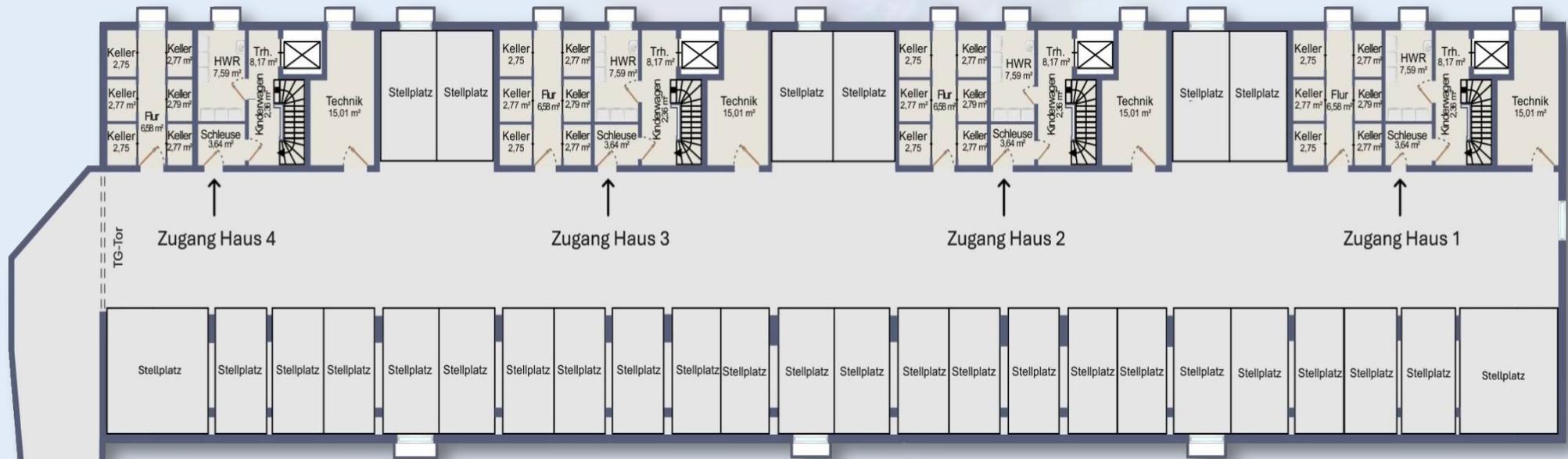
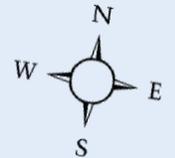
# Untergeschoss / Tiefgarage

Im **Untergeschoss** befindet sich eine **verbundene Tiefgarage mit 30 PKW-Stellplätzen**. Diese wird **natürlich belüftet**. Die Zufahrt wird mit einem **elektrischen Gittertor** geschlossen.

Weiterhin befinden sich im **Untergeschoss** die folgenden **Nebenträume**, separat und jeweils unter den Häusern 1 bis 4: **Wasch- und Trockenraum, Technikraum, Kellerabstellräume**. Letztere sind zur besseren Belüftung in **Lamellenbauweise** ausgeführt.

Die **barrierefreien Personenaufzüge** sind schwellenfrei von allen Stellplätzen aus erreichbar und führen **schwellenfrei zu jedem Wohnungseingang**.

Zur **Entwässerung** der Tiefgaragenzufahrt und der Waschräume sind insgesamt **zwei Hebeanlagen** notwendig.



Grundriss Untergeschoss



***Moderne Wohnungen, gebaut auf dem Fundament  
von über drei Jahrzehnten Projektentwicklungs- und  
Baukompetenz nach neuesten Energiestandards***

## Unsere Leistungen

- Projektentwicklung - Planung - Schlüsselfertige Übergabe -

## Kontakt

**BTM Wohnbau GmbH**  
Brandenburgerstrasse 3  
72108 Rottenburg – Ergenzingen

Dipl. Ing. Björn Baur  
Mobil: 0174 8040101  
E-Mail: [kontakt@BTM-Wohnbau.de](mailto:kontakt@BTM-Wohnbau.de)  
Webseite: [www.BTM-Wohnbau.de](http://www.BTM-Wohnbau.de)