

# Neubau **Heuberger-Tor-Weg**



## Möblierte Mini-Apartments in Tübingen's Bestlage



- Stadtrandlage - **Kapitalanlage oder Wochendomizil** - KfW Zuschuss -



Visualisierung Ansicht Süd-West

# Projektvorstellung

Im Heuberger-Tor-Weg 25, in **Tübingen's Bestlage**, werden **32 vollmöblierte Mini-Apartments** in einem modernen und **energieeffizienten Gebäude (KfW 40)** entstehen. Das Bauvorhaben ist ruhig an einem **Südhang über der Stadt** gelegen und direkt am **Stadtrand im Grünen**.

Das Grundstück befindet sich in der **letzten Gebäudereihe** auf einem **weitläufigen Grundstück (2375m<sup>2</sup>)** mit **großem Gemeinschaftsgarten nach Süden** (ca. 900m<sup>2</sup>).

Die **Innenstadt, die Universitäten und Kliniken, das Max-Planck-Institut**, den botanischen Garten und vieles Weitere erreichen Sie **in nur wenigen Minuten mit dem Stadtbus** (Bushaltestelle ca. 200m vom Grundstück entfernt) **oder mit dem E-Bike**.

Das Forschungszentrum für künstliche Intelligenz **“cyber valley“** an dem sich Großfirmen wie Amazon und Bosch in Tübingen ansiedeln, **liegt nur 1,8 km entfernt** (5 Min. mit E-Bike). Der Biopharma-Konzern **Curevac liegt 1,2 km entfernt in Laufdistanz**.

Auch ein **Naherholungsgebiet mit Aussichtspunkt** (Heuberger Tor), grünen Wiesen und vielen Waldwegen, die zum Spazieren gehen einladen, befindet sich in der direkten Umgebung des Grundstückes.

In der Nachbarschaft befinden sich Studenten- und Dozentenwohnheime, sowie gehobene Einfamilienhäuser. **Alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten sind problemlos zu Fuß erreichbar**.

Die Mini-Apartments haben eine Wohnfläche **zwischen ca. 22 und 32m<sup>2</sup>** und einen **Balkon oder Terrasse mit perfekter Ausrichtung nach Süden**. Diese werden **schlüsselfertig zum Bezug oder Vermietung inklusive Küchenzeile, Möblierung und Lampen** erstellt.

Auf Grund der Einzelvermarktung bietet das Projekt **eine ideale Investitionsmöglichkeit für private Kapitalanleger**, ebenfalls ideal als **Wochendomizil, Boarding-House, Studenten- oder Dozentenwohnung**, etc...

**Eine Preisliste mit Reservierungsstand erhalten Sie auf Anfrage  
Auch bei Fragen oder Anregungen können Sie uns gerne ansprechen!**

# Highlights

Tübingen's Bestlage direkt am Stadtrand

Naherholungsgebiet in wenigen Gehminuten erreichbar

Sehr großes Grundstück (2375m<sup>2</sup>) mit Gemeinschaftsgarten (ca. 900m<sup>2</sup>)

Hoher Grundstücksanteil je Einheit (ca. 75m<sup>2</sup> bei Bodenrichtwert 750 Euro/m<sup>2</sup>)

Gute Verkehrsanbindung - Bushaltestelle Stadtnetz Tübingen ca. 200m entfernt

Mini-Apartments zwischen 22 und 32 m<sup>2</sup>

KfW 40 - Effizienzhaus (24.000 Euro Zuschuss)

Erhöhter Schallschutz (alle Wohnungstrennwände 24cm Dicke)

Vollmöbliert (Küchenzeile, Möbel und Lampen)

Glasfaser-Anschluss

Hohe elektrische Anschlussleistung (125kW) und Vorbereitung für E-Auto Schnellladestationen

Barrierefreie Apartments und barrierefreier Personenaufzug

Ebener, schwellenfreier Zugang zu allen Geschossen

Alle Apartments mit Balkonen oder Terrassen perfekt ausgerichtet nach Süden

Nebenräume und überdachte Fahrradstellplätze

Abschließbare Fahrradboxen (Abstellräume)

Viel Helligkeit durch bodentiefe Fenster

Elektrische Rollläden an allen bodentiefen Elementen

Überhohe Wohnungseingangs- und Innentüren

3-Scheiben Isolierverglasung

Pelletheizung mit zwei Heizkesseln

Photovoltaik-Anlage und Solarthermie-Anlage

Hochwertige Einrichtung

Dezentrale Abluftanlage programmierbar

Fußbodenheizung

Massiv gebaut mit Handwerksbetrieben aus der Region

Mietverwaltung möglich



# Lage



Makrolage



# Lage



Mikrolage



# Lageplan



Visualisierung Lageplan

Das Gebäude ist vom Heuberger-Tor-Weg aus zugänglich.

Im Außenbereich befinden sich **13 PKW-Stellplätze**, für jedes der 32 Mini-Apartments ein überdachter **Fahrradstellplatz** und **gemeinsame Müllabstellflächen**.

Richtung Süden finden Sie **einen großen privaten Garten** und am östlichen Rande des Grundstücks einen **privaten Fußweg** als Abkürzung **zur Bushaltestelle "Haydnweg" am Nordring**.

Das Gebäude ist in den unteren 3 Geschossen **jeweils von außen separat begehbar**. Somit lassen sich der Fußweg und der Garten ohne Umweg erreichen.

Am östlichen Rand des Gebäudes gibt es eine Außentreppe. Von den unteren Geschossen kann man den **Heuberger-Tor-Weg auch ohne Weg durch das Treppenhaus erreichen**.

Insgesamt hat das **Grundstück eine Fläche von ca. 2375m²**. Jede Einheit erhält einen **Grundstücksanteil von durchschnittlich 75m²**.

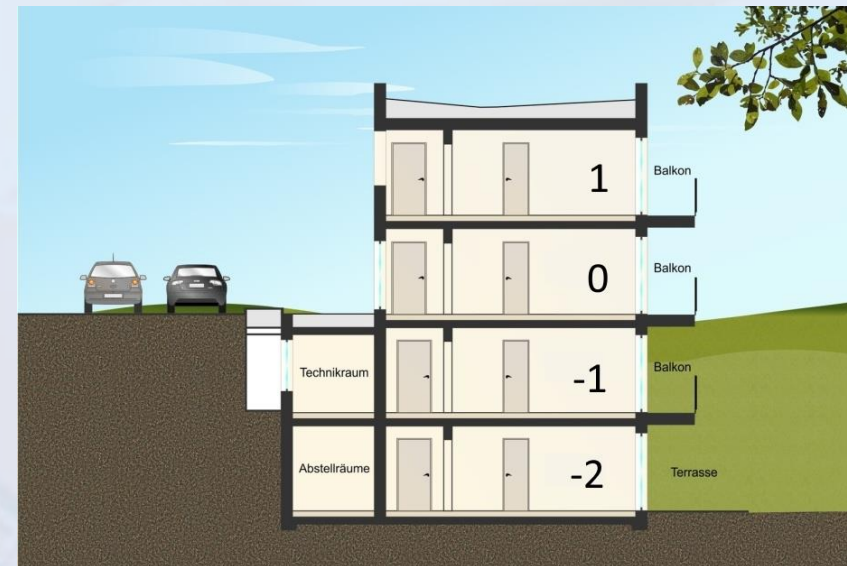
Der **Bodenrichtwert** des Grundstücks in Tübingen's Bestlage beträgt **750 Euro/m²**. Somit beträgt der **Richtwert des Grundstücksanteils ca. 55.000 Euro**.

# Übersicht Gebäude

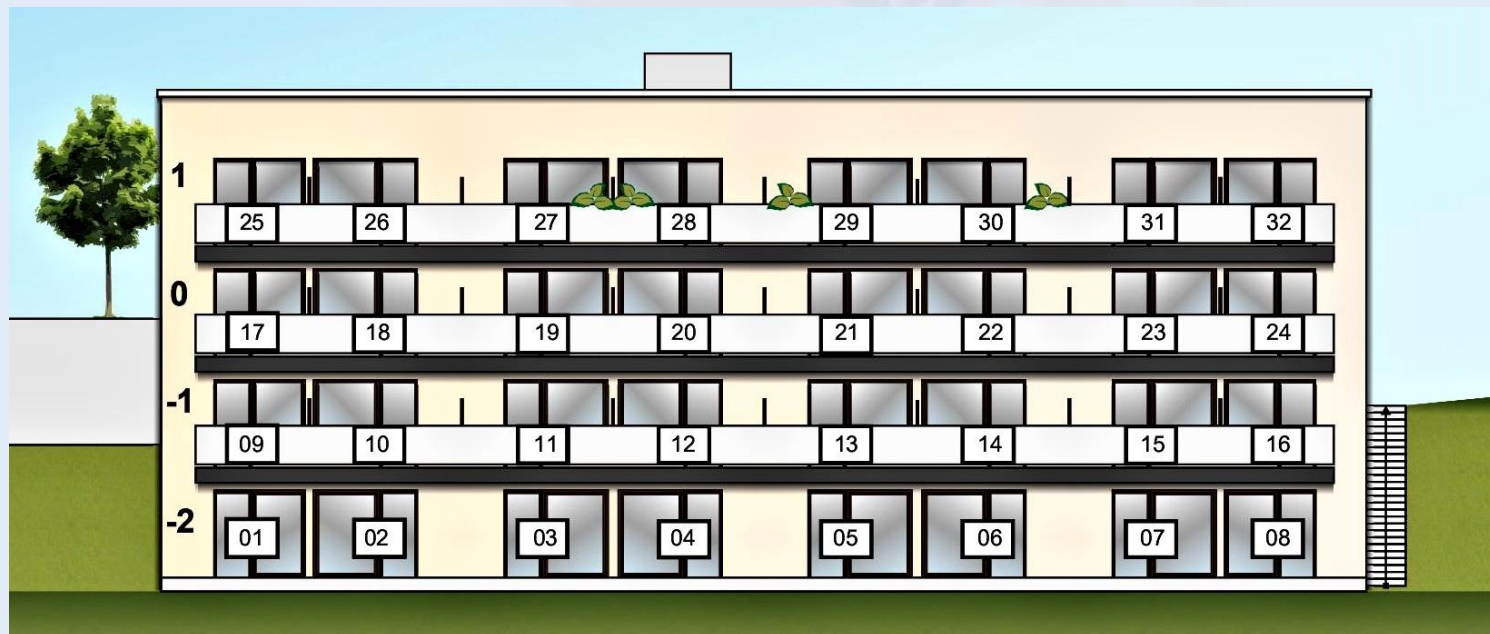
Das Gebäude besteht aus 4 Stockwerken mit jeweils 8 Mini-Apartments. Diese sind wie folgt bezeichnet:

**Obergeschoss:** 1  
**Erdgeschoss:** 0  
**1. Gartengeschoss:** -1  
**2. Gartengeschoss:** 2

In der Südansicht sehen Sie die Nummerierung der Mini-Apartments:



Schnitt

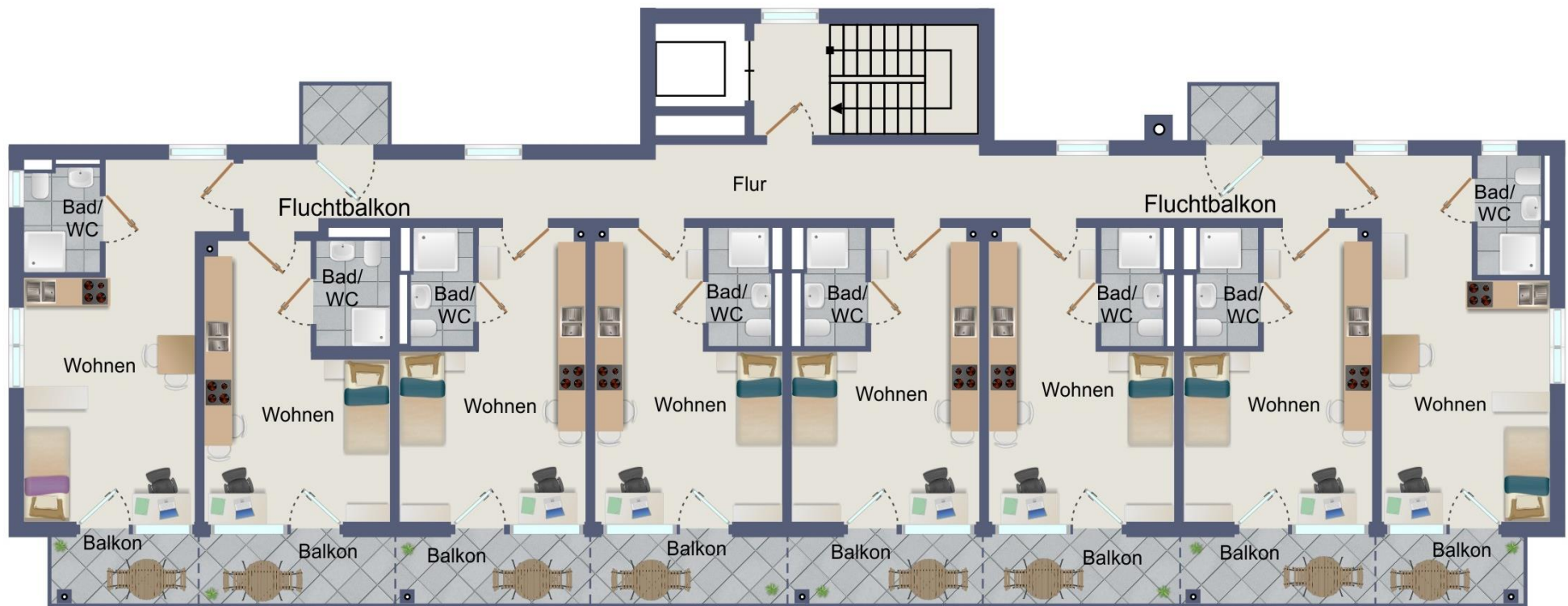


Visualisierung Südansicht



# Obergeschoss (1)

Im Obergeschoss befinden sich **8 Mini-Apartments mit Balkonen**, davon 2 barrierefrei.

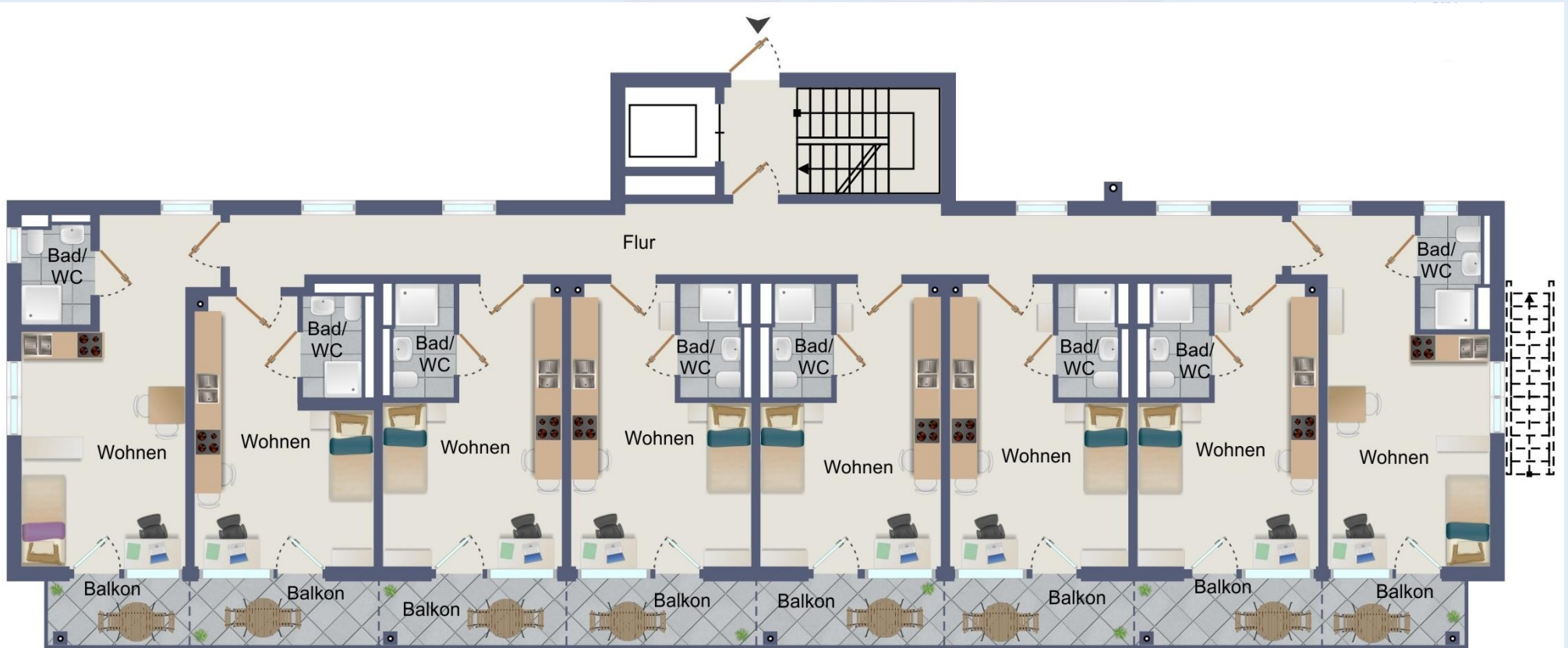


Layout Obergeschoss



# Erdgeschoss (0)

Im Erdgeschoss befinden sich der **Haupteingang** und **8 Mini-Apartments mit Balkonen**, davon 2 barrierefrei.



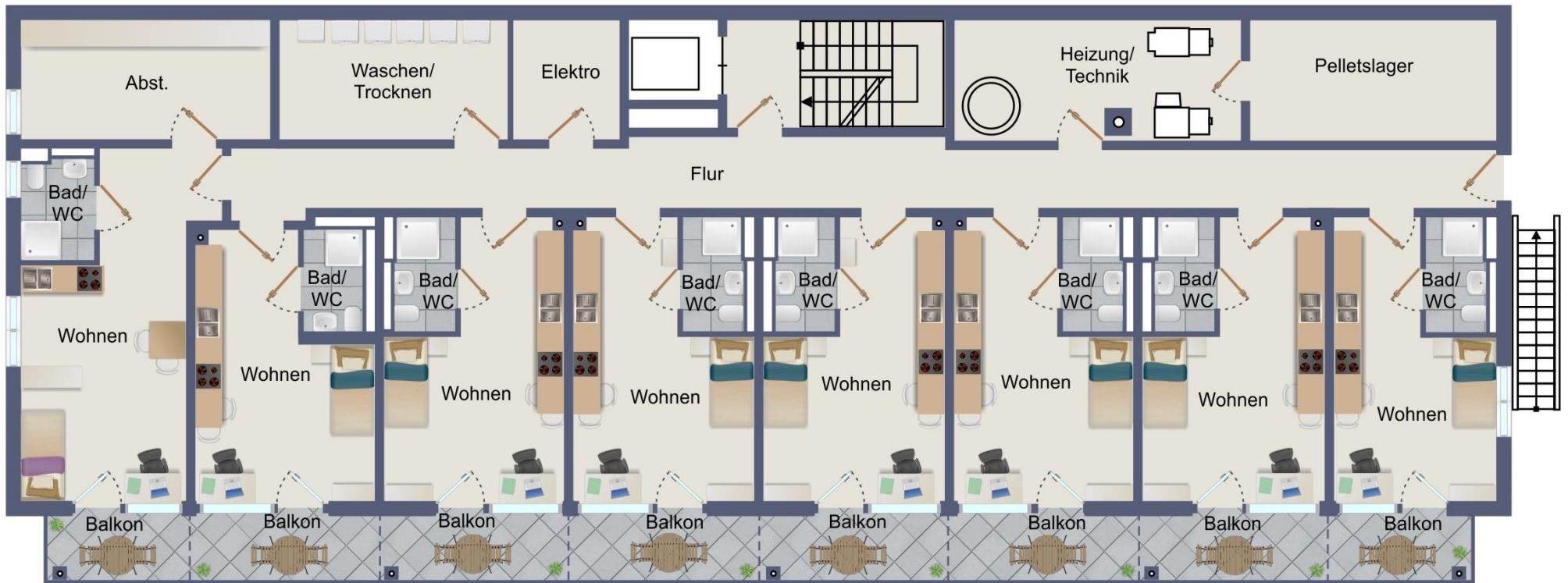
Layout Erdgeschoss



# 1. Gartengeschoss (-1)

Im 1. Gartengeschoss befinden sich **8 Mini-Apartments mit Balkonen**, davon 2 barrierefrei.

Weiterhin ein **gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, Elektroraum** und der **Heizraum mit Lager für die Holzpellets**.  
Das Geschoss hat einen **separaten Ein- / Ausgang**.

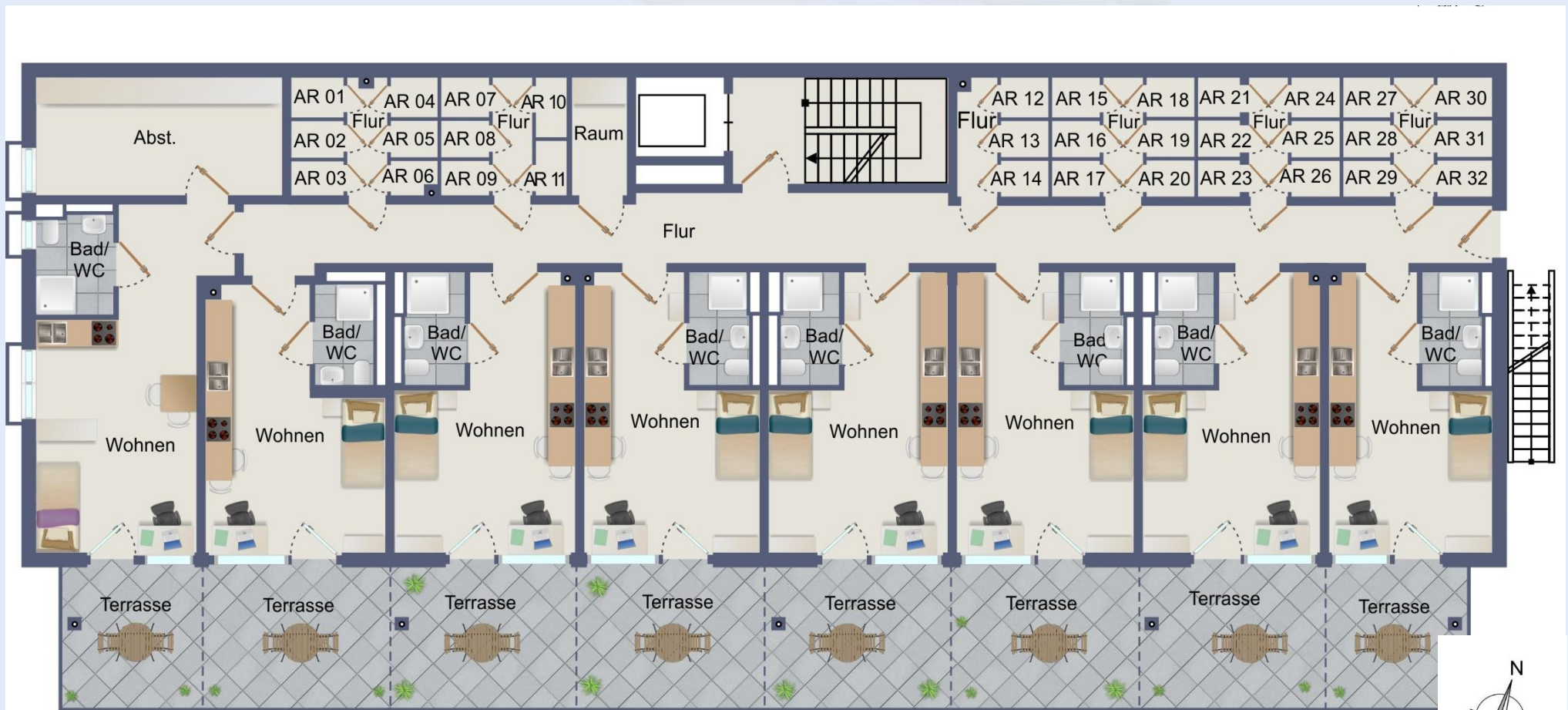


Layout 1. Gartengeschoss

## 2. Gartengeschoss (-2)

Im 2. Gartengeschoss befinden sich **8 Mini-Apartments mit Terrassen und direktem Gartenzugang**, davon 2 barrierefrei.

Für jede der 32 Einheiten ein **abschließbarer Abstellraum / Fahrradbox** und ein **Gemeinschaftsraum für Gehhilfen und Kinderwagen**.  
Das Geschoss hat einen **separaten Ein- / Ausgang**.



Layout 2. Gartengeschoss



## Mini-Apartment - Mitte

1,5 Zimmer

Gesamtwohnfläche ca. 25 m<sup>2</sup>

Balkon oder Terrasse mit Südausrichtung

Voll möbliert mit Küchenzeile, Elektrogeräte, Lampen

Abstellraum im 2. Gartengeschoss

Überdachter Fahrradstellplatz

Gemeinschaftswaschraum im 1. Gartengeschoss

Grundstücksanteil ca. 70 m<sup>2</sup>

Schwellenfreier Zugang ab Hauseingang

Gemeinschaftsgarten



# Mini-Apartment - Eck

1,5 Zimmer

Gesamtwohnfläche ca. 28 m<sup>2</sup>

Balkon oder Terrasse mit Südausrichtung

Voll möbliert mit Küchenzeile, Elektrogeräte, Lampen

Abstellraum im 2. Gartengeschoss

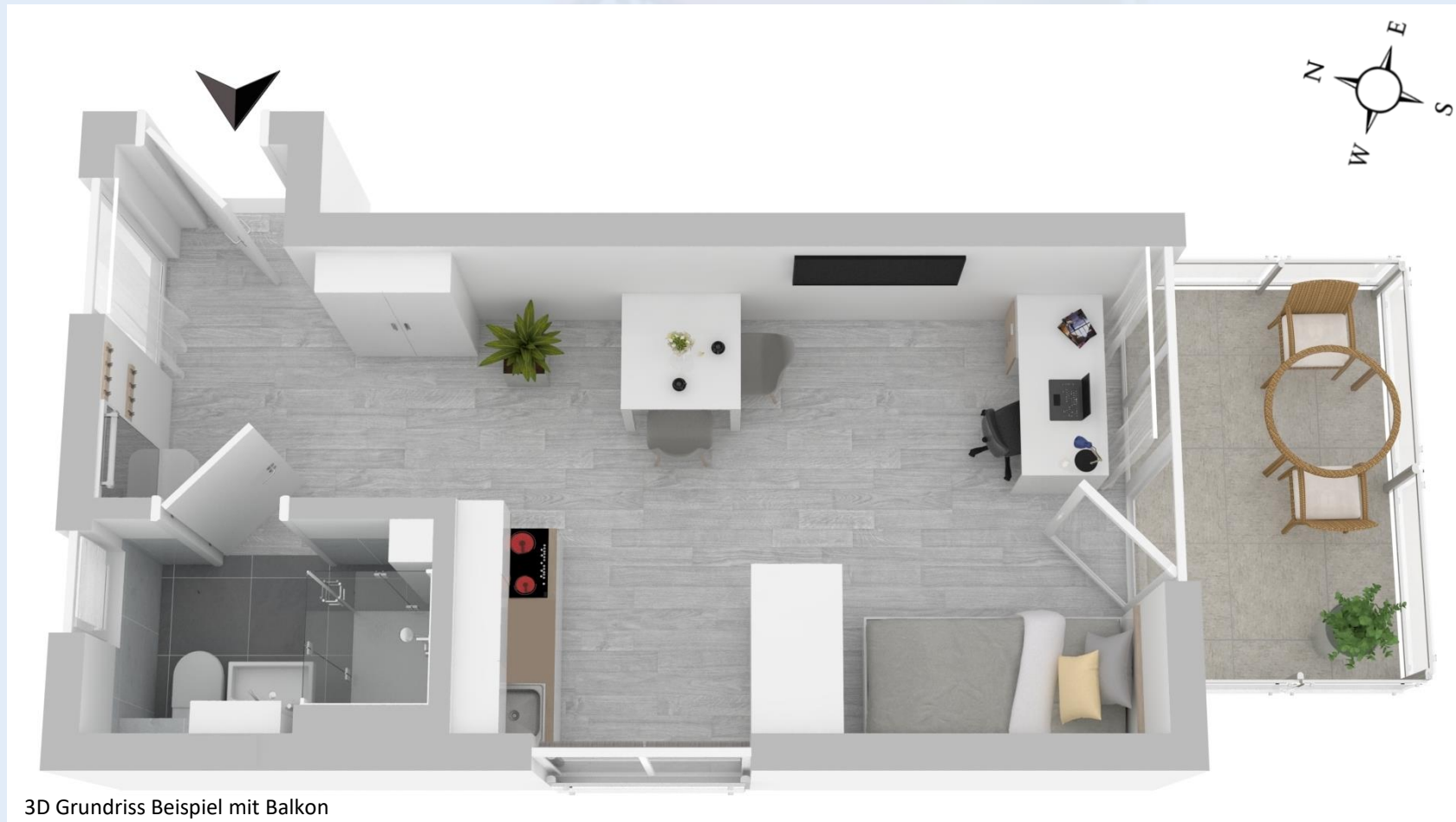
Überdachter Fahrradstellplatz

Gemeinschaftswaschraum im 1. Gartengeschoss

Grundstücksanteil ca. 80 m<sup>2</sup>

Schwellenfreier Zugang ab Hauseingang

Gemeinschaftsgarten



3D Grundriss Beispiel mit Balkon



## Mini-Apartment - barrierefrei

1,5 Zimmer

Gesamtwohnfläche ca. 24 m<sup>2</sup>

Balkon oder Terrasse mit Südausrichtung

Voll möbliert mit Küchenzeile, Elektrogeräte, Lampen

Abstellraum im 2. Gartengeschoss

Überdachter Fahrradstellplatz

Gemeinschaftswaschraum im 1. Gartengeschoss

Grundstücksanteil ca. 70 m<sup>2</sup>

Schwellenfreier Zugang ab Hauseingang

Gemeinschaftsgarten

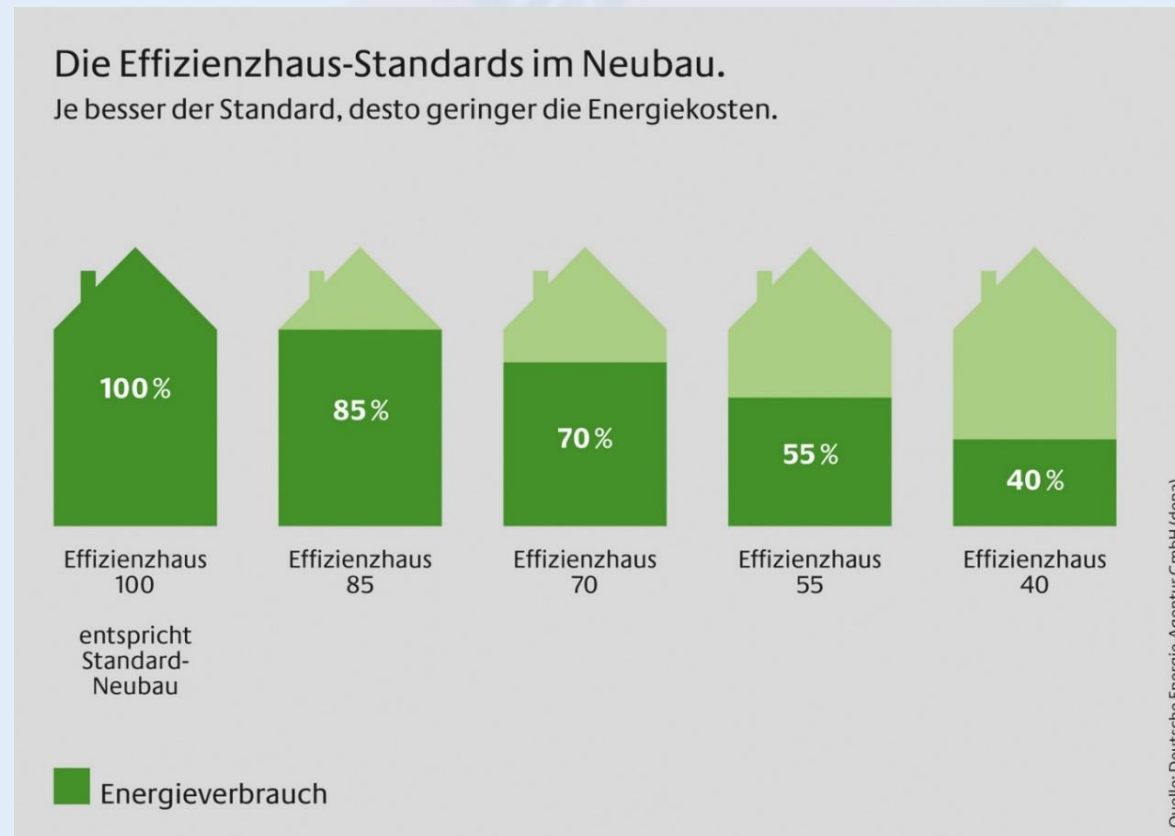


# Energiekonzept

Die **technischen Anforderungen an die Gebäudedämmung sowie die Heizung und Anlagen** sind seit 2014 stetig gestiegen und werden beim Projekt "Heuberger-Tor-Weg" **selbst für die erhöhten Anforderungen ab 2016 (Effizienzhaus 100) weit übertroffen**.

**Das Gebäude erreicht den KfW - Effizienzhausstandard KfW 40.** Nach dem KfW-Förderprogramm Nr. 153 ergibt sich derzeit ein Zinssatz von 0,75% für eine Kreditsumme von 120.000 Euro und ein **Zuschuss von 24.000 Euro**.

Für die Abwicklung des KfW-Förderprogramms erhalten Sie **alle notwendigen Unterlagen vorausgefüllt von uns**.



Übersicht Energiestandards



# Haustechnik

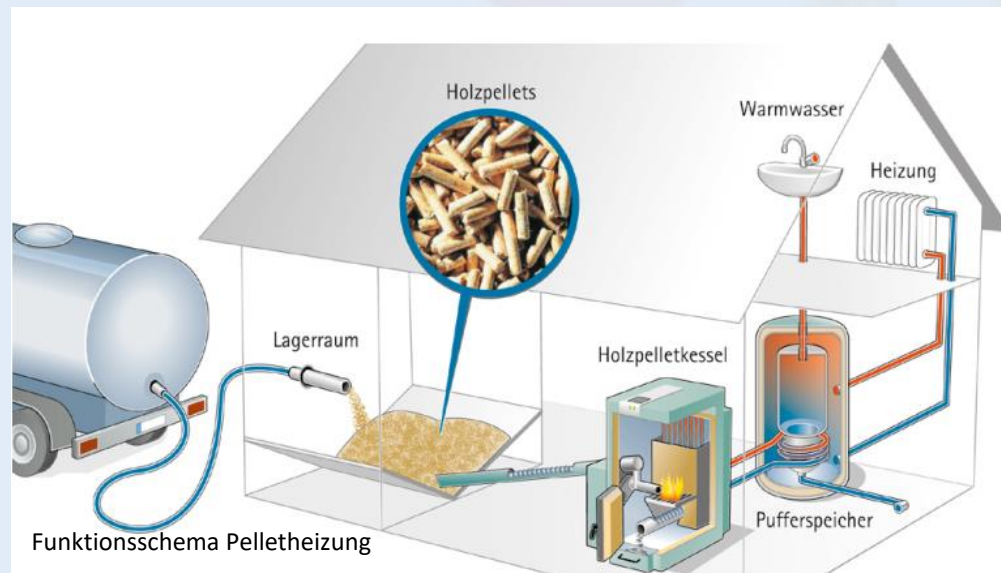
Bei der Haustechnik wird auf erneuerbare Energie in Form einer **Pellet-Heizungsanlage mit 2 Heizkesseln** in Kombination mit **Solarthermie** gesetzt, dies garantiert **maximale Versorgungssicherheit und Energieeffizienz**. Die Heizung wird durch einen **Contractor aus Tübingen betrieben**, der die Wärme in einem **Langzeitvertrag zum Fernwärmepreis Tübingens** an die WEG verkauft (Ein Anschluss an das Tübinger Fernwärmenetz ist am Standort nicht möglich). Wartungs- und Instandhaltungsleistungen unterliegen dem Contractor.

**Holzpellet-Heizung:** Wirtschaftliches und umweltfreundliches Heizsystem mit vollautomatischem Betrieb.  
Contractor: Lignasol ([www.lignasol.de](http://www.lignasol.de)), Fabrikat: KWB ([www.kwb.net](http://www.kwb.net))

**Solarthermie:** Warmwassergewinnung durch Sonneneinstrahlung. Contractor Lignasol ([www.lignasol.de](http://www.lignasol.de))

**Photovoltaik:** Stromgewinnung durch Sonneneinstrahlung. Die Anlage wird durch die Stadtwerke Tübingen erstellt (TüStrom)

**Wohnungslüftung:** Programmierbares dezentrales Abluftsystem in jedem Mini-Apartment. Fabrikat Lunos ([www.lunos.de](http://www.lunos.de))



# E-Mobilität



In **Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Tübingen** realisieren wir die Möglichkeit von **Schnellladestationen für E-Autos**. Wir werden **jeden Stellplatz entsprechend vorbereiten**. Die Ladestationen können bei den **Stadtwerken für eine monatliche Rate inkl. Strom-Flatrate** gemietet werden.

Das Gebäude hat eine **hohe Anschlussleistung von 125kW**. Dies macht **Strom tanken mit bis zu 11kW** möglich.

Weitere Informationen zum Konzept **“E-Mobilität“** finden Sie auf der Homepage der Stadtwerke Tübingen:

<https://www.swtue.de/e-mobilitaet.html>



# Ausstattung

Das Projekt **Heuberger-Tor-Weg** bietet **modernes und funktionelles Wohnen**. Die **hochwertige Ausstattung** sorgt für hohen Wohnkomfort. Bodentiefe Fenster nach Süden sorgen für eine **helle Atmosphäre**.

## Allgemeine Ausstattung

- Hochwertiger Vinylboden und Fliesen
- Raufasertapete mittel / Streichputz gerollt
- Balkonplatten 60 x 60 cm im Kiesbett verlegt
- Bodentiefe Fenster Richtung Süden
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden bei bodentiefen Elementen
- Dezentrale Abluftanlage programmierbar
- Flatscreen-TV mit Wandhalterung
- Lampen / Leuchten LED



3D Innenvisualisierung Beispiel

## Möblierung

- Kleiderschrank
- Küchenzeile mit Elektrogeräten (inkl. Geschirrspüler)
- Tisch und Stühle
- Bett mit Sofafunktion, zu Doppelbett erweiterbar
- Wandschrank
- Matratzen
- Schreibtisch mit Rollkasten und Schreibtischstuhl
- Tisch mit 2 Stühlen / Sitzlounge
- Garderobe mit Spiegel, Regal, Cubes, etc...



3D Innenvisualisierung Beispiel

## Badausstattung

- Bodenfliesen 30 x 60 cm
- Wandfliesen 30 x 60 cm bis 1,20m Höhe (in der Dusche raumhoch)
- Waschbecken 50 cm
- Dusche 90 x 90 cm mit flacher Duschtasse und Thermostat
- WC wandhängend und spülrandlos
- Spiegelschrank mit LED Beleuchtung
- Hochschrank
- Benötigtes Zubehör und Accessoires (WC-Bürste, etc...)



Türen und Vinylböden in Zusammenarbeit mit  
**Dieterle Wohnideen** ([www.dieterle-wohnideen.de](http://www.dieterle-wohnideen.de))



3D Innenvisualisierung Beispiel

## Sanitär

Sanitärausstattung von deutschen Traditionsfirmen wie Villeroy & Boch und Grohe

## Vinyl

Vinylboden vom deutschen Hersteller Parador

## Türen

Türen vom deutschen Hersteller Astra in weiß





## Fliesen

Fliesen im Format 30x60 cm, Balkon- und Terrassenplatten im Format 60x60 cm

Fliesen und Balkon- / Terrassenplatten in Zusammenarbeit mit  
**Markus Baur – Fliesen und Natursteine** ([www.markus-baur.de](http://www.markus-baur.de))



**BAUR**  
Fliesen & Natursteine



## Möbliering

Küchen und Möbel vom deutschen Hersteller **Röhr-Bush** ([www.roehr-bush.de](http://www.roehr-bush.de))

Küchen und Möbel in Zusammenarbeit mit  
**Möbel Renz** ([www.renz-moebel.de](http://www.renz-moebel.de))



## Waschmöglichkeiten

Waschmaschinen und Trockner vom Hersteller Miele  
Provider **Mietwasch**, Bezahlung erfolgt gegen Münzweingwurf

Weitere Details, Bilder, etc... in der Baubeschreibung und Bemusterung auf unserer Webseite [www.btm-wohnbau.de](http://www.btm-wohnbau.de)

## Beispiele aus ähnlichen Objekten



## Beispielvisualisierungen Heuberger-Tor-Weg





## Design - Varianten

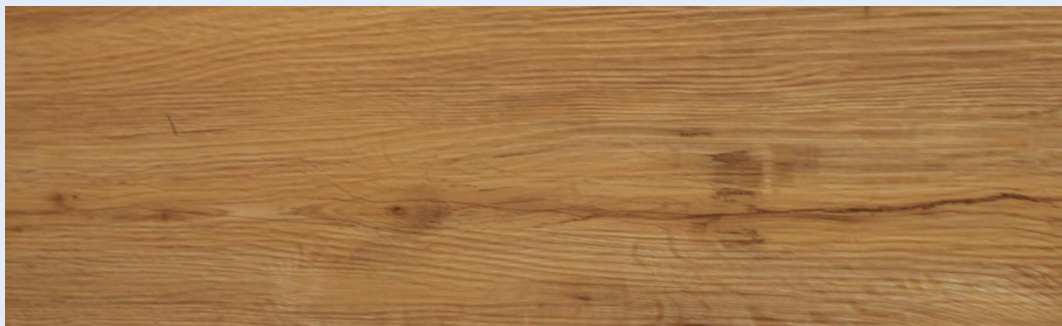
Die Käufer können aus vier verschiedenen Design - Varianten auswählen. Diese umfassen den Vinylboden, die Fliesen und die Akzentfarbe der Möblierung. Zusätzlich gibt es zwei im Trend liegende Böden in Betonoptik und Fliesenformat zur Auswahl.



Beispiel-Variante



Fliese "Midtown"



Boden Eiche "Natur"



Möbel-Akzent Eiche "Hickory"

Weitere Details, Bilder, etc... in der Baubeschreibung und Bemusterung auf unserer Webseite [www.btm-wohnbau.de](http://www.btm-wohnbau.de)



***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)