

Rottenburg - Ergenzingen



Moderne Neubau-Wohnungen in Ortsrandlage



KfW 40+



- Wohnen im Grünen mit top Verkehrsanbindung -

Projekt "Baisinger Weg"



Haus 1,2 und 3

Projektvorstellung

Am **direkten Ortsrand von Ergenzingen** entstehen 4 getrennte Gebäude mit insgesamt 25 Wohnungen von 60 m² bis 117 m² Größe. Hier wohnen Sie hier nur **wenige Schritte vom Grünen** und nur wenige Minuten bis zur **Autobahn und Bahnanbindung** entfernt. Genießen Sie den **Komfort** mit Aufzügen, gehobener Ausstattung, Tiefgaragenstellplätzen, Nebenräumen, Gartenanteilen, Grünflächen, Balkon oder Terrasse. **Barrierefreie Wohnungen**, schwellenfreie Wohnungszugänge bis ins Dachgeschoss und ein **effizientes Energiekonzept** lassen keine Wünsche offen.

- **Tolle Wohnlage direkt am Ortsrand**
- **Top Verkehrsanbindung**
- **Wohnungen von 2,5 bis 5,5 Zimmer und 60 m² bis 117 m² Wohnfläche**
- **KfW 40 plus Energie-Effizienz-Haus**
- **Sehr niedrige Heizkosten**
- **Endenergiebedarf 8,5 KWh / m²a**
- **Barrierefreie Wohnungen**
- **Durchdachte Grundrisse**
- **Personenaufzüge in den Gebäuden 1, 2 und 3**
- **Große Balkone und Terrassen nach Süden**
- **Ebener Zugang, schwellenfrei vom UG bis DG**
- **Geräumige Tiefgarage**
- **Kellerräume, Nebenräume und Fahrradstellplätze**
- **Abstellräume in den Wohnungen**
- **Wasch- und Trockenraum im UG**
- **Hohe Energieeffizienz**
- **Geringe Nebenkosten**

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 Genehmigungs- und Ausführungsplanung kann es noch zu Änderungen kommen.

m²-Angaben sind ca.-Angaben

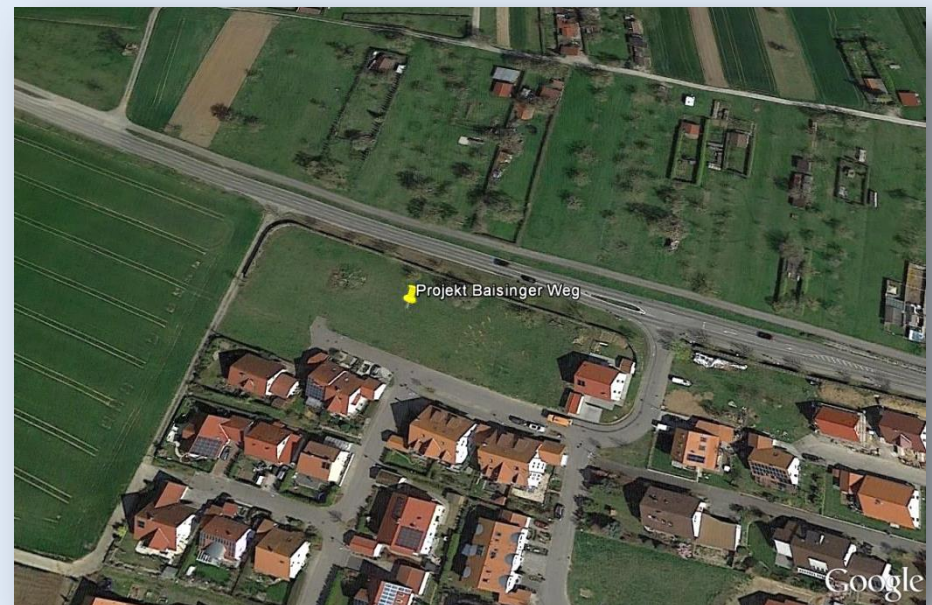
Ergenzingen

Mit ca. 4.200 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 Gewerbegebieten beheimatet. Viele dieser Firmen bieten bestmögliche, **wohnrnahe 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 **Vereine** und Ausflugsmöglichkeiten in die **nahen Erholungsgebiete** ein. In Ergenzingen gehen Tradition und Moderne eine geradezu ideale Verbindung ein.

In Ergenzingen Wohneigentum zu erwerben, bedeutet sichere Vermögens- und Wertsteigerung.



Lage: 72108 Rottenburg - Stadtteil Ergenzingen, Neubaugebiet Baisinger Weg, Eutinger Strasse, Ortsrand, keine weiteren Nachbarbaugebiete vorgesehen

Einwohner: ca. 4.200

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 (in Gehdistanz)
2 Tankstellen Aral, davon eine 24h
Mehrere Metzger, Bäcker, Restaurants, Bars, etc...
2 Banken, Kreissparkasse und Raiffeissenbank
1 Poststelle, 1 Notariat

Freizeit: Verschiedenste Sportvereine, Musikvereine, Naturvereine, Mehrzweckhallen, Sportplätze, Fitness, Karneval, etc...

Gewerbegebiet: Ständig wachsend mit verschiedenen mittelständischen und großen Unternehmen wie Bitzer, Dachser, Elring-Klinger, Magra, Bergfreunde, Dienstleistungsbüros, eine Vielzahl von Handwerksbetrieben, etc...

Erholung: Schwarzwald, Schwäbische Alb, Bodensee, Schönbuch, Neckartal

Infrastruktur: Nahverkehr nach Tübingen mit Bus oder Bahn (ca. 25 min.)
Direkter Autobahnanschluss (3km) zur A81 Stuttgart-Singen
Direkter Bahnanschluss (RB) nach Böblingen / Sindelfingen (22 min.) und Stuttgart Zentrum (42. min)
Nahverkehr in die benachbarten Städte Rottenburg / Herrenberg / Horb / Nagold (je 10 - 15 min.)
Flughafen Stuttgart über A81 oder RB / S-Bahn (je ca. 40 min.)



Ortsmitte



Panorama



Gewerbegebiet



Gewerbegebiet

Ausstattung

Das Projekt Baisinger Weg bietet **stilvolles, modernes und hochwertiges Wohnen**. Die nachfolgende Ausstattung sorgt für **hohen Wohnkomfort**. Großzügige Wohnräume und bodentiefe Fenster sorgen für eine **helle Atmosphäre zum Wohlfühlen**. Sie können zwischen verschiedenen Farben, Designs und Produkten wählen und somit ihre **individuelle Wohnung** realisieren. Natürlich können Sie auch **eigene Vorstellungen und Wünsche** einbringen.

- **Viel Helligkeit durch bodentiefe Fenster**
- **Tageslichtbäder**
- **Offene Bauweise im Dachgeschoss mit bis zu 4,5m Deckenhöhe**
- **Fußbodenheizung**
- **Bodenebene, geflieste "walk-in" Dusche**
- **Extra hohe Wohnungs-Innentüren**
- **Wärmedämmverbundsystem**
- **Zusätzliche Abstellräume in den Wohnungen**
- **3-Scheiben Wärmeverglasung**
- **Hochwertige Böden und Fliesen**
- **Wohnungen im EG mit Terrasse und Gartensondernutzungsrecht bis zu ca. 150m²**
- **Elektrische Rollläden im Balkon- / Terrassenbereich**
- **Hochwertige Sanitärausstattung mit "RainAir" Dusche**
- **Alle Wohnungen im OG und DG mit Südbalkon 3,5m x 2,5m Größe**
- **Abschließbare Steckdose an jedem Tiefgaragenstellplatz**
- **Niedrige Nebenkosten**

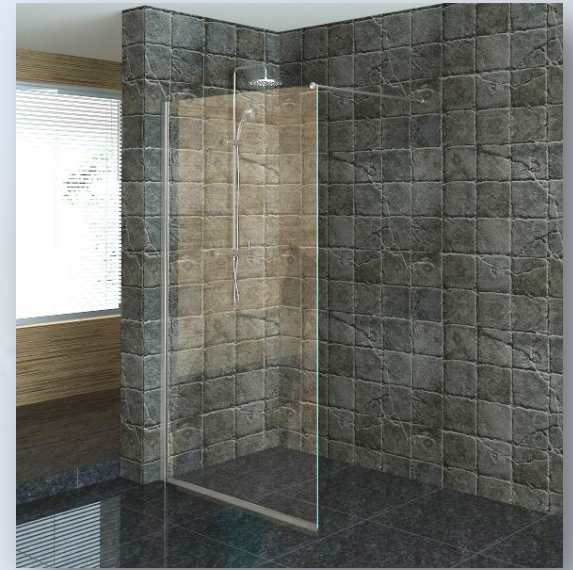
Weitere Details finden Sie in der Baubeschreibung zum Projekt auf unserer Webseite www.btm-wohnbau.de.



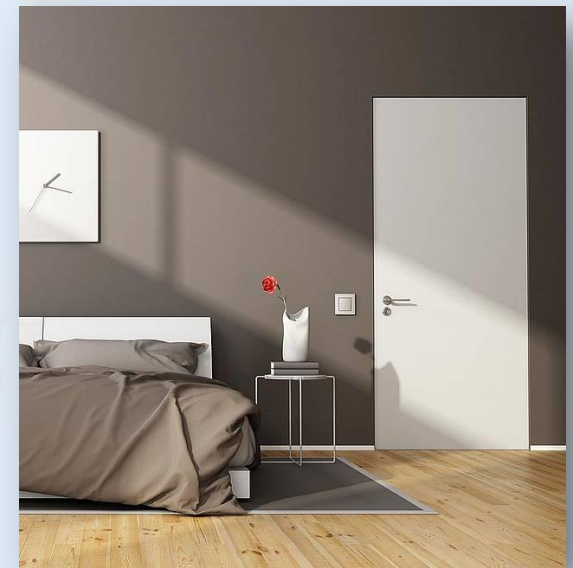
Haus 4



Haus 4



walk-in Dusche mit HansGrohe Showerpipe



überhohe Innentüre

Sanitärausstattung

Sanitärausstattung von **deutschen Traditionsfirmen wie Geberit, HansGrohe und Keramag**.

Sie können zwischen **2 hochwertigen Designvarianten** wählen. Die Designvariante 1 ist eher "rund" mit traditionellen Formen, die Variante 2 eher "eckig" im modernen Design. Die **WCs von Keramag sind spülrandfrei** im Bad und im Gäste-WC. Die **große bodengeflieste walk-in Dusche (ca. 90cm x 120cm)** hat einen **Thermostat** und eine **Kopfbrause mit "RainAir" Effekt von HansGrohe**.

Laminat

Laminat vom **deutschen Hersteller EGGER Böden** (oder gleichwertig).

Sie können aus der großen Auswahl von **14 ansprechenden Designvarianten** wählen.

Türen

Innentüren der Wohnungen vom **deutschen Hersteller Jeld-Wen** (oder gleichwertig).

Die Innentüren der Wohnungen sind groß dimensioniert und haben eine **Höhe von 210 cm**. Sie können aus **verschiedenen modernen Designs** wählen.

Fliesen

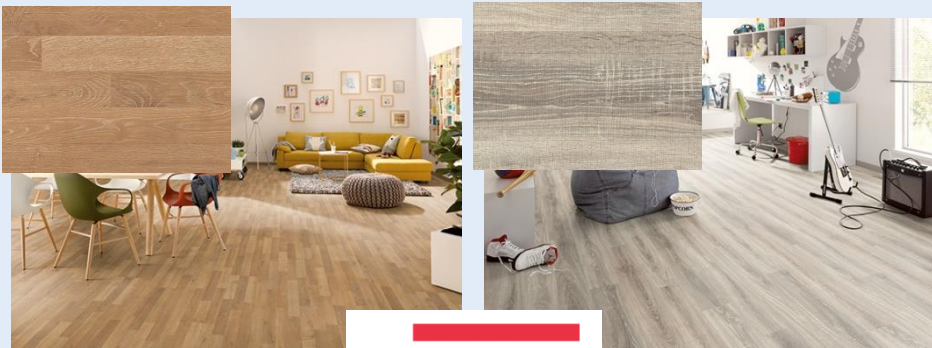
Lieferung und Verlegung übernimmt die Firma **Markus Baur – Fliesen und Natursteine** aus Ergenzingen.

Wir haben für Sie eine Vorauswahl an verschiedenen **Wand- und Bodenfliesen im modernen und ansprechenden Design** getroffen.

Die Fliesen stammen aus der brandneuen Kollektion. In der Ausstellung des Betriebes haben wir für Sie eine **Bemusterungsecke** zusammengestellt.

Kundenzufriedenheit steht bei uns an oberster Stelle und wir besprechen gerne mit Ihnen Ihre Sonderwünsche und Alternativen.

Details und Bilder finden Sie in den Bemusterungen auf unserer Webseite www.btm-wohnbau.de.



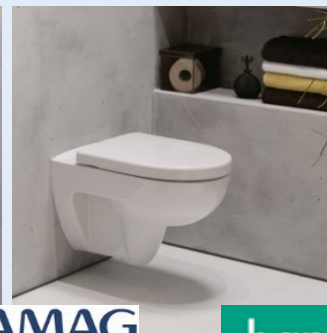
E EGGER



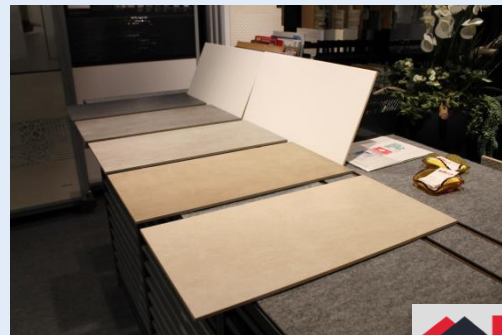
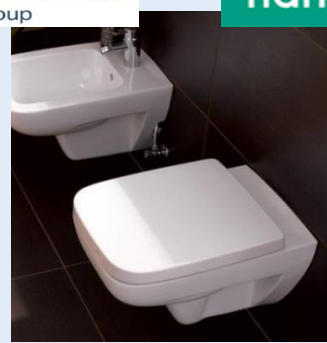
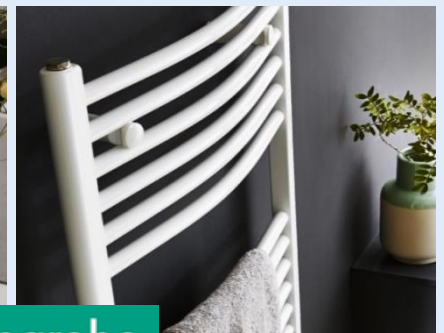
JELD-WEN
DOOR SOLUTIONS



KERAMAG
Geberit Group



hansgrohe



BAUR
Fliesen & Natursteine



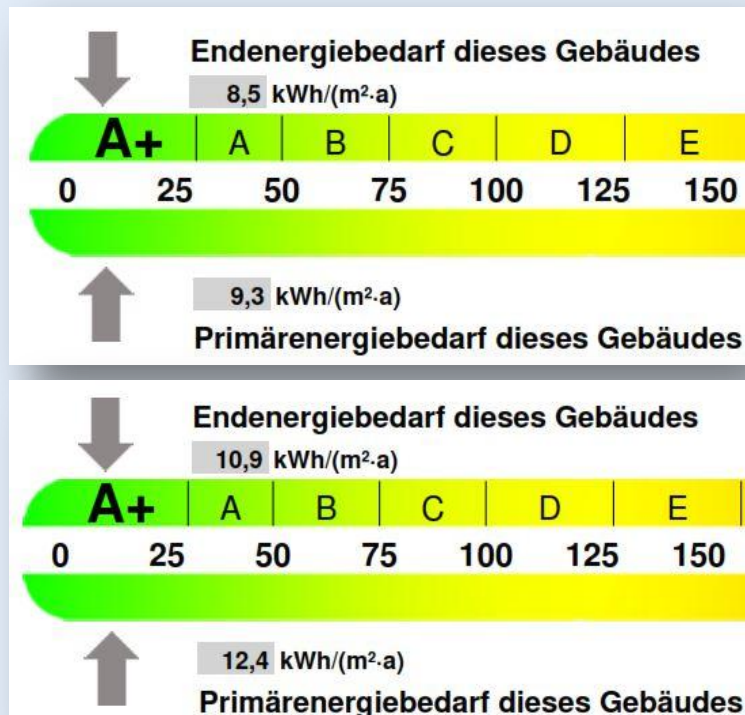
Energiekonzept

Bei der Energie und Heizung des Wohnbauprojektes Baisinger Weg setzen wir auf **erneuerbare Energie** in Form von **Photovoltaik und Luftwärmepumpen**. Diese werden durch eine **Gastherme für Spitzenlasten** ergänzt. Die Wohnungen werden über **Fußbodenheizung** versorgt.

Hohe Energieeffizienz **A+** durch erhöhten Energiestandard **KfW 40 plus** (Endenergiebedarf 8,5 kWh / m²a).

Luftwärmepumpe: Kostengünstige, wartungsarme und energiesparende Energiegewinnung. Die Wärme aus der Luft wird über das Heizungssystem in den Wohnraum geführt. Fabrikat: **Stibel Eltron** (oder gleichwertig)

Wohnungslüftung: Dezentrale Einzellüftung mit Zu- und Abluft über Wärmetauscher und Steuerung. Fabrikat: **Lunos** (oder gleichwertig)



Auszug aus dem Energieausweis: Haus 1, 2 und 3 (oben), Haus 4 (unten)

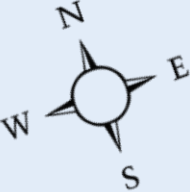
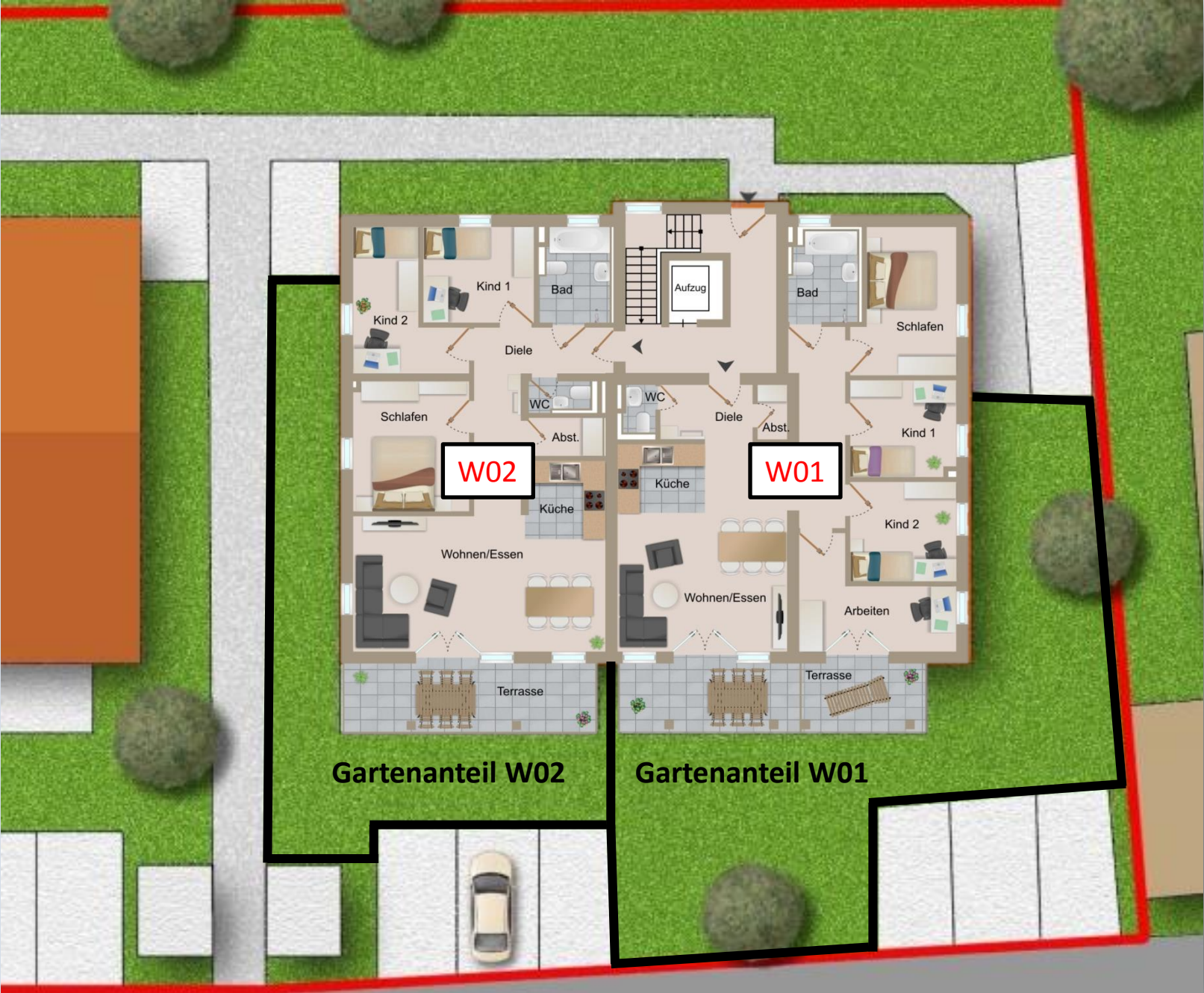


Funktionsschema Heizung mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung

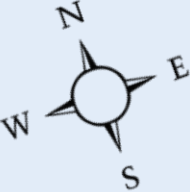
Lageplan



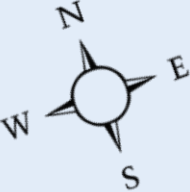
Erdgeschoss Haus 1



Erdgeschoss
Haus 2



**Erdgeschoss
Haus 3**

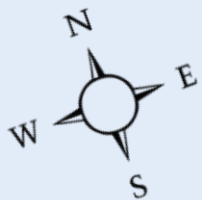


Obergeschoss

Haus 1

Haus 2

Haus 3

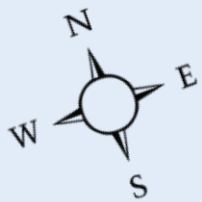


Dachgeschoss

Haus 1

Haus 2

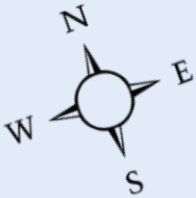
Haus 3



Erdgeschoss Haus 4



Dachgeschoss Haus 4



Untergeschoss / Tiefgarage / Stellplätze

Im Untergeschoss befindet sich eine **geräumige Tiefgarage**. Alle Stellplätze haben eine **Überbreite** von mindestens 2,62m außerdem sind **barrierefreie Stellplätze** mit 3,50m Breite verfügbar. Weiterhin befinden sich im Untergeschoss die folgenden **Nebenräume**, separat und jeweils unter den Häusern 1 bis 4: Wasch- und Trockenraum, Technikraum, Kellerabstellräume, Abstellraum für Kinderwagen und Gehhilfen.

Zusätzlich zu den **32 Tiefgaragenstellplätzen** befinden sich im Außenbereich **15 Außenstellplätze** von denen 9 für Besucher angelegt sind.

Außerdem erhält jede Wohnung **2 überdachte Fahrradstellplätze**, diese befinden sich in der Nähe der Hauseingänge.



Übersicht Wohnungen

Haus 1

W01:	EG	5,5 Zimmer	117 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Terrasse, ca. 115 m ² Gartenfläche, Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W02:	EG	4,5 Zimmer	110 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Terrasse, ca. 65 m ² Gartenfläche, Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W03:	OG	3,5 Zimmer	68 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum
W04:	OG	2,5 Zimmer	63 m² Wohnfläche	Dusche / WC, Balkon, Abstellraum
W05:	OG	3,5 Zimmer	90 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC
W06:	DG	4,5 Zimmer	96 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC
W07:	DG	3,5 Zimmer	84 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC

Haus 2

W08:	EG	5,5 Zimmer	117 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Terrasse, ca. 93 m ² Gartenfläche, Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W09:	EG	4,5 Zimmer	110 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Terrasse, ca. 65 m ² Gartenfläche, Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W10:	OG	3,5 Zimmer	71 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum
W11:	OG	2,5 Zimmer	60 m² Wohnfläche	Dusche / WC, Balkon, Abstellraum
W12:	OG	3,5 Zimmer	90 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC
W13:	DG	4,5 Zimmer	96 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC
W14:	DG	3,5 Zimmer	84 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC

Haus 3

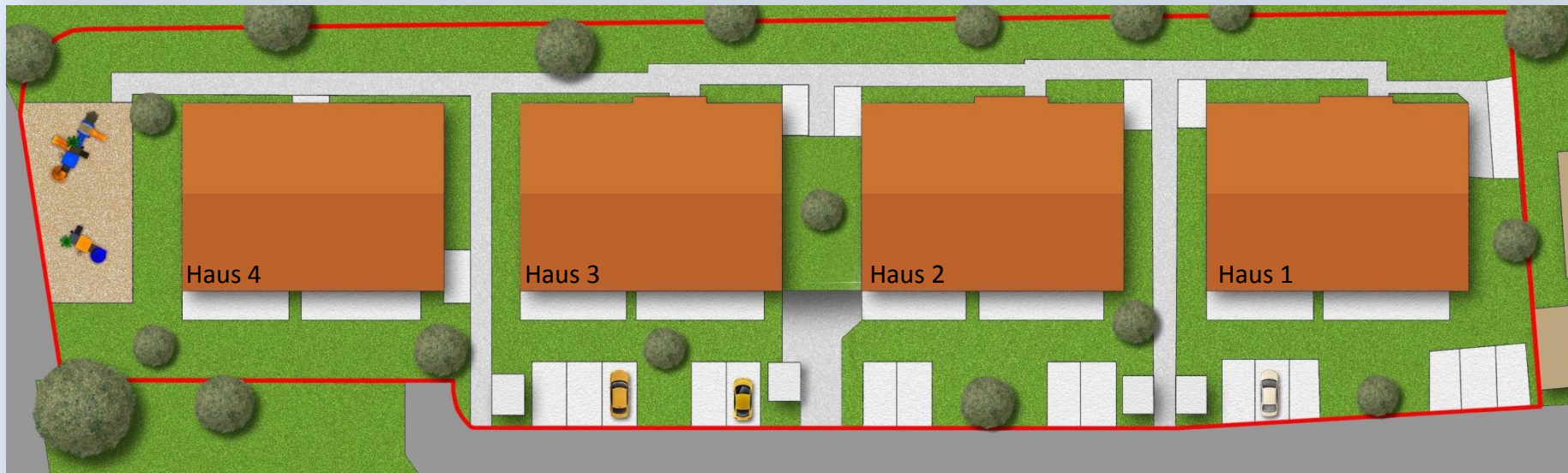
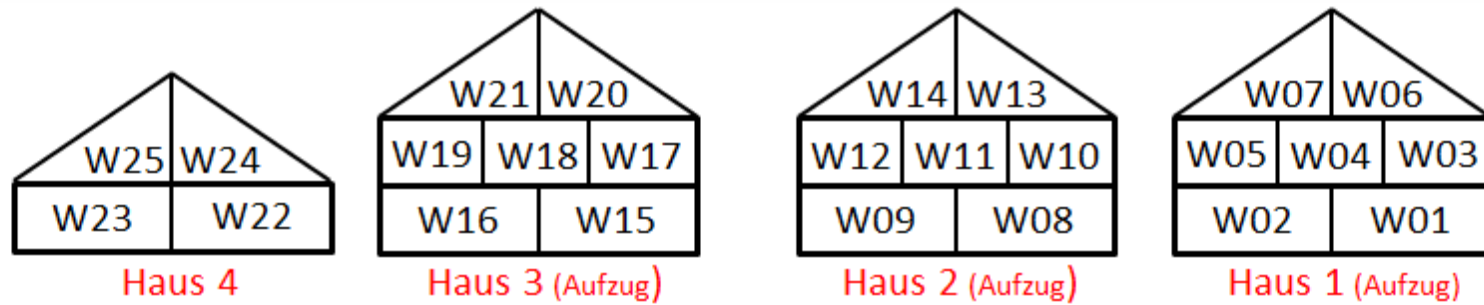
W15:	EG	5,5 Zimmer	117 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Terrasse, ca. 93 m ² Gartenfläche, Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W16:	EG	4,5 Zimmer	110 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Terrasse, ca. 65 m ² Gartenfläche, Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W17:	OG	3,5 Zimmer	71 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum
W18:	OG	2,5 Zimmer	60 m² Wohnfläche	Dusche / WC, Balkon, Abstellraum
W19:	OG	3,5 Zimmer	90 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC
W20:	DG	4,5 Zimmer	96 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC
W21:	DG	3,5 Zimmer	89 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, 2 Balkone, Abstellraum, Gäste-WC

Haus 4

W22:	EG	5,5 Zimmer	117 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Terrasse, ca. 70 m ² Gartenfläche, Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W23:	EG	4,5 Zimmer	110 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Terrasse, ca. 145 m ² Gartenfläche, Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W24:	DG	4,5 Zimmer	106 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, Balkon, Abstellraum, Gäste-WC
W25:	DG	4,5 Zimmer	112 m² Wohnfläche	Tageslichtbad, 2 Balkone, Abstellraum, Gäste-WC

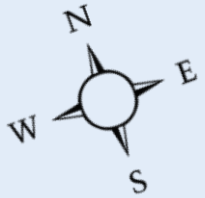
Eine Preisliste mit Verkaufsstand
Erhalten Sie gerne auf Anfrage

Lage der Wohnungen



Wohnungen W01, W08, W15

- 5,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 117 m²
- Große Südterrasse 21 m²
- Gartenanteil W01: ca. 115 m²,
W08, W15: ca. 93 m²
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- barrierefrei



Haus 1 Erdgeschoss
Haus 2 Erdgeschoss
Haus 3 Erdgeschoss

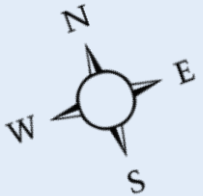


Wohnungen W01, W08, W15



Wohnungen W02, W09, W16

- 4,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 110 m²
- Große Südterrasse 18 m²
- Gartenanteil ca. 65 m²
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- barrierefrei



Haus 1 Erdgeschoss
Haus 2 Erdgeschoss
Haus 3 Erdgeschoss

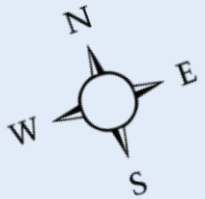


Wohnungen W02, W09, W16



Wohnungen W03, W10, W17

- 3,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 68 m²
- Südbalkon 9 m²
- Tageslichtbad
- Abstellraum



Haus 1 Obergeschoss
Haus 2 Obergeschoss
Haus 3 Obergeschoss

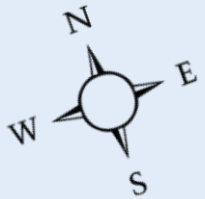


Wohnungen W03, W10, W17



Wohnungen W04, W11, W18

- 2,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 63 m²
- Südbalkon 9 m²
- Schlafzimmer nach Süden
- Dusche / WC
- Abstellraum



Haus 1 Obergeschoss
Haus 2 Obergeschoss
Haus 3 Obergeschoss

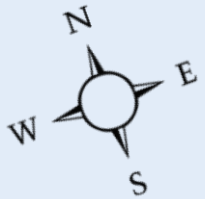


Wohnungen W04, W11, W18



Wohnungen W05, W12, W19

- 3,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 90 m²
- Südbalkon 9m²
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum



Haus 1 Obergeschoss
Haus 2 Obergeschoss
Haus 3 Obergeschoss

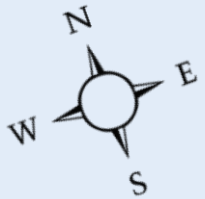


Wohnungen W05, W12, W19



Wohnungen W06, W13, W20

- 4,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 96 m²
- Südbalkon 9 m²
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Offene Bauweise,
bis ca. 3,5m Deckenhöhe



Haus 1 Dachgeschoss
Haus 2 Dachgeschoss
Haus 3 Dachgeschoss

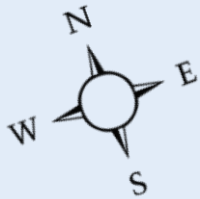


Wohnungen W06, W13, W20



Wohnungen W07, W14, W21

- 3,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 84 m²
- Südbalkon 9 m²
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Offene Bauweise,
bis ca. 3,5m Deckenhöhe
- (Wohnung 21 zusätzlich
mit Westbalkon)



Haus 1 Dachgeschoss
Haus 2 Dachgeschoss
Haus 3 Dachgeschoss

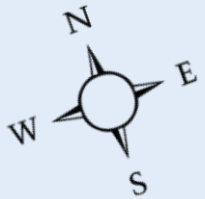


Wohnungen W07, W14, W21



Wohnung 22

- 5,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 117 m²
- Südterrasse 21 m²
- Gartenanteil ca. 70 m²
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- barrierefrei

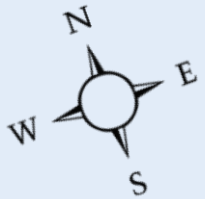


Wohnung 22



Wohnung 23

- 4,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 112 m²
- Südterrasse 18 m²
- Gartenanteil ca. 145 m²
- Gäste-WC
- Abstellraum
- barrierefrei



Haus 4 Erdgeschoss

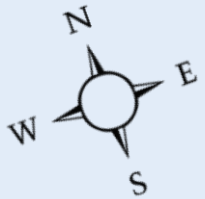


Wohnung 23



Wohnung 24

- 4,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 106 m²
- Südbalkon 9 m²
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Offene Bauweise,
bis ca. 4,5m Deckenhöhe

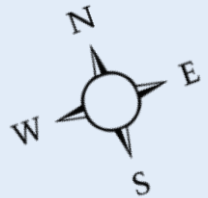


Wohnung 24



Wohnung 25

- 4,5 Zimmer
- Gesamtwohnfläche 112 m²
- Südbalkon 9 m²
- Westbalkon 10 m²
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Offene Bauweise,
bis ca. 4,5m Deckenhöhe



Wohnung 25





***Moderne Wohnungen, gebaut auf dem Fundament
von über drei Jahrzehnten Projektentwicklungs- und
Baukompetenz nach neuesten Energiestandards 2016***

Referenzen



Referenzen Dipl. Bauingenieur Johannes Baur

Johannes Baur hat **auszugsweise** die folgenden nationalen und internationalen Projekte in der Projektentwicklung, Planungsbetreuung, Projektoberleitung und Bauleitung verantwortet:

Wohnungsbau 1981 bis 1995 Deutschland

Doppelhaus - 72108 Rottenburg-Ergenzingen, Pfauenweg 11
Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten - 72108 Rottenburg-Ergenzingen, Pfauenweg 7
Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten - 72202 Nagold, Thomas-Mann-Straße
Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten - 72108 Rottenburg-Ergenzingen, Mönchweg 40
Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten - 72108 Rottenburg-Ergenzingen, Mönchweg 42

Bauperiode 1991 bis 2000 Deutschland

Tankstellennetze der EXXON-Group - 117 Stationen

Bauperiode 1994 bis 2001 Tschechien

Tankstellennetze der EXXON-Group - 11 Stationen

Bauperiode 1995 bis 2000 Slowakei

Tankstellennetze der EXXON-Group - 8 Stationen

Bauperiode 2000 bis 2004 Polen

Universität Katowice, Medizinisches Akademisches Zentrum – Klinik mit 1.032 Betten (130 Mio. €) - 40752 Katowice
Daimler-Niederlassung mit Büroturm, Showroom, Werkstatt u. Parkhaus - 143.640 m² (25 Mio. €) - 02460 Warschau

Wohnungsbau 2000 bis 2004 Polen

8 Mehrfamilienhäuser mit verbundener Tiefgarage und 258 Wohneinheiten - 03214 Teczowy-Park Warschau Ursus
7 Mehrfamilienhäuser mit verbundener Tiefgarage und 64 Wohneinheiten - 02784 Wichrowy-Park Warschau Wawer

Wohnungs- und Gewerbebau ab 2015 Deutschland

Palais Paris, Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, 3 Wohneinheiten und 11 Büroeinheiten - 76530 Baden-Baden
Allée Cité, Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, 15 Wohneinheiten und 6 Büroeinheiten - 76530 Baden-Baden
Haus Anothaya, Einfamilienhaus mit Doppelgarage - 76530 Baden-Baden

Unsere Leistungen

- Projektentwicklung - Planung - Schlüsselfertige Übergabe -

Kontakt

BTM Wohnbau GmbH
Brandenburgerstrasse 3
72108 Rottenburg – Ergenzingen

Mobil: 0151 1156 1346
E-Mail: kontakt@BTM-Wohnbau.de
Webseite: www.BTM-Wohnbau.de