





## OBJEKTBESCHREIBUNG

📍 72411 BODELSHAUSEN

In diesem Exposé möchten wir Ihnen unser Neubauprojekt von 7 Reihenhäusern in der Rottenburger Straße 14 in 72411 Bodelshausen in herrlich, zentraler Wohnlage vorstellen.

Die Einheiten werden schlüsselfertig in massiven Kalksandstein als Effizienzhaus 40 nach den Richtlinien der KfW Bank erbaut. Dieser Hausbau erfüllt höchste Standards im Klimaschutz, was nicht nur die Energiekosten senkt, sondern auch die Inanspruchnahme zinsgünstiger Förderkredite von der KfW-Bank ermöglicht.

Jedes Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, die auf fünf harmonisch gestaltete Zimmer verteilt ist. Ein Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung, während die integrierte Garage einen direkten Zugang zum Wohnbereich ermöglicht. Diese durchdachte Architektur garantiert höchsten Komfort und eine optimale Nutzung im Alltag.

Eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Beheizung und Kühlung der Räume, während die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage einen weiteren Beitrag zur Reduzierung der Energiekosten leistet. Diese Kombination ermöglicht nicht nur eine erhebliche Einsparung bei den Energiekosten, sondern trägt auch aktiv zum Klimaschutz bei, indem sie den CO<sub>2</sub>-Ausstoß minimiert.

Der integrierte Batteriespeicher mit einer Kapazität von 3,5 bis 5 kW ermöglicht es Ihnen, überschüssigen Solarstrom zu speichern und bei Bedarf zu nutzen, wodurch Sie Ihre Energiekosten senken und Ihre Unabhängigkeit vom Stromnetz erhöhen. Gleichzeitig verbessert ein Lüfter mit Wärme-Rückgewinnung die Raumluftqualität, reduziert den Heizbedarf und fördert ein angenehmes Wohnklima, während er aktiv zur Energiewende beiträgt.

## STEIN AUF STEIN

Massive Bauweise „Stein, auf Stein“ und geprüfte Handwerkerqualität.

Denn auf den Partner kommt es an:  
Seit über 65 Jahren ist der Baupartner als Reihenhaus-Profi in Süd- und Westdeutschland tätig und entwickelt und baut als Kostenführer pro Jahr rund 700 Reihenhäuser.

Die Häuser werden schlüsselfertig erstellt. Vom Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe erfolgt die Betreuung aus einer Hand. Wir bieten Ihnen zusätzlich die Möglichkeit die Bemusterungszentren „Baustein“ mit den großzügigen Showrooms in Karlsruhe und Düsseldorf zu besuchen. Der Baustein in Karlsruhe enthält einen Nachbau der Räume und ist eine willkommene Orientierungshilfe.



Fachliche Kompetenz und Erfahrung, mit einer erweiterten Gewährleistung von 5 Jahren, garantiert Ihnen eine sichere Investition.



## ECKDATEN IM ÜBERBLICK

### AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS

- real geteilte Grundstücke
- ausgebautes Dachstudio
- KfW-G Förderung
- PV-Anlage auf dem Dach
- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Fliesenformate 30 x 60 cm
- 1 x Garage und 1 x Außenstellplatz je Einheit
- Lüfter mit Wärmerückgewinnung
- Baterriespeicher 3-5, 5 kW

### ECKHAUS

Wohnfläche	Nutzfläche
ca. 137,50 m <sup>2</sup>	ca. 38,54 m <sup>2</sup>

### MITTELHAUS

Wohnfläche	Nutzfläche
ca. 139,15 m <sup>2</sup>	ca. 37,40 m <sup>2</sup>

inkl. ökologischer  
Luftwasser-  
wärmepumpe  
+ PV-Anlage

### AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

- Schalldämmung DIN 4109-5
- Massives Kalksandstein-Mauerwerk mit Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster außen anthrazit, innen weiß
- 3-fach Isolierverglasung
- Nach den Kriterien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024





## LAGEBESCHREIBUNG

### GEOGRAFISCHE LAGE

Bodelshausen liegt im südlichsten Teil des Landkreises Tübingen und grenzt unmittelbar an den Zollernalbkreis. Die Gemeinde liegt vier Kilometer nördlich von Hechingen und gehört zur Region Neckar-Alb und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart.

### FREIZEITAKTIVITÄTEN

Vorbildlich erschlossene Rad- und Wanderwege ermöglichen das ungestörte Erleben einer intakten Natur und sehenswürdigen Landschaften. Neben dem klassischen Wandern finden auch Nordic-Walking-Anhänger zahlreiche geeignete Wege vor. Der digitale Reiseführer „Wander Walter“ vom Landkreis Tübingen bietet hier viele Möglichkeiten.

### ANGRENZENDE GEMEINDEN

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Bodelshausen. Rottenburg am Neckar, Ofterdingen, Mössingen und Hechingen.

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Attraktive Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der Ortsmitte.

## WIRTSCHAFTSSTANDORT

In Bodelshausen sind die verschiedenartigsten Unternehmenszweige und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Insgesamt sind Ende 2010 450 Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe mit über 2.700 Arbeitsplätzen gemeldet. Die Wirtschaftsstruktur wird dabei nicht nur von der Textilindustrie, sondern mit etwa gleichen Anteilen auch vom Baugewerbe und zwar insbesondere der Rollladen- und Fensterfertigung, der Kunststoffverarbeitung und der Metallbranche geprägt. Etwa 55% der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe und fast 30% im Handel tätig. Einen großen Anziehungspunkt bilden auch die Fabrikverkäufe.

Bodelshausen ist neben der Kreisstadt Tübingen die einzige Gemeinde mit einem Einpendlerüberschuss im Landkreis Tübingen. Den 1.361 Einwohnern, die auswärts arbeiten, standen 2010 insgesamt 1.997 Personen gegenüber, die von auswärts nach Bodelshausen zur Arbeit kommen.

In den vergangenen Jahren wurde mit dem insgesamt rund 12,5 ha umfassenden Industriegebiet „Grenzäcker“ eine gute Basis für eine weitere gute industrielle und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde gelegt. Mit dem neu geplanten rund 13 ha umfassenden Gewerbegebiet „Hirschen“ bleibt die Gemeinde Bodelshausen weiterhin ein zukunftssicherer und attraktiver Wirtschaftsstandort für Gewerbe und Unternehmen.



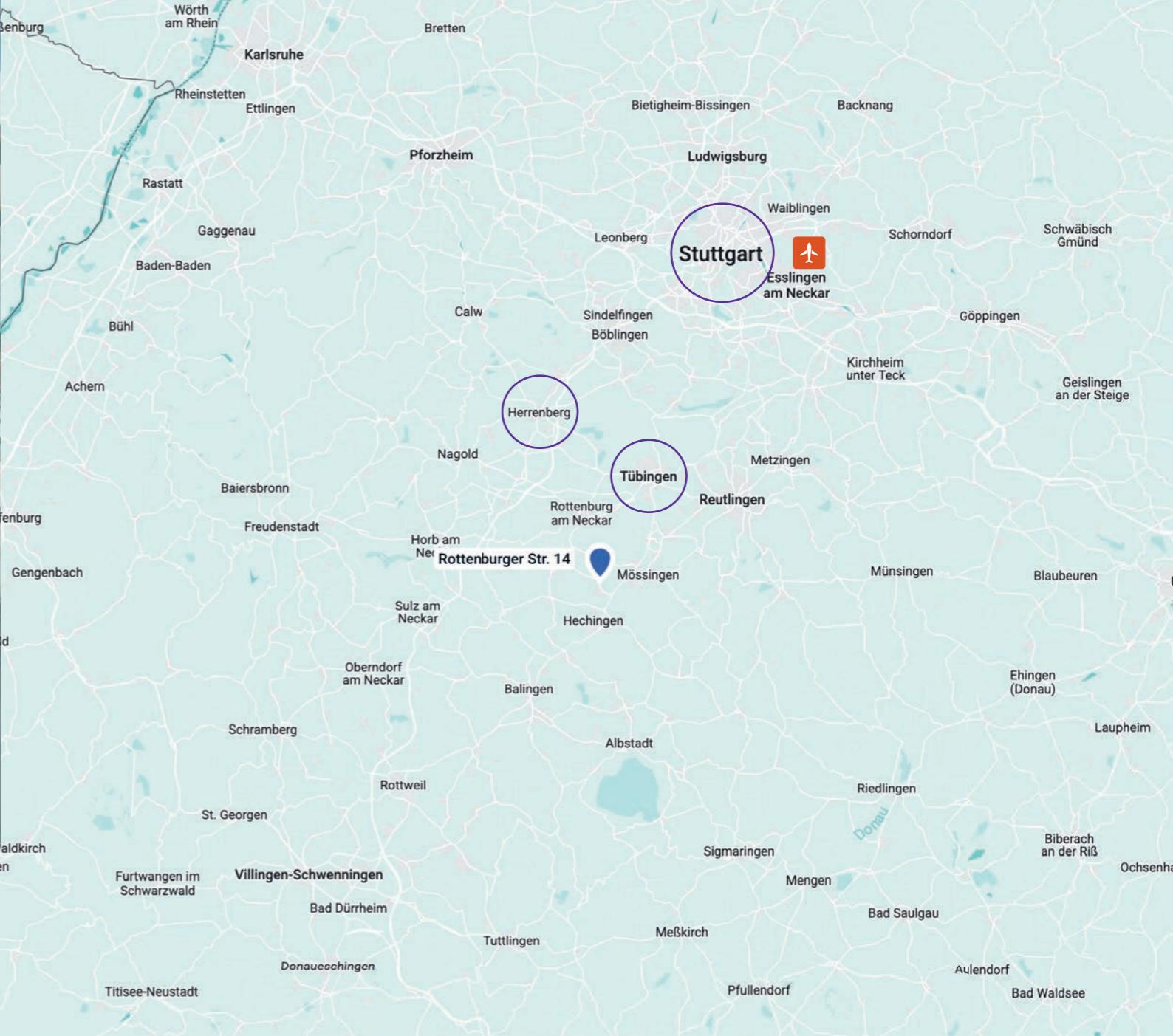
## INFRASTRUKTUR IN BODELSHAUSEN

### ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Durch Bodelshausen führt die Zollernalbbahn, welche von Tübingen über Hechingen, Balingen, Albstadt und Sigmaringen bis nach Aulendorf verläuft. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet.

### ANBINDUNG

Die L 389 verbindet die Gemeinde im Westen mit Rottenburg am Neckar und im Osten mit der Bundesstraße 27 nach Tübingen und Stuttgart im Norden, sowie Balingen und Rottweil im Süden.



### ÜBERSICHTSKARTE STÄDTE UND FLUGHÄFEN IN DER UMGEBUNG

### ENTFERNUNGEN

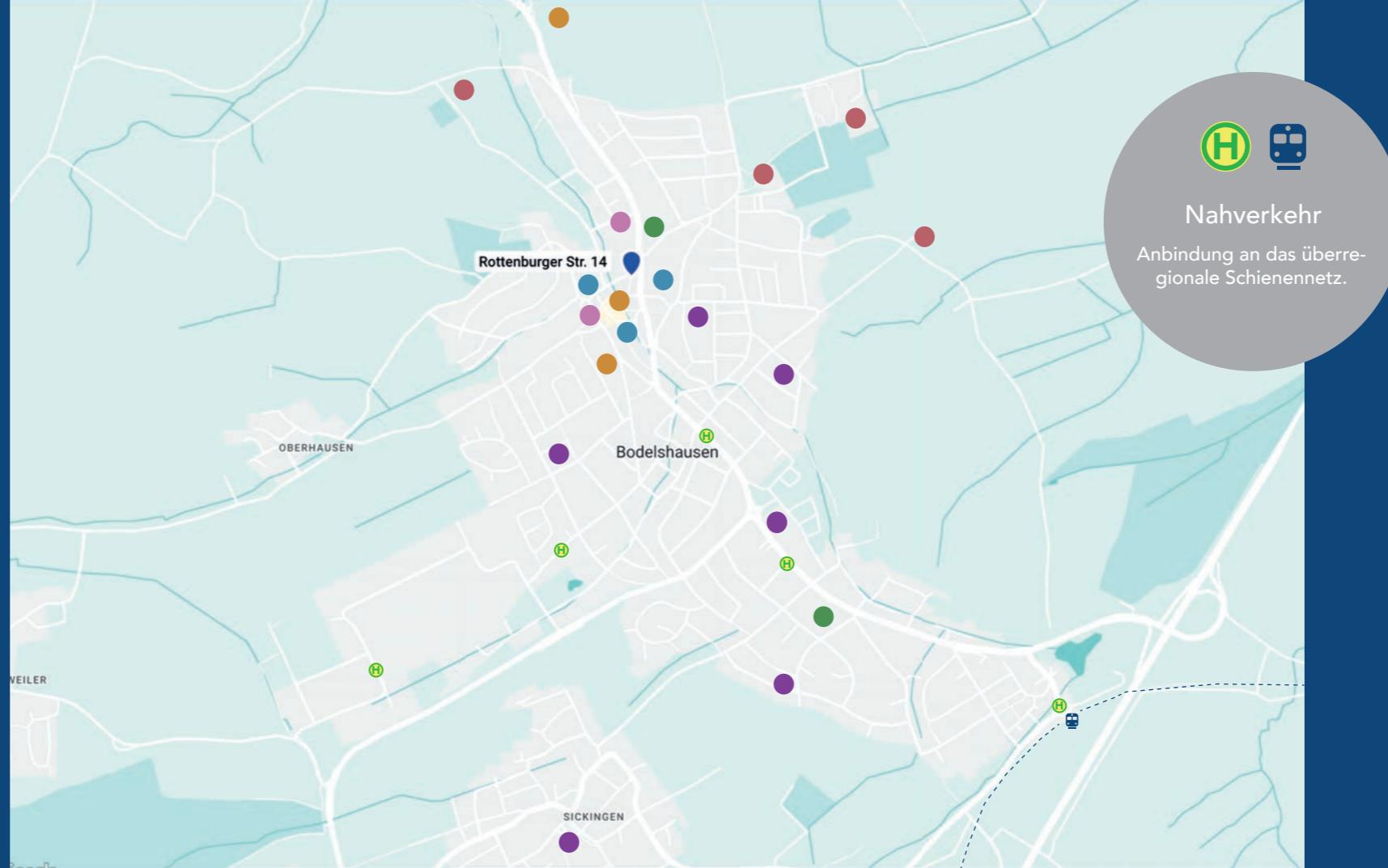
Hechingen	6 km	(ca. 6 Min.)
Herrenberg	33 km	(ca. 34 Min.)
Rottenburg a. Neckar	14 km	(ca. 17 Min.)
Tübingen	24 km	(ca. 28 Min.)
Stuttgart-Innenstadt	59 km	(ca. 60 Min.)

### FLUGHÄFEN

Flughafen Stuttgart 50 km (ca. 50 Min.)

## VIELFÄLTIGE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN UND FREIZEITGESTALTUNGEN

- Bildung/Kindergärten
- Lebensmittel
- Freizeit
- Gastronomie
- Arzt / Apotheke
- Bank / Post



Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4
Grundstück 190 m <sup>2</sup>	Grundstück 128 m <sup>2</sup>	Grundstück 123 m <sup>2</sup>	Grundstück 334 m <sup>2</sup>
Haus 5	Haus 6	Haus 7	
Grundstück 234 m <sup>2</sup>	Grundstück 116 m <sup>2</sup>	Grundstück 375 m <sup>2</sup>	

## GRUNDRIFFE (ECKHAUS)

### UNTERGESCHOSS



### ERDGESCHOSS



### NUTZFLÄCHE UG

#### WOHNFLÄCHE UG

Flur	8,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>8,66 m<sup>2</sup></b>

Keller	19,08 m <sup>2</sup>
Garage	16,32 m <sup>2</sup>
Hauswirt.	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>37,40 m<sup>2</sup></b>

### WOHNFLÄCHE EG

Küche	7,71 m <sup>2</sup>
WC	4,85 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	32,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,00 m <sup>2</sup>
Flur	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>52,70 m<sup>2</sup></b>

## OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



## WOHNFLÄCHE OG

Eltern	13,21 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,60 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,49 m <sup>2</sup>
Bad	6,91 m <sup>2</sup>
Flur	3,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>46,84 m<sup>2</sup></b>

## WOHNFLÄCHE DG

Dachstudio	28,59 m <sup>2</sup>
Flur	0,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>29,30 m<sup>2</sup></b>



IHR IMMOBILIEN  
INVESTMENT

