

# Exposé

## Wohnung in Eutingen im Gäu

### Großzügige Eigentumswohnung im Mehrgenerationen-Wohnprojekt



Objekt-Nr. **OM-282437**

#### Wohnung

Verkauf: **323.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Hersacher bzw. Hr. Badey

Bergstraße  
72184 Eutingen im Gäu  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,64 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Tiefgaragenplätze	1
Übernahmedatum	31.03.2026	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Eutingen im Gäu, wo eine Baugemeinschaft ihre Vision von nachhaltigem und barrierefreiem Wohnen verwirklicht. Inmitten des idyllischen Gebiets Laiberin entsteht ein Haus in Massivholzbauweise, einem schönen Garten und Gemeinschaftsräumen. Das Wohnprojekt wird von und für Menschen gestaltet, die das Leben in einer lebendigen Gemeinschaft schätzen, aber auch das Bedürfnis nach Rückzug respektieren.

Die Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt nicht nur die natürliche Umgebung, sondern auch die Bedürfnisse ihrer zukünftigen Bewohner. Die nach Süden abfallenden Gelände und großzügigen Grünflächen bieten eine harmonische Kulisse für neun barrierefrei zugängliche Wohnungen. Jede Einheit verfügt über Balkone oder Terrassen, die nach Südosten ausgerichtet sind und ein Gefühl von Weite und Verbundenheit mit der Natur vermitteln.

Das Gebäude ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz. Durch die Gebäudehülle und die innovative Energieversorgung erreichen die Bewohner den Passivhausstandard, bei dem Wärmeverluste auf ein Minimum reduziert werden. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach erzeugt mehr Energie, als das Gebäude benötigt, und ein Stromspeicher im Untergeschoss sorgt für zusätzliche Autarkie.

Darüber hinaus werden die Gründächer zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Regenwasserrückhaltung beitragen. Die Tiefgarage wird intensiv begrünt und kann als gemeinschaftliche Gartenfläche genutzt werden, während das Niederschlagswasser über eine innovative Reinigungstechnologie für die Bewässerung der Außenanlagen wiederverwendet wird.

Das Projekt wird professionell von einer Projektleitung und einem Architekturbüro begleitet.

## Ausstattung

Die Wohnung № 5 befindet sich im 1. Obergeschoss und hat eine Loggia mit Blick ins Grüne. Dort kann man sich geschützt sonnen und den Tag ausklingen lassen. Der anschließende Gemeinschaftsgarten erweitert den Wohnraum optisch. Die Wohnung ist großzügig und hat ein gutes Raumklima.

Das Gebäude wird in Massivholzbauweise erstellt.

Die Fenster und Fenstertüren sind aus Holz-Aluminium, innen heimisches Nadelholz (Fichte) und außen EV1 eloxiert. Die Innenwände sind als Massivholzwand ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über ein Belüftungssystem mit Luft/Luftwärmepumpe. Bei Bedarf mit einer zusätzlichen elektrischen Infrarotheizung. Verschiedene Ausstattungsdetails, z. B. Innentüren, Fußboden, Fliesen, können auf Sonderwunsch, individuell geändert werden.

Es werden vielfältige Gemeinschaftsflächen, wie ein schöner möblierter Gemeinschaftsraum, Büroräume, Wäscheraum, Werkstatt und Dachterrasse für die Bewohner\*innen geplant. Der Tiefgaragenstellplatz ist mit einer Wallbox ausgestattet. Die Kosten der Gemeinschaftsflächen werden anteilig auf die Wohnungsgrößen verteilt.

Zu den Wohnungskosten kommen zzgl. Kaufnebenkosten, Tiefgaragenstellplatz: 35.000 Euro und Anteil Gemeinschaftsflächen: ca. 57.500 Euro

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## Sonstiges

Wir sind eine Gemeinschaft von derzeit 8 Familien und Einzelpersonen im Alter zwischen 27 und 73 Jahren. Wir haben gemeinsam das Ziel ein barrierefreies, altengerechtes, ökologisches Gebäude zu errichten.

Wir haben noch Platz für ein/e weitere Familie, Paar oder Einzelperson, jung oder reif, die sich auch ihren Traum von einem schönen Zuhause erfüllen möchten. Dazu sind alle willkommen, die eine gemeinschaftsorientierte Nachbarschaft suchen und ökologisch wohnen wollen.

Die oben beschriebene Wohnung wird im Rahmen einer Planungs- und Baugemeinschaft gebaut. Um Sie über das Konzept und Projekt zu informieren, bietet die Projektleitung telefonische oder digitale Beratungen per ZOOM an. Melden Sie sich einfach bei:

Frau Garouba

Projektentwicklung und Beratung

Baugemeinschaften

Tel. 0163 45 84 349

Mail: garouba@garouba.de

Wir bieten bei weiterem Interesse, regelmäßige Stammtische zum gegenseitigen Kennenlernen an.

## Lage

Das Objekt befindet sich am nördlichen Rand des Ortszentrums von Eutingen. Am südwestlichen Grundstücksrand befindet sich die Erschließungsstraße für das bestehende Wohngebiet. Die anderen Grundstücksränder grenzen an Fußwege bzw. an den großen Garten des benachbarten Kindergartens. Ein zweiter Kindergarten und ein Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fußläufig in der Nähe befinden sich ein Kleinkindspielplatz und ein zweiter Kindergarten, die ohne Überquerung einer Straße erreicht werden können. Die Grundschule ist fußläufig mit Überquerung einer wenig befahrenen Straße erreichbar.

Das Ortszentrum ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Im Ortszentrum befinden sich die Geschäfte für den täglichen Bedarf wie z. B. Metzger, Obst und Gemüse, Hermes Paketshop, Dritte Welt Laden, Bäcker, Apotheke, DHL Shop, Kreissparkasse und Volksbank. Etwas außerhalb befindet sich ein Frisör. Am Ortsrand befindet sich ein Supermarkt und etwas außerhalb ein Getränkeshändler. In unmittelbarer Nähe sind eine Allgemeinarztpraxis und ein Zahnarzt.

Fußläufig erreichbar ist die Haltestelle Eutingen Nord. Die hier haltenden Züge bieten Anschlüsse über Freudenstadt nach Karlsruhe, durch das Nagoldtal nach Pforzheim, nach Horb am Neckar mit Anbindung an die Gäubahn Richtung Singen und Zürich und Weiterfahrt nach Tübingen, über Herrenberg und Böblingen nach Stuttgart mit Anbindung an die S-Bahn.

### **Infrastruktur:**

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

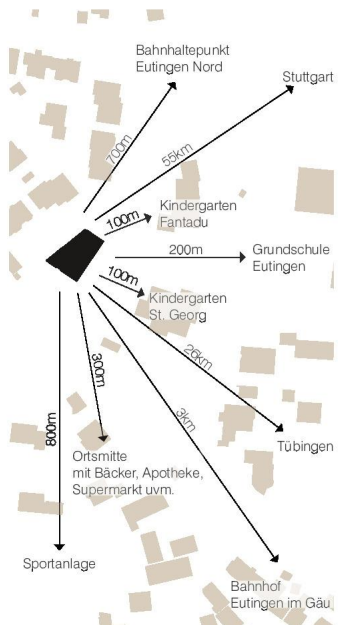
# Exposé - Galerie



3 Zimmer Wohnung № 5

# Exposé - Grundrisse

## Lage



## baUGEMEINSCHAFT

### Eutingen im Gäu

moderne und barrierefreie 2-4 Zimmerwohnungen



## Wir stehen für ...



... mehrgenerationen  
Wohnen



... gute Nachbarschaft



... kostenoptimiertes  
Bauen



... klimagerechtes und  
nachhaltiges Bauen

## Ansprechpartner:

Frau Garuba  
Projektentwicklung, Beratung  
Baugemeinschaften, Genossenschaften  
garuba@garouba.de | tel. 089 20 20 77 02  
www.garouba.de

## Planungsbüro:

**mh**  
ARCHITEKTUR

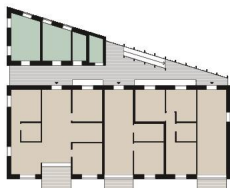
## Projektsteuerung:

**die bauhelfer**  
projektmanagement

# Exposé - Grundrisse

## Planungskonzept

- 3-geschossiges Gebäude mit 9 Wohneinheiten
- Tiefgaragenstellplätze mit Ladestationen für E-Mobilität
- energetische Förderungsmöglichkeiten
- Identifikation durch Mitgestaltung von Grundriss und Material
- CO<sub>2</sub>-speicherndes Gebäude als zukunftsweisender Baustein der Klimaneutralität
- professionelle Projektleitung durch Architekten und Projektsteuerer



- Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten
- Gemeinschaftsflächen über 3 Geschosse
- Laubengang mit Aufenthaltsqualität

## Qualitatives Wohnen durch ...

- ... individuelle Grundrisse für unterschiedliche Bedürfnisse
- ... Barrierefreiheit im ganzen Gebäude
- ... Massivholzbauweise für ein gesundes Raumklima
- ... zukunftsorientiertes Wohn- und Energiekonzept
- ... vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsräume zum Arbeiten, Erholen, Beherbergen, Treffen und Werken
- ... zentrale Ortslage mit guter Erreichbarkeit von Kindergarten und Schule



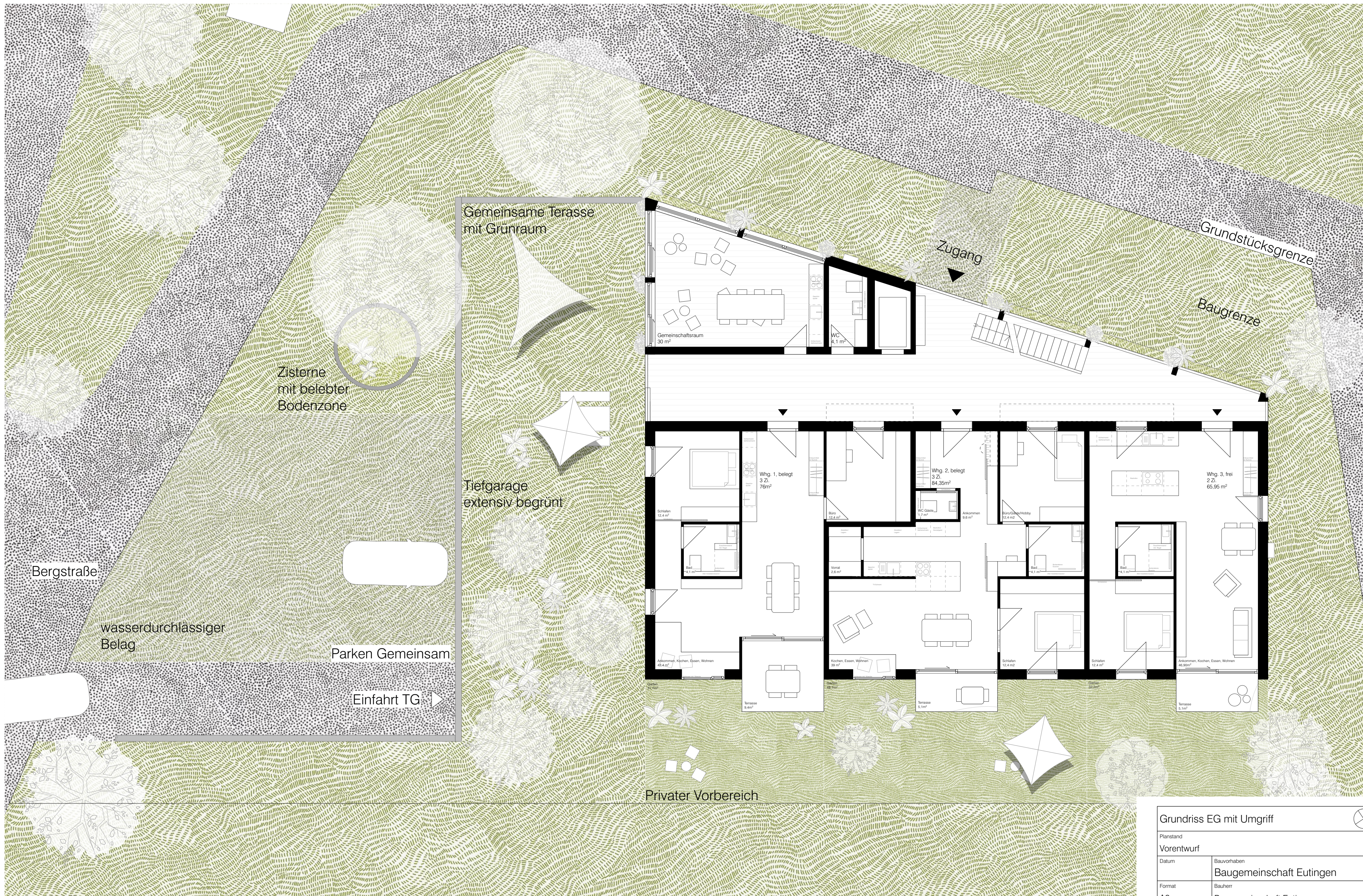
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

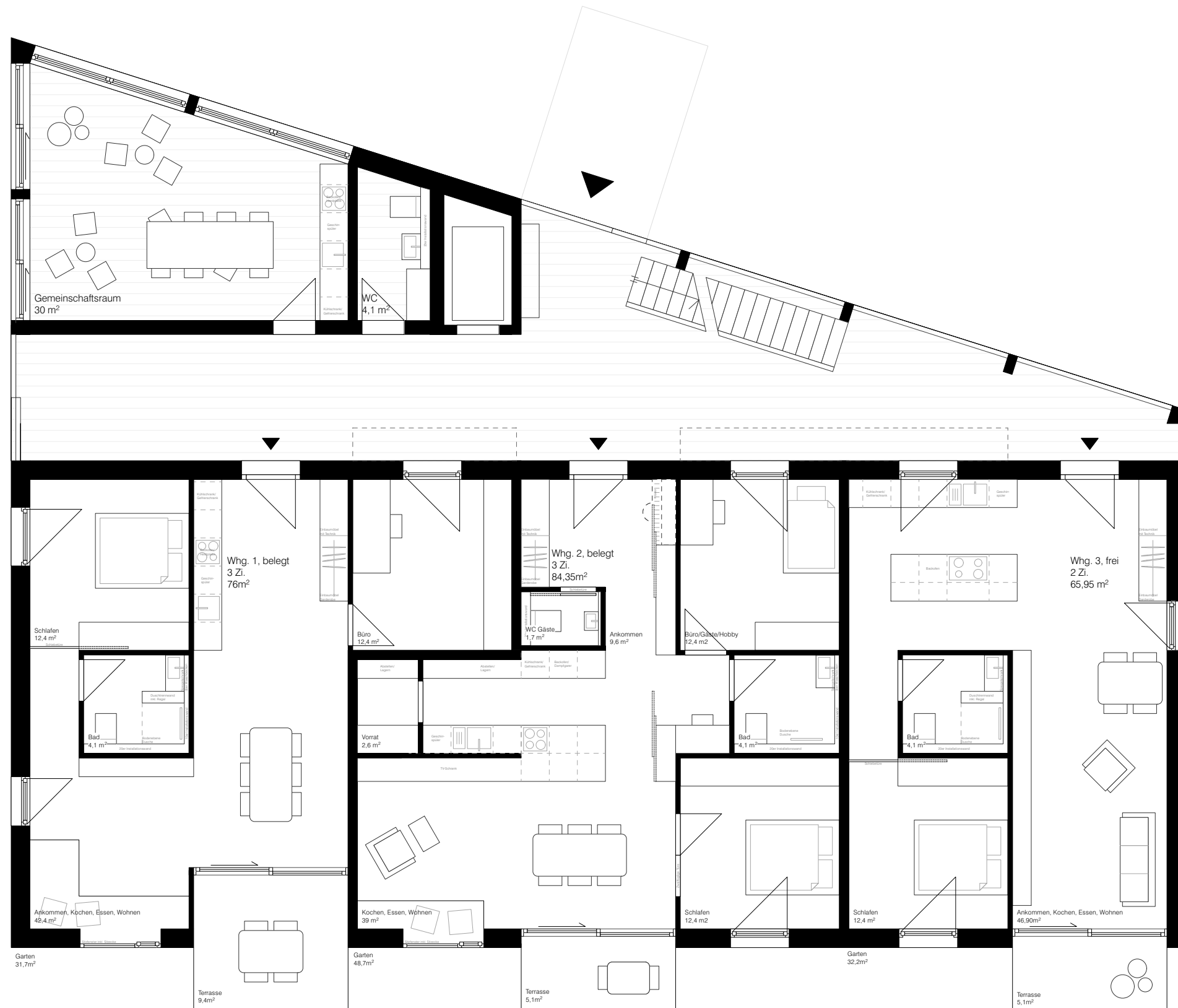
1. Grundstück
2. Erdgeschoss
3. 1. Obergeschoss
4. 2. Obergeschoss
5. Untergeschoss TG





<b>Grundriss EG mit Umgriff</b>		
Planstand		
Vorentwurf		
Datum	Bauvorhaben	
	<b>Baugemeinschaft Eutingen</b>	
Format	Bauherr	
<b>A2</b>	<b>Baugemeinschaft Eutingen</b>	
Maßstab		
<b>1:100</b>		
Gezeichnet		manuel huber architekt   bauingenieur
mh	mh ARCHITEKTUR	mail@mharchitektur.com 07704 407988-0





## Grundriss EG



Planstand

Vorentwurf

Datum: Bauvorhaben  
Baugemeinschaft Eutingen

Format: Bauherr  
A3 Baugemeinschaft Eutingen

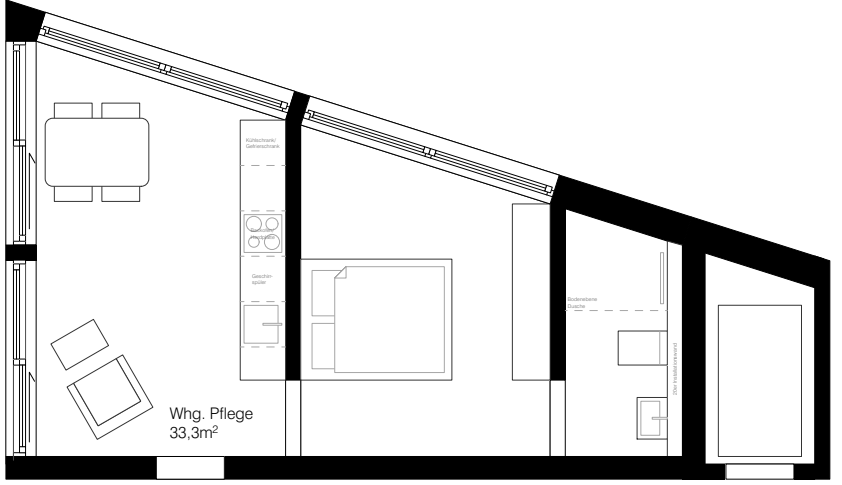
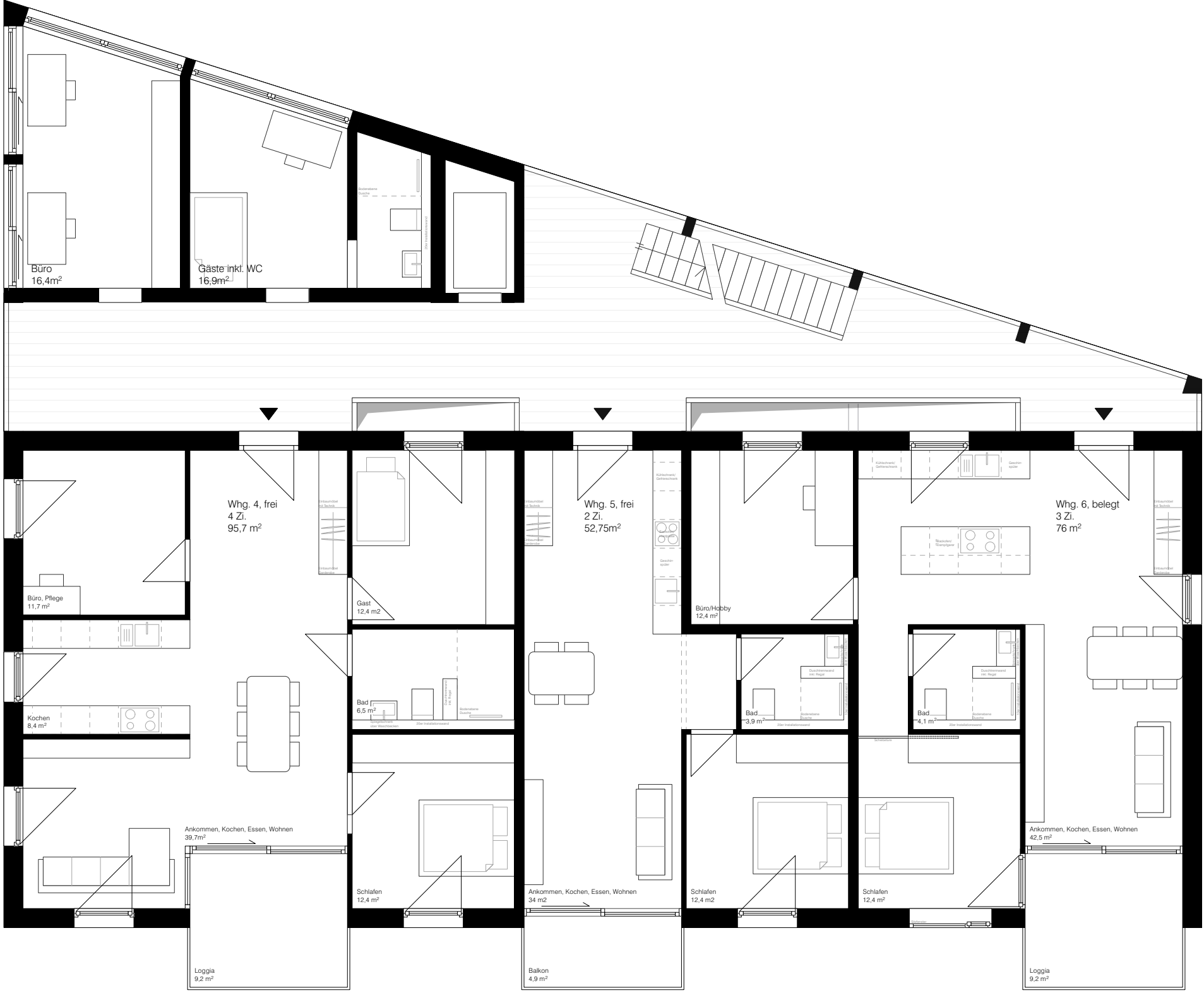
Maßstab:  
1:100

Gezeichnet: manuel huber  
architekt | bauingenieur

mh  
ARCHITEKTUR

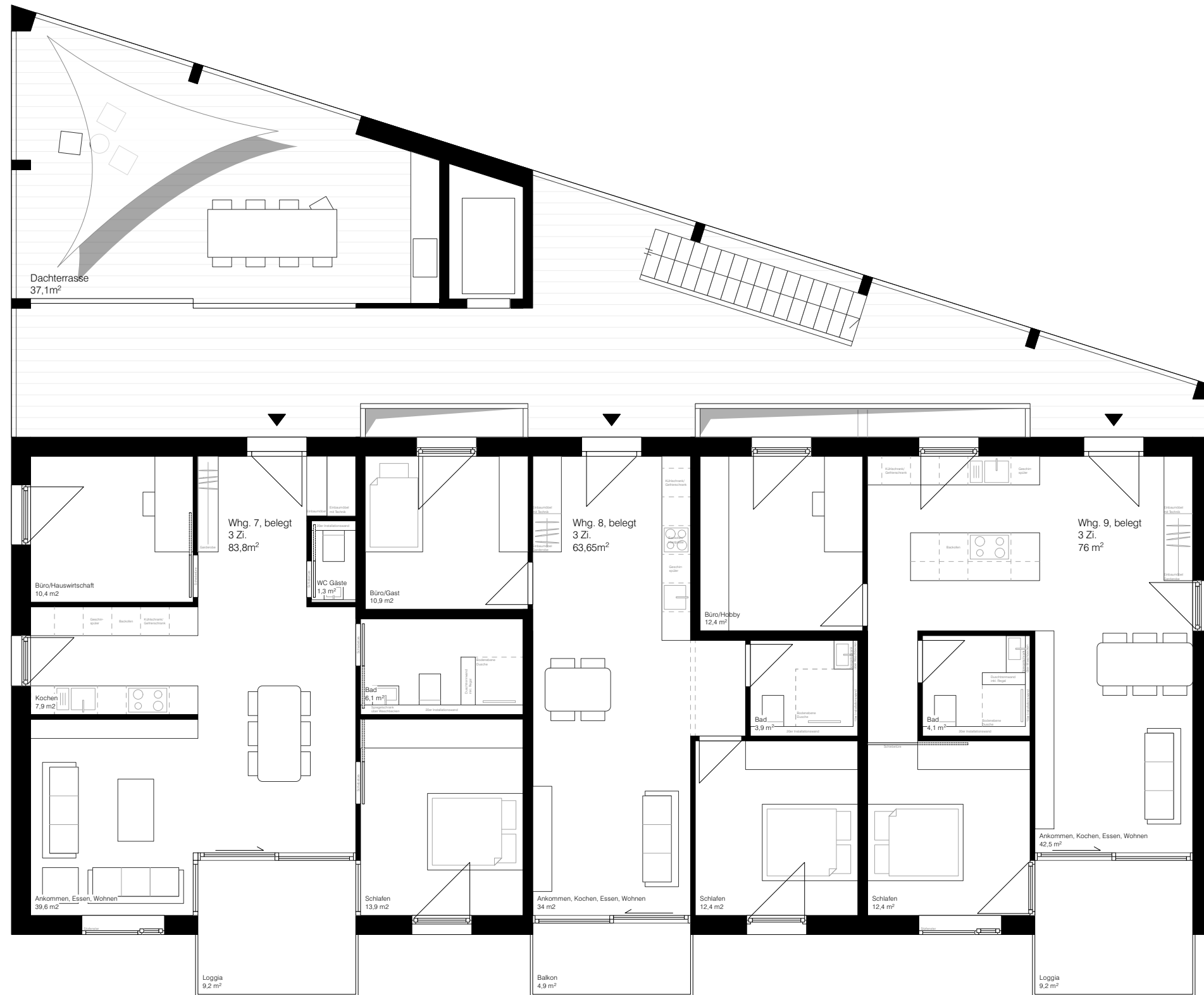
mail@mharchitektur.com  
07704 407988-0


ALTERNATIVE GEMEINSCHAFTSFLÄCHE  
1. OBERGESCHOSS

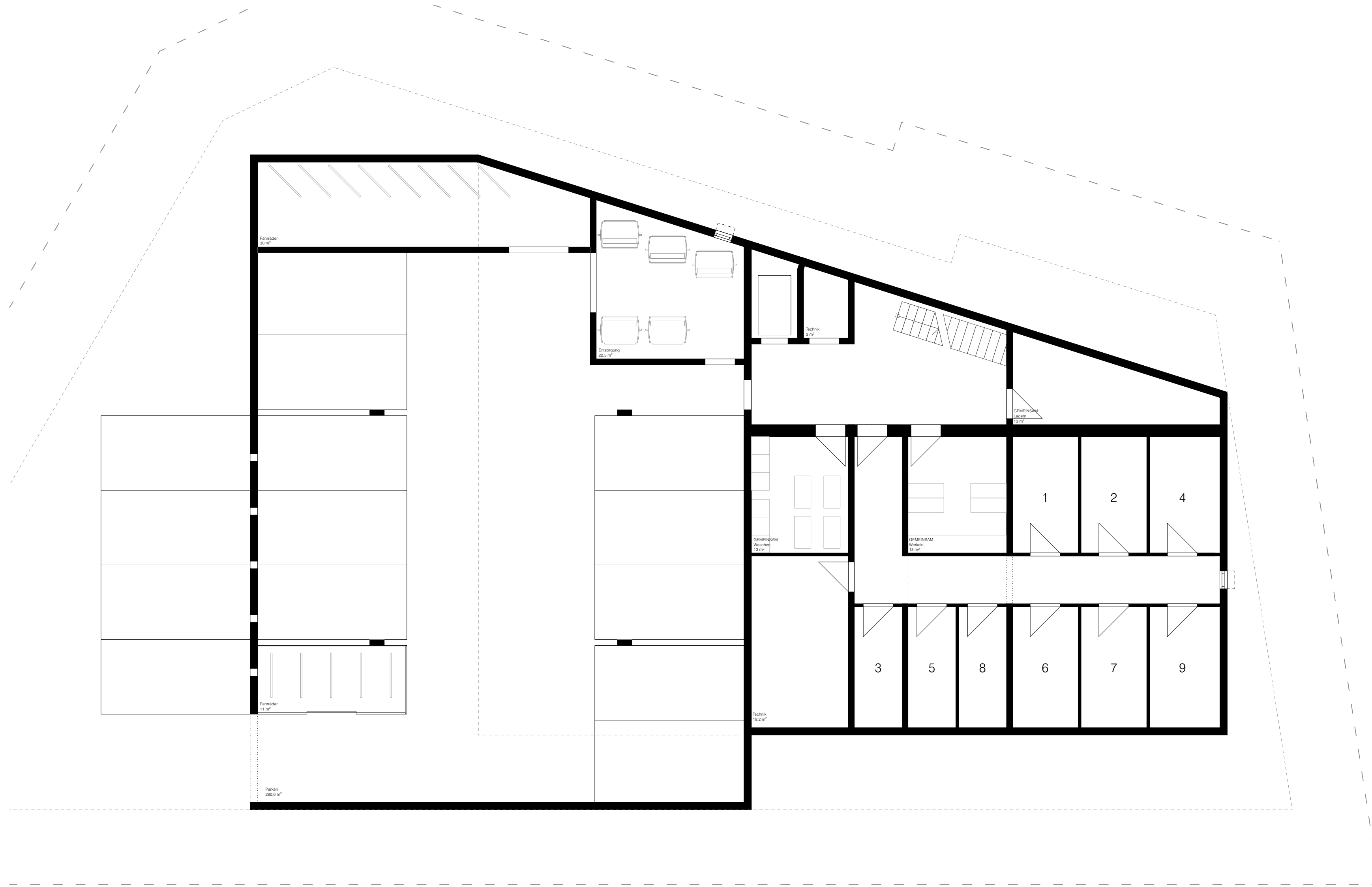


Grundriss 1. OG

Planstand		✕	
Vorentwurf			
Datum	Bauvorhaben Baugemeinschaft Eutingen		
Format A3	Bauherr Baugemeinschaft Eutingen		
Maßstab 1:100			
Gezeichnet mh	manuel huber architekt   bauingenieur mh ARCHITEKTUR mail@mharchitektur.com 07704 407988-0		



Grundriss 2. OG 	
Planstand	
Vorentwurf	
Datum	Bauvorhaben Baugemeinschaft Eutingen
Format A3	Bauherr Baugemeinschaft Eutingen
Maßstab 1:100	
Gezeichnet mh	manuel huber architekt   bauingenieur mail@mharchitektur.com 07704 407988-0
	<b>mh</b> ARCHITEKTUR



Grundriss Untergeschoss	
Planstand	
Vorentwurf	
Datum	Bauvorhaben Baugemeinschaft Eutingen
Format A2	Bauherr
Maßstab 1:100	
Gezeichnet	manuel huber architekt   bauingenieur
mh	mh ARCHITEKTUR mail@mharchitektur.com 07704 407988-0