

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rottenburg-Ergenzingen Genehmigte 24 Wohnungen in 72108 Rottenburg- Ergenzingen



Objekt-Nr. **OM-323481**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.415.000 €**

Ansprechpartner:
BTM Wohnbau GmbH

Gäustraße 24
72108 Rottenburg-Ergenzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.267,00 m ²	Gesamtfläche	2.365,00 m ²

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein baureifes Neubauprojekt in der Gäustraße 24, in 72108 Rottenburg-Ergenzingen.

Die Baugenehmigung wurde am 12.11.2024 erhalten.

Es handelt sich um das letzte Grundstück in dieser Größenordnung für Mehrfamilienhaus-Bebauung in Ergenzingen.

Das Projekt umfasst 24 moderne Eigentumswohnungen in 4 Gebäuden.

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

Alle 4 Gebäude befinden sich auf einem ebenen Flurstück mit 2267m² Grundstücksfläche.

Eigentümer ist die BTM-Wohnbau GmbH (Verkäufer).

Die Gebäude sind mit einer Tiefgarage verbunden, diese hat 28 bis 30 Stellplätze (je nach Heizungskonzept und Platzbedarf in den Technikräumen).

An der Straße "alte Ziegelei" befinden sich weitere 12 Außenstellplätze.

Die Wohnungen haben Wohnflächen von 76m² bis 133m².

Alle Balkone und Terrassen sowie Wohn- / Esszimmer sind nach Süden ausgerichtet.

Alle Wohnungen in den Erdgeschoss und Obergeschoss sind barrierefrei erstellbar.

Alle Gebäude haben barrierefreie Aufzüge und der Zugang zu allen Einheiten ist schwellenfrei.

Das Baugrundstück liegt ruhig am Rande des Ortskerns, die Straße "alte Ziegelei" ist eine 30er Zone. Lediglich die Ostseite des vordersten Gebäudes richtet sich zur stärker befahrenen Gäustraße hin.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Das Bestandsgebäude ist abbruchreif. Der Neubau benötigt eine Tiefen Gründung (geschätzt 170.000 Euro).

Es sind 4 Gehminuten zum Bahnhof (VVS Stuttgart, 10 Minuten nach Herrenberg und Horb)

Es sind 2 Gehminuten zur Bushaltestelle (Verkehrsnetz Rottenburg, etc...) und 4 Gehminuten ins Grüne.

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

Mit dem Auto sind es jeweils ca. 10 bis 15 Minuten nach Herrenberg, Horb, Nagold, Rottenburg

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.

Bisher sind Wärmepumpen als Heizträger geplant. Gasleitung für Gastherme zur etwaigen Unterstützung ist vorhanden.

Bis zu KfW 40+ ist möglich (Dach-Ausrichtung für PV-Anlage nach Süden).

Degressive AfA und KfW-Zuschuss sind möglich.

Der Verkaufsumfang umfasst:

- Grundstück mit Fläche 2267m²
- Baugenehmigung (Gebühr entrichtet)
- Vermessungsdaten
- Architektenplanung bis einschließlich LP4
- Geologische Untersuchungen (Schürfgruben und Rammsondierungen)

Übersicht Flächen:

Erdgeschoss mit 4 Einheiten mit 76m² Wohnfläche und 4 Einheiten mit 102m² Wohnfläche.

Obergeschoss mit 4 Einheiten mit 76m² Wohnfläche und 4 Einheiten mit 102m² Wohnfläche.

Dachgeschoss (Maisonette) mit 4 Einheiten mit 103m² Wohnfläche und 4 Einheiten mit 132m² Wohnfläche.

Gesamte Wohnfläche: 2365m² (Balkone und Terrasse zu 50% gerechnet)

Umbauter Raum: 13.700m³, davon Tiefgarage 4.260m³

Bestand:

Ebenes Grundstück (ein Flurstück) mit 2267m² Fläche

Abrissreifes Gebäude mit Scheune

keine Heizung verbaut, kleiner Teil unterkellert

Abrisskosten (inkl. Nebengebäude) ca. 80.000 Euro (Angebot liegt vor)

Keine Maklerkosten

Sonstiges

Vollständige Unterlagen auf Anfrage als Download-Paket verfügbar.

Alternativ schlüsselfertige Erstellung als Generalunternehmer möglich.

Bitte sehen Sie von Makleranfragen ab!

Lage

Gäustraße 24

72108 Rottenburg-Ergenzingen

Ergenzingen der größte Stadtteil Rottenburgs. Es verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung via Bahn, Autobahn und Bundesstraßen. Ergenzingen 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 Vereine und 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.

Einwohner: ca. 4.500

Arbeitsplätze: ca. 1.400

Schulen: 4 Kindergärten, Grundschule mit Ganztagesbetreuung, Gemeinschaftsschule ganztags, Außenstelle der Realschule Rottenburg, Liebfrauenschule, alle weiterführenden Schulen in Rottenburg, Universität Stuttgart (40 min.), Universität Tübingen (20 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, Mehrzweckhalle, 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 zur A81 Stuttgart-Singen

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., nach Fertigstellung neuer Bahnlinie an Flughafen Stuttgart, ca. 35min)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Visu Südost



Visu Nordost

Exposé - Galerie



Visu Ost



Visu TG Einfahrt

Exposé - Galerie



Visu Balkon DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan Baugesuch

LAGEPLAN

- zeichnerischer Teil -
zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)



Hinweis:
Als Höhenbezug wurden die Höhen
des Kanalplans der Stadt
Rottenburg a. N. verwendet.

Maßstab 1:500
10m 20m

Der Lageplan stimmt mit den
Unterlagen des Liegenschafts-
katasters überein.
Keine Gewähr für unterirdische
Leitungen!



Gefertigt: Calw, den 03.06.2024
i.A. *Reinhold*
Vermessungsbüro Schwindt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schloßstr. 10, 75365 Calw-Altburg
Tel.: 07051/9319-0
E-Mail: info@vermessung.xyz