



„Wohnambiente an der Schaich“



**Mehrfamilienhaus
Schulstr. 4
72135 Dettenhausen**

Tel.: 07157 - 52 26 50

Ein Bauvorhaben der



BVS Immobilien GmbH

In einer attraktiven Baulücke in sehr ansprechender und zentraler Ortslage entstehen 7 hochwertige und bequeme 3- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 92 bis 158 m² Wohnfläche. Eine Aufzugsanlage und die Möglichkeit, einzelne Wohnungen barrierefrei auszuführen, ermöglicht ein besonders komfortables Wohnen. Dieses Bauvorhaben zeichnet sich im Übrigen durch viel Glas und Licht, sowie eine ansprechende Raumaufteilung und Ausstattung aus. Die idyllische Lage an der Schaich mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs im nahen Umfeld, spricht für sich. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrasse und Garten, die Wohnungen in den Obergeschossen über großzügige Balkone. Eine Tiefgarage mit 9 Tiefgaragenplätzen sowie 4 Stellplätze im Freien bieten Raum für Ihre Fahrzeuge.



Blick vom Grundstück nach Süden

Lage:

Die Lage im Zentrum mit der südlich angrenzenden Schaich ist hervorragend. Im Umkreis von 100 m befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Banken und ein Schreibwarengeschäft mit Post Station. Freibad, Kindergarten und Grundschule sowie die Bushaltestellen in Richtung Böblingen, Stuttgart und Tübingen befinden sich ebenfalls in diesem Umkreis. Selbst die beiden Lebensmittelmärkte am Ort sind noch bequem zu Fuß erreichbar.

Rund 5300 Einwohner wohnen in der attraktiven Gemeinde Dettenhausen, zwischen Tübingen, Stuttgart und Böblingen/Sindelfingen, mitten im wunderschönen Naturpark Schönbuch. Dieses idyllische Dorf besitzt neben seinem hohen Naherholungs- und Freizeitwert, eine angenehme Wohn- und Lebensqualität mit attraktiven Freizeitangeboten und verfügt neben einer großen Sport- und Versammlungshalle auch über ein kleines aber feines Freibad und hervorragende Anlagen für den Rasen- und Tennissport. Sogar eine Golfanlage (Golfclub Schönbuch) ist mit dem Fahrzeug in weniger als 10 Minuten erreichbar.



Das örtliche, gesellschaftliche und kulturelle Leben wird sehr stark durch die Vereine geprägt. Mit ihren umfassenden sportlichen, musischen, sozialen und kulturellen Angeboten tragen die 25 freien und organisierten Gruppierungen und Institutionen wesentlich zur Integrationsfähigkeit der Gemeinde bei. Die Bereiche Kindergarten, Schule und Jugend sind in Dettenhausen ebenfalls gut abgedeckt. Mit einem sich anpassenden

Kindergartenplatzangebot und einer durch einen neuen Schulerweiterungsbau vergrößerten Grundschule ist die Elementarerziehung am Ort sichergestellt. Die weiterführenden Schulen werden überwiegend in Tübingen besucht. Im Ortskern von Dettenhausen kann durch vorhandene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, einer Apotheke und mehreren Arztpraxen der tägliche Grundbedarf gedeckt werden.

Dettenhausen verfügt durch die Integration in den Verkehrsverbund Stuttgart, der attraktiven Nahverkehrslinie der Schönbuchbahn und der Anbindung an die S-Bahn nach Stuttgart sowie guten Busverbindungen nach Tübingen, zum Flughafen und durch Anbindung an die Straße L1208 über eine optimale Verkehrsanbindung und ist somit verkehrstechnisch hervorragend an die wirtschaftlichen, kulturellen und verwaltungspolitischen Zentren angebunden.

Bauweise

Das Gebäude wird in hochwertiger Massivbauweise mit Walmdach und extensiv begrünten Flachdachbereichen errichtet. Bodenplatte und Außenwände des Untergeschosses werden aufgrund der Nähe zur Schaich als sogenannte „weiße Wanne“, d.h. in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

Raumaufteilung

Die Wohnungen 1 bis 6 sind alle als 3 oder 4-Zimmer-Wohnungen ausführbar. Wir haben deshalb unterschiedliche Grundrissvarianten dargestellt, die in den einzelnen Grundrissebenen austauschbar sind. **Planen Sie deshalb noch mit!**

Energie

Das Gebäude wird entsprechend der Energieeinsparverordnung 2016 erbaut und an die Nahwärmeversorgung der Dettenhäuser Wärme eG angeschlossen. Es liegt ein Energiebedarfsausweis mit einem Endenergiebedarf von 57,1 kWh/(m²*a) / Energieeffizienzklasse B vor.



Gebäudeergebnisse

Wesentliche Angaben für Anzeigen nach EnEV §16a

1. Art des Energieausweises	Energiebedarfsausweis
2. Endenergiebedarf	57,1 kWh/(m ² a)
3. Wesentliche Energieträger	Heizwerk erneuerbar
4. Baujahr des Gebäudes	2017
5. Energieeffizienzklasse	B

Die angegebenen Werte beziehen sich auf die Variante "Entwurf".

Um für eine ausreichende Raumlüftung zu sorgen, bzw. für ein gesundes Raumklima wird eine zentrale Lüftungsanlage mit Fensterfalz-Nachströmöffnungen verbaut.



Ausstattung:

Wir bieten eine Ausstattung die dem Anspruch des Hauses gerecht wird. Ein helles Entree, ein Aufzug von der Tiefgarage bis ins Penthouse, Fahrradabstellräume in der Tiefgarage sowie im Freien sind Grundlagen für ein angenehmes und ein bequemes Wohnen.

Die Fenster werden als 3-fach-isolierverglaste, weiße Kunststofffenster ausgeführt; die bodentiefen Fensterelemente erhalten ein elegantes anthrazitfarbenes Metallgeländer als Absturzsicherung (sog. Französischer Balkon). Hierdurch können die Fenster ganz geöffnet und bequem gereinigt werden. Als Sonnenschutz dienen an allen Fenstern in den Wohnungen Kunststoffrollläden mit Gurtroller bzw. Kurbelantrieb.

Der Tag kann im raumhoch gefliesten Bad mit einer attraktiven Sanitärausstattung, die auch einen Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone umfasst, beginnen. In allen Bädern kann alternativ zu den beiden geplanten Waschbecken ein 100 cm langer Waschtisch eingebaut werden.

Die eleganten Türen sind weiß lackiert und werden mit einer Höhe von 2,10 m ausgeführt. Elegante Türdrücker aus Edelstahl runden das Bild ab.

Bei uns beginnt die Sicherheit bereits an der Haustüre, weshalb jede Wohnung eine Video-Türsprechanlage erhält. Die Wohnungseingangstüren werden mit Mehrfachverriegelung und Türspion versehen.

Die Wärme im Haus kommt von der Nahwärme Dettenhausen eG. Sie wird aus nachwachsenden Rohstoffen (Holz) gewonnen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über ein temperaturgesteuertes Speicherladesystem. In den Wohnungen sorgt die Fußbodenheizung für eine angenehme Wärmeverteilung und erleichtert die Möblierung, da keine Heizkörper notwendig sind.

Ansprechende Bodenbeläge – Parkettbelag im Flur und den Wohn-/Schlafzimmern sowie Fliesenbeläge in Küchen, Bädern und WCs - schaffen ein elegantes Ambiente.

Im Penthouse besteht optional die Möglichkeit einen Kaminanschluss herzustellen, so dass ein Kamin-/ oder Kachelofen eingebaut werden kann.



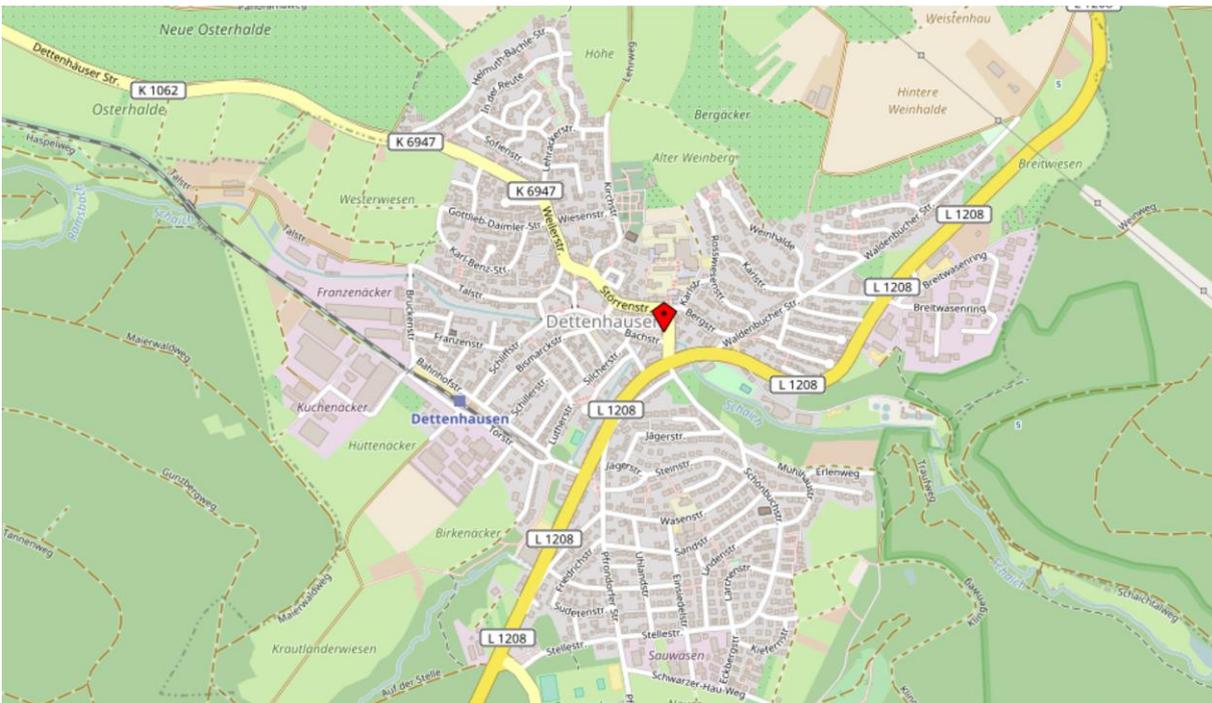
Übersichtsplan

Quelle: www.openstreetmap.de



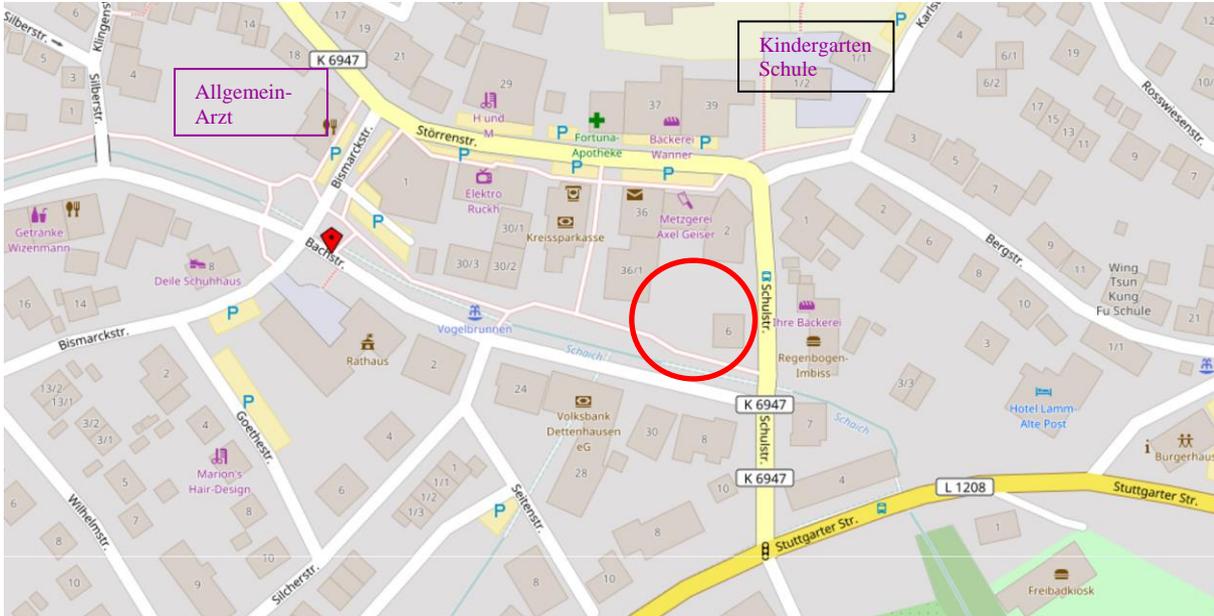
Ortsplan

Quelle: www.openstreetmap.de

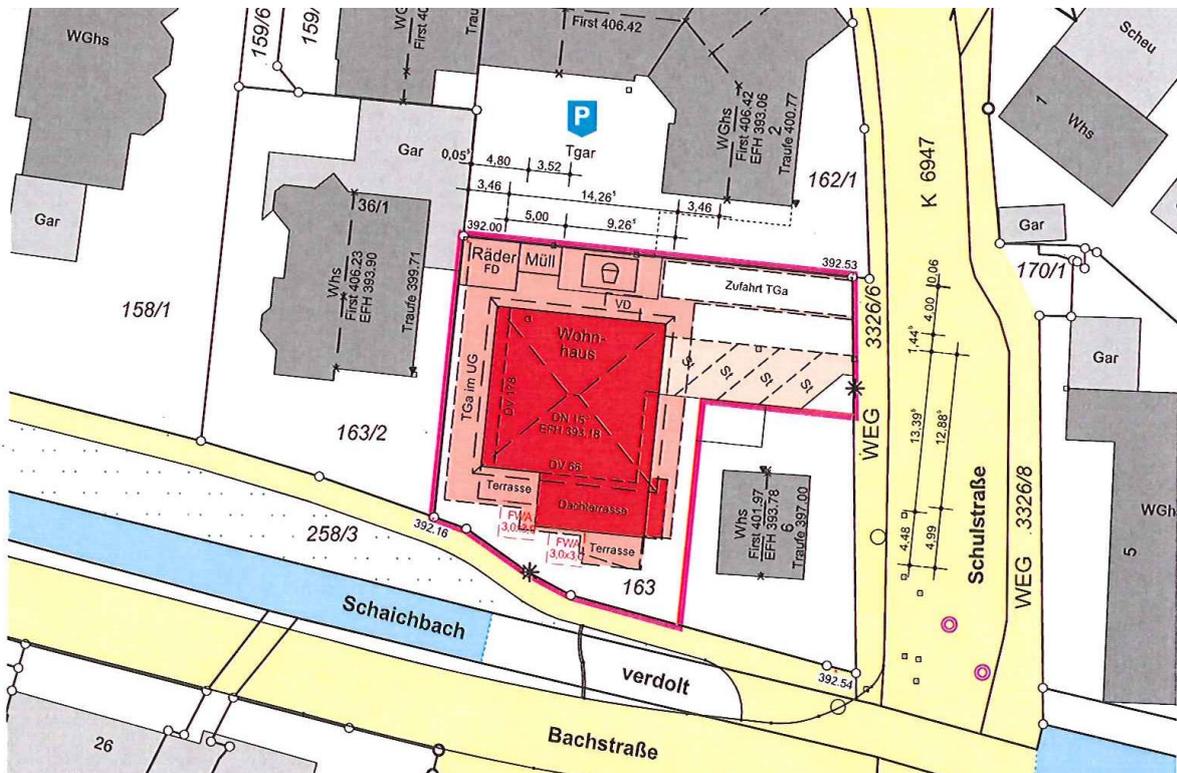


Ortsplan, detailliert

Quelle: www.openstreetmap.de



Auszug aus dem amtlichen Lageplan



Wohnung 1

Erdgeschoss

Gartenanteil



Diele	11,84 m ²
Flur	4,00 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	7,87 m ²
Zimmer 1	12,48 m ²
Zimmer 2	9,29 m ²
Zimmer 3	9,15 m ²
Wohnen-Essen-Küche	29,02 m ²
Terrasse 1/2	6,52 m ²
Terrasse 1/2	3,04 m ²
Summe Wohnfläche	95,88 m²

Wohnung 2

Erdgeschoss
Gartenanteil



Diele	5,82 m ²
Flur	7,13 m ²
Abstellraum	0,80 m ²
WC	2,04 m ²
Bad	7,87 m ²
Speisekammer	2,87 m ²
Zimmer 1	12,45 m ²
Zimmer 2	7,77 m ²
Zimmer 3	9,79 m ²
Wohnen-Essen-Küche	34,49 m ²
Terrasse 1/2	6,54 m ²
Terrasse 1/2	2,88 m ²
Summe Wohnfläche	100,36 m²

Wohnung 3

1. Obergeschoss



Diele	11,84 m ²
Flur	5,26 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	7,86 m ²
Zimmer 1	14,71 m ²
Zimmer 2	14,91 m ²
Wohnen-Essen-Küche	30,05 m ²
Balkon 1/2	6,00 m ²
Summe Wohnfläche	92,76 m²

Wohnung 4

1. Obergeschoss



Diele	5,82 m ²
Flur	7,13 m ²
Abstellraum	0,80 m ²
WC	2,04 m ²
Bad	7,87 m ²
Speisekammer	2,87 m ²
Zimmer 1	12,45 m ²
Zimmer 2	7,77 m ²
Zimmer 3	9,79 m ²
Wohnen-Essen-Küche	40,67 m ²
Balkon 1/2	5,75 m ²
Summe Wohnfläche	102,86 m²

Wohnung 5

2. Obergeschoss



Diele	11,48 m ²
Flur	4,12 m ²
WC	2,28 m ²
Bad	7,86 m ²
Zimmer 1	12,48 m ²
Zimmer 2	9,29 m ²
Zimmer 3	9,15 m ²
Wohnen-Essen-Küche	29,54 m ²
Balkon 1/2	6,00 m ²
Summe Wohnfläche	92,20 m²

Wohnung 6

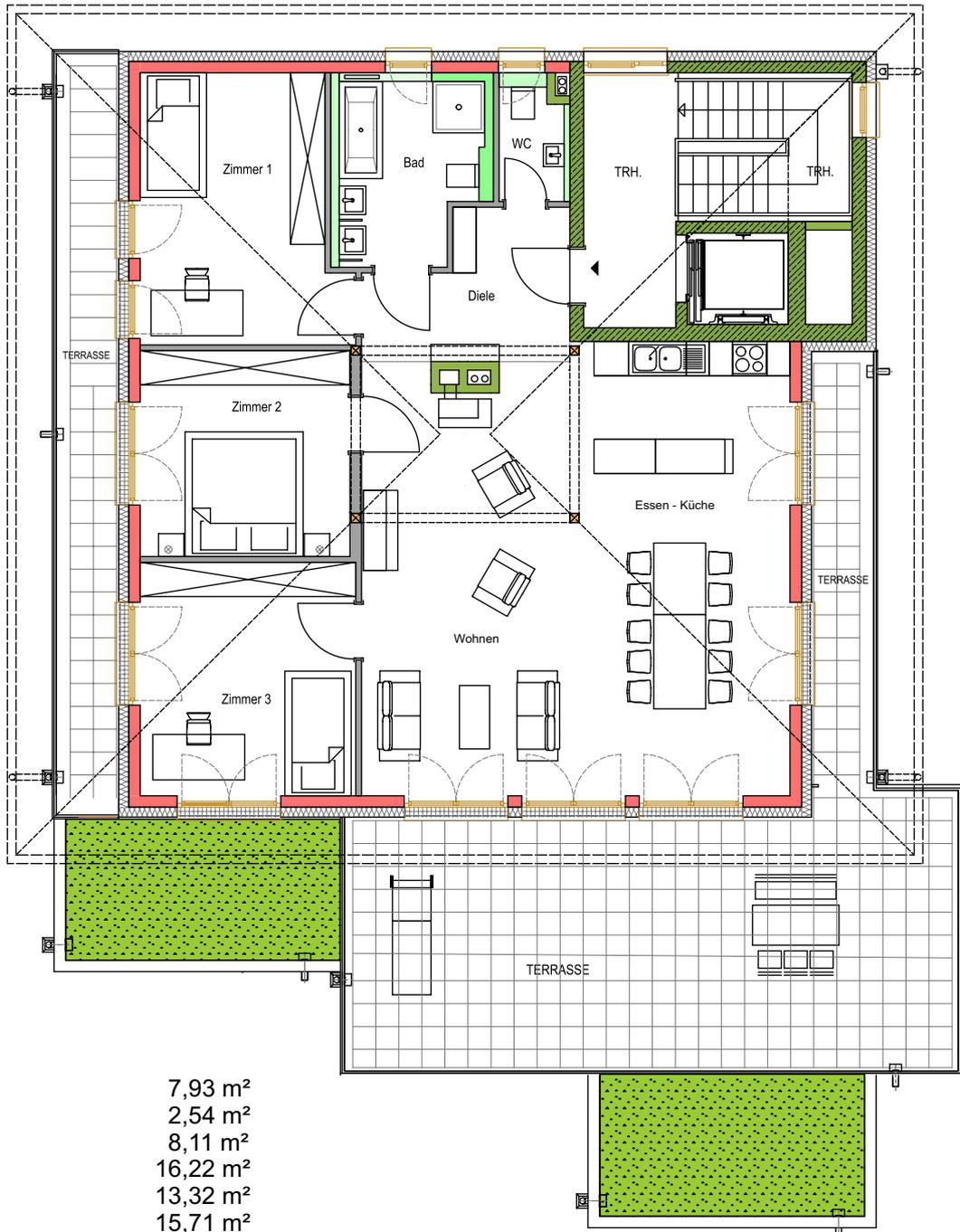
2. Obergeschoss



Diele	5,82 m ²
Flur	4,79 m ²
Abstellraum	0,80 m ²
WC	2,04 m ²
Bad	7,87 m ²
Speisekammer	2,87 m ²
Zimmer 1	12,45 m ²
Zimmer 2	9,81 m ²
Zimmer 3	12,09 m ²
Wohnen-Essen-Küche	38,79 m ²
Balkon 1/2	5,75 m ²
Summe Wohnfläche	102,98 m²

Wohnung 7

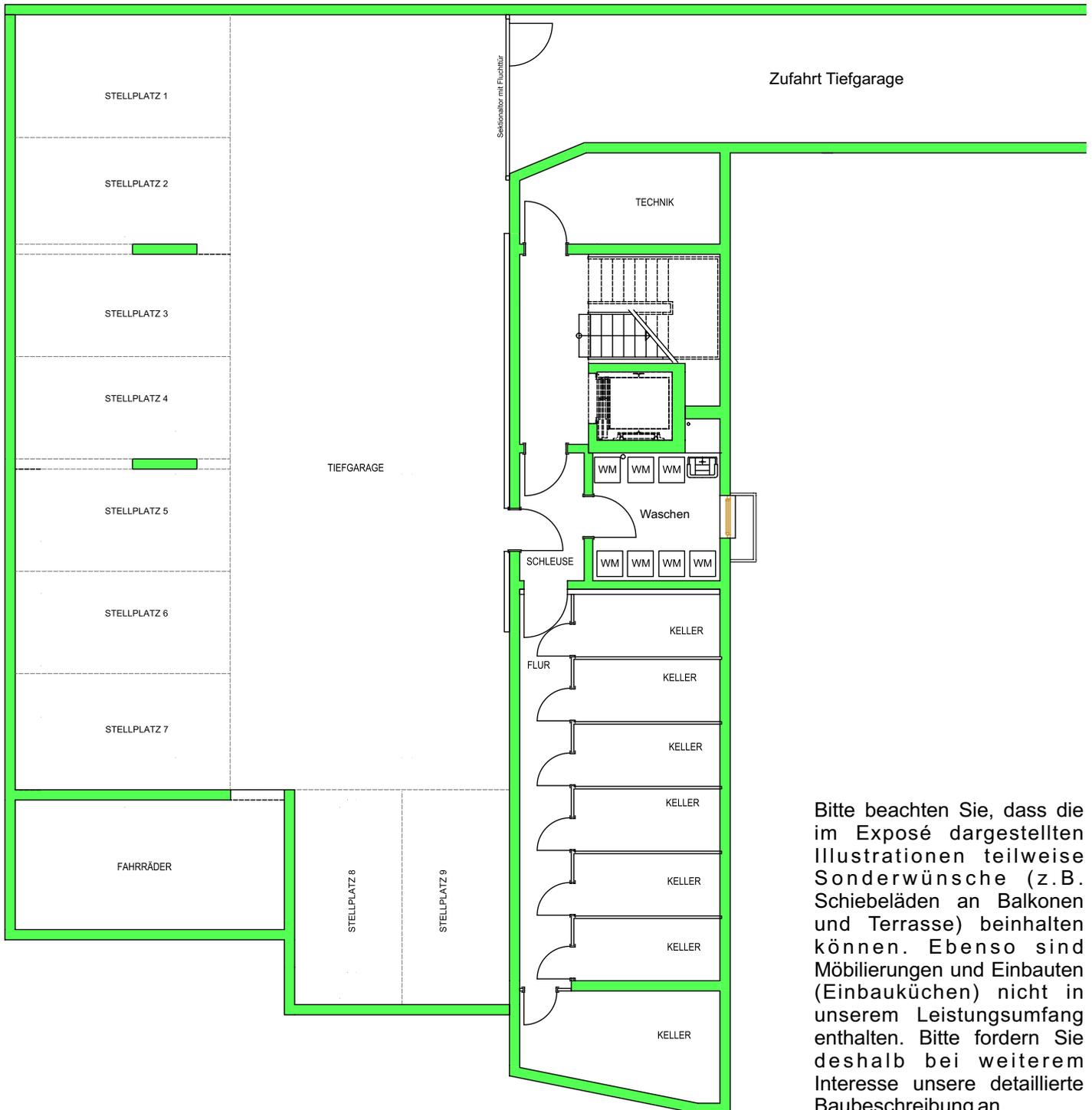
Dachgeschoss



Diele	7,93 m ²
WC	2,54 m ²
Bad	8,11 m ²
Zimmer 1	16,22 m ²
Zimmer 2	13,32 m ²
Zimmer 3	15,71 m ²
Wohnen-Essen-Küche	58,24 m ²
Terrasse 1/2	24,24 m ²
Terrasse 1/2	4,14 m ²
Terrasse 1/2	7,19 m ²
Summe Wohnfläche	157,64 m²

Untergeschoss

Nebenräume
Tiefgarage



Bitte beachten Sie, dass die im Exposé dargestellten Illustrationen teilweise Sonderwünsche (z.B. Schiebeläden an Balkonen und Terrasse) beinhalten können. Ebenso sind Möblierungen und Einbauten (Einbauküchen) nicht in unserem Leistungsumfang enthalten. Bitte fordern Sie deshalb bei weiterem Interesse unsere detaillierte Baubeschreibung an.

Auszug aus der Referenzliste BVS Bauträgerobjekte und Projektentwicklungen

Mehrfamilienhäuser

9-Familienhaus und 4 Reihenhäuser Schloßgraben 3 in Tübingen-Bühl (Projektentwicklung)
4-Familienhaus Schwabstr. 66 in Tübingen
3-Familienhaus Bahnhofstr. 9 in Dettenhausen
10-Familienhaus Gottlieb-Olpp-Str. 7 in Tübingen
3-Familienhaus Schaichbergstraße 3 in Dettenhausen
2-Familienhaus Linsenbergr. 37 in Tübingen
6-Familienhaus Hausserstr. 99 in Tübingen
6-Familienhaus Waldenbucher Str. in Dettenhausen
8-Familienhaus, denkmalgeschützte Stadtvilla, Nauklerstraße in Tübingen
6-Familienhaus Schönbuchstraße, Tübingen-Bebenhausen
12-Familienhaus, Charlottenstraße Tübingen
24 Eigentumswohnungen Lustnauer Straße/Albstraße in Tübingen
27 Eigentumswohnungen Störrenstraße in Dettenhausen
30 Eigentumswohnungen Schlossstrasse/Im Stäuchle, Holzgerlingen
8-Familienhaus, Karlstraße, Holzgerlingen
6 Familienhaus, Böblinger Straße, Holzgerlingen
6-Familienhaus, Tannenbergrstraße, Böblingen
8-Familienhaus, Bismarckstr., Weil im Schönbuch
6-Familienhaus Brunnenstraße, Dettenhausen
2 4-Familienhäuser, Sofienstraße, Dettenhausen
3-Familienhaus, Hölderlinstraße, Dettenhausen
8-Familienhaus, Keltternstraße, Altenried

Doppel- und Reihenhäuser

10 Kettenhäuser, Vormorgen 3 bis 21 in Tübingen-Kilchberg
Doppelhaus Bertha-von-Suttner-Str. 2, Tübingen
6 Doppelhaushälften, Rosenstraße, Holzgerlingen
6 Doppelhaushälften, Steinackerstraße, Tübingen
6 Reihenhäuser, Goethestraße, Waldenbuch
Doppelhaus, Helmuth-Bächle-Straße, Dettenhausen
4 Reihenhäuser, Lindenstraße, Wannweil
6 Doppelhaushälften, Waldburgstraße, Böblingen
Doppelhaus Franzenstraße, Dettenhausen
4 Doppelhaushälften, Tulpenstraße, Dettenhausen
4 Reihenhäuser, Seitenstraße, Dettenhausen
3 Reihenhäuser Lindenstraße, Dettenhausen
Doppelhaus Sofienstraße, Dettenhausen
Doppelhaus Jägerstraße, Dettenhausen
Doppelhaus In der Reute, Dettenhausen
Doppelhaus Friedrichstraße, Dettenhausen
Doppelhaus Sandstraße Dettenhausen
2 Doppelhäuser Lehrackerstraße/Kirchstraße, Dettenhausen
2 x 3 Reihenhäuser, Paulinenstraße, Dettenhausen
Doppelhaus Paulinenstraße, Dettenhausen
4 Reihenhäuser, Waldenbucher Straße, Dettenhausen
4 Doppelhaushälften, Grüner Weg, Walddorfhäslach



Ihr Immobilienpartner für Dettenhausen / Tübingen und die Schönbuchlichtung

Übrigens: Sie möchten Ihr seitheriges Domizil vermieten oder verkaufen – oder Ihr Vermieter sucht einen neuen Mieter?

Mit einer Vermittlungsquote über 90 % in durchschnittlich weniger als 3 Monaten

gehören wir am Immobilienmarkt zu den erfolgreichen Akteuren. Sparen Sie sich viel Zeit und Ärger und schützen Sie sich vor teuren Fehlern.

Wir helfen Ihnen gerne dabei.

IMPRESSUM

RE/MAX Immobilien Galerie
BVS Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 9
72135 Dettenhausen
Tel.: 07157 - 52 26 50
Fax: 07157 - 52 26 55

Filiale Tübingen
Lange Gasse 40
72070 Tübingen
Tel.: 07071 - 5 49 79 59
Fax: 07071 - 5 49 76 60

www.bvs-immo.de
info@bvs-immo.de



Immobilien • Vermietung • Verkauf

Ein Geschäftsbereich der
BVS
Unternehmens-Gruppe

HRB 381955 • Amtsgericht Stuttgart
Geschäftsführer: Hans-Peter Vögele
USt-ID Nr.: DE 200 890 442