

GRÜNER BAUM

MITTEN IN DER CITY

Effizienzhaus 40 Plus

mit KfW-Förderung



ESSINGER 
WOHNBAU

Ulm und Neu-Ulm - das Städteduo an der Donau

KULTUR, FREIZEIT & WISSENSCHAFT - NUR EINEN KATZENSPRUNG ENTFERNT

Ulm und Neu-Ulm - das Städteduo an der Donau: Genießen Sie die Vorzüge der beiden Städte, in denen sich Tradition, Lebensfreude und Wissenschaft begegnen. Als Kultur- und Kunstliebhaber, Sportbegeisterter, Einkaufsbummeler oder für einen entspannten Abend in attraktiver Gastronomie.



Tradition und Zukunft

HOHE LEBENS- QUALITÄT MIT UNENDLICHEN MÖGLICHKEITEN



Neu-Ulmer Wochenmarkt

Zweimal in der Woche verwandelt sich der Neu-Ulmer Petrusplatz in einen großen Marktplatz.



Glacis-Park

Die ausgedehnte Parkanlage lädt zum Spazieren und Verweilen ein.

Kunsthalle Weishaupt

Eine hochkarätige Sammlung mit wechselnden Ausstellungen.

Zentrale Lage

URBAN WOHNEN IN EINER STARKEN REGION

NEUE MITTE

DONAUINSEL

ROSENGARTEN

ÄRZTEHAUS

PETRUSKIRCHE

EDWIN SCHARFF MUSEUM

BÜRGERBÜRO NEU-ULM

EVANG. SOZIALSTATION

Im Mittelpunkt eines Ballungsraumes mit hoher Kaufkraft, intaktem Arbeitsmarkt und großem Freizeitwert.

**GRÜNER
BAUM**

Hermann-Köhl-Str. 14, Neu-Ulm



Mitten in der City

DER NEUE GRÜNE BAUM MIT 16 NEUBAU- WOHNUNGEN

BAHNHOF NEU-ULM

GLACIS-GALERIE

POST

GRÜNER BAUM
Hermann-Köhl-Str. 14
Neu-Ulm

EDWIN SCHARFF MUSEUM

Bestens in die Umgebung integriert

Die Baufläche befindet sich auf dem Grund des ehemaligen Gasthauses Grüner Baum an der Ecke Friedenstraße / Hermann-Köhl-Straße - zentral gelegen, mitten in Neu-Ulm. Gut in die Umgebung integriert, bezieht sich die Dachform und die Höhe des Hauses auf die angrenzenden Gebäude.

Gute Gründe zu investieren

Die 16 Neubauwohnungen bieten Wohnflächen von 44 und 95 Quadratmetern. Ein Aufzug und barrierefreie Elemente sind Teil der generationenger-echten Planung. Dadurch richtet sich das Angebot an alle Altersgruppen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Garage mit 16 Duplex- Parker-Stellplätzen.

Freier Wohnungsbau ohne Sozialquote

Die Wohnungen können alle frei bezogen oder vermietet werden. Das Projekt unterliegt keiner Sozialquote.

Leben im Zentrum einer aufstrebenden Großstadt

DAS WOHNUNGS- ANGEBOT IM „GRÜNEN BAUM“

Das Wohnungsangebot

1-Zimmer-Wohnungen mit	44 m ²
2-Zimmer-Wohnungen mit	54 - 58 m ²
3-Zimmer-Wohnungen mit	64 m ²
Dachgeschosswohnungen mit	82 - 95 m ²



Attraktive Ausstattung

RÄUME MIT KOMFORT

Große Fenster

Zahlreiche **bodentiefe Fenster** bringen Licht und positive Stimmung in den Wohnraum. Rolläden und Jalousien werden elektrisch betätigt.

Fußbodenheizung

Alle Wohnungen werden mit **Fußbodenheizung** für wohlig warme Räume ausgestattet. Die Räume können ohne Rücksicht auf Heizkörper möbliert werden.

Modernes Bad

Die Bäder werden mit einer **Echtglas-Duschkabine** und großformatigen Fliesen ausgestattet. In den Bädern werden Markenprodukte zum Beispiel der Firmen **Geberit, Hansa, Kaldewei, Laufen und Kermi** eingebaut.



Individuell geplant

LUST AUF WOHLFÜHLEN?

Wir haben eine Kooperation mit dem **Wohnkaufhaus Leicht**. Für jede Wohnung bieten wir optional eine qualitativ **hochwertige Einbauküche** der Firma **Leicht** an – „Made in Baden-Württemberg“.

LEICHT[®]
Wohnkaufhaus

Generationengerecht

BEQUEM BARRIEREFREI STUFENLOS

Wohnungszugänge ohne Stufen

Wege oder der Aufzug gleichen Höhenunterschiede aus.

Aufzug

Von Keller und Garage bis zum Dachgeschoss.

Bodenebene Dusche

Praktisch, leicht zu reinigen und optisch attraktiv.

Barrierefreier Balkonzugang

Auf Wunsch für viele Wohnungen ohne Aufpreis.
(außer Dachgeschoss)



Das Plus

FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET

Das Projekt erhält eine Photovoltaikanlage und einen **Batteriespeicher**. Es wird durch eine umweltfreundliche **Luft-Wärmepumpe** beheizt. Diese wird u.a. mit dem Strom der **PV-Anlage** versorgt. Die Heizung und die PV-Anlage werden von einem Contractor eingebaut und betrieben.

eMobility

Wir statten das Projekt mit einer Lastensteuerung für E-Mobilität aus. Auf Wunsch werden Stellplätze mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet.



Effizienzhaus 40 Plus

**18.750,- €
TILGUNGS-
ZUSCHUSS
JE WOHNUNG**

Nachhaltig Bauen

Der Primärenergiebedarf des Projekts ist 60 % niedriger, als im Gebäudeenergiegesetz vorgesehen. Durch die staatliche KfW-Förderbank wird dieser wichtige Beitrag zum Klimaschutz mit einem zinsgünstigen Förderdarlehen über 150.000,- € je Wohnung und einem Tilgungszuschuss je Wohnung über 18.750,- € unterstützt. Die Förderung ist bereits beantragt und bewilligt.

Wir legen Wert auf **hochwertige Wärmedämmung**. Die Außenfassade erhält eine **Mineralwolledämmung** und sehr gut dämmende Fenster mit **Dreifachverglasung**.

Auf Kunststoffdämmung an der Fassade verzichten wir bewusst. Der geringe Wärmebedarf reduziert die Verbrauchskosten und spart CO₂.

Auf die Zukunft ausgerichtet!

DREI MEGA- THEMEN AM WOHNUNGS- MARKT

Unser Projekt Grüner Baum ist auf die **drei wichtigsten Zukunftsthemen** ausgerichtet - hohe Nachfrage bedeutet **hohe Wertstabilität.**

1. Urbanität - Die Städte wachsen

Der Ballungsraum Ulm / Neu-Ulm gehört zu den am stärksten wachsenden Regionen in Süddeutschland.

▶ **Zentrale Lage in Neu-Ulm**

2. Demografie - Mehr Singles und Senioren

Derzeit leben in 75 % der deutschen Haushalte nur noch ein bis zwei Personen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat seit dem Jahr 2000 um 35 % zugenommen. In Deutschland stehen aktuell circa 17,5 Millionen Senioren nur 700.000 barrierefreie oder barrierearme Wohnungen gegenüber. Hier besteht ein riesiger Bedarf.

▶ **Barrierearme Wohnungen von 44 - 95 m²**

3. Ökologie - Nachhaltigkeit zählt

Effiziente Wärmedämmung, innovative Energieerzeugung und langlebige Materialien werden immer wichtiger. Darauf achten wir.

▶ **Effizienzhaus 40 Plus mit Luft-Wärmepumpe und PV-Anlage**

Ganz vorne mit dabei

NEU-ULM AM PULS DER ZEIT



Ulm und Neu-Ulm profitieren von einer exzellenten Lage in einer starken Region an der Grenze zwischen Baden-Württemberg und Bayern.

Städteranking 2020*

Ulm liegt in der Gesamtwertung des Städterankings auf Platz 6 von 71 aller deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern! **Regionalzentrum Ulm gehört zu den prosperierenden Wachstumsmotoren in Deutschland.**

Platz 5 in der Wertung Arbeitsmarkt aller untersuchten 71 Städte! **Der Ballungsraum Ulm bietet mit Universität, Forschungseinrichtungen von Audi, BMW und Daimler einen attraktiven Arbeitsmarkt. Mit 33,5 Einpendlern je 100 Einwohner ein Arbeitsmagnet.**

*erstellt durch IW Köln im Auftrag von Wirtschafts-Woche und Immobilien Scout

Wachstum

Die Universitätsstädte Freiburg, Heidelberg, Ulm und Tübingen sind in den vergangenen 50 Jahren landesweit am stärksten gewachsen.

Stuttgart 21

Perfekte Anbindung - Künftig beträgt die Fahrzeit mit dem ICE von Ulm nach Stuttgart nur noch 28 Minuten.

Unser Service

KAPITALANLAGE & VERMIETUNG

Kapitalanlegerservice zur Erstvermietung

- inklusive Werbung
- Besichtigungstermine
- Bonitätsprüfung des Mieters
- Mieterauswahl und Vorstellung eines geeigneten Mieters
- Mietvertragserstellung
- Begleitung der Wohnungsübergabe
- Ummeldung der Zählerstände

Mietverwaltung über viele Jahre

- Umfangreicher Service während der Mietzeit auf Wunsch
- Wir sind Ansprechpartner für Ihre Mieter und übernehmen die klassischen Vermieteraufgaben für Sie, z.B. Nebenkostenabrechnung, Koordinierung von Reparaturen, Betreuung von Mieterwechsel etc.

Professionelle Hausverwaltung

- Die Reinigung des Treppenhauses und der Gemeinschaftsflächen sowie die Gartenpflege werden von einem Hausmeisterdienst übernommen
- Bewohner müssen außerhalb ihrer Wohnung keine Arbeiten ausführen



Sie haben Fragen oder möchten
Ihre Immobilie verkaufen?

07365 960333

Ihr Partner auch für

GEBRAUCHT- IMMOBILIEN

Stefan Blessing
Beratung und Verkauf

Qualifizierte marktgerechte Bewertung

mit professionellem Bewegungssystem anhand tatsächlich erzielter Preise zahlreicher Vergleichsobjekte.

Bietverfahren

– bei großer Nachfrage führen wir ein Bietverfahren mit den Interessenten der engeren Wahl durch, um den besten Preis für Sie zu erzielen.

Präsentation Ihrer Immobilie

mit zielgruppenorientierten Vermarktungsaktivitäten. Wir begleiten die Interessenten während der Besichtigung, führen Verkaufsgespräche und halten Sie regelmäßig auf den aktuellen Stand.

Professionelle Vermarktung,

unter anderem mit der Erstellung eines aussagekräftigen und hochwertigen Exposés, 4K-Drohnenaufnahmen, virtuelle und 360°-Rundgänge.

Begleitung beim notariellen Kaufvertrag

sowie bei der Übergabe mit Ummeldung der Zählerstände bei den Versorgungsunternehmen.

Wir lieben Immobilien.
...und freuen uns über Ihre

Wir wissen Ihre Gebrauchtimmobilie zu schätzen.
Bodenständig, vertrauensvoll und erfahren.



Unser Service

MUSTER- WOHNUNG BESICHTIGEN

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung unserer **neuen Musterwohnung in Essingen** von der Ausstattung und Ausführungsqualität.



Essinger Wohnbau GmbH

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Vertrauen, Bodenständigkeit und Flexibilität bilden seit 50 Jahren die Basis für eine erfolgreiche Realisierung unserer Projekte.

Wir sind ein inhabergeführtes Bauträgerunternehmen mit eigenen Architekten und streben über den Kauf und Bau einer Immobilie hinaus eine dauerhafte Zusammenarbeit an.

Festangestellte Mitarbeiter kümmern sich um Planung, Kundenbetreuung und Bauleitung bis zur bezugsfertigen Übergabe.

Die Bauausführung erfolgt in bewährter Essinger Wohnbau-Qualität durch ausgewählte Handwerksunternehmen, meist aus der Region.

Wir pflegen mit unseren Handwerkern eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, teilweise über Jahrzehnte hinweg.

Die Planung und Ausführung des Projekts wird durch einen IHK-bestellten Bausachverständigen begleitet.



Essinger Wohnbau GmbH

UNSERE REFERENZEN

Unsere Referenzen finden Sie unter
www.essinger-wohnbau.de oder direkt mit
diesem QR Code.



Hugo-Häring Architektur-
auszeichnung 2020

Mähringer Weg

Ulm, am Eselsberg –
21 Stadtwohnungen,
Fertigstellung 2017

City Quartier Ploucquet

Heidenheim –
300 Stadtwohnungen,
Kita und Seniorenzentrum,
2012-2020

Mörikepark

Schwäbisch Gmünd –
22 Stadtwohnungen,
Fertigstellung 2019

Essinger Wohnbau GmbH, Zum Weinschenkerhof 2, 73457 Essingen, essinger-wohnbau.de

Alle Angaben und Darstellungen in dieser Broschüre wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und auf Ihre Richtigkeit zur Zeit der Herausgabe überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Projektvisualisierungen sind nicht verbindlich und können Sonderwünsche enthalten. Verbindlich für die Ausführung sind allein die bei Abschluss eines Vertrages beurkundeten Unterlagen inklusive Baubeschreibung und die genehmigten Baupläne. Wir statten die Gebäude mit zahlreichen barrierefreien Elementen aus, ohne jedoch alle Teile der DIN 18025 und DIN 18040 umzusetzen, da das Projekt generationen-übergreifend konzipiert ist. Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Gestaltung/Layout: Agentur Graustich. Abbildungen: Essinger Wohnbau GmbH, Cornelius Bierer (S. 2/3), Matthias Schmiedel (S. 4/5), Franz Müller (S. 6/7), Tobias Holzinger (S. 12/13, 14/15, 30/31), ABL (S. 18/19), Andreas Wegelin (S. 32/33). Peter Schlitz, Brigida González & Thomas Siedler (S. 34/35) Stand: September 2022

Unser Projekt. Ihre Wohnung.

**BERATUNG &
VERKAUF UNTER
07365 960333**

