

# ALTE FEUERWACHE LUSTNAU







Universitätsstadt Tübingen – lebendige Vielfalt

**HOHE LEBENS-  
QUALITÄT MIT  
UNENDLICHEN  
MÖGLICHKEITEN**





**Altstadt Tübingen**  
2 km eben und fahrradfreundlich



**In guter Nachbarschaft**

# KURZE & DIREKTE WEGE

Das große Baugrundstück auf dem Areal der ehemaligen „alten Feuerwache“ in der Harpprechtstraße besticht durch seine begehrte Lage am Rande des Schönbuchs mit bestehendem Wohnumfeld und gewachsener Infrastruktur. Der Stadtteil Lustnau bietet ein hohes Maß an Wohn- und Freizeitqualität für Jung und Alt. Durch eine sehr gut ausgebaute Anbindung des Stadtverkehrs erreicht man die Tübinger Altstadt mit historischem Flair in weniger als 15 Minuten. Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für modernes und naturnahes Wohnen ohne auf den Komfort einer Stadtwohnung verzichten zu müssen.

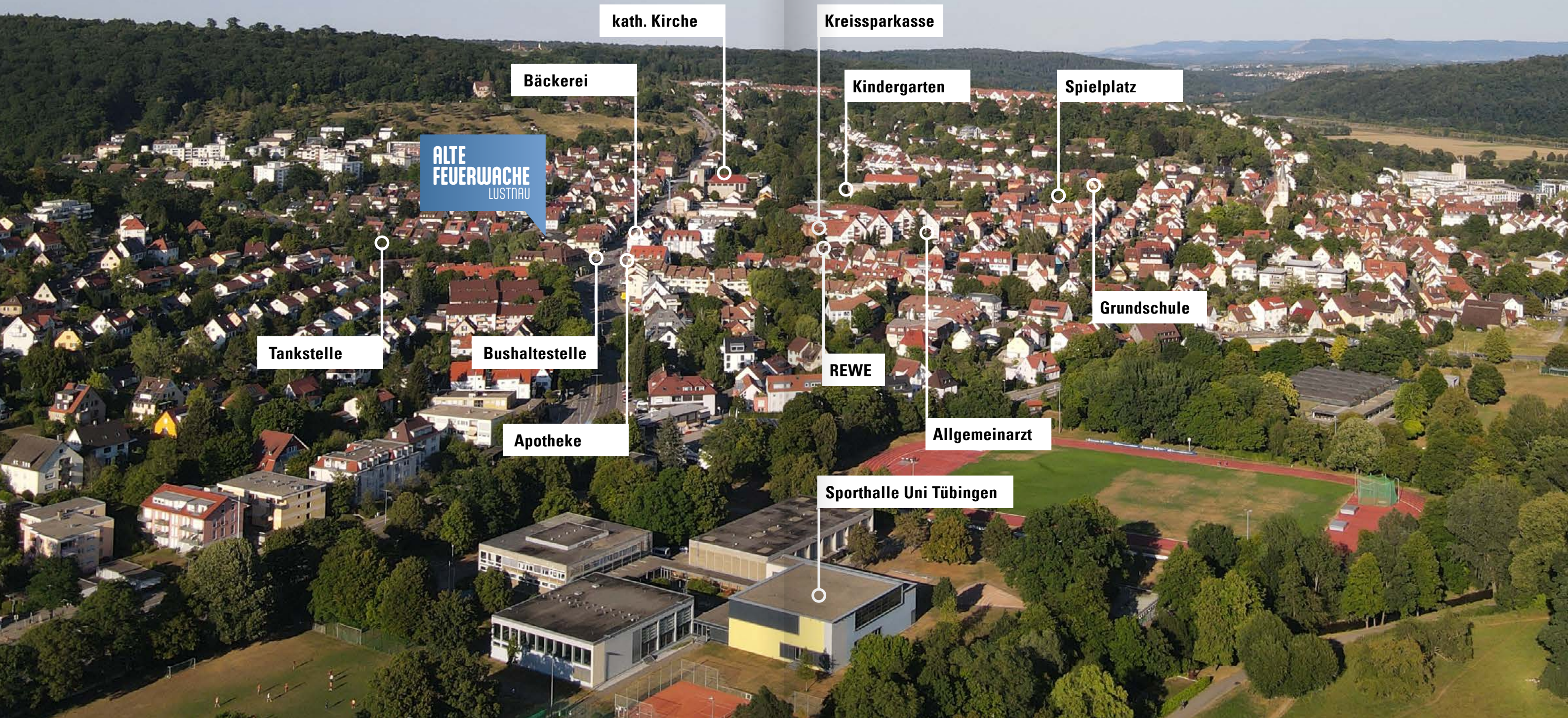


Zentral und naturnah

# NÄHE UND VIELFALT

ALTE  
FEUERWACHE  
LUSTNAU

Das Projekt zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtteil Lustnau aus. Hier haben Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe, eben und fußläufig leicht erreichbar.



kath. Kirche

Bäckerei

ALTE  
FEUERWACHE  
LUSTNAU

Tankstelle

Bushaltestelle

Apotheke

Kreissparkasse

Kindergarten

REWE

Allgemeinarzt

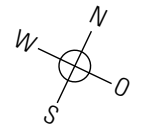
Spielplatz

Grundschule

Sporthalle Uni Tübingen



# LAGEPLAN





Wählen Sie Ihre Wunschwohnung

# DAS WOHNUNGS- ANGEBOT

1-ZIMMER-WOHNUNG .....	32-33 m <sup>2</sup>
2-ZIMMER-WOHNUNG .....	48-63 m <sup>2</sup>
2-ZIMMER-GALERIE-WOHNUNG .....	46 m <sup>2</sup>
3-ZIMMER-WOHNUNG .....	78-82 m <sup>2</sup>
3-ZIMMER-GALERIE-WOHNUNG .....	78-98 m <sup>2</sup>
4-ZIMMER-GALERIE-WOHNUNG .....	97-109 m <sup>2</sup>



4

6

8

10



Attraktive Ausstattung

# LUST AUF WOHL- FÜHLEN

ZAHLEICHE BODENTIEFE FENSTER  
BRINGEN LICHT UND POSITIVE  
STIMMUNG IN DEN WOHNRAUM.

Die Galerie-Wohnungen im Dachgeschoss bieten individuellen Wohnraum auf zwei Etagen. Das offene, lichtdurchflutete Raumkonzept ermöglicht höchste Flexibilität in der Einrichtung. Arbeitsräume und Wohnräume können besser getrennt werden – Ideal für die Arbeit im Homeoffice.



Die lichte Raumhöhe der übrigen Wohnungen beträgt ca. 2,50 m. Die Rollläden und Außenjalousien werden elektrisch bedient. Die Bäder werden mit einer Echtglas-Duschkabine und großformatigen Fliesen ausgestattet. In den Bädern werden **Markenprodukte** z.B. der Firmen Geberit, Hansa, Kaldewei, Laufen und Kermi eingebaut. Alle Wohnungen erhalten eine **Fußbodenheizung** für **wohlig warme Räume**. Die Möblierung können Sie ohne Rücksicht auf Heizkörper gestalten.

Durchdachte Planung

# WOHNKOMFORT MIT CHARME





Generationengerecht

# BEQUEM BARRIEREARM STUFENLOS



## HAUSZUGÄNGE OHNE STUFEN

Wege und Rampen gleichen den Höhenunterschied aus.



## AUFZUG

Von Keller und Garage bis zum Dachgeschoss.



## BODENEBENE DUSCHE

Praktisch, leicht zu reinigen und optisch attraktiv.



## BARRIEREARMER BALKONZUGANG

Auf Wunsch für viele Wohnungen möglich.



Individuell und hochwertig geplant

# MIT LIEBE ZUM DETAIL.

Die Außenfassade wird als helle Putzfassade mit grauen Akzenten ausgeführt. Durch rückspringende Fassaden entstehen reizvolle Dachterrassen für die Galerie-Wohnungen sowie geschützte Balkone und Terrassen in den darunterliegenden Geschossen. Wir verbinden moderne Formen mit bewährten Oberflächen.



Smart Home

# FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET

Alle Wohnungen erhalten eine **Türsprechanlage mit Video** und **LCD-Bildschirm**. Diese kann über eine **App mobil bedient** werden, auch wenn Sie nicht zuhause sind. Die **Fußbodenheizung** kann ebenfalls über eine **App gesteuert** werden. Diese beiden Grundmodule sind in der Standardausstattung enthalten.

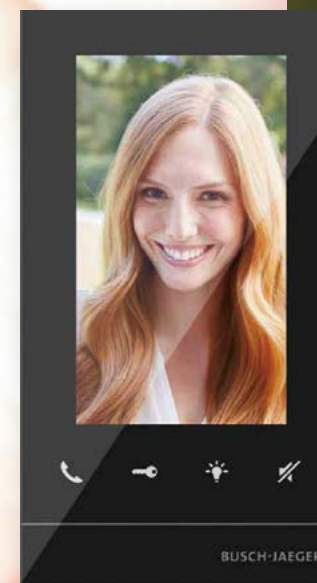
Weitere Module wie die Steuerung der **elektrischen Rollläden** und Jalousien sowie der Wohnungsbeleuchtung können als Sonderwunsch ausgeführt werden. Treppenhäuser, Flure und die Tiefgarage sind mit **stromsparender LED-Beleuchtung** ausgerüstet.

Abbildung exemplarisch



## eMOBILITY

Auf Wunsch werden Stellplätze in der Tiefgarage mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Das System verfügt über ein integriertes Lastenmanagement.



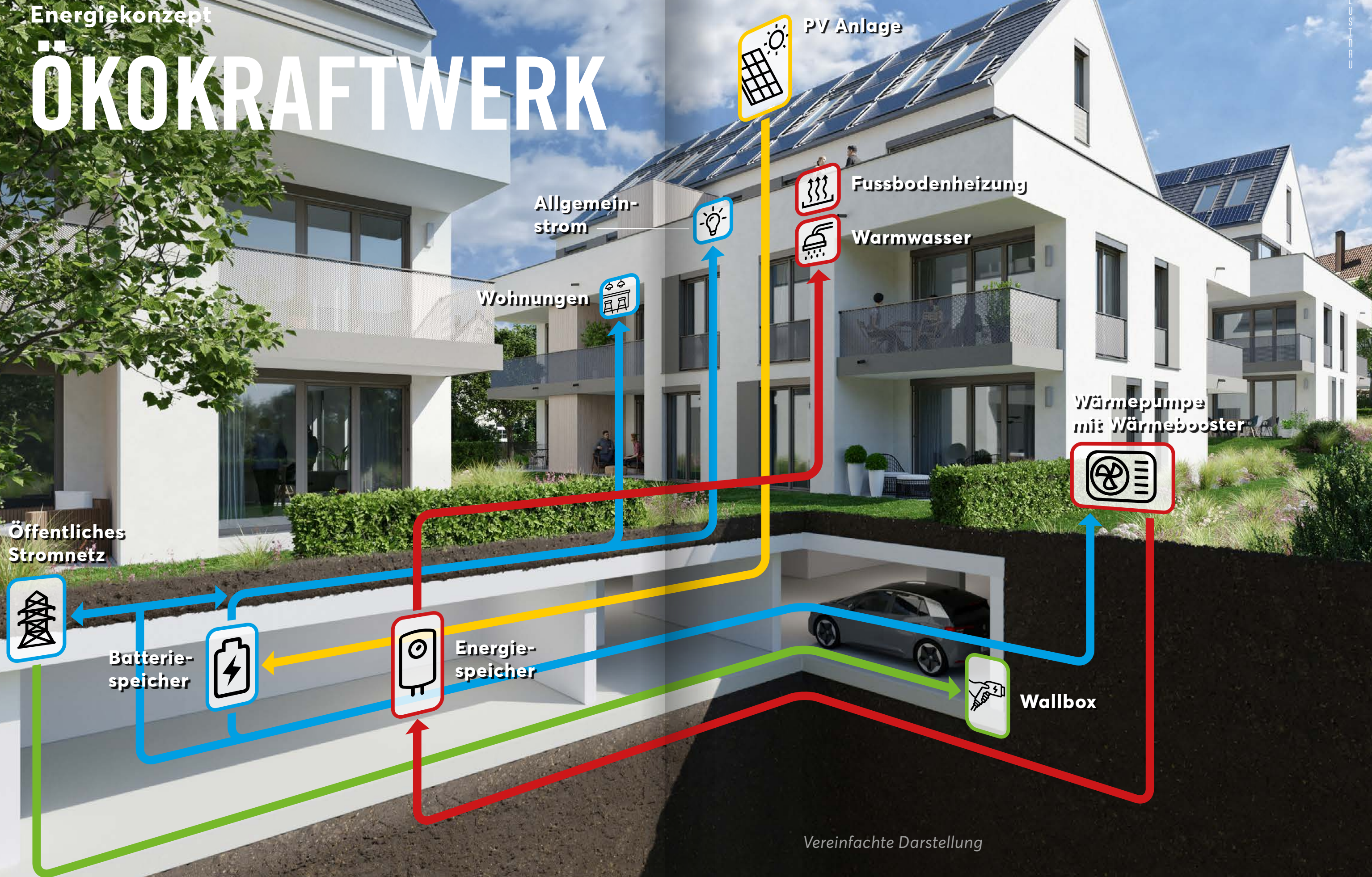
## SICHERHEIT

Über App und LCD-Bildschirm die Haustür im Blick behalten. Von überall bequem und mobil zu bedienen.



Energiekonzept

# ÖKOKRAFTWERK



Vereinfachte Darstellung



Höchster Standard, niedriger Verbrauch

# NACHHALTIG BAUEN

## EFFIZIENZHAUS KFW 40 PLUS

Der Primärenergiebedarf des Projekts ist 60% niedriger als im Gebäudeenergiegesetz vorgesehen.

Erreicht wird dies durch eine umweltfreundliche Bauweise mit mineralischer Dämmung im Fassadenbereich und sehr gut dämmenden Fenstern mit Dreifachverglasung.

Das Gebäude wird durch eine hocheffiziente Luft-Wärme-Pumpe beheizt. Diese wird u.a. durch den Ökostrom der eigenen PV-Anlage betrieben.

Das Plus: Die PV-Anlage wird durch einen Batteriespeicher ergänzt.

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Primärenergie dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## REDUZIERTER ENERGIE- BZW. NEBENKOSTEN

Der geringe Energieverbrauch des Gebäudes wirkt sich direkt auf die Energiekosten der Bewohner aus.

Der über die PV-Anlage erzeugte Strom steht für die Wohnungen und den Betrieb der effizienten Wärmepumpe zur Verfügung. Die Energiekosten reduzieren sich, da Umweltwärme vor Ort in Wärme für Raumheizung und Warmwasser umgewandelt wird.

Durch nachhaltige Planung wird bei gleichem Nutzerverhalten weniger Energie verbraucht.





Effizienzhaus 40 Plus

18.750 € \*

**2,13%**  
EFFEKTIVER  
JAHRESZINS \*\*

ZUSCHUSS  
JE WOHNUNG

\* ausgenommen für 1-Zimmer-Wohnungen

## EINE WERTHALTIGE KAPITALANLAGE

Der langfristige Wert und damit auch der Wiederverkaufswert von nachhaltigen Immobilien wird höher eingeschätzt als bei weniger nachhaltigen Gebäuden.

Gründe dafür sind der geringe Energieverbrauch bei gleichem Nutzungsverhalten und die zukünftig strengeren gesetzlichen Vorschriften für Gebäude in Deutschland.

Durch die Erreichung des Effizienzhaus 40 Plus Standards wird der Kundennutzen über den gesamten Lebenszyklus maximiert.

Zudem schützt die Investition in eine Immobilie vor Inflation und dient als Vorsorge für die Rente.

## FÖRDERDARLEHEN ÜBER 150.000 €

Durch die staatliche KfW-Förderbank wird dieser wichtige Beitrag zum Klimaschutz mit einem zinsgünstigen Förderdarlehen über 150.000,- €, einem Tilgungszuschuss über 18.750 €, ausgenommen für 1-Zimmer-Wohnungen, unterstützt. Die Förderung ist bereits beantragt und bewilligt und kann **bis April 2023 bereitstellungsfrei** abgerufen werden.

\*\* Zins nominal 2,11%, Zins effektiv 2,13%, Auszahlung 100%  
Zinsfestschreibung 10 Jahre (2. Quartal 2022 bis 2. Quartal 2032)



Unser Service

# MUSTER- WOHNUNG BESICHTIGEN

ÜBERZEUGEN SIE SICH BEI  
EINER BESICHTIGUNG  
UNSERER NEUEN MUSTER-  
WOHNUNG IN ESSINGEN  
VON DER AUSSTATTUNG UND  
AUSFÜHRUNGSQUALITÄT.

## SIE HABEN INTERESSE?

Wir informieren Sie ausführlich - vereinbaren Sie  
gerne einen Beratungstermin vor Ort oder in unserer  
Musterwohnung in Essingen.

07365 9603-33



**Kooperation mit LEICHT Wohnkaufhaus**

Zu jeder Wohnung bieten wir Ihnen eine  
attraktive Einbauküche an. Ein Mehrwert  
nicht nur für Kapitalanleger.

**LEICHT**<sup>®</sup>  
Wohnkaufhaus



Unser Service

# KAPITALANLAGE & VERMIETUNG

FÜR KÄUFER, DIE IHRE WOHNUNG NICHT SELBST BEZIEHEN, BIETEN WIR DEN ESSINGER WOHNBAU KAPITALANLEGERSERVICE.

## KAPITALANLEGERSERVICE IN DER ERSTVERMIETUNG KOSTENFREI:

- Ausschreibung auf Onlineportalen
- Besichtigungstermine
- Bonitätsprüfung des Mieters
- Mieterauswahl und Vorstellung eines geeigneten Mieters
- Mietvertragserstellung
- Begleitung der Wohnungsübergabe
- Ummeldung der Zählerstände

## PROFESSIONELLE HAUSVERWALTUNG

Das Projekt wird nach der Fertigstellung von einer professionellen Hausverwaltung betreut.

Die Reinigung des Treppenhauses und der Gemeinschaftsflächen sowie die Gartenpflege werden von einem Hausmeisterdienst übernommen.

Bewohner müssen außerhalb ihrer Wohnung keine Arbeiten ausführen.



Alte Feuerwache Lustnau

# 10 GUTE GRÜNDE



- 1** Universitätsstadt Tübingen mit historischer Altstadt
- 2** Mittendrin – hervorragende Infrastruktur
- 3** PV-Anlage, Dämmung, Luft-Wärme-Pumpe  
Effizienzhaus 40 Plus
- 4** KfW-Förderung mit zinsgünstigem Darlehen und Tilgungszuschuss
- 5** E-Mobilität und Smart-Home Ready – Zukunftsthemen
- 6** Schwellenfrei, **generationengerecht** für Jung und Alt
- 7** Hausmeisterbetreut – Sie müssen sich außerhalb der Wohnung um nichts kümmern
- 8** Kapitalanlegerservice – **kostenfreie** Erstvermietung
- 9** Erfahrener Bauträger – viele Referenzen in Top Lagen in Heidenheim, Ulm und Neu-Ulm
- 10** Geprüfte Qualität: Überwachung durch öffentlich bestellten Bausachverständigen





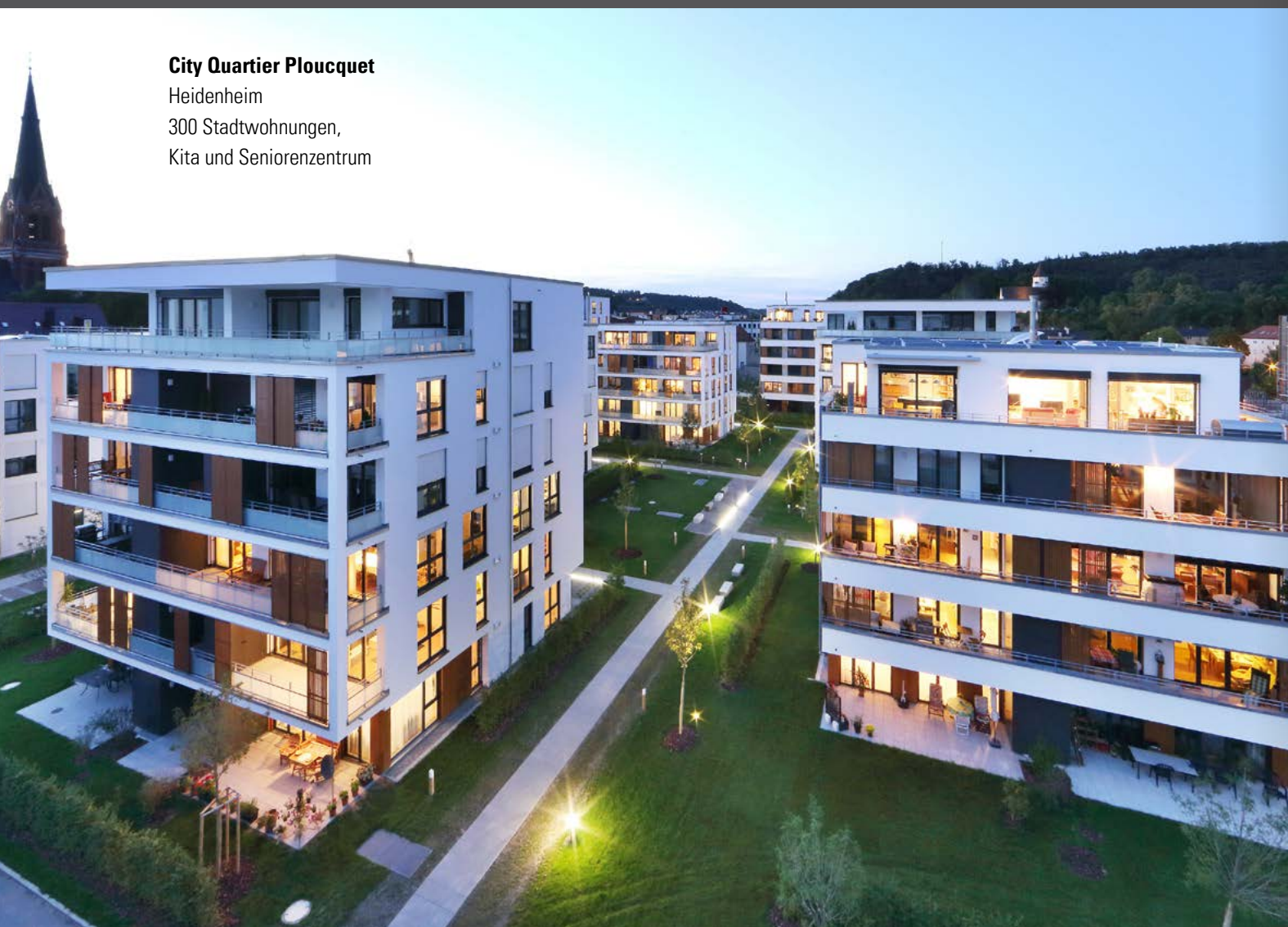
**Mähringer Weg**  
Ulm, am Eselsberg  
21 Stadtwohnungen

Essinger Wohnbau GmbH

# UNSERE REFERENZEN



Unsere gesamten Referenzen  
finden Sie auf unserer Webseite  
[www.essinger-wohnbau.de](http://www.essinger-wohnbau.de) oder  
direkt mit diesem QR Code.



**City Quartier Ploucquet**  
Heidenheim  
300 Stadtwohnungen,  
Kita und Seniorenzentrum



**Mörikepark**  
Schwäbisch Gmünd  
22 Stadtwohnungen

Hugo-Häring  
Architektur-  
auszeichnung  
2020



**Essinger Wohnbau GmbH, Zum Weinschenkerhof 2, 73457 Essingen, [www.essinger-wohnbau.de](http://www.essinger-wohnbau.de)**

Alle Angaben und Darstellungen in dieser Broschüre wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zur Zeit der Prospektherausgabe 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. Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Abbildungen: © Essinger Wohnbau GmbH: Seite 1, 5, 6, 10, 12, 14, 18, 22, 26; © Adobe Stock: Seite 2, 3, 4, 16, 25, 29, 30, 32; © ABL: Seite 21; © Busch-Jaeger Elektro GmbH: Seite 21; © Andreas Wegelin: Seite 28, 29; © Brigida Gonzáles: Seite 35; Gestaltung: werk30, Essingen

**Unser Projekt. Ihre Wohnung.**

**BERATUNG &  
VERKAUF:  
07365 960333**

