EXPOSÉ

Doppelhäuser "Herrenwiese" in Blaubeuren-Gerhausen als KFW 55EE Gebäude

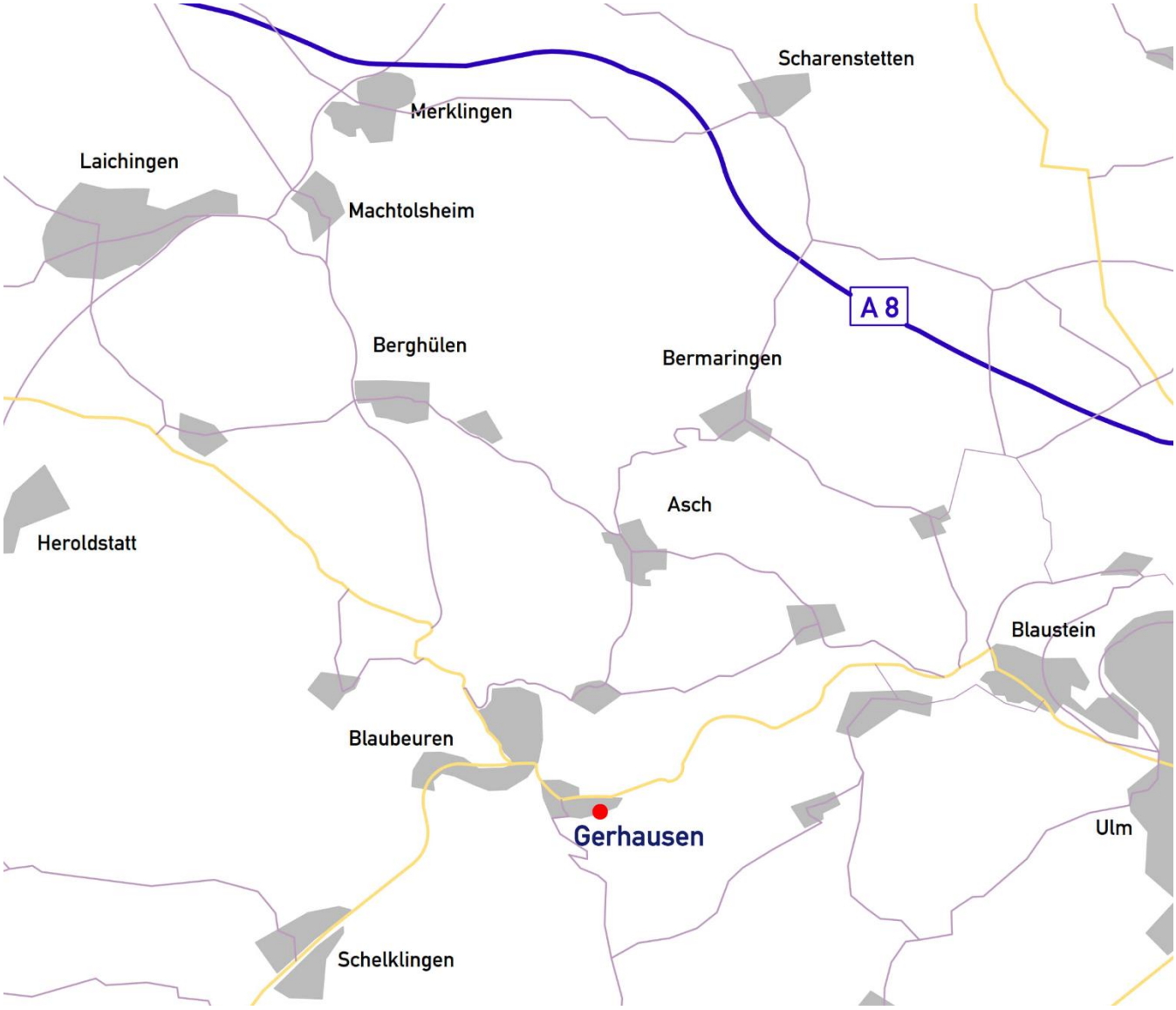
Stand August 2022

Wohnen am Blau-Ufer

LAGE

Gut gelegen in Gerhausen, einem Teilort von Blaubeuren. Wohnen am Blau-Ufer bedeutet idyllisch, ruhig und in guter Nachbarschaft zuhause sein. Sie profitieren von den Vorzügen einer kleinen Gemeinde und wohnen trotzdem im direkten Einzugsgebiet der Stadt Blaubeuren.

Gerhausen ist dank einer Bahnhaltestelle und der Nähe zum Bahnhof in Blaubeuren gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Sie erreichen Ulm und Ehingen von Gerhausen aus ohne Probleme mit Bus und Bahn. Durch den zeitnah geplanten Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, im Rahmen des Projektes Bahnhalt Merklingen, sind in der gesamten Region die besten Zukunftsvoraussetzungen gegeben. Von Merklingen aus erreichen Sie mit dem Zug den Stuttgarter Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten und den Flughafen sowie das Messezentrum in ca. 20 Minuten. Durch die Nähe zur Autobahn befindet sich die Region rund um Blaubeuren insgesamt im Aufschwung und sowohl bei der Grundversorgung als auch mit attraktiven Arbeitgebern ist sie bestens aufgestellt.



Lageplan

Die beiden Doppelhäuser sind direkt an der Ecke Markbronner Straße/Herrenwiese gelegen. Sie wohnen somit in unmittelbarer Nähe zur Blau und ihrem Ufer. Hinter dem gesamten Wohnareal entsteht ein öffentlicher Fußweg entlang des Flussufers, welcher zum Spazieren und Verweilen einlädt. Gerhausen selbst ist mit Grundschule, Karl-Spohn-Realschule, Bahnhof, Tankstelle, Postfiliale sowie Banken bestens aufgestellt und deckt die Grundversorgung ab. Außerdem bietet der Ort neben einem guten Versorgungsangebot auch großartige Ausflugsziele und Freizeitaktivitäten: Auf der Blauinsel steht das „Kirchle“, das Wahrzeichen des Ortes. Die Burg Hohengerhausen, die auch unter dem Namen Rusenschloss bekannt ist, stellt ein beliebtes Ausflugsziel dar und ermöglicht einen eindrucksvollen Blick auf Blaubeuren, Aach- und Blautal. Ein aktives Vereinsleben rundet die über 2.200 Einwohner große Ortschaft ab.

Sie wohnen dort wo andere ihre Freizeit verbringen! Die Ortschaft profitiert von der direkten Nähe zu Blaubeuren: Mit Blautopf, Kloster und der urigen Altstadt ist Blaubeuren nicht nur ein beliebtes Ausflugsziel, sondern ergänzt das Versorgungsangebot mit Ärzten, Apotheken, einem Krankenhaus und dem Einkaufszentrum vollumfänglich.

PERSPEKTIVEN

Ansicht Nord-West DHH 9 + 7

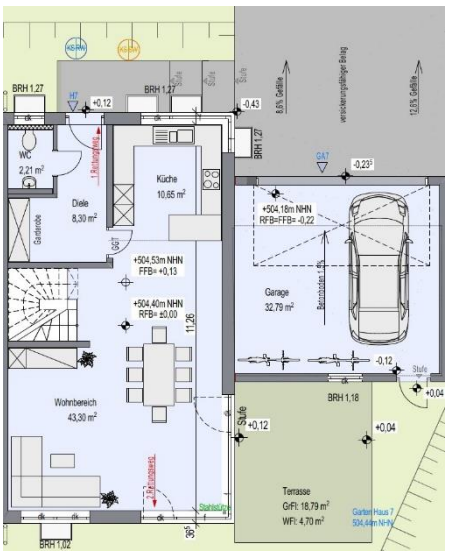
Ansicht Süd-Ost DHH 9 + 7

WOHNOBJEKTE

Perspektive Nord DHH 13 + 11

Am schönen Blau-Ufer in Blaubeuren-Gerhausen entstehen zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten. Lassen Sie sich von unserem rundum abgestimmten Wohnkonzept überzeugen:
Das moderne Bauträger-Wohnprojekt „Herrenwiese“ bietet die perfekte Grundlage zur Erfüllung ihrer Wohnträume. Mit jeweils ca. 301 – 404 m² Grundstücksgröße werden Sie Eigentümer einer Kapitalanlage mit Zukunft.

Die Grundrisse sind gut durchdacht und schaffen einzigartige Wohnwelten. Jedes der Doppelhäuser ist vollunterkellert und besteht aus zwei Wohngeschossen. Sie finden die detaillierten Pläne mit den Grundrissen und Raumaufteilungen in der Anlage anbei. Bei der Planung war uns besonders wichtig die perfekte Umgebung für Wohnen, Zusammenkommen und Freizeit zu schaffen. Jedes Haus erhält einen Garten mit Terrassenbereich.



EG DHH 7

Bringen Sie sich ein und entscheiden bei der Ausstattung der einzelnen Räume mit. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen: Hochwertiges Naturholzparkett oder wahlweise robustes Vinyl in allen Wohnräumen. So legen Sie beispielsweise auch selbst fest, welche Wand- und Bodenfliesen am besten zu Ihrem neuen Wohntraum in Gerhausen passen.

Doppelhaushälfte 9 + 7

Ausreichend Platz zur Verwirklichung Ihrer Träume: Beide Haushälften haben jeweils eine Wohnfläche (innen) von 127 m², ohne Berücksichtigung von Terrasse und Untergeschoss. Die Doppelhaushälften erhalten eine abgeschlossene Garage für zwei Fahrzeuge. Sie erreichen die Doppelgarage auch bequem über den Garten von hinten.

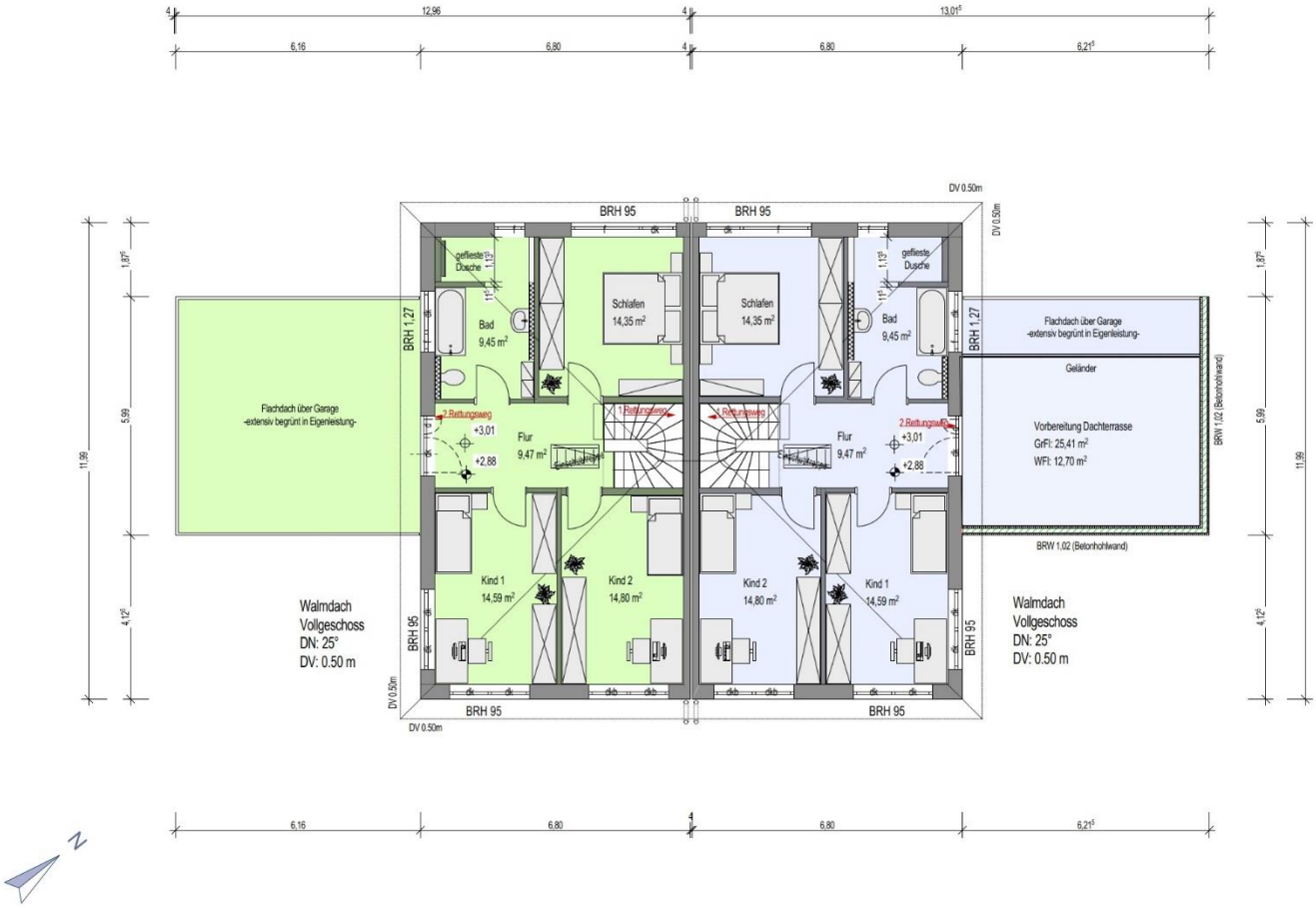
EG DHH 9 + 7

Zum perfekten Wohnglück zählt auch die Möglichkeit, das ruhige Landleben an der frischen Luft zu genießen. Hierzu bieten sich die Terrassen im Erdgeschoss an, aber auch die direkt angrenzenden und begrünten Gärten laden zum Entspannen und gemeinsamen Spielen der Kinder im Freien ein.

Bei der Ausgestaltung der Räume war es unser Anliegen eine rundum durchdachte Wohnwelt für Sie zu schaffen: Durch das moderne Raumkonzept ist es uns gelungen den Wohn- und Essbereich offen zu gestalten und miteinander zu verknüpfen. Auch von der Küche aus haben Sie den großen Wohn- und Essbereich bestens im Blick und gemeinsamen Kochabenden mit Freunden steht nichts im Wege.

Dank der großen Fenster entstehen helle und lichtdurchflutete Räume – mit toller Atmosphäre. Beheizt werden die Räume durch eine Fußbodenheizung. Diese sorgt für eine gleichmäßige Raumtemperatur und kalte Füße im Winter gehören der Vergangenheit an. Moderne Sanitärgegenstände machen nicht nur Eindruck bei Gästen und Besuchern, sondern geben Ihrem zukünftigen Zuhause den speziellen

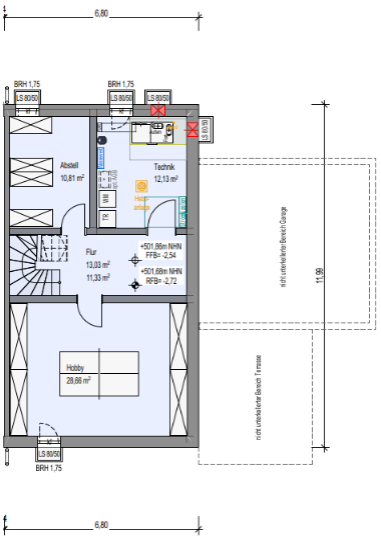
Wohlfühlcharakter. Das Bad befindet sich im Obergeschoss und grenzt an einen geräumigen Flur an. Über den Flur gelangen Sie auch direkt zum Schlafzimmer sowie zu den beiden Kinderzimmern, die auch als Arbeitszimmer genutzt werden könnten.



OG DHH 9 + 7

Die Doppelhaushälfte 7 kann als „Endhaus“ um ein weiteres Highlight ergänzt werden: Die direkt angrenzende Dachterrasse über der Garage. So wird nicht nur der zur Verfügung stehende Platz optimal ausgenutzt, es entsteht auch ein zusätzlicher Rückzugsort für Sie und Ihre Familie im Freien. Die Dachterrasse ist optional, lediglich die Vorbereitung mit statischer Auslegung der Decke sowie Absturzsicherung ist im Kaufpreis enthalten.

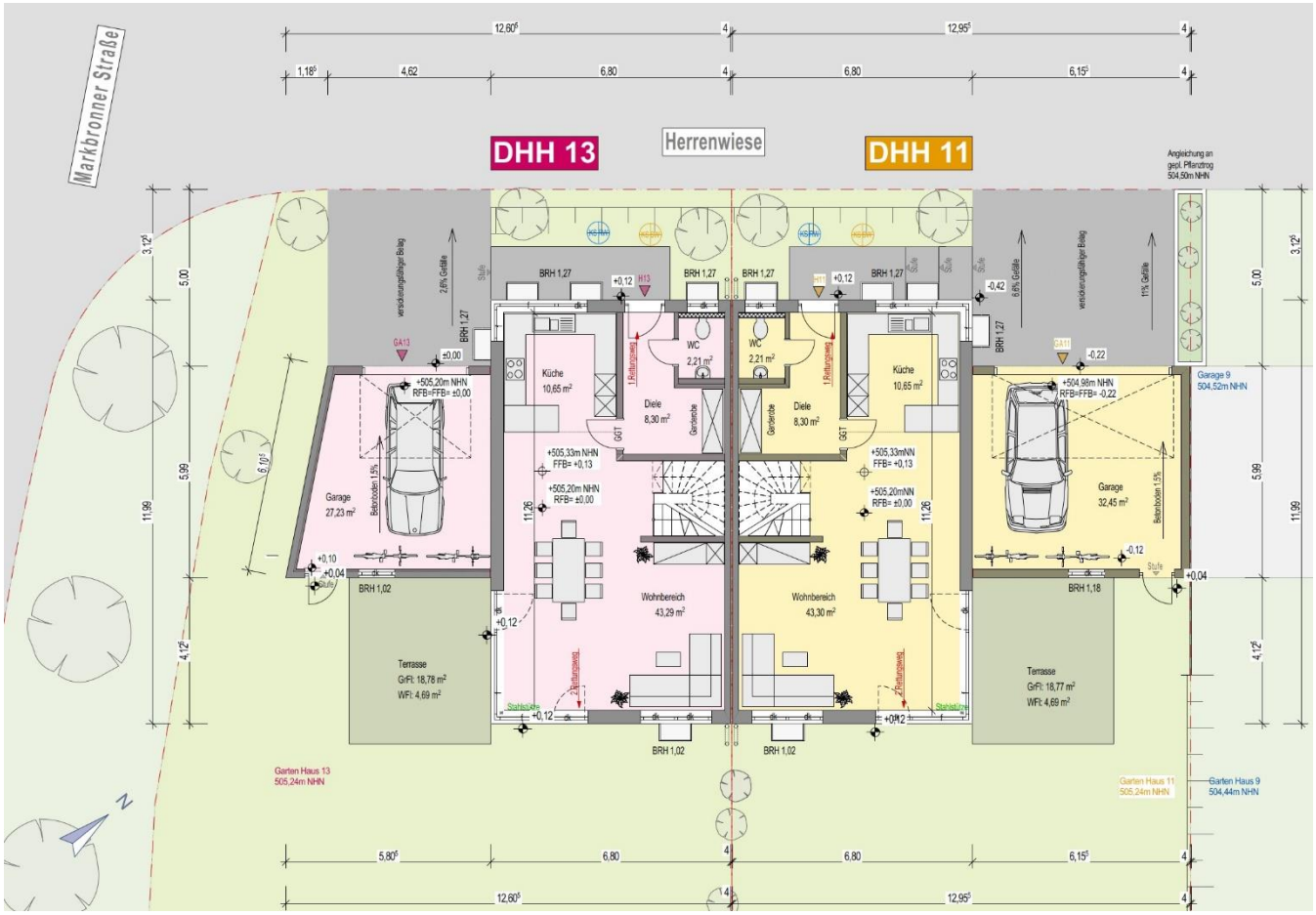
Ein zusätzlicher Abstellraum, ein abgetrennter Technikraum sowie ein großzügiger Hobby- und Freizeitraum befinden sich im Keller des Gebäudes. Insgesamt stehen in jedem Haus also genügend Räume zur Verfügung, um Ihre verschiedenen Raumbedarfe und Projekte verwirklichen zu können.



UG DHH 7

Doppelhaushälfte 13 + 11

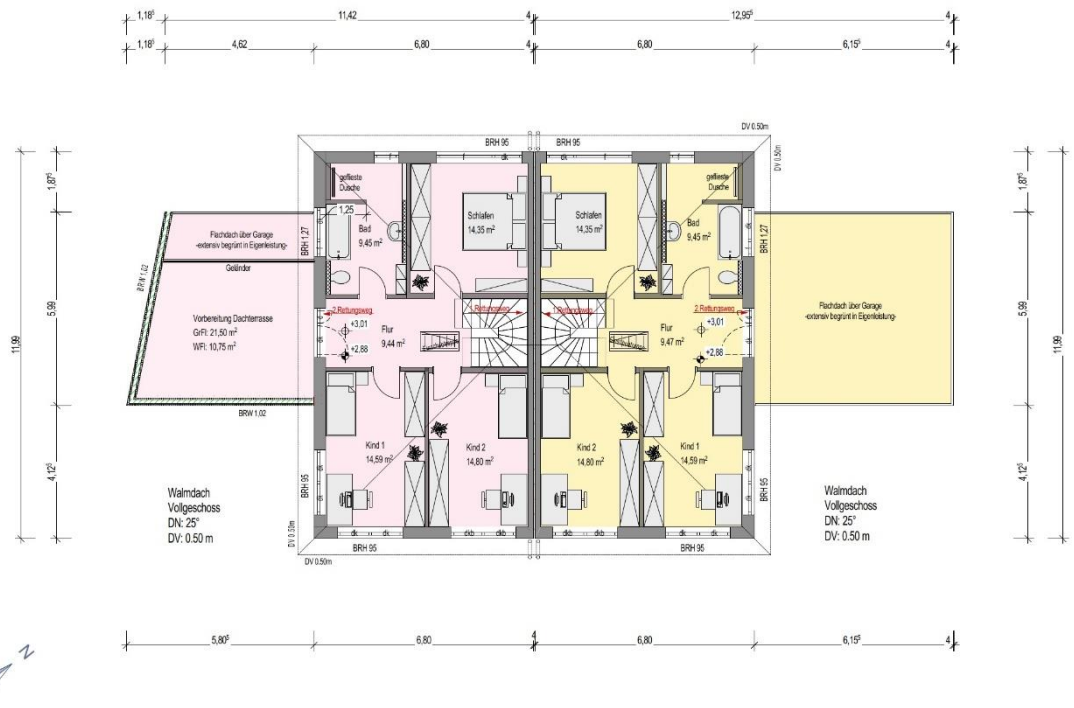
Das zweite Doppelhaus ist nahezu identisch aufgebaut: Sowohl die Geschosse als auch die Raumaufteilung variieren nicht. Beide Haushälften haben jeweils eine Wohnfläche (innen) von 127 m² ohne Berücksichtigung von Terrasse und Untergeschoss. Haushälfte 13 erhält eine 27,23 m² große Einzelgarage, die Haushälfte 11 eine Doppelgarage mit großzügiger Hofeinfahrt.



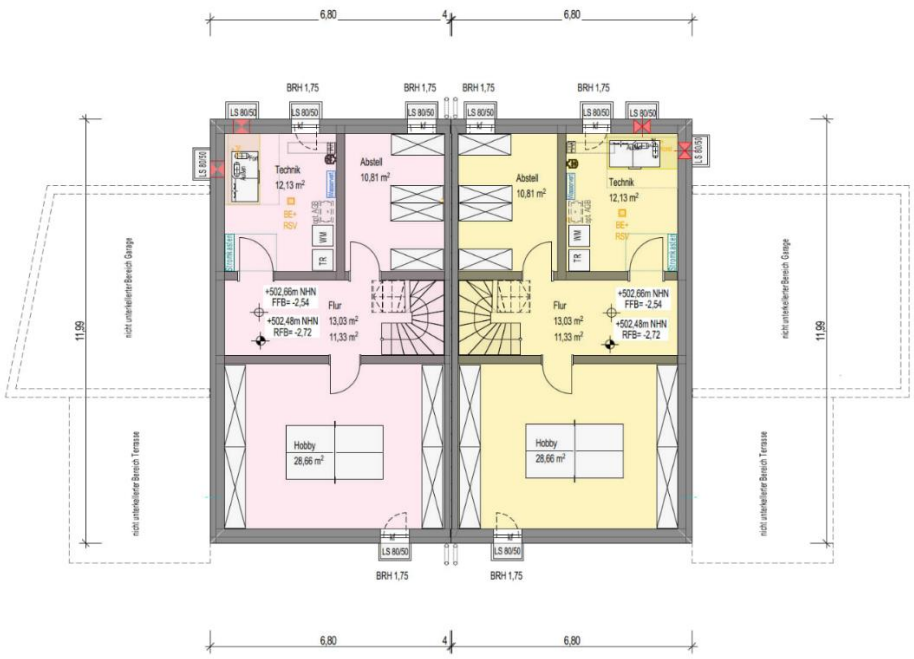
EG DHH 13 + 11

Auch die Doppelhaushälfte 13 kann zusätzlich zur Terrasse im Erdgeschoss eine einladende Dachterrasse über der Doppelgarage erhalten, welche über den Flur im Obergeschoss zu erreichen wäre. Diese ist optional und bis auf die Vorbereitung mit Geländer und massiver Brüstung nicht im Kaufpreis enthalten.

Sichern Sie sich ein kleines Stück Unabhängigkeit mit einer Doppelhaushälfte in Blaubeuren-Gerhausen: Jedes der Häuser erhält eine PV-Anlage zur Reduktion der laufenden Nebenkosten. Das Gebäude wurde gemäß den Vorgaben eines KFW 55EE Gebäudes geplant und bietet damit ideale Voraussetzungen für energieeffizientes und kostengünstiges Wohnen.



OG DHH 13 + 11



UG DHH 13 + 11

DOPPELHAUSHÄLFTE 9 + 7

Weshalb die Doppelhäuser „Herrenwiese“ überzeugen – Vorteile, die für sich sprechen:

- KfW-Energieeffizienzhaus 55 EE
- Wohngesunde Ziegelbauweise ohne künstlichen Vollwärmeschutz
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Nebenkosten in Kaufpreis enthalten*
- Komplette Außenanlagen enthalten

**ausgenommen Grunderwerbsteuer und Notargebühren*

DOPPELHAUSHÄLFTE 13 + 11

Sicherheit und Kompetenz – Sie profitieren von unserer jahrelangen Erfahrung im Schlüsselfertigbau:

- Kaufpreissicherheit
- Kompetente Betreuung & Beratung
- Gewährleistungsversprechen
- Preis-Leistungs-Sicherheit
- Ausgewählte regionale Partner

PROVISIONSFREIER VERKAUF

Durch die

Projekt und Entwicklung Bau GmbH
Im Geflinse 20
89143 Blaubeuren – Asch
07344-96988-80
info@pue-bau.de

Ein Unternehmen der Kröner Gruppe