

# Immobilienexposé Neubau Hülben



DANIELA LÖFFLER  
Wohnen neu entdecken.



# Hülben eine Wohlfühlgemeinde

Die Albgemeinde liegt im Herzen des Biosphärengebiets Schwäbische Alb unweit der Schäferlaufstadt Bad Urach.

Hülben mit seinen 3.000 Einwohnern besticht durch seine Lage und seinen geschichtlichen Wurzeln. 80 Prozent der Gemarkungsfläche liegen am Albtrauf, sodass Bürger und Besucher an zahlreichen Aussichtspunkten unvergleichbare Ausblicke in die drei umliegenden Täler haben. Definitiv zu benennen sind der Buckleter Kapf mit Blick über das Ermstal hinweg.

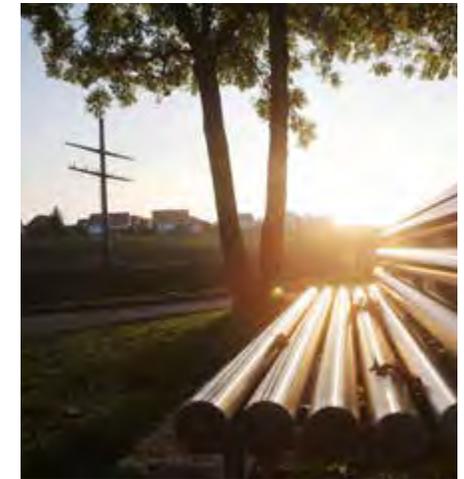
Aber auch der Blick vom Nägelesfelsen offenbart einen einmaligen Blick auf die Burg Hohen Urach. Die Albtraufe selbst laden zur Erholung und Natur pur ein. Drei zertifizierte Wanderwege und der Landesradweg führen über unsere Gemarkung. Selbstbewusst bezeichnet sich Hülben selbst als Bildungsgemeinde mit hohem sozialen Charakter.



Kaum eine Gemeinde in dieser Größe kann ein solch dichtes und qualitativ hochwertiges Bildungssystem inklusive Hector-Kinderakademie und Heidengrabenui vorweisen. Ganztagschule und Gemeinschaftsschule sind am Ort. Realschule und Gymnasium in 6 km Entfernung. Knapp 30 Vereine runden das kirchliche, soziale und musikalische Programm ab. Hülben ist bunt, bewegt und vor allem gesund.

Als zertifizierte „Gesunde Gemeinde“ geht die Gemeinde auch in Sachen Gesundheit neue Wege und hat daher unter intensiver Bürgerbeteiligung den Familiencampus Hülben mit einem Medizinischen Versorgungszentrum und einem Präventions- und Vorsorgezentrum entwickelt und auf den Weg gebracht.

Neben der klassischen Hausarztversorgung auf hochmoderner Basis, werden auch solitäre Pflegeplätze angeboten. Die Senioren nehmen breiten Raum in der Gemeinde ein. Und wer sich ein wenig verwöhnen lassen mag, wird im Zentrum auch mit Salzgrotte oder Lichttherapie weitere gesundheitsfördernde Angebote finden.



# Neubauggebiet Dürrlau-Nord

## Nicht nur ein neues Zuhause

Aufgrund der stetig ansteigenden Einwohnerzahl und der erhöhten Nachfrage nach Immobilien und weiterer Infrastruktur hat die Gemeinde Hülben entschieden, mit dem Baugebiet „Dürrlau-Nord“ ein weiteres Baugebiet sowohl für die ältere Generation als auch für junge Familien zu entwickeln. Das Baugebiet umfasst insgesamt 31 Bauplätze für Einfamilienhäuser und 3 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, welche bereits alle verkauft sind. Sobald die beiden Mehrfamilienhäuser bezugsfertig sind, werden rund 90 Prozent der geplanten Wohngebäude ebenfalls fertiggestellt sein, sodass Baulärm weitgehend der Vergangenheit angehört und ein nachbarschaftliches Wohnen im Vordergrund steht.

Der Neubau des Gottlob-Lang-Kindergarten (Evangelisches Kinder- und Familienzentrum) wird voraussichtlich bereits im Sommer 2022 fertiggestellt und rundet das Bildungsangebot in der Gemeinde bestens ab. Mit 8 Gruppen ist diese Einrichtung einer der größten seiner Art. Hier werden alle Angebote der kindlichen Frühbetreuung abgedeckt. Die interkommunalen Naturkindergärten „Albstrolche“ und der Hüle-Tiger, eine Ganztagesgruppe in Kooperation mit dem Tagesmütterverein Reutlingen bieten alternative Angebote.

Und ganz nebenbei: In zwei Minuten sind Sie in der unberührten Natur des Biosphärengebiets Schwäbische Alb und können wandern, walken, skaten, loipeln oder einfach die Natur genießen.



## Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Das Neubauprojekt umfasst ein modernes Gebäude, welches in Massivbauweise und unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien errichtet wird. Durch massive Betondecken und einen entkoppelten Estrich gewähren wir einen optimalen Schallschutz. Hinsichtlich der Energieeffizienz setzen wir auf modernste Standards.

Alle Wohnungen werden mittels wohliger Fußbodenheizung beheizt, welche für eine angenehme und gleichmäßig verteilte Wärme sorgt. Zu unserem energetischen Konzept gehören eine Hybridheizung (Gasbrennwerttherme + Wärmepumpe) sowie dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Zusätzlich haben wir solare Gewinne durch großzügige Sonneneinstrahlung, sodass wir aktiv dem Klimaschutz beitragen.



Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei geplant, von den Kellern bis in die Wohnung. Es stehen 5 Garagenstellplätze, 7 weitere PKW-Außenstellplätze sowie Besucherparkplätze zur Verfügung.

Aus dem Untergeschoss gelangt man bequem mit dem Aufzug zu den drei Wohnetagen. Das Gebäude fügt sich harmonisch in die gewachsene Struktur des Örtchens ein und überzeugt durch die Aufteilung und die gehobene Ausstattung, welche jeglichen Komfort bietet.

Die Wohnungen sind optimal geschnitten. Durch großzügige und meist bodentiefe Fensterelemente gelangt viel Licht und Sonne in die Wohnungen. Jede dieser Wohnungen bietet Ihnen entweder großzügige Terrassen mit jeweiligen Sondernutzungsrechten für den eigenen Garten oder großzügige Balkone / Dachterrassen mit bis zu 12m<sup>2</sup> und einem herrlichen Blick ins Grüne. Hier wird mit Weitblick und Liebe zum Detail geplant und gebaut.

Alles ist auf Praktikabilität ausgelegt. In jeder Wohnung befindet sich ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und zu jeder Wohnung gibt es zusätzlich einen separaten Kellerraum im Untergeschoss.

Die Bewirtschaftung und Pflege der Wohnanlage wird durch eine noch zu bestimmende Hausverwaltung organisiert.

Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2023 angesetzt und die Fertigstellung ist auf Herbst 2024 geplant.



# Heerweg 24, 72584 Hülben

- Barrierefrei
- Aufzug
- 3 Geschosse (EG, OG, DG)
- 2 Wohnungen pro Geschoss
- Insgesamt 6 Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von 83,27 qm bis 94,66 qm
- 5 Garagenstellplätze
- 7 Außenstellplätze
- Direkter Zugang in das Untergeschoss (Kellerräume)
- Einfach erreichbarer Müllraum neben den Garagen
- **Verkaufspreis ab 4.200 € pro Quadratmeter**



# Unsere Highlights

Außen und innen ein Hingucker

- **Provisionsfrei**
- Festpreisgarantie
- KfW 55 (Effizienzhaus)
- Extrem niedrige Energiekosten
- Hybridheizung (Gasbrennwerttherme + Wärmepumpe)
- Fußbodenheizung mit Einzelthermostatsteuerung
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster (3-Fach-Verglasung)
- Ruhige Lage
- Aufzug
- Barrierefrei
- Modernes Wohnkonzept
- Parkettboden Eiche geölt
- Optimale Raumaufteilung
- Lichtdurchflutete Wohnungen durch bodentiefe Fensterelemente+
- Sehr schnelles Internet durch Glasfaseranschluss



Einrichtungsbeispiel (siehe Hinweis auf Seite 19)

- Tageslichtbäder mit begehbaren/bodenebenen Duschen u. Glastrennwänden
- Waschtisch aus Eiche mit Aufsatzwaschbecken und Wandspiegel
- Kabelanschluss (Breitbandkabelnetz)
- Optimaler Schallschutz
- Flachdach mit extensiver Begrünung
- Parkähnlich angelegte Außenanlage
- Beleuchtete Terrassen mit eigenem Garten oder Balkone/Dachterrassen
- Elektrische Rollläden
- Elektrische Jalousien mit Windwächtern
- Gegensprechanlage
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

**Gerne können individuelle Wünsche der Ausstattung wie z.B. Wahl der Bodenbeläge, Planung und Einbau einer Einbauküche, Garderobe und Einbauschränke, LED-Beleuchtung etc. bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gegen Aufpreis berücksichtigt werden. Zögern Sie nicht und kontaktieren uns.**

**Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung.**



Einrichtungsbeispiel (siehe Hinweis auf Seite 19)

# WHG. 01

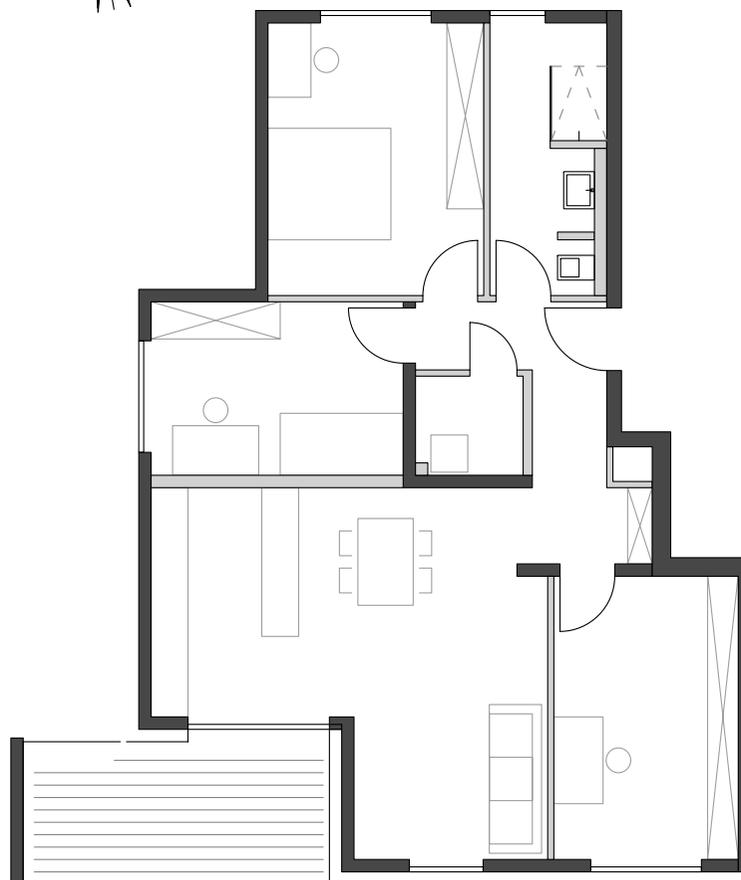
Zimmer **4**      Wohnfläche in m<sup>2</sup>  
**94,66 m<sup>2</sup>**

Stockwerk **EG**      Ausrichtung  
**S-W**

## Verkaufspreis in Euro

Wohnung	422.900€
Garage	29.500€
Außenstellplatz	14.000€

Gesamtpreis **466.400€**       **Festpreisgarantie**  
 **Provisionsfrei**



## Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Schlafen	15,33
Zimmer 1	11,32
Zimmer 2	13,55
Bad	7,53
Flur/Garderobe	8,32
Abstellraum	2,72
Wohnen/Essen/ Kochen	30,17
Terrasse (50%)	5,72



Der Grundriss ist nicht maßstabsge-  
recht. Diese Unterlagen wurden uns  
von dem Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben  
können wir daher keine Gewähr u.  
Haftung übernehmen. Die abgebil-  
deten Texturen und Farben sind bei-  
spielhaft angelegt. Die tatsächlichen  
Gegebenheiten können abweichen.

# WHG. 02

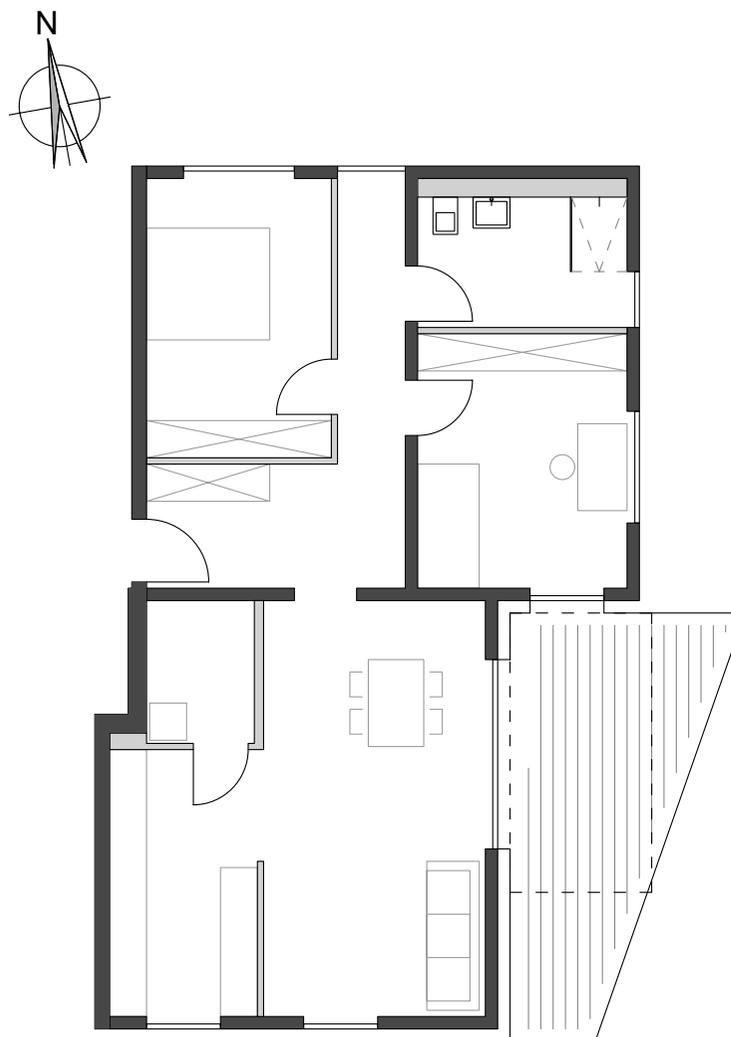
Zimmer **3**      Wohnfläche in m<sup>2</sup>  
**94,73 m<sup>2</sup>**

Stockwerk **EG**      Ausrichtung  
**S-O**

## Verkaufspreis in Euro

Wohnung      422.900€  
Außenstellplatz 1    14.000€  
Außenstellplatz 2    14.000€

Gesamtpreis  
**450.900€**       **Festpreisgarantie**  
 **Provisionsfrei**



## Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Schlafen	13,39
Zimmer	13,77
Bad	7,05
Flur/Garderobe	13,25
Abstellraum	3,97
Wohnen/Essen	23,91
Kochen	10,18
Terrasse (50%)	9,21



Der Grundriss ist nicht maßstabsge-  
recht. Diese Unterlagen wurden uns  
von dem Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben  
können wir daher keine Gewähr u.  
Haftung übernehmen. Die abgebil-  
deten Texturen und Farben sind bei-  
spielhaft angelegt. Die tatsächlichen  
Gegebenheiten können abweichen.

# WHG. 03

Zimmer 4  
Wohnfläche in m<sup>2</sup>  
**94,66 m<sup>2</sup>**

Stockwerk  
**OG**  
Ausrichtung  
**S-W**

## Verkaufspreis in Euro

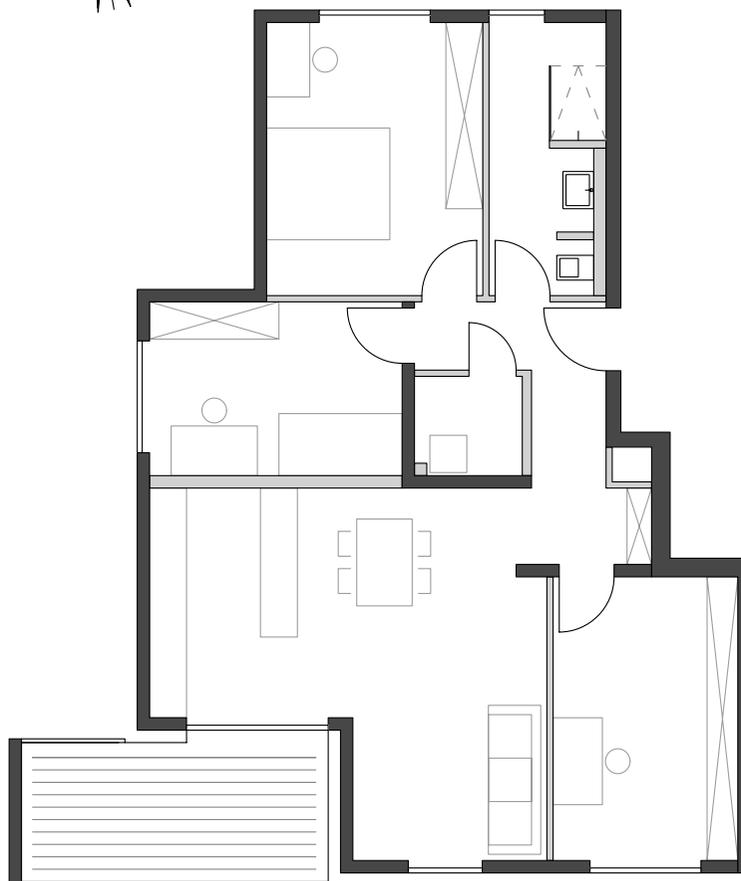
Wohnung	401.900€
Garage	29.500€
Außenstellplatz	14.000€

Gesamtpreis

**445.400€**

✓ **Festpreisgarantie**

✓ **Provisionsfrei**



## Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Schlafen	15,33
Zimmer 1	11,32
Zimmer 2	13,55
Bad	7,53
Flur/Garderobe	8,32
Abstellraum	2,72
Wohnen/Essen/ Kochen	30,17
Balkon (50%)	5,72



Der Grundriss ist nicht maßstabsge-  
recht. Diese Unterlagen wurden uns  
von dem Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben  
können wir daher keine Gewähr u.  
Haftung übernehmen. Die abgebil-  
deten Texturen und Farben sind bei-  
spielhaft angelegt. Die tatsächlichen  
Gegebenheiten können abweichen.

# WHG. 04

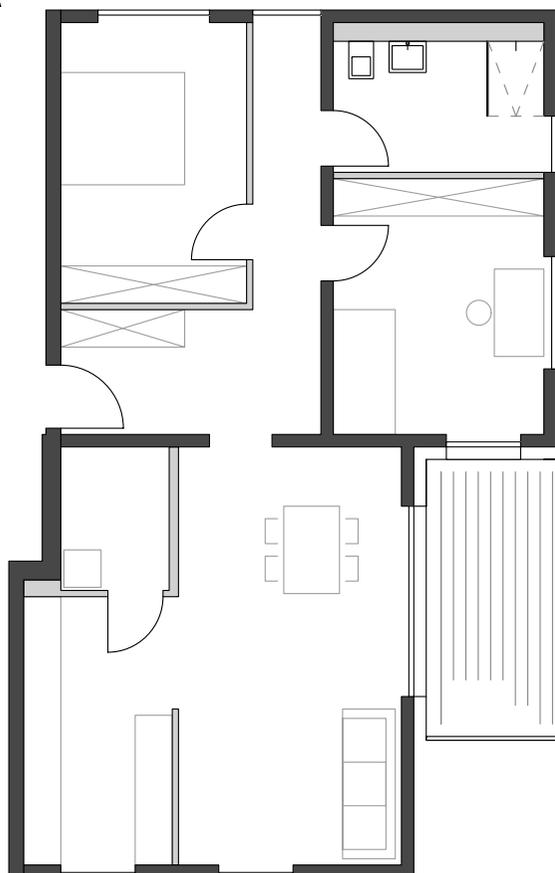
Zimmer **3**      Wohnfläche in m<sup>2</sup>  
**90,75 m<sup>2</sup>**

Stockwerk **OG**      Ausrichtung  
**S-O**

## Verkaufspreis in Euro

Wohnung	381.500€
Garage	29.500€
Außenstellplatz	14.000€

Gesamtpreis **425.000€**       **Festpreisgarantie**  
 **Provisionsfrei**



## Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Schlafen	13,39
Zimmer	13,77
Bad	7,05
Flur/Garderobe	13,25
Abstellraum	3,97
Wohnen/Essen	23,91
Kochen	10,18
Balkon (50%)	5,23



Der Grundriss ist nicht maßstabsge-  
recht. Diese Unterlagen wurden uns  
von dem Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben  
können wir daher keine Gewähr u.  
Haftung übernehmen. Die abgebil-  
deten Texturen und Farben sind bei-  
spielhaft angelegt. Die tatsächlichen  
Gegebenheiten können abweichen.



# WHG. 05

Zimmer **3**      Wohnfläche in m<sup>2</sup>  
**82,70 m<sup>2</sup>**

Stockwerk **DG**      Ausrichtung  
**S-W**

## Verkaufspreis in Euro

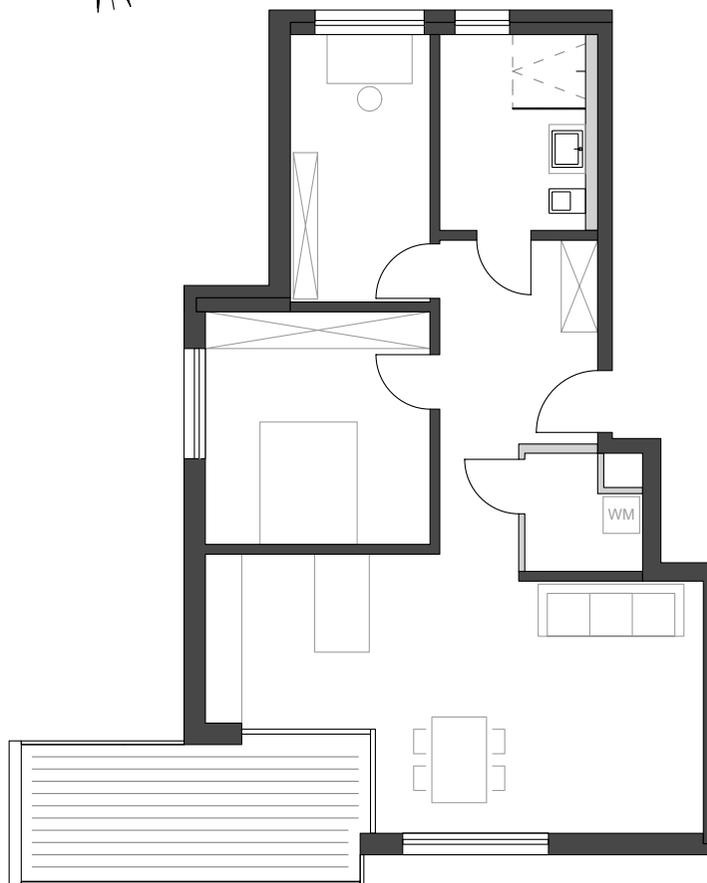
Wohnung	382.500€
Garage	29.500€
Außenstellplatz	14.000€

Gesamtpreis

**426.000€**

✓ **Festpreisgarantie**

✓ **Provisionsfrei**



## Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Schlafen	14,06
Zimmer	10,02
Bad	7,55
Flur/Garderobe	11,03
Abstellraum	3,24
Wohnen/Essen/ Kochen	30,64
Balkon (50%)	6,16



Der Grundriss ist nicht maßstabsge-  
recht. Diese Unterlagen wurden uns  
von dem Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben  
können wir daher keine Gewähr u.  
Haftung übernehmen. Die abgebil-  
deten Texturen und Farben sind bei-  
spielhaft angelegt. Die tatsächlichen  
Gegebenheiten können abweichen.

# WHG. 06

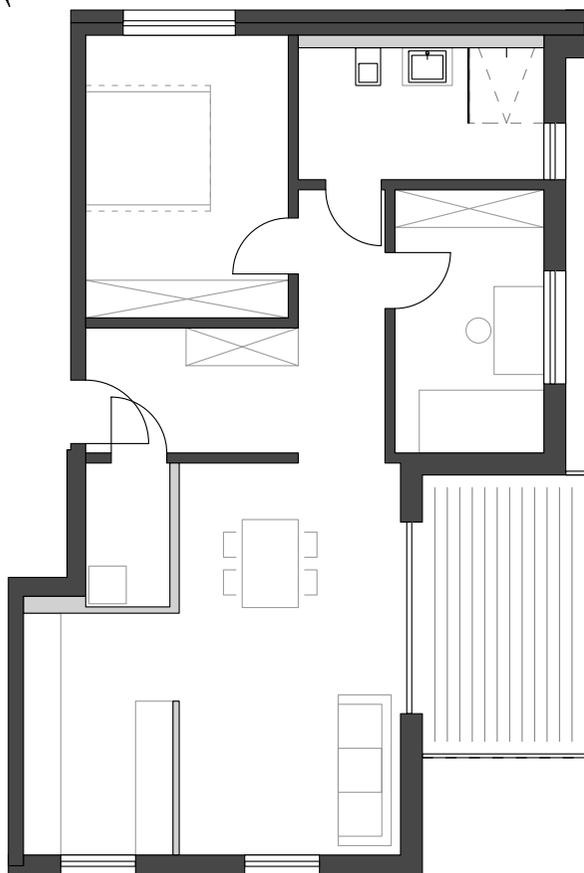
Zimmer **3**      Wohnfläche in m<sup>2</sup>  
**86,04 m<sup>2</sup>**

Stockwerk **DG**      Ausrichtung  
**S-O**

## Verkaufspreis in Euro

Wohnung	396.900€
Garage	29.500€
Außenstellplatz	14.000€

Gesamtpreis **440.400€**       **Festpreisgarantie**  
 **Provisionsfrei**



## Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Schlafen	14,51
Zimmer	10,01
Bad	8,18
Flur/Garderobe	12,58
Abstellraum	3,06
Wohnen/Essen	22,15
Kochen	9,32
Balkon (50%)	6,23



Der Grundriss ist nicht maßstabsge-  
recht. Diese Unterlagen wurden uns  
von dem Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben  
können wir daher keine Gewähr u.  
Haftung übernehmen. Die abgebil-  
deten Texturen und Farben sind bei-  
spielhaft angelegt. Die tatsächlichen  
Gegebenheiten können abweichen.

# Daniela Löffler

**Bauträger & Projektverantwortlicher**

Ich habe mein Leben auf dem Bau verbracht.  
Hier kenne ich mich aus.

Mit Herz und Verstand, verbindlich und fair baue ich  
heute Wohnraum für Menschen, die Qualität und  
Werte lieben.

Ich freue mich auf Sie.

*Ihre*

**Daniela Löffler**



# Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

**Daniela Löffler**

*Wohnen neu entdecken GmbH*

Reichenastr. 39a

78467 Konstanz

Tel: +49 151 253 162 72

[info@daniela-loeffler.de](mailto:info@daniela-loeffler.de)

[www.daniela-loeffler.de](http://www.daniela-loeffler.de)



DANIELA LÖFFLER  
**Wohnen neu entdecken.**

Alle Angaben auf diesen Seiten sind lediglich eine unverbindliche Vorabinformation. Im Speziellen geben die fotografischen, digitalisierten und zeichnerischen Darstellungen, deren farbliche Gestaltung, die Belichtungsverhältnisse und sonstige Gestaltungsdetails, wie z.B. der visualisierte Ausblick aus den Fenstern oder die Gartengestaltung ausschließlich die Sicht des Illustrators wieder und es handelt sich nicht um reale, sondern digitalisierte Visualisierungen und Fotomontagen; diese sind nicht verbindlich. Die verwendeten Fotos, digitalen Visualisierungen und Zeichnungen stellen lediglich Beispiele dar, die in dem Objekt noch nicht vorhanden sind, sondern so oder ähnlich realisiert werden sollen. Sie haben Beispielcharakter, es können Sonderausstattungen abgebildet sein und die spätere Ausführung kann im Detail abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Einbauküchen, Möbel und Fernseher und Dekorationen, wie z.B. Wandbilder sind ebenfalls Beispiele und gehören nicht zum geschuldeten Ausstattungsumfang. Die Webseite und der Prospekt dienen lediglich der werblichen Darstellung und sind keine verbindliche Beschreibung des Vertragsgegenstandes. Die Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben auf der Webseite und im Prospekt sind auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Der geschuldete Leistungsumfang wird einzig und allein durch den Inhalt des notariellen Kaufvertrags und dessen Anlagen bestimmt.



**DANIELA LÖFFLER**  
**Wohnen neu entdecken.**

**Daniela Löffler**

*Wohnen neu entdecken GmbH*

Reichenastr. 39a

78467 Konstanz

Tel: +49 151 253 162 72

[info@daniela-loeffler.de](mailto:info@daniela-loeffler.de)

[www.daniela-loeffler.de](http://www.daniela-loeffler.de)