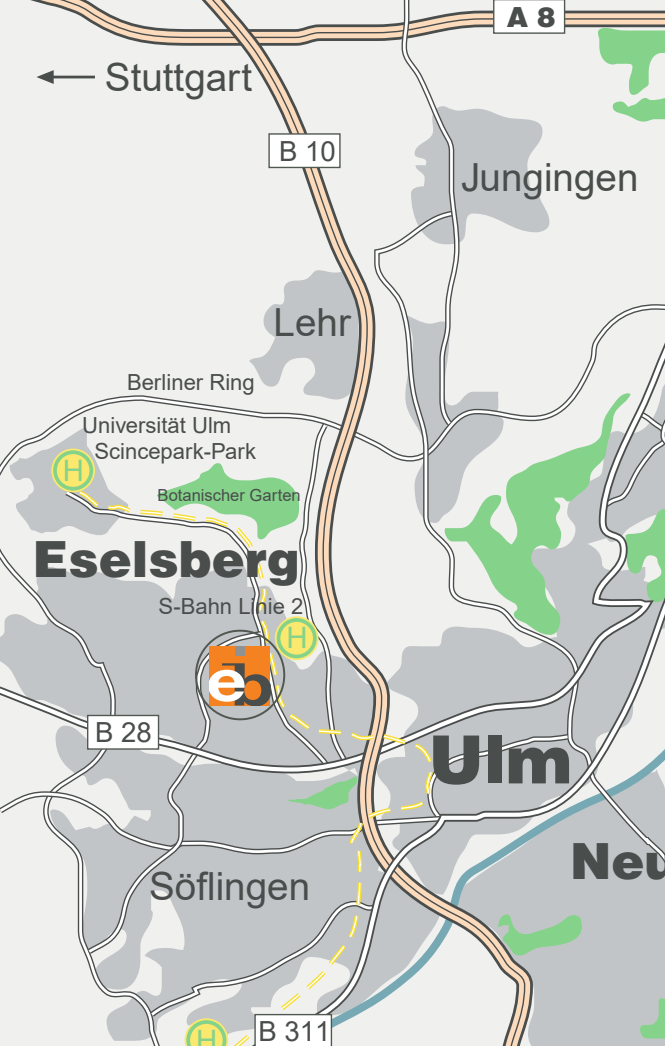




exklusives wohnen



Wohnen am Weinberg

Am oberen Eselsberg entsteht ein neuer Stadtteil mit außergewöhnlichen Wohnqualitäten für vielfältige Bewohnergruppen. Das rund 8,5 ha große Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne bietet Platz für ein neues Zuhause für Singles, junge Familien und Senioren gleichermaßen.

Die Lage mit direkter Anbindung sowohl an die Innenstadt und den Hauptbahnhof auf der einen Seite als auch an die Universität und die Wissenschaftsstadt auf der anderen Seite schafft einzigartige Möglichkeiten für zukunftsorientiertes Wohnen.



Wohnquartier Am Weinberg / Ulm-Eselsberg





Visualisierung: Einsiedel Architekten / Quelle: Stadt Ulm

- Urbanes und modernes Wohnen
- Grüne Umgebung
- Naherholung im direkten Umfeld
- ÖPNV-Anbindung v.a. Linie 2
- Kita, Schulen, Spielplätze
- Gesundheitsnahe Dienstleistungen
- Soziale Einrichtungen
- Einkaufsmöglichkeiten

Ein Stadtteil mit Lebensqualität

Zukunftsgerichtetes Wohnen verbindet eine moderne Urbanität mit Lebensqualität. Im Stadtquartier der kurzen Wege entstehen Plätze für Kinderbetreuung, Möglichkeiten für Tages- und Kurzzeitpflege, Angebote für Gesundheitsdienstleistungen, Nahversorgung und vieles mehr.

Nachhaltiges Quartierskonzept

- Preisreduzierte Eigentums- und Wohnformen
- Vielfältige soziale Nutzungen mit Kita, Bäckerei und weiteren Dienstleistungen
- Dauerhafte und wertstabile Bauweise mit geringen Nebenkosten
- Energieeffizienzhaus KfW 55-EE
- Regenwassermanagement zur Außenanlagenbewässerung
- Stromerzeugung im Quartier über PV-Dächer
- Komplette Ladeinfrastruktur für E-Mobilität in der Tiefgarage



Wohnen im Quartier

In zentraler Lage des neuen Stadtteils Am Weinberg entstehen auf rund 4.900 m² drei Abschnitte mit Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Architektur als modernes, nachhaltiges Wohnquartier.

Insgesamt werden in der Wohnanlage 36 Eigentumswohnungen realisiert. Die Gebäude werden wertbeständig in Massivbauweise und mit exklusiver Ausstattung errichtet. So gehören Holz-Aluminiumfenster, elektrisch betriebene Jalousien und vieles mehr zum gehobenen Standard in der Bauausführung.

Eine zweigeschossige Quartiersgarage mit Stellplätzen und allen Nebenräumen befindet sich im Untergeschoss der Wohnanlage.





Visualisierung Steinhoff | Haehnel Architekten
Unverbindliche Illustration

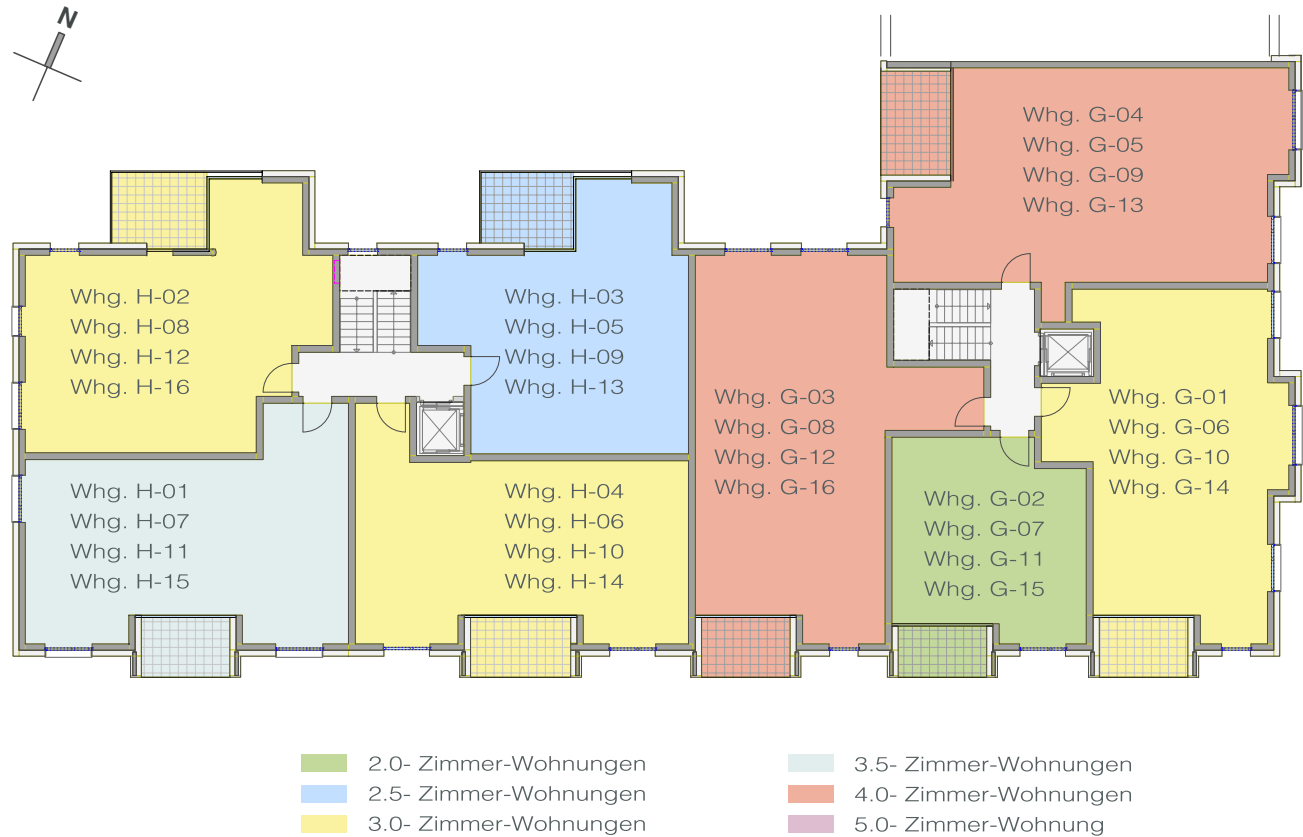
Innenhof der Wohnanlage

Im Mittelpunkt des Quartiers entsteht ein ruhiger Innenhof mit Aufenthaltsqualität. Die Grünbereiche, Spielflächen und Fußwege werden durch Freianlagenplaner detailliert gestaltet und schaffen so einen attraktiven Rückzugsort für die Bewohner.





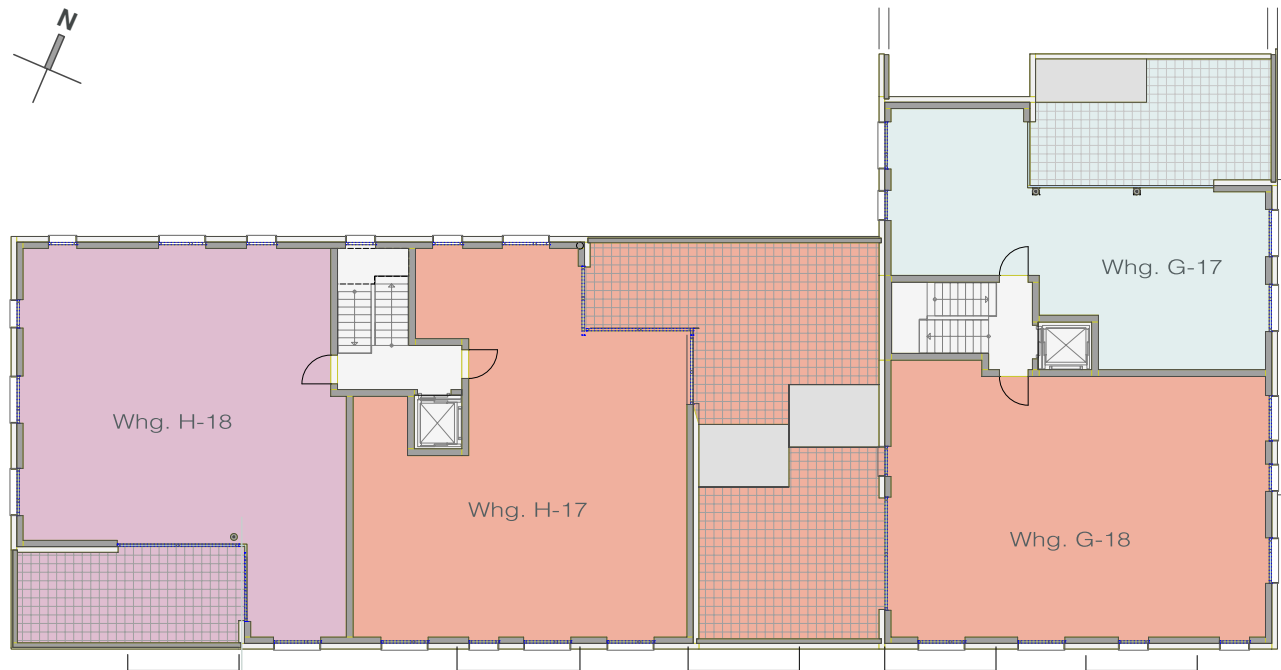
Wohnungstypen Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss



Vielfältige Wohnmöglichkeiten

Durch bewusst kompakt gehaltene Grundrisse von 2- bis 4-Zimmer Wohnungen sind diese auf jeden Bedarf zugeschnitten und ermöglichen ein vielfältiges Wohnraumangebot. Im Dachgeschoss entstehen Penthouse-Wohnungen mit großzügigen 3- bis 5-Zimmerwohnungen und Dachterrassen. Unterschiedliche Wohnungstypen und individuelle Grundrisslösungen bieten für jede Lebenslage die perfekte Wohnung.

Wohnungstypen Dachgeschoss



Wohnung	Etage	Zimmer	Wohnfläche
G-01	EG	3.0	66.1
G-02	EG	2.0	51.2
G-03	EG	4.0	98.7
G-04	EG	4.0	91.1
H-01	EG	3.5	87.9
H-02	EG	3.0	74.1
H-03	EG	2.5	59.5
H-04	EG	2.0	59.6
G-05	1.OG	4.0	95.4
G-06	1.OG	3.0	82.0
G-07	1.OG	2.0	46.3
G-08	1.OG	4.0	94.6
H-05	1.OG	2.5	71.3
H-06	1.OG	3.0	75.4
H-07	1.OG	3.5	76.5
H-08	1.OG	3.0	78.7
G-09	2.OG	4.0	95.4
G-10	2.OG	3.0	82.0
G-11	2.OG	2.0	46.5
G-12	2.OG	4.0	94.6
H-09	2.OG	2.5	71.2
H-10	2.OG	3.0	75.6
H-11	2.OG	3.5	76.4
H-12	2.OG	3.0	78.6
G-13	3.OG	4.0	95.4
G-14	3.OG	3.0	82.2
G-15	3.OG	2.0	46.3
G-16	3.OG	4.0	94.7
H-13	3.OG	2.5	71.3
H-14	3.OG	3.0	75.4
H-15	3.OG	3.5	76.7
H-16	3.OG	3.0	78.7
G-17	DG	3.0	92.5
G-18	DG	4.0	141.1
H-17	DG	4.0	153.8
H-18	DG	5.0	135.0



„Preisreduziertes Wohneigentum“ mit Selbstbezugsverpflichtung

Wohnflächen können gegenüber dem Exposé und den Verkaufsunterlagen im Zuge der Werkplanung geringfügig abweichen.

- Überdurchschnittlich erfolgreicher Wirtschaftsraum Ulm / Neu-Ulm
- Verkehrsachse Stuttgart/München mit Anbindung an die Neubaustrecke Stuttgart 21
- Direkte Wohnlage zur Wissenschaftsstadt / Universität
- Wertbeständigkeit durch Massivhausqualität
- Nachhaltige Investition in bleibende Werte
- Reduzierte Nebenkosten durch optimierte Planung

Standort mit Lagevorteil

Durch die direkte Anbindung an die Straßenbahn-Linie 2 sind sowohl die Innenstadt mit Hauptbahnhof als auch der Science Park mit Universität in weniger als 10 min erreichbar. Neben der Nähe zur Wissenschaftsstadt besticht die Lage mit vielen Möglichkeiten zur Naherholung im direkten Umfeld. Fußläufig erreichen Sie den Botanischen Garten oder den Ulmer Höhenweg mit Aussichtslage auf das gesamte Stadtpanorama in etwa 5 Gehminuten.

Direkt angrenzend an das Quartier befindet sich das Fort Unterer Eselsberg als Teil der Bundesfestung. Der Grünzug schafft Naherholungsqualität mit Freizeit- und Sportmöglichkeiten in nächster Nähe.



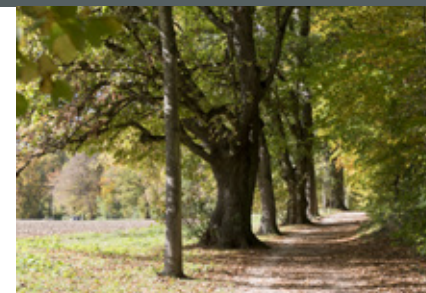
Haltestellen ÖPNV
3 Gehminuten



Stadtzentrum
15 min mit der S-Bahn



Science Park / Universität Ulm
5 min mit der S-Bahn



Höhenweg am Eselsberg
5 Gehminuten



Botanischer Garten
5 Gehminuten



Visualisierung Steinhoff | Haehnel Architekten
Unverbindliche Illustration

Kapitalanlage mit Erfolgsgarantie

Das Wohnquartier Am Weinberg zwischen Innenstadt und Wissenschaftsstadt bietet ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Kapitalanlage. Zusammen mit einer außerordentlich hohen Architektur- und Bauqualität investieren Sie hier in langfristige Wertstabilität unabhängig davon, ob Sie Ihre Traumwohnung selbst bewohnen oder als Kapitalanlage nutzen.

Als Kapitalanleger profitieren Sie außerdem von der erhöhten linearen Abschreibung für Wohngebäude mit einem Abschreibungssatz von 3.0% (bisher 2.0%).

- Attraktive preisvergünstigte Konditionen für Eigennutzer
- Selbstbezugsverpflichtung 10 Jahre ab Bezugsfertigstellung
- Perfekte Altersvorsorge durch Wohneigentum
- Fördermöglichkeiten über L-Bank
<https://finanzierungsrechner.l-bank.de>



Preisreduziertes Wohneigentum

Die Hälfte der Eigentumswohnungen werden preisreduziert an Eigennutzer, bis zu 20% unter dem durchschnittlichen Verkaufspreis der Wohnungen verkauft. Voraussetzung ist, dass Sie die Wohnung für mindestens 10 Jahre selbst bewohnen.

Diese ausgewählten Wohnungen dienen der Eigentumsförderung und eignen sich hervorragend zur Altersvorsorge.



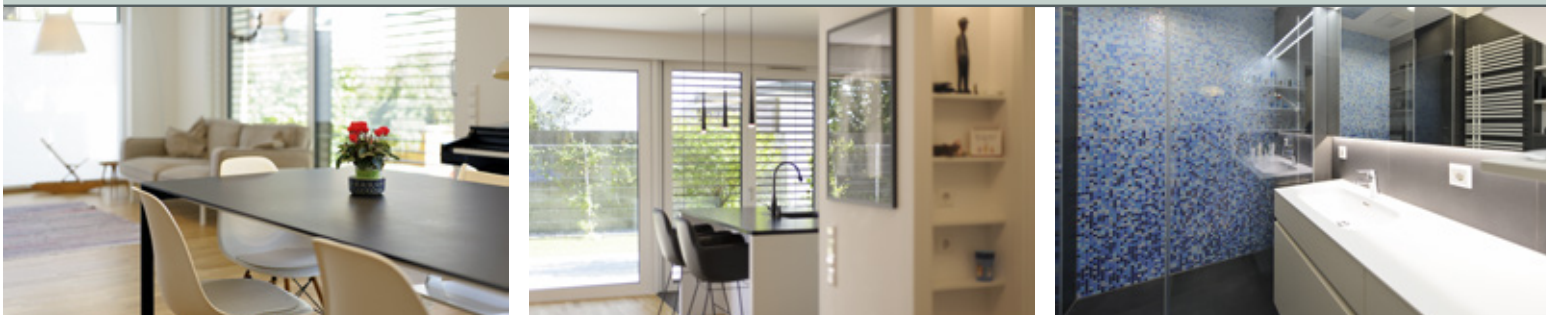
Eigentumswohnung clever finanzieren

Den Erwerb Ihrer selbstgenutzten Eigentumswohnung können Sie unter bestimmten Voraussetzungen über vergünstigte Darlehen bei der L-Bank finanzieren. Die L-Bank Förderung eignet sich in erster Linie für junge Familien deren Haushaltseinkommen eine gewisse Einkommensgrenze nicht übersteigt.

Gerne beraten wir Sie zu den Möglichkeiten der Förderung.

Förderprogramm L-Bank

- Eigentumsfinanzierung BW Z15-Darlehen
- Basisförderung als Teil Ihrer Baufinanzierung
- Darlehensbetrag abhängig von der Familiengröße
- Zinsvergünstigung Sollzins 0,00% mit Festzinslaufzeit 15 Jahre
- Tilgung 2,25 % p.a. mit tilgungsfreier Anlaufzeit 24 Monate
- Keine Bereitstellungszinsen

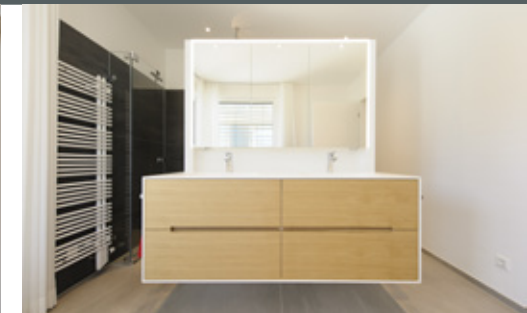


wohndesign

EIB Wohn-Design

Im Rahmen unseres Wohn-Designs setzt sich die hochwertige Architektur im Inneren des Gebäudes fort. Die Wohndesign-Philosophie erstreckt sich von der idealen Grundrisslösung über die Detailplanung bis hin zu einer ausgewählten in sich stimmigen Ausstattungsserie.

Unser Standard ist alles außer gewöhnlich – alle Wohnungen haben eine Raumhöhe von mindestens 2,60m und sind mit raumhohen Holz-Aluminiumfenstern sowie elektrisch betriebenen Jalousien ausgestattet. Parkettböden und Fußbodenheizung, hochwertige Wand- und Deckenoberflächen sowie die individuell gestalteten Bäder geben Ihrer Wohnung eine persönliche Note. Entdecken Sie das Wohnen in seiner schönsten Form!





Highlights Ihrer Wohnung

- Hochwertige Architektur in Massivbauweise
- Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
- Außenputz mit stilvollen Putzoberflächen
- Jalousien mit Elektroantrieb
- Aufzüge für einen barrierefreien Zugang zur Wohnung
- Parkettböden mit Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- E-Ladeinfrastruktur mit Wallbox direkt am Stellplatz (optional)



Persönliche Beratung und Betreuung

Besonders im Innenausbau ist Fingerspitzengefühl gepaart mit Erfahrung ein wertvolles Gut. Durch die langjährige und enge Zusammenarbeit mit Fachfirmen rund um die Innenausstattung werden Sie stets nahtlos und professionell betreut.



Wohnkomfort erleben

Zu den Vorzügen der Wohnanlage zählen auch die hochwertige Gestaltung der Allgemeinbereiche und der Freianlagen. Zu jedem Treppenhaus zugeordnet befinden sich Kellerräume und Waschtrockenräume. Der Fahrradabstellraum ist über die gemeinsame Tiefgarage zugänglich. Alle Flure in den Allgemeinbereichen werden bei uns großzügig gestaltet. Die Tiefgarage ist hell, übersichtlich und mit ansprechender farblicher Gestaltung sowie mit komfortablen Stellplatzbreiten geplant.

Durch eine komplett vorbereitete Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage erhalten Sie als Sonderwunsch Ihre Wallbox als „E-Mobility-ready“ direkt am Stellplatz.



Allgemeinbereiche und Tiefgarage (Beispiele)



Neue Glacis Bastion | Neu-Ulm



Wiley Nord | Neu-Ulm



Maienweg | Ulm-Söflingen

Referenzprojekte

Die Wohnanlage wird durch eine Hausverwaltung mit Hausmeisterservice gepflegt und verwaltet. Die Hausverwaltung kümmert sich um alle Ihre Anliegen und organisiert alle anfallenden Arbeiten von Winterdienst bis Reinigung der Allgemeinbereiche und Grünanlagenpflege. Erleben Sie Wohnkomfort im Rundum-sorglos-Paket!

Impressum

Bauträger | Bauplanung |

Bauleitung | Exposé:

Eberhardt Immobilienbau GmbH, Ulm

Architektur:

Steinhoff | Haehnel Architekten, Stuttgart

Die Firma Eberhardt Immobilienbau blickt auf über 30 Jahre Erfahrung in der Bau-
branche zurück.

Unser Anspruch ist individuelle Architek-
tur und hohe Bauqualität. Bei der Ausfüh-
rung der Bauarbeiten vertrauen wir einem
eingespielten Team und ausgewählten
Handwerksfirmen aus der Region.



vertrauensvoll | fair | kompetent

Dieses Prospekt entspricht dem Pla-
nungsstand vom März 2023. Änderun-
gen bleiben vorbehalten. Eine Haftung ist
ausgeschlossen.



Bauträger, Planung und Bauleitung

Eberhardt Immobilienbau GmbH
Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm
Tel.: 07 31 - 14 00 13 - 0

www.eberhardt-immobilienbau.de