



Baugenossenschaft
Donau-Baar-Heuberg

Gemeinsam günstiger daheim.



Wohnen am Heidlesbach

Ihr neues Zuhause in Aldingen –
ideal für Singles, Paare, Familien und als Alterssitz

Hölderlinstraße 15 – 19, 78554 Aldingen

www.baugenossenschaft-dbh.de

Willkommen im vielleicht schönsten Ort am Fuß des Heubergs

Aldingen ist eine sympathische, lebenswerte Gemeinde mit rund 6.500 Einwohnern in der Region zwischen den Oberzentren Rottweil, Tuttlingen und Villingen-Schwenningen: Kennzeichnend sind die hervorragende Infrastruktur und kurze Wege innerorts. Mit ihrer guten Anbindung an zahlreiche Möglichkeiten in der Nähe ist die über 1.200 Jahre alte, selbstständige Gemeinde mit ihrem

belebten Ortskern noch ein Geheimtipp als dauerhafter Lebensmittelpunkt, sowohl für junge Familien als auch im Alter. So bietet der Ort eine Vielzahl von Möglichkeiten in der Nähe für fast alle Bedürfnisse: vom unkomplizierten Amtsgang bis hin zu allem, was man zum täglichen Leben braucht oder sich wünscht. Hier ein Auszug aus dem breiten Angebot:



Bild: A.J. Wirth PhotoART, Besigheim, www.ajwirth.de

Aldingen im Überblick

Täglicher Bedarf

- Discounter, Supermarkt, Bäckerei
- Fachhandel wie Optiker, Möbel, Textilmarkt, Reitsportbedarf, Jagdbedarf
- Dienstleister wie Friseur, Babysitterdienst, Bügelservice, Autowerkstatt, Banken, Naildesign, ...
- Vom Schnell-Imbiss über Cafés bis zur gehobenen Gastronomie und Hotellerie

Gesundheit

- Drei Arztpraxen für Allgemeinmedizin
- Zwei am Ort niedergelassene Zahnärzte
- Apotheke

Bildung, Kultur und Freizeit

- Drei Kindergärten
- Moderne Grund- und Gemeinschaftsschule
- Volkshochschule (Außenstelle der VHS Tuttlingen)
- Moderne Bücherei mit Online-Ausleihe
- Kurze Wege zu den Hochschulen in Villingen-Schwenningen, Trossingen, Tuttlingen
- Fußballplatz, Reiterhof, Tennisplätze und Minigolf-Anlage
- Pumptrack für Biker
- Hallenbad mit Sauna und Kursangebot
- Modernes Museum mit Erlebnisangeboten
- Festhalle als Zentrum des örtlichen Sport- und Vereinslebens
- Lebendige Sport-, Musik- und Fasnetvereine

Nah-, Regional- und Fernverkehr

- Knotenpunkt der Ringzüge aus Richtung Rottweil und Tuttlingen
- Omnibusverkehre nach Trossingen und auf den Heuberg (Verkehrsverbund TUTicket)
- Intercity-Anschluss ab Rottweil nach Stuttgart
- Direkt an der B 14 gelegen
- In 15 Autominuten auf der A 81 (Stuttgart / Bodensee)
- Rund 1 Stunde Fahrzeit zu den Flughäfen Stuttgart und Zürich

Gewerbe und Industrie

- Über 2.000 Arbeitsplätze am Ort
- Zahlreiche Unternehmen der Feinmechanik, Elektronik und Metallverarbeitung aller Größen
- Nur 20 Autominuten von Tuttlingen, dem "Weltzentrum der Medizintechnik", als attraktivem Arbeitsmarkt entfernt
- Verfügbare Kapazitäten für weitere Unternehmensansiedlungen
- Eigenes Gründerzentrum für junge Unternehmen

Wohnen am Heidlesbach – mitten im Ort, nah an der Natur



Wohl nirgendwo sonst ist die Verbindung zwischen kurzen Wegen zu allen erdenklichen Zielen des Alltags und dem erfrischenden Grün der Natur so gelungen wie am Standort dieses Wohnprojekts: Denn die hier entstehenden Gebäude sind gerade einmal fünf Gehminuten vom Aldinger Ortszentrum entfernt – und wenn Ihnen der Sinn nach Natur steht, finden Sie diese quasi direkt vor der Haustür. Angenzend an das Gebäude wird dem kleinen Heidlesbach

viel Raum für einen natürlichen Lauf und entsprechende Flora und Fauna gelassen. Fast ebenso schnell wie in der Ortsmitte sind Sie zu Fuß im nahegelegenen „Nettenwäldle“, das nicht nur zum entspannten Spaziergang einlädt, sondern mit einem Spielplatz auch Spaß für Kinder zu bieten hat. Gesunde Bewegung an der frischen Luft gibt es für Kinder natürlich auch in der Nähe der Wohnanlage mit einem Spielplatz und einem Pump-Track.



Das Objekt – Ihr neues Zuhause oder Anlageobjekt

In bevorzugter Lage mit viel lockerer Wohnbebauung in der Umgebung ist das Ensemble „Am Heidlesbach“ ein ideales Wohnobjekt.

Zahlen & Fakten

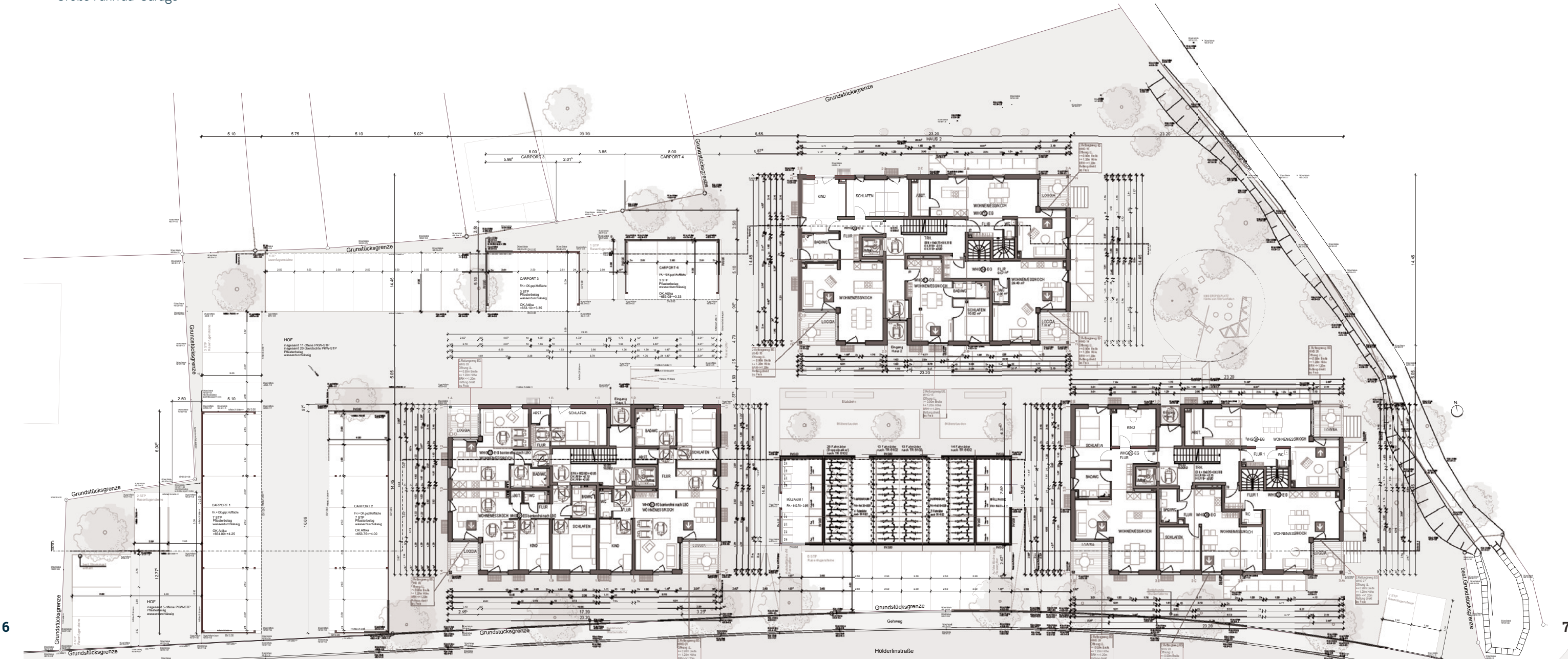
- Wirtschaftlich starke und prosperierende Region ("Weltzentrum der Medizintechnik" Tuttlingen) mit geringer Arbeitslosigkeit und hohem Einkommensniveau (2018: 14 % über Bundesdurchschnitt)
- Positive Bevölkerungsprognose zwischen +3,0 % und +9,0 % (BBSR-Bevölkerungsprognose 2040)
- Objekt mit insgesamt 35 Wohnungen (2 bis 4 Zimmer) auf 3 bzw. 4 Etagen in 3 Einheiten = überschaubare Hausgemeinschaften
- Massivbauweise mit Dämmziegel
- Wohnungstypen von 2 bis 4 Zimmern, von 38 m² bis 115 m²
- 20 Carports, 24 Außenstellplätze
- Große Fahrrad-Garage

- Spielplatz und ansprechende Quartierstreiffpunkte
- Zentrale Waschräume für private Waschmaschine und Wäschetrockner
- Abstellraum für Kinderwägen und Rollatoren im Untergeschoss
- Aufzug in alle Stockwerke
- Wärmeversorgung durch die Nahwärme-Versorgung der Gemeinde aus einem Blockheizkraftwerk
- Elektronisches Schließsystem von Assa Abloy
- Digitale Videosprechanlage mit Wohnungsstation und Fernabfrage über Smartphone (IP-Technik)
- Professioneller Hausmeisterservice für die Wohnanlage, inklusive Reinigung, Winterdienst, Grünpflege

Nachhaltigkeit

- KfW Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse = sehr geringer Wärmeenergie-Bedarf
- Einschalige Bauweise, porosierter Ziegel und Mineralwolle
- CO₂-neutrale Nahwärmeversorgung auf der Basis von lokal erzeugtem Biogas, ergänzt durch Holzhackschnitzel
- Bauliche Infrastruktur für Lademöglichkeit von E-Fahrzeugen an jedem Kfz-Stellplatz integriert

- Gemeinschaftliches E-Mobilitätskonzept durch Servicepartner
- Schonender Flächenverbrauch durch verdichtete Bauweise mit Schaffung einer hohen Aufenthalts- und Lebensqualität



Das Objekt – Innenausstattung zum Wohlfühlen

Durchdachte Raumkonzepte, ausgesuchte Materialien und stilvolle Akzente, die Sie mitgestalten können: willkommen im neuen Zuhause nach Ihrem Geschmack.

Ausstattung in jeder Wohnung

- Große Loggia oder Terrasse, im Erdgeschoss teilweise mit privater Grünfläche
- Bodentiefe Fenster mit Dreifach-Verglasung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Hochwertiger Vinylboden als Standard, Sonderwünsche möglich
- Dezentrale Belüftung (Einzellüfter) mit Wärmerückgewinnung in den Wohnräumen und in den Bädern zentrale Abluft
- Glasfaser-Anschluss: Schnelles Internet mit fertiger Multimediateilnehmer-Infrastruktur, LAN- und TV-Dosen in den Wohnbereichen, zentraler Routerplatz
- Bad /WC & Küchenbereich: Großformatige Keramikfliesen (60 x 30 cm), Sonderwünsche möglich
- Bodenebene Dusche
- Hochwertige Badausstattung: Keramik von Duravit, Armaturen von Hansgrohe und Keuco - Sonderwünsche möglich
- Handtuch-Heizkörper
- Automatisierte Rollläden an den großen Fenstern zu Loggia bzw. Terrasse



Alle Abbildungen auf dieser Seite sind lediglich beispielhaft.



Die Angaben in diesem Verkaufsprospekt wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Dennoch kann es vorkommen, dass sich im Zuge der Errichtung und Ausgestaltung der Immobilie Veränderungen ergeben können. Wir bitten Sie daher um Verständnis dafür, dass die hier gemachten Angaben lediglich zur Orientierung dienen, jedoch keine Vertragsgrundlage darstellen können. Die endgültigen und verbindlichen Eckpunkte für den Erwerb einer Immobilie werden in der Vertragsgestaltung gemeinsam mit Ihnen besprochen und definiert.

Verantwortlich für die Inhalte dieses Verkaufsprospekt ist die

Baugenossenschaft Donau-Baar-Heuberg eG
Oliver Jauch (geschäftsführender Vorstand)
Löhrstraße 47
78647 Trossingen
Tel. 07425 939-0