



# Schwalbenweg 45

Neubauprojekt mit neun Eigentumswohnungen

# STANDORT & UMFELD

## Ruhiges, familiäres Wohngebiet direkt am Rande des Naturparks Schönbuch

Das leicht im Hang liegende Baugrundstück Schwalbenweg 45 befindet sich im beliebten Wohngebiet „Sand“, einer ruhigen und naturnahen Gegend. Das alte, nicht mehr sanierungsfähige Bestandsgebäude wurde bereits abgerissen und mit dem Neubau von neun Eigentumswohnungen begonnen.

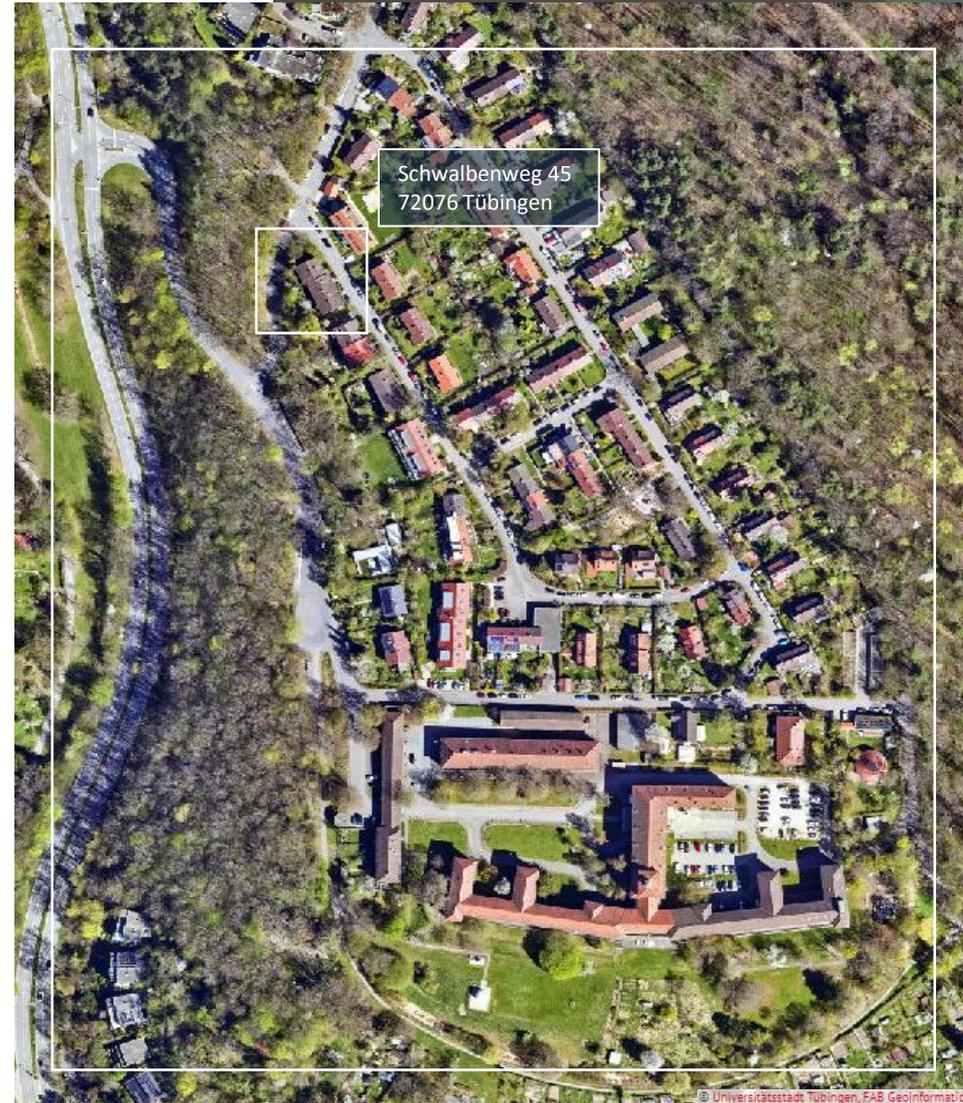
Der familiäre Charakter des Wohngebiets wird durch die mehrheitlich bestehenden 1- bis 2-Familien-Häuser und deren ansprechende Gärten bestimmt.

Die angrenzende Lage an den Naturpark Schönbuch bietet viele Möglichkeiten der Freizeit und Erholung - einfach nur spazieren gehen, den Joggingpfad nutzen

oder Wanderungen durch den vielseitigen Naturpark unternehmen. Und der im Wohngebiet nicht vorhandene Durchgangsverkehr schafft Ruhe und Sicherheit.

Die Nähe zu weiteren Orten ist durch eine gute ÖPNV-Verbindung (Buslinien 2 und 6) und ein vorteilhaftes Straßennetz gegeben. Mit dem Bus erreichen Sie den Marktplatz in weniger als 15 Minuten.

Insgesamt bietet dieser Standort einen hohen Freizeitwert und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend, die eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung schafft.





Unverbindliche Illustration



# 9 EIGENTUMS- WOHNUNGEN

Auf diesem idyllischen Eckgrundstück entstehen neun attraktive Eigentumswohnungen in sonniger Süd-West-Ausrichtung.

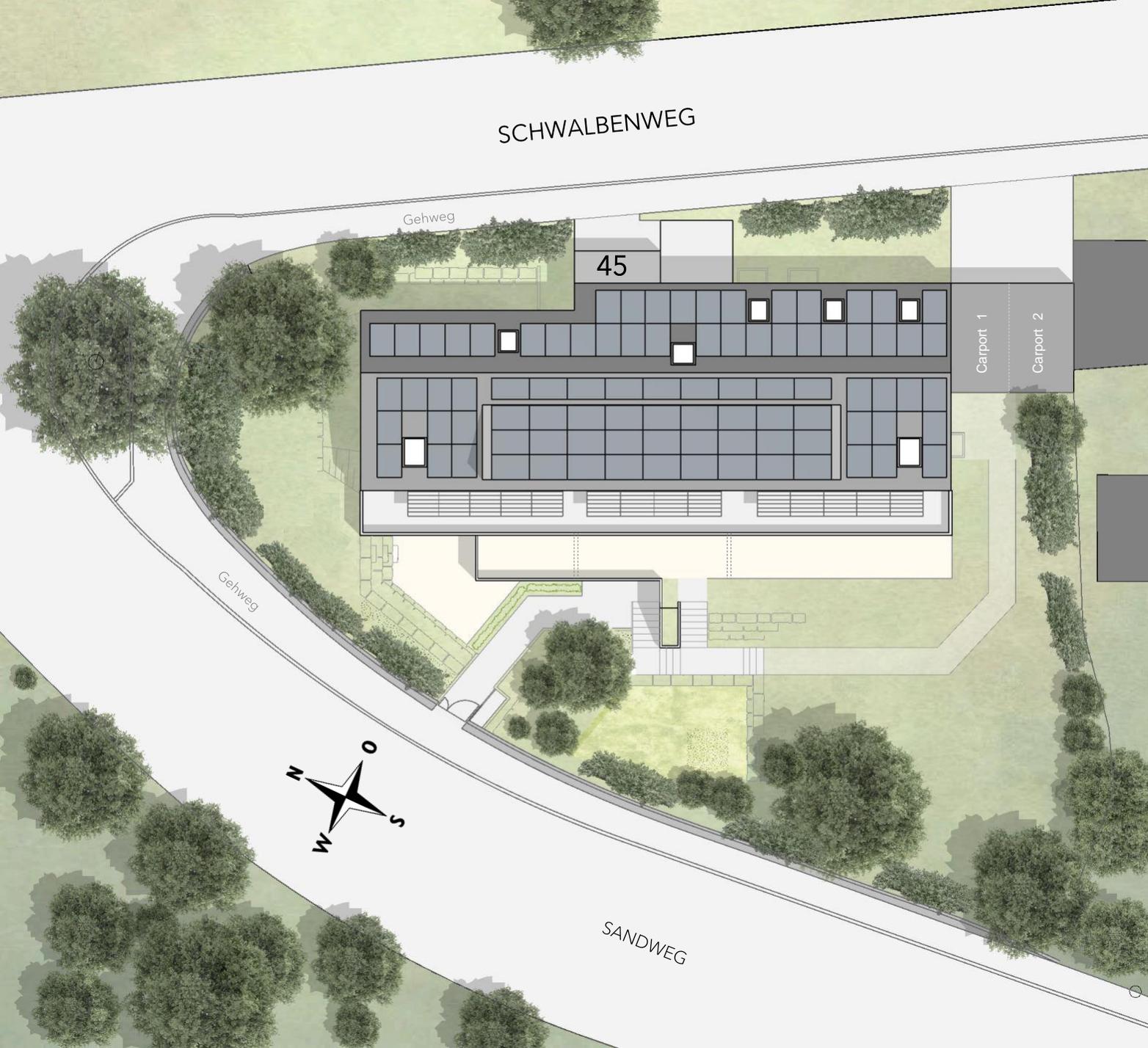
Hier treffen Naherholung und modernes, nachhaltiges Wohnen aufeinander. Ein attraktives Zuhause in einer äußerst reizvollen Umgebung.

Die vielfältigen Grundrisse der Wohnungen, die zwei bis vier Zimmer umfassen und Wohnflächen von 45 bis 96 m<sup>2</sup> bieten, sprechen eine breite Zielgruppe an – von Singles über Paare jeden Alters bis hin zu Familien mit Kindern.

Die Erdgeschosswohnungen werden gemäß § 35 LBO barrierefrei gestaltet.

## SCHWALBENWEG 45

Ein Ort, an den man immer  
wieder gerne zurückkehrt.



# LAGEPLAN

Sonnige Süd-West-Ausrichtung



Die nach Süden hin etwas geneigte Gelände-Topographie wurde bei der Außenanlagenplanung sorgfältig und liebevoll mit eingebunden.

Die so entstandenen Privatsphären und gemeinschaftlichen Zonen verbinden in harmonischer Weise den Kontakt zur Natur und sind so großzügig gestaltet, dass diese an schönen Sommertagen zum zweiten Wohnzimmer werden und

für stimmungsvolle Abende zur Verfügung stehen.

Für Pkws stehen auf dem Grundstück zwei Carports zur Verfügung und in unmittelbarer Nachbarschaft Einzelgaragen und Stellplätze im Freien.

Der Fahrradraum ist über den zusätzlichen Gartenzugang bequem zu erreichen.



SCHWALBENWEG 45



Süd-Ost-Ansicht



West-Ansicht

# NACHHALTIG & KOSTENSPAREND

## Klimafreundlicher Neubau (KfN)

berechtigt zu Anträgen von  
FÖRDERPROGRAMMEN bei  
der KfW-Bankengruppe  
(zinsgünstige Darlehen)



## Energie- effizienz- klasse **A+**

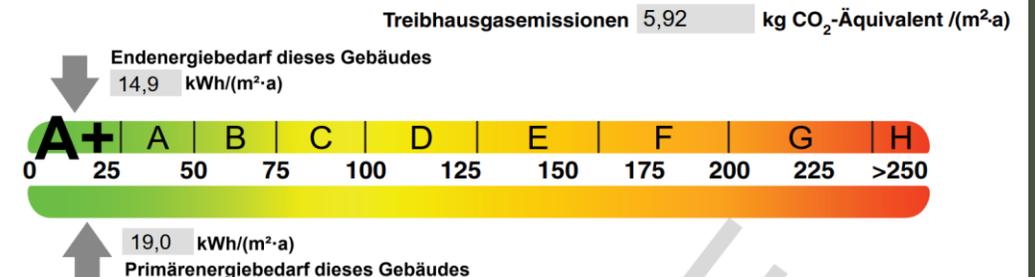


Das energetische  
GESAMTKONZEPT  
spart nicht nur Kosten,  
es leistet auch einen  
wesentlichen Beitrag  
zum Umweltschutz.

Die Werte sprechen  
für sich.

## KfW-Effizienzhaus 40

### Energiebedarf



# STILVOLLE AUSSTATTUNG

Wohnqualität und Wohlbefinden wünschen wir uns doch alle. Ob wir uns wohlfühlen oder nicht, hängt auch zum großen Teil von den uns umgebenden Räumen ab.

Nehmen Sie sich die Zeit, für Ihr neues Zuhause eine Ausstattung zu wählen, die ganz nach Ihrem Geschmack ist.

Es stehen Ihnen wahlweise edle Designs für Ihr Bad zur Verfügung. Armaturen von führenden Markenherstellern (Hansa, hansgrohe) und formschöne Keramik aus dem Hause Duravit und der beliebten Produktserie Philippe Starck 3. Die bodengleichen Duschen werden gefliest und erhöhen somit den Komfort.

Weiter steht Ihnen eine große Fliesenauswahl bis zu einem Format von 30 x 60 cm zur Verfügung, diese lässt keine Wünsche offen.

In den Wohnräumen wird edles Echtholzparkett verlegt, das für eine angenehme Raumatmosphäre sorgt. Eine wohltuende Fußbodenheizung wärmt im Winter nicht nur Ihre Füße, sondern schafft auch mehr Flexibilität bei der Möblierung.

Die Rollläden und Raffstores an den 3-fach isolierverglasten Holzfenstern können Sie ohne Kraftaufwand elektrisch bedienen.

Alle Wohnräume werden mit multifunktionalen Mediasteckdosen ausgestattet.

WOHNQUALITÄT  
STEIGERT  
WOHLBEFINDEN



unverbindliche Illustration Whg.-Nr. 04



Bodengleicher Duschbereich / unverbindliche Illustration



© Zehnder  
Handtuchheizkörper



© HANSA Brausethermosta



# WOHNUNGS- ÜBERSICHT



unverbindliche Illustration

Wohnung Nr.	Etage	Zimmer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
1	GG	3	90,46
2	EG	3	88,06
3	EG	2	56,53
4	EG	4	100,52
5	OG	3	71,61
6	OG	2	42,45
7	OG	3	81,83
8	DG	3	73,16
9	DG	3	76,06



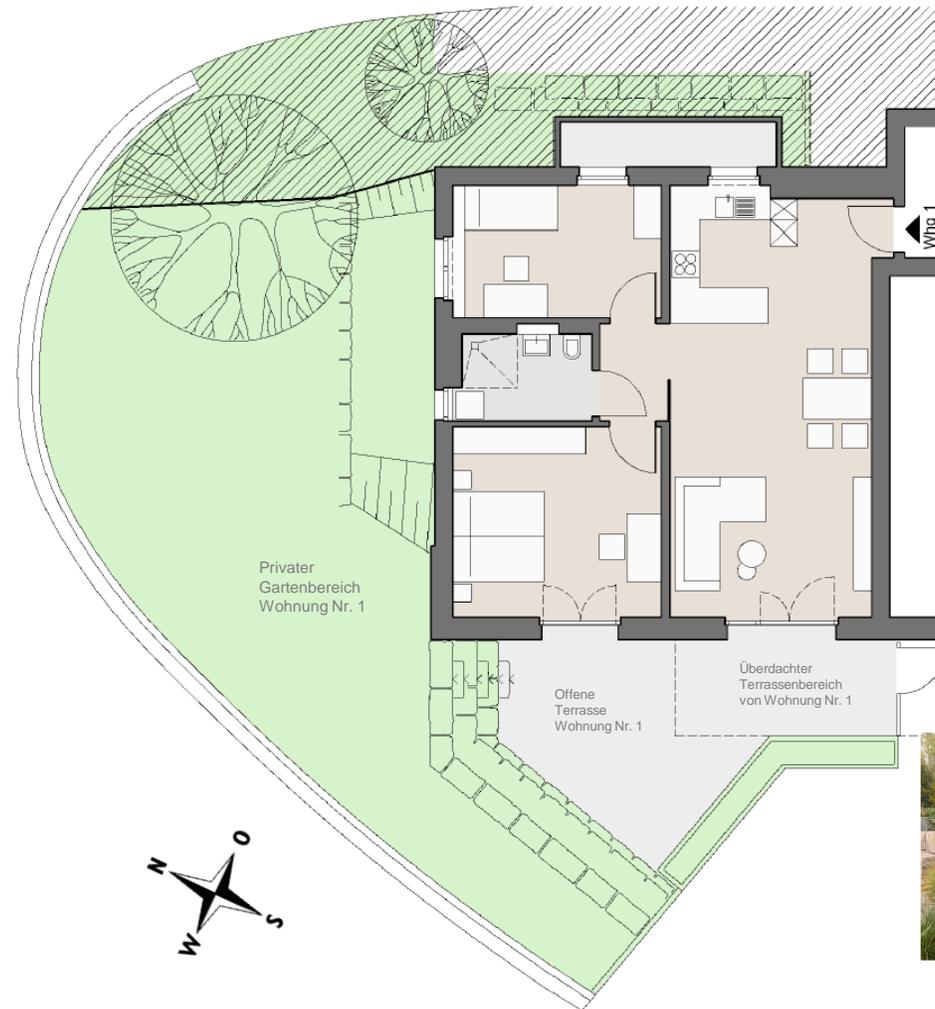
unverbindliche Illustration

# 3 Zimmer

WOHNUNG NR. 1  
Gartengeschoss



Süd-West-Ansicht



## WOHNFLÄCHE

Eingang	5,35 m <sup>2</sup>
Küche	7,99 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,74 m <sup>2</sup>
Flur	3,12 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,17 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,17 m <sup>2</sup>
Terrasse	
<u>28,52 m<sup>2</sup> zu 25 %</u>	<u>7,13 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt:</b>	<b>90,46 m<sup>2</sup></b>

Abbildung nicht maßstabsgetreu – Plan im Maßstab auf Anfrage



unverbindliche Illustration



WOHNKOMFORT  
MIT CHARME

TERRASSENANSICHT  
WOHNUNG NR. 1

# 3 Zimmer

WOHNUNG NR. 2  
ERDGESCHOSS

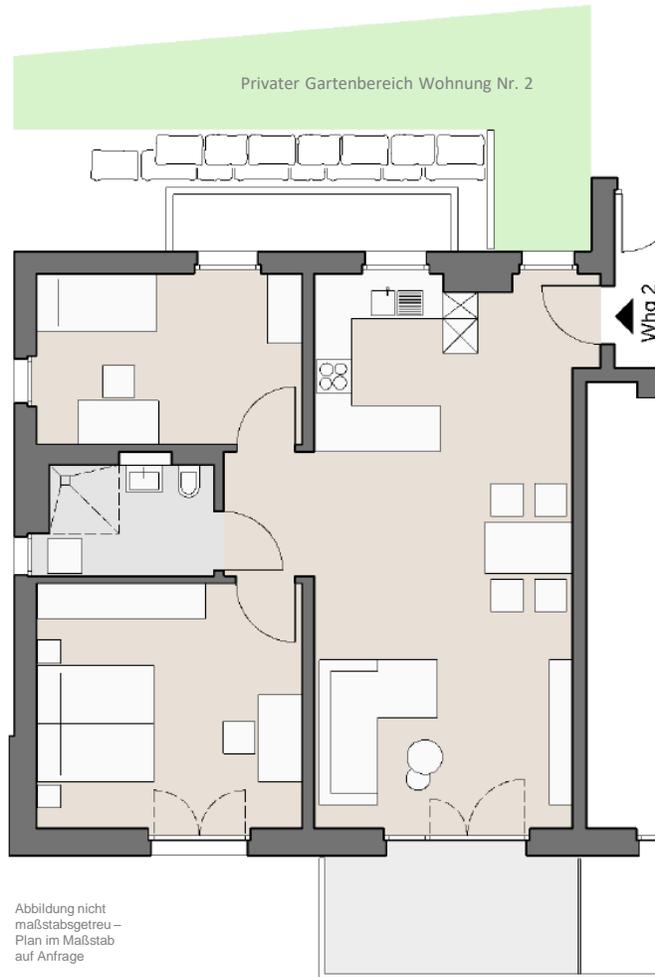


Abbildung nicht  
maßstabsgetreu –  
Plan im Maßstab  
auf Anfrage

barrierefrei nach § 35 LBO

## WOHNFLÄCHE

Eingang	5,75 m <sup>2</sup>
Küche	8,42 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	28,95 m <sup>2</sup>
Flur	3,34 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,68 m <sup>2</sup>
Bad	5,87 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,53 m <sup>2</sup>
Balkon	
10,09 m <sup>2</sup> zu 25 %	2,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>88,06 m<sup>2</sup></b>



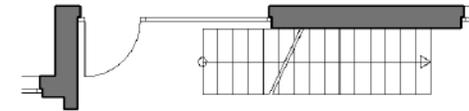
unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration

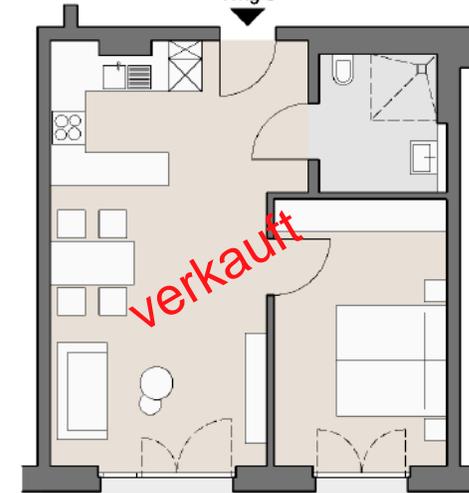
# 2 Zimmer

WOHNUNG NR. 3  
ERDGESCHOSS



barrierefrei nach § 35 LBO

Whg 3



WOHNFLÄCHE

Eingang	5,24 m <sup>2</sup>
Küche	7,18 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,66 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,53 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	14,47 m <sup>2</sup> zu 25 %
	3,62 m <sup>2</sup>

**Gesamt:** 56,53 m<sup>2</sup>



Privater  
Gartenbereich  
Wohnung Nr. 3

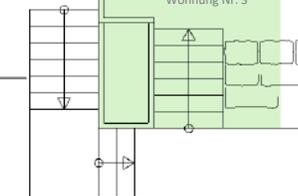


Abbildung nicht  
maßstabsgetreu –  
Plan im Maßstab  
auf Anfrage



WOHNUNG NR. 04

unverbindliche Illustration



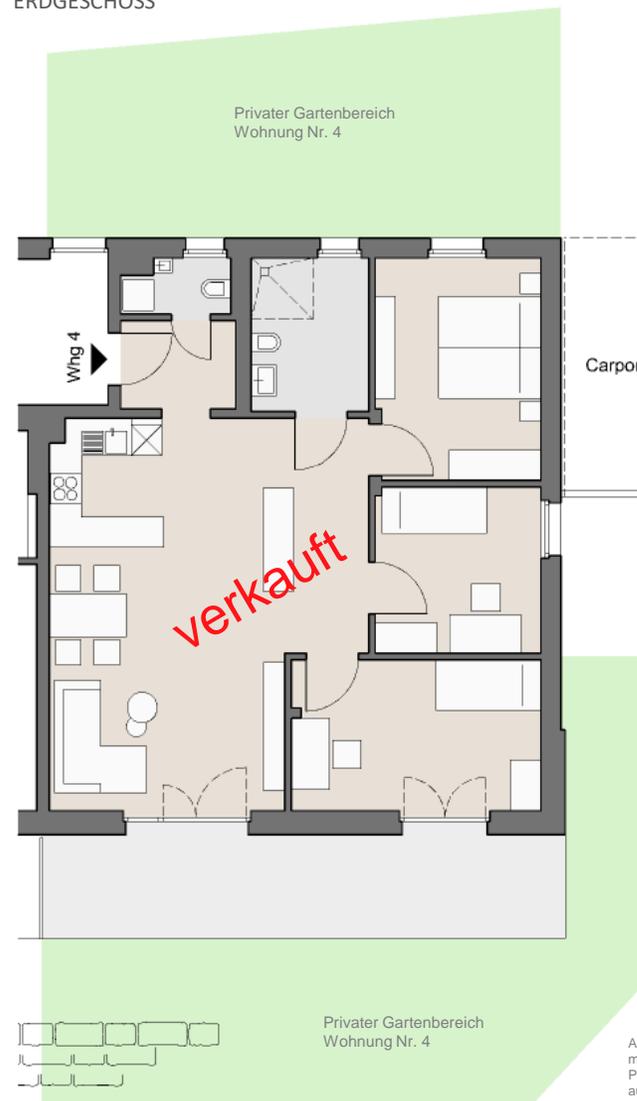
unverbindliche Illustration

# 4 Zimmer

WOHNUNG NR. 4  
ERDGESCHOSS



Süd-West-Ansicht



barrierefrei nach § 35 LBO

## WOHNFLÄCHE

Eingang	3,89 m <sup>2</sup>
WC	2,13 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	25,19 m <sup>2</sup>
Flur	8,47 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14,70 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,58 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,95 m <sup>2</sup>
Bad	6,92 m <sup>2</sup>
Küche	9,37 m <sup>2</sup>
Terrasse	
21,27 m <sup>2</sup> zu 25 %	5,32 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 100,52 m<sup>2</sup>**



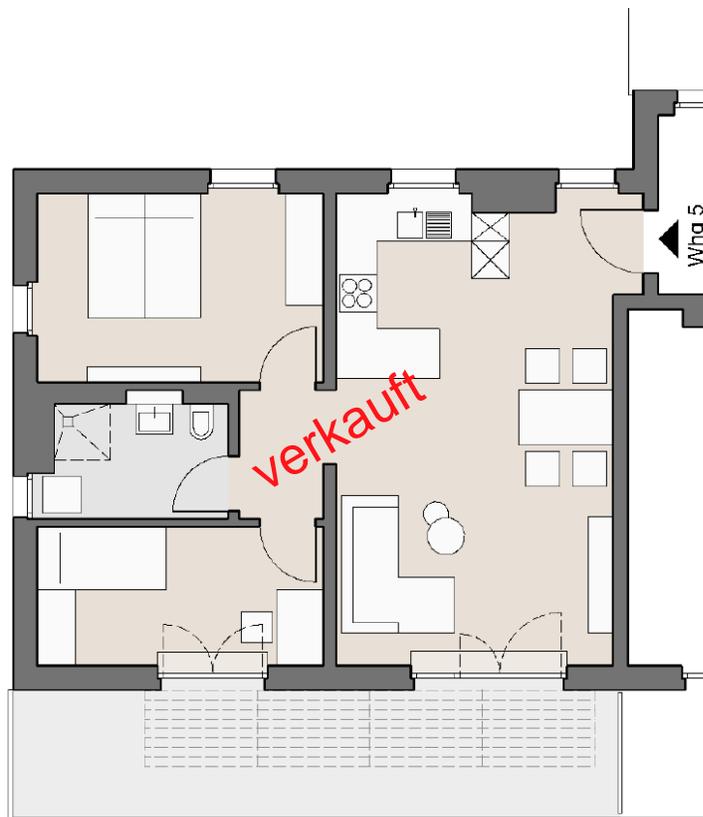
Abbildung nicht  
maßstabsgetreu –  
Plan im Maßstab  
auf Anfrage

# 3 Zimmer

WOHNUNG NR. 5  
OBERGESCHOSS



Süd-West-Ansicht



## WOHNFLÄCHE

Eingang	5,34 m <sup>2</sup>
Küche	7,82 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	20,94 m <sup>2</sup>
Flur	3,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,96 m <sup>2</sup>
Bad	5,57 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,36 m <sup>2</sup>
Balkon	
18,44 m <sup>2</sup> zu 25 %	4,61 m <sup>2</sup>

**Gesamt:** 71,61 m<sup>2</sup>



Abbildung nicht  
maßstabsgetreu –  
Plan im Maßstab  
auf Anfrage



# 2 Zimmer

WOHNUNG NR. 6  
OBERGESCHOSS

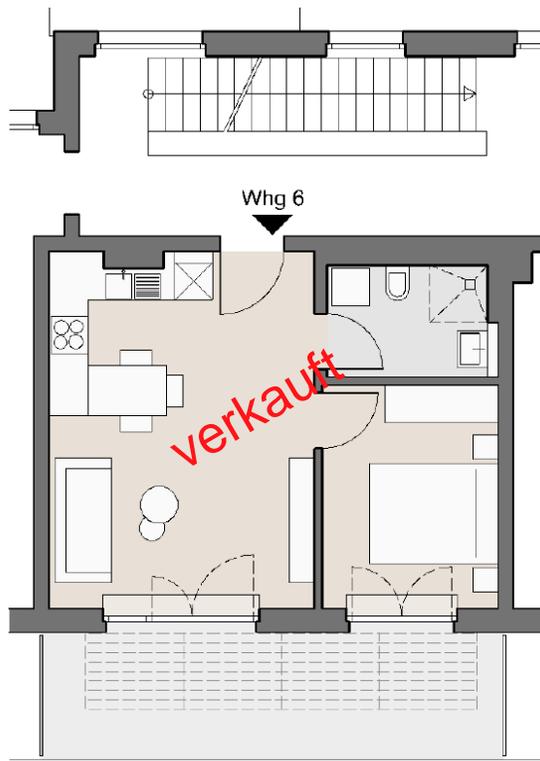


Abbildung nicht  
maßstabsgetreu –  
Plan im Maßstab  
auf Anfrage



## WOHNFLÄCHE

Kochen/Essen/ Wohnen	24,02 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,16 m <sup>2</sup>
Bad	4,69 m <sup>2</sup>
Balkon	
14,34 m <sup>2</sup> zu 25 %	3,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>42,45 m<sup>2</sup></b>

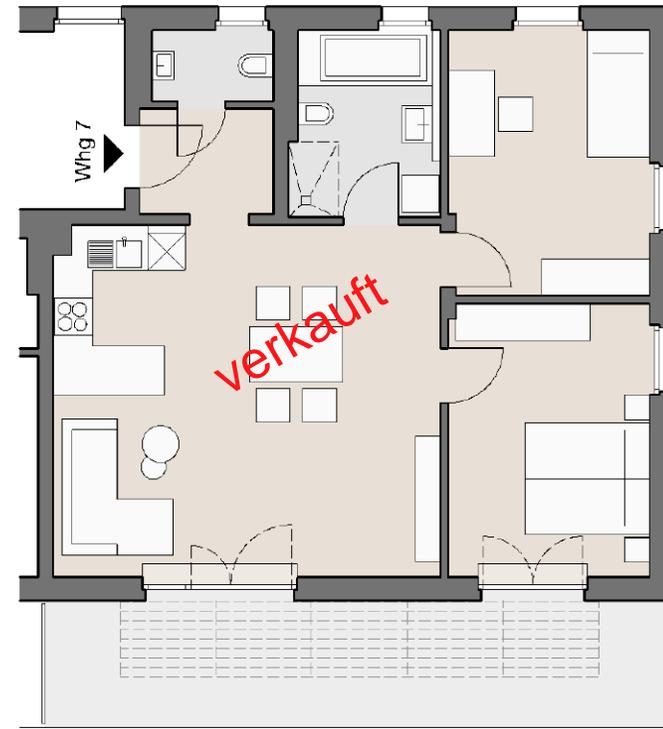


unverbindliche Illustration



# 3 Zimmer

WOHNUNG NR. 7  
OBERGESCHOSS



## WOHNFLÄCHE

Eingang	3,63 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	2,30 m <sup>2</sup>
Küche	5,22 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	30,22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,62 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,82 m <sup>2</sup>
Bad	7,18 m <sup>2</sup>
Balkon	4,82 m <sup>2</sup>
<b>19,26 m<sup>2</sup> zu 25 %</b>	<b>4,82 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt:</b>	<b>81,83 m<sup>2</sup></b>



Abbildung nicht  
maßstabsgetreu –  
Plan im Maßstab  
auf Anfrage



# 3 Zimmer

WOHNUNG NR. 8  
DACHGESCHOSS

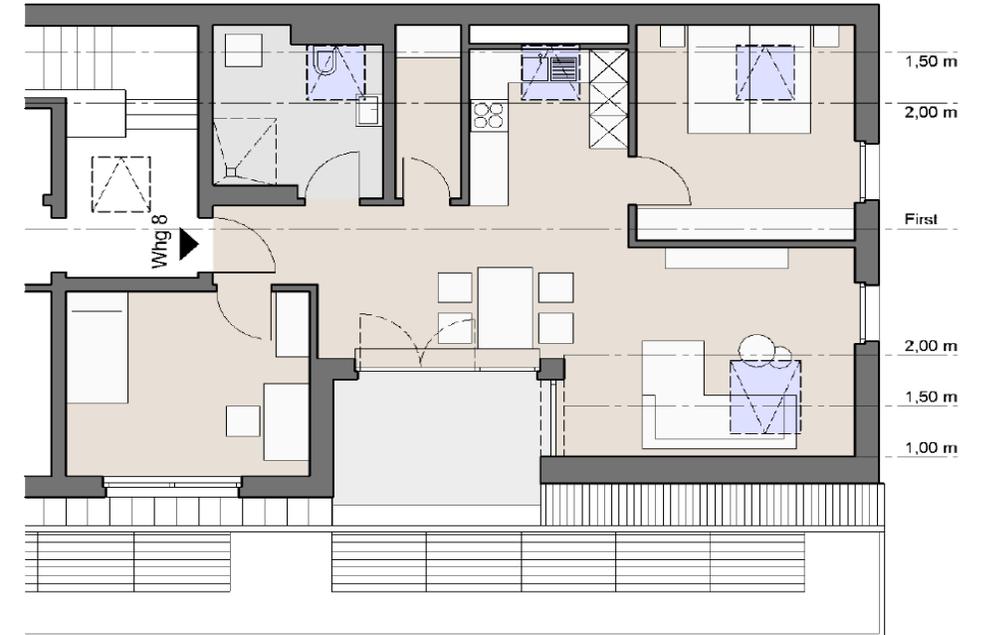


Abbildung nicht  
maßstabsgetreu –  
Plan im Maßstab  
auf Anfrage

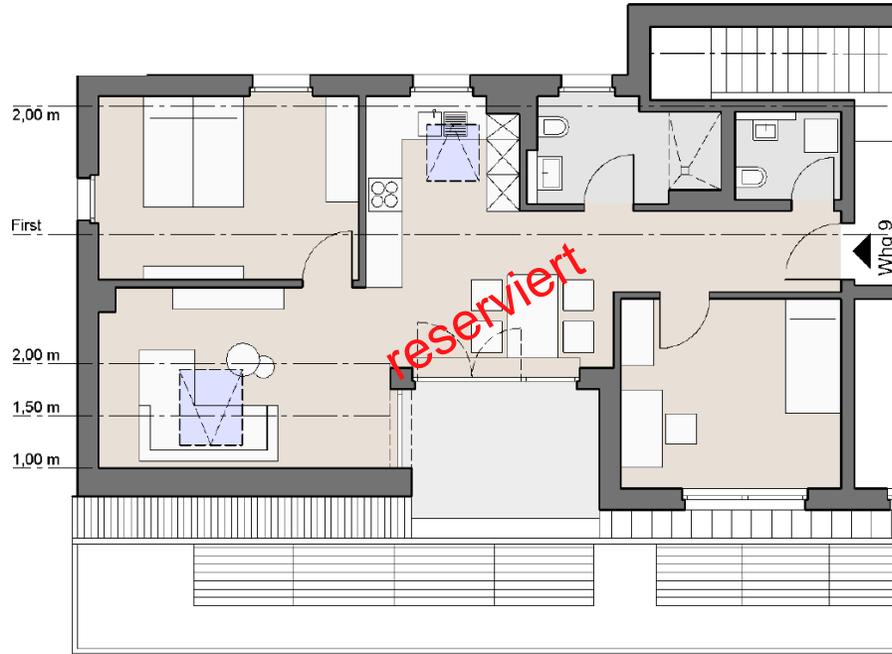
## WOHNFLÄCHE

Eingang	2,47 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,51 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen/	
Wohnen	33,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,71 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,34 m <sup>2</sup>
Loggia	
8,38 m <sup>2</sup> zu 25 %	2,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>73,16 m<sup>2</sup></b>



# 3 Zimmer

WOHNUNG NR. 9  
DACHGESCHOSS



## WOHNFLÄCHE

Abbildung nicht maßstabsgetreu – Plan im Maßstab auf Anfrage

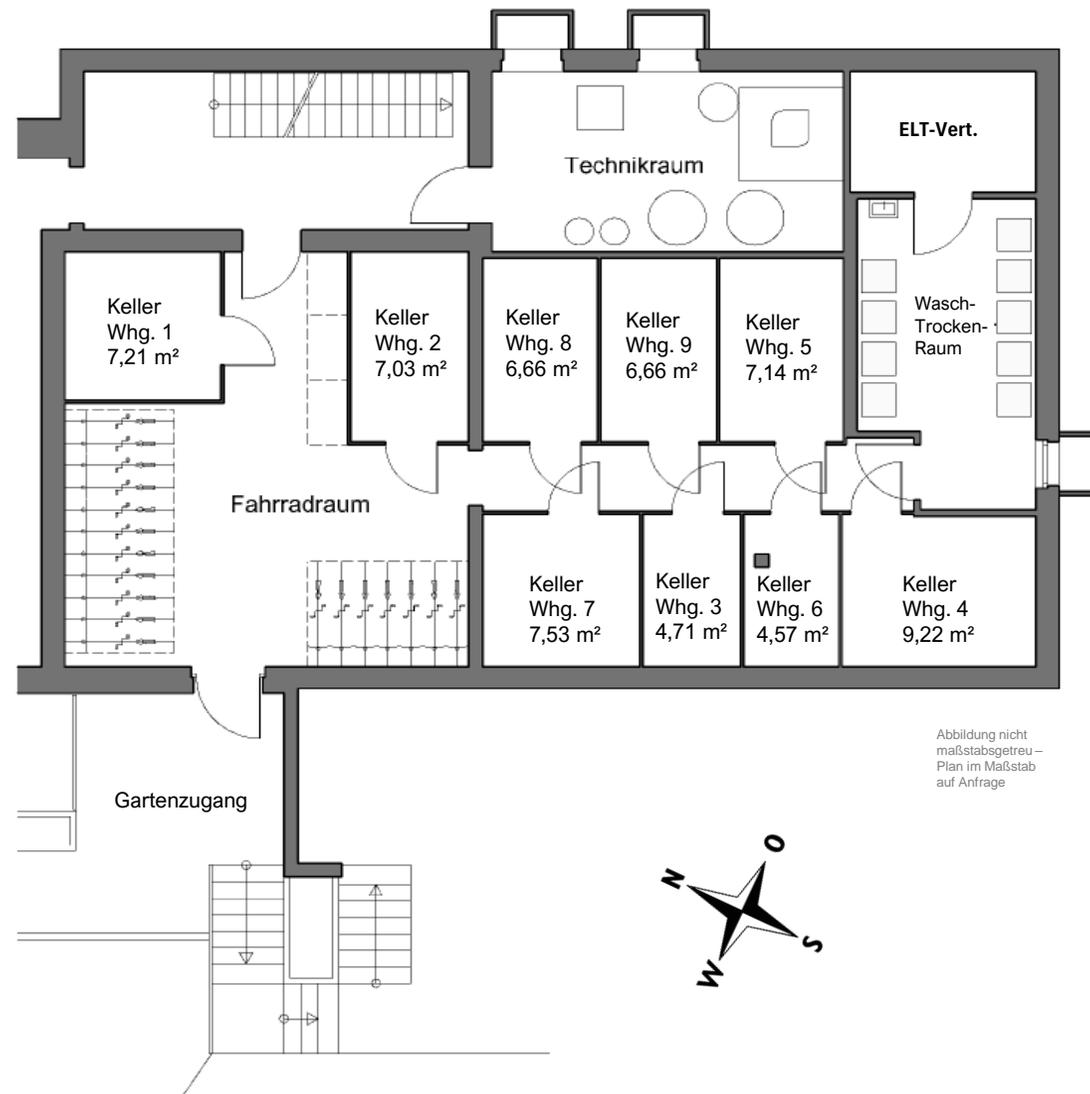
Eingang	5,95 m <sup>2</sup>
WC	2,81 m <sup>2</sup>
Bad	5,87 m <sup>2</sup>
Wohnen/	
Essen/Kochen	30,08 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,74 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,52 m <sup>2</sup>
Loggia	
8,39 m <sup>2</sup> zu 25 %	2,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>76,06 m<sup>2</sup></b>



unverbindliche Illustration



# GARTENGESCHOSS NEBENRÄUME





# SCHWALBENWEG 45

„Ja, genau hier  
möchte ich wohnen“

- Attraktive Architektur mit klaren Strukturen
- Zentrums- und naturnah (Innenstadt und Naturpark Schönbuch)
- Nach § 35 LBO barrierefreie Wohnungen im EG
- Wohnungen in Süd-West-Ausrichtung mit schönen Terrassen und Privatgärten oder sonnigen, großflächigen Balkonen und Loggien
- Liebevoll gestaltete Grünanlage mit interessanten Details
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Bodenfliesen Feinsteinzeug, großes Format 30 x 60 cm
- Stilvolle Sanitärausstattung namhafter Markenhersteller
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Handtuchheizkörper in den Bädern
- Geflieste, bodengleiche Duschbereiche
- Viel Licht durch bodentiefe, 3-fach isolierverglaste Holzfenster
- Elektrisch betriebene Rollläden und Raffstores
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 40
- Fahrräder sicher im Fahrradkeller im UG untergebracht
- Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage (Contracting-Modell mit den Stadtwerken Tübingen)

Sicheres Bauen mit  
der GWG Tübingen  
mbH als zuverlässige  
Baupartnerin





Ihr Ansprechpartner  
für Fragen und individuelle Terminvereinbarungen:

Herr Matthias Petzold  
Tel. 07071-79 90 22  
m.petzold@gwg-tuebingen.de

WIR FREUEN UNS AUF SIE  
– RUFEN SIE EINFACH AN.



GWG – Gesellschaft für Wohnungs-  
und Gewerbebau Tübingen mbH  
Eisenbahnstr. 8  
72072 Tübingen  
Tel. 07071-79 90 0  
info@gwg-tuebingen.de  
www.gwg-tuebingen.de



#### Hinweise zum Prospekt:

Die grafischen Darstellungen dienen dazu, Ihnen unser Projekt verständlich zu präsentieren. Diese Darstellungsform wird von gestalterischen Gesichtspunkten geprägt und erhebt deshalb keinen Anspruch auf absolute Detailtreue. Die Architektenpläne zeigen in diesem Fall die verbindliche Ausführung auf. Die Möblierung und Kücheneinrichtung in der Grundrissdarstellung stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht im Angebot enthalten. Darüber hinaus können die Darstellungen teilweise aufpreispflichtige Sonderwünsche enthalten. Die Größen der Terrassen, Balkone und Dachterrassen fließen nur anteilig in die Wohnfläche mit ein. Flächenangaben sind Zirka-Angaben, eine endgültige Maßermittlung ist erst nach Fertigstellung möglich. Fragen Sie uns einfach, wenn Ihnen etwas unklar erscheint.

