



DS Bau GmbH | Im Schopf 24
73566 Bartholomä
info@dsbau-gmbh.de
dsbau-gmbh.de

Exposé

Modernes Wohnen im KfW 55 Energiehaus in Schwäbisch Gmünd

6 Eigentumswohnungen, 9 Stellplätze

Salbeiweg 8
73527 GD,
Wustenriet

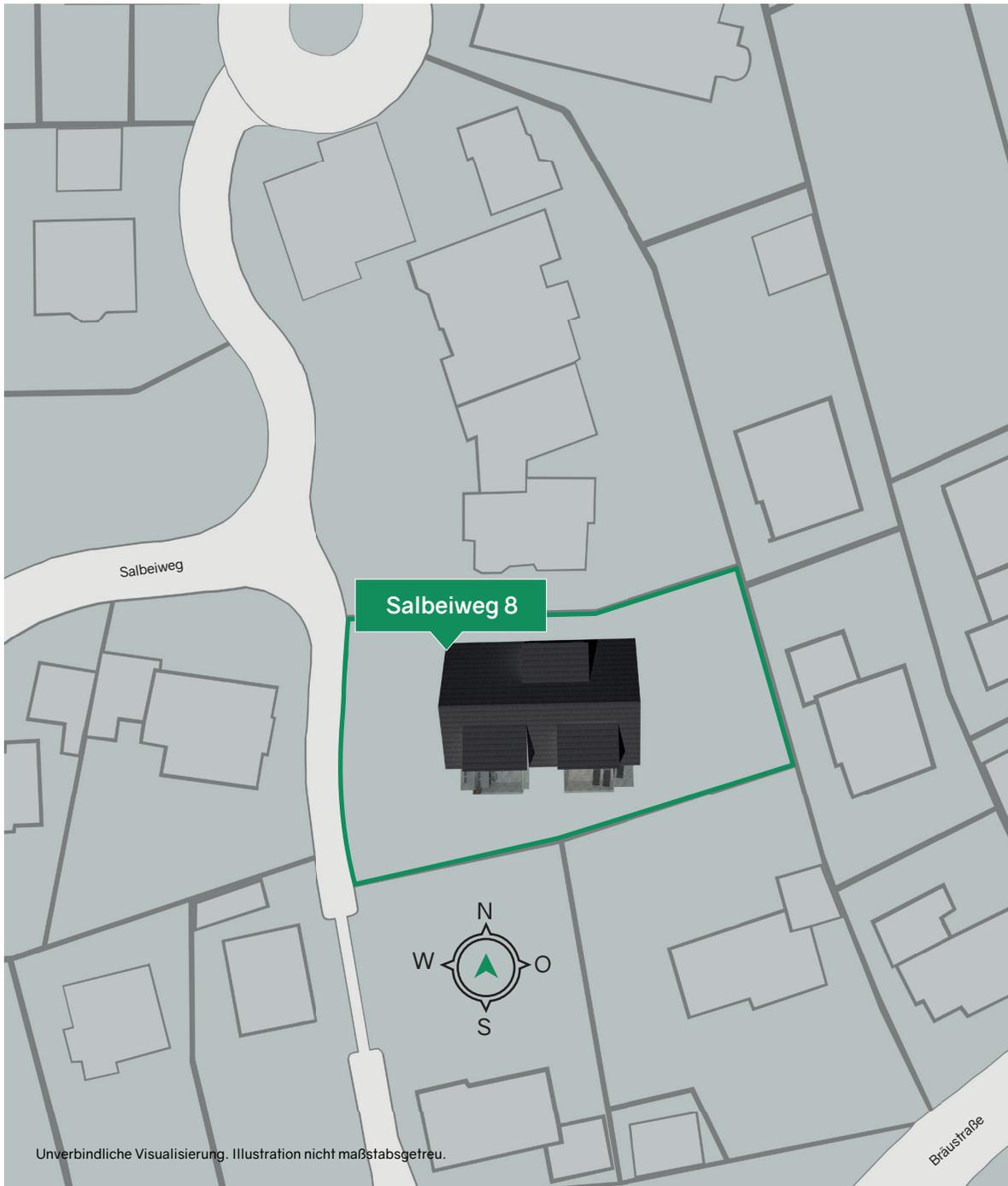


Unverbindliche Visualisierung des Hauses. Enthält Sonderwünsche.

Überblick

Im Herzen des Schwäbisch Gmünder Teilortes Wustenriet entsteht mit unserem Bauvorhaben ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten. Architektonisch begeistert der Neubau durch eine klare Sprache, durchdachte Grundrisse in verschiedenen Varianten und große Grünflächen. Individualität und Funktionalität gepaart mit Ästhetik und Komfort sind Garanten für ein Wohlfühlklima im neuen Zuhause. Wir legen dabei großen Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit. Mit der mehr als 30jährigen Erfahrung unseres Planers und Bauleiters schaffen wir Werte, die Bestand haben und lassen Ihre Ideen und Träume Wirklichkeit werden. Mit diesem Exposé möchten wir Ihnen erste Informationen zur Verfügung stellen. Für nähere Details und zur Vorstellung der einzelnen Wohneinheiten freut sich unser Beratungsteam über Ihre Kontaktaufnahme und das persönliche Gespräch mit Ihnen.

Lage Wustenriet und Schwäbisch Gmünd.....	3
Ausstattung und Smart Home.....	6
Das Gebäude im Überblick.....	8
Die Wohnungen im Detail mit Grundrissen.....	9
Untergeschoss und Parken.....	15
Über DS Bau.....	16



Lage



Schwäbisch Gmünd

Wustenriet

Ihre Wohlfühloase in Stadtnähe

Wustenriet ist mit etwas über 1.000 Einwohnern ein kleiner Teilort von Schwäbisch Gmünd. Die für Anwohner freie Vogelhofstrasse mündet hinterhalb des Schwäbisch Gmünder Bahnhofs und verbindet Wustenriet auf direktem Weg mit Schwäbisch Gmünd.



Wustenriet

Dem Himmel nahe – Natur, Freizeit & kurze Wege

Ihr neues Zuhause in Wustenriet entsteht in fußläufiger Nähe zum Gelände der Landesgartenschau 2014, dem Himmelsgarten. Das bringt einen ungemeinen Freizeitwert mit sich. Im Himmelsgarten finden Sie neben dem Aussichtsturm mit dem Namen Himmelsstürmer eine moderne Spielgolfanlage, den Kletterparcour Skypark, einen Wasserspielplatz für die Kleinen, die Erlebniswelt des Heilmittel- und Naturkosmetikherstellers Weleda und einige Wald-Erlebnispfade durch das Taubental, der sogenannten "Himmelsleiter", hinab bis in die historische Gmünder Innenstadt, dem "Erdenreich". Im Sommer ist das Himmelsgarten-Gelände auch Schauplatz für Veranstaltungen wie Open Air Konzerte. Wustenriet selbst verfügt über einen städtischen Kindergarten. Grund- und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Sportvereine sind in den Nachbarorten Großdeinbach, Wetzgau und in Schwäbisch Gmünd selbst erreichbar. Die Nähe zur Schwäbisch Gmünder Innenstadt und die gute Anbindung nach Stuttgart und Aalen eröffnen auch in den Bereichen Arbeitsplätze, Shopping, Kultur und Veranstaltungen hervorragende Möglichkeiten mit kurzen Wegen.



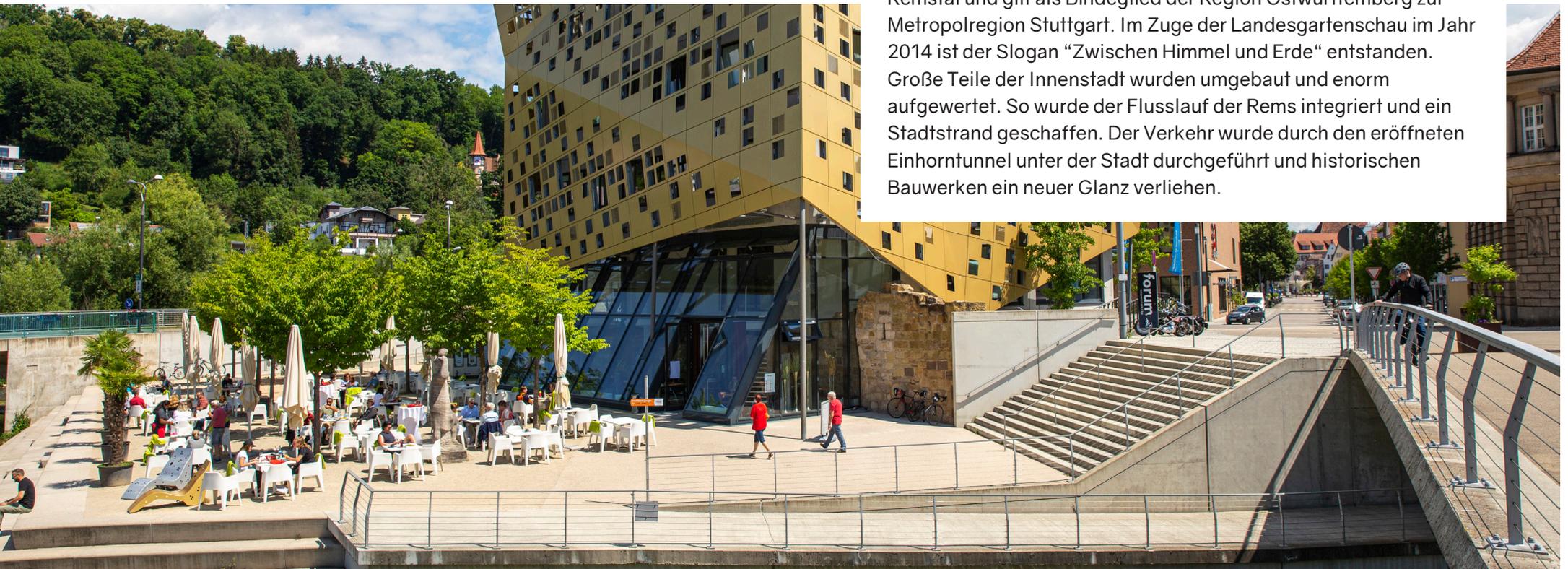
Bushaltestelle	2 min	-	-
Bahnhof Gmünd	24 min	5 min	15 min
Nachbarorte	-	4 min	4 min
Innenstadt Gmünd	28 min	7 min	13 min
Himmelsgarten	12 min	2 min	2 min
Auffahrt B29 (Aalen/Stuttgart)	-	4 min	-
BHF Gmünd - HBF Stuttgart	-	34 min	35 min



Schwäbisch Gmünd

Zwischen Himmel und Erde

Die Stadt hat eine weit in die Vergangenheit reichende Geschichte mit einer prägenden Periode in der Zeit der Stauer im 12. und 13. Jahrhundert. Heute ist Schwäbisch Gmünd die größte Stadt im Remstal und gilt als Bindeglied der Region Ostwürttemberg zur Metropolregion Stuttgart. Im Zuge der Landesgartenschau im Jahr 2014 ist der Slogan "Zwischen Himmel und Erde" entstanden. Große Teile der Innenstadt wurden umgebaut und enorm aufgewertet. So wurde der Flusslauf der Rems integriert und ein Stadtstrand geschaffen. Der Verkehr wurde durch den eröffneten Einhorn Tunnel unter der Stadt durchgeführt und historischen Bauwerken ein neuer Glanz verliehen.



Ausstattung

Stilvoll & zeitlos – Das besondere Wohnerlebnis

- Bodengleiche, geflieste Duschen mit Glasabtrennung
- Sanitärgegenstände und Armaturen von Reisser aus der Serie Golf Design
- Elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung
- Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Personenaufzug im Haus von UG bis DG
- Pelletheizung im Technikraum im UG mit Aussenkamin
- KfW-Effizienzhaus 55 mit den aktuellen Kennwerten 2020



Flexibilität durch optionale Ausstattung

Wenn Sie gerne Fliesenböden in Ihrer Wohnung möchten, realisieren wir gerne auch diesen Wunsch. Sowohl für Fliesen, als auch für Parkettböden, Armaturen und Sanitärgegenstände können Sie sich in den Bemusterungsräumen unserer renommierten Partnerfirmen aus der Region beraten und inspirieren lassen.

Zudem haben Sie die Möglichkeit, überdachte Stellplätze mit Zuleitung für den Anschluss einer Elektro-Ladestation sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück zu erhalten.

Unverbindliche Visualisierung des Badezimmers der Wohnung 2 (EG). Enthält Sonderwünsche.

Smart Home



Für die Zukunft gut gerüstet – bequem per App steuerbar

- Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor per App steuerbar
- Fußbodenheizung optional per App steuerbar
- Elektrische Rolläden optional per App steuerbar
- Wohnungsbeleuchtung optional per App steuerbar

Weitere Smart Home Elemente auf Wunsch möglich.

Das Gebäude

Wertbeständig, generationengerecht und modern

Das Gebäude besticht durch einen hochwertigen und zukunftssicheren Mix aus Ästhetik, Komfort und Werthaltigkeit. Der stufenlose Hauszugang und der Aufzug von Unter- bis Dachgeschoss sorgen für einen bequemen Zugang zu allen Etagen.

Die Wohnungen bestechen durch helle und großzügige Räume und nach Süden ausgerichtete große Terrassen und Balkone. Bodengleiche Duschen und breite Türen in nahezu allen Räumen sind für uns selbstverständlich.

Um Ihrer Individualität Ausdruck zu verleihen bieten wir Ihnen die Flexibilität von verschiedenen Grundrissvarianten. Ob für Singlehaushalte, junge Familien, mitten im Leben Stehende oder bereits den Ruhestand Genießende, gemeinsam schaffen wir Ihnen den perfekten Wohnkomfort. Die Bauausführung erfolgt durch bewährte Handwerksunternehmen, überwiegend aus der Region. Der Rohbau wird durch die Bauunternehmung Hermann Fuchs erstellt. Neben der Bauüberwachung durch unseren Geschäftsführer Heinrich Deininger unterliegt unsere Planung und Ausführung der Kontrolle eines neutralen Bausachverständigen.



Unverbindliche Visualisierung des Hauses. Enthält Sonderwünsche.

Wohnung 1



Unverbindliche Visualisierung des Wohnbereichs. Enthält Sonderwünsche.

Erdgeschoss – 3 oder 4 Zimmer mit eigenem Garten



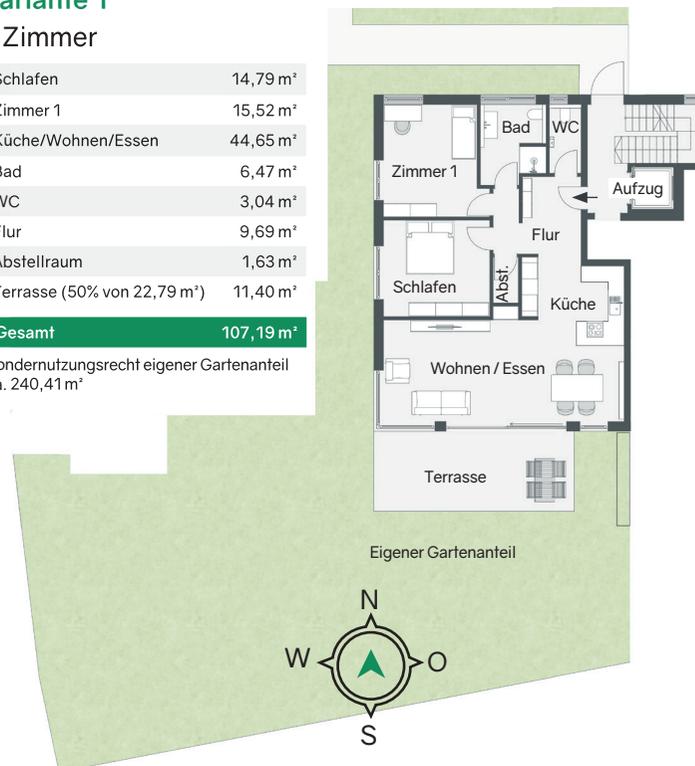
Die Wohnung mit eigenem Gartenparadies kann auf Wunsch mit 3 oder 4 Zimmern erstellt werden. Wohnräume und Sonnenterrasse bestechen durch ihre Großzügigkeit und Südlage.

Die beispielhaften Grundrisse sind unverbindlich illustriert und unterliegen dem allgemeinen Hinweis auf Seite 16.

Variante 1 3 Zimmer

Schlafen	14,79 m ²
Zimmer 1	15,52 m ²
Küche/Wohnen/Essen	44,65 m ²
Bad	6,47 m ²
WC	3,04 m ²
Flur	9,69 m ²
Abstellraum	1,63 m ²
Terrasse (50% von 22,79 m ²)	11,40 m ²
Gesamt	107,19 m²

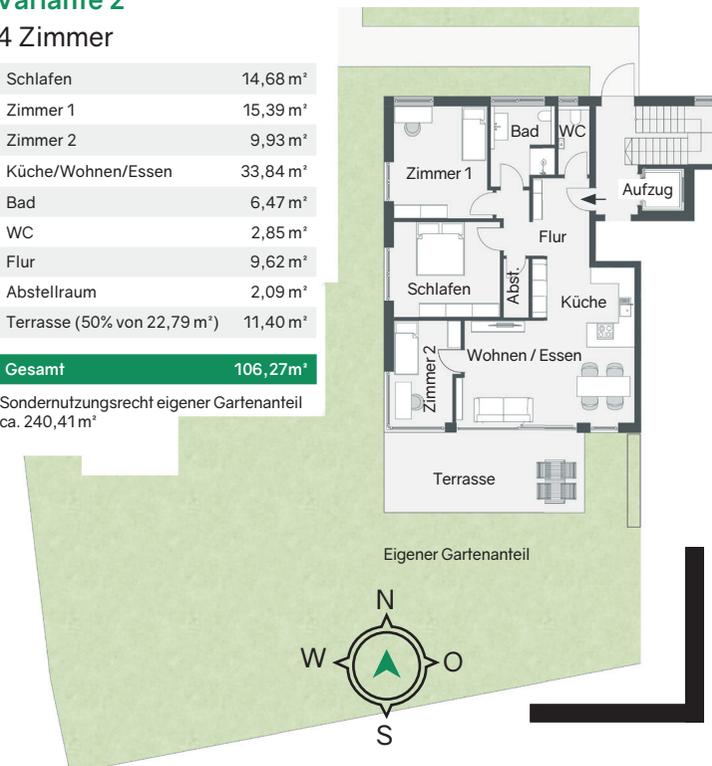
Sondernutzungsrecht eigener Gartenanteil
ca. 240,41 m²



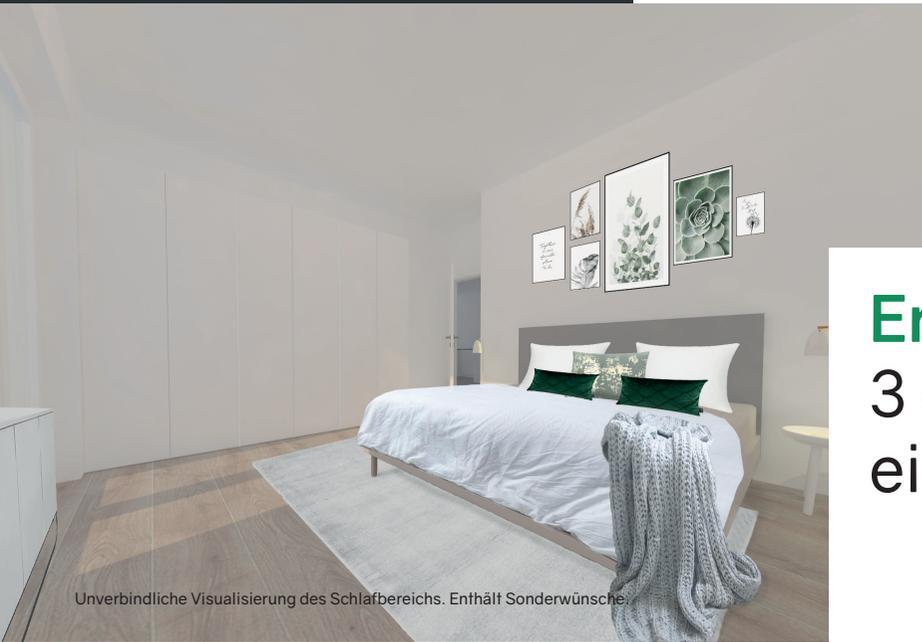
Variante 2 4 Zimmer

Schlafen	14,68 m ²
Zimmer 1	15,39 m ²
Zimmer 2	9,93 m ²
Küche/Wohnen/Essen	33,84 m ²
Bad	6,47 m ²
WC	2,85 m ²
Flur	9,62 m ²
Abstellraum	2,09 m ²
Terrasse (50% von 22,79 m ²)	11,40 m ²
Gesamt	106,27 m²

Sondernutzungsrecht eigener Gartenanteil
ca. 240,41 m²



Wohnung 2



Unverbindliche Visualisierung des Schlafbereichs. Enthält Sonderwünsche.

Erdgeschoss – 3 oder 4 Zimmer mit eigenem Garten



Die Wohnung mit eigenem Gartenparadies kann auf Wunsch mit 3 oder 4 Zimmern erstellt werden. Wohnräume und Sonnenterrasse bestechen durch ihre Großzügigkeit und Südlage.

Die beispielhaften Grundrisse sind unverbindlich illustriert und unterliegen dem allgemeinen Hinweis auf Seite 16.

Variante 1 3 Zimmer



Schlafen	16,28 m ²
Zimmer 1	13,35 m ²
Küche/Wohnen/Essen	47,51 m ²
Bad	6,27 m ²
WC	1,79 m ²
Flur	9,84 m ²
Abstellraum	1,87 m ²
Terrasse (50% von 22,79 m ²)	11,40 m ²

Gesamt 108,31 m²

Sondernutzungsrecht eigener Gartenanteil ca. 351,75 m²



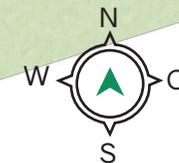
Variante 2 4 Zimmer



Schlafen	13,85 m ²
Zimmer 1	14,21 m ²
Zimmer 2	11,67 m ²
Küche/Wohnen/Essen	36,17 m ²
Bad	5,75 m ²
WC	1,79 m ²
Flur	11,08 m ²
Abstellraum	2,09 m ²
Terrasse (50% von 22,79 m ²)	11,40 m ²

Gesamt 108,01 m²

Sondernutzungsrecht eigener Gartenanteil ca. 351,75 m²



Wohnung 3

Obergeschoss – 3 oder 4 Zimmer mit Südbalkon

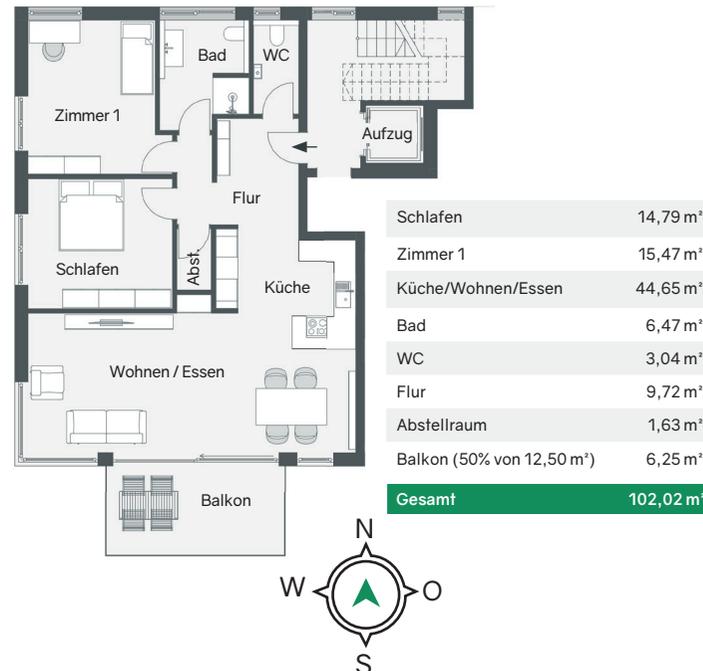


Unverbindliche Visualisierung des Jugendzimmers. Enthält Sonderwünsche.

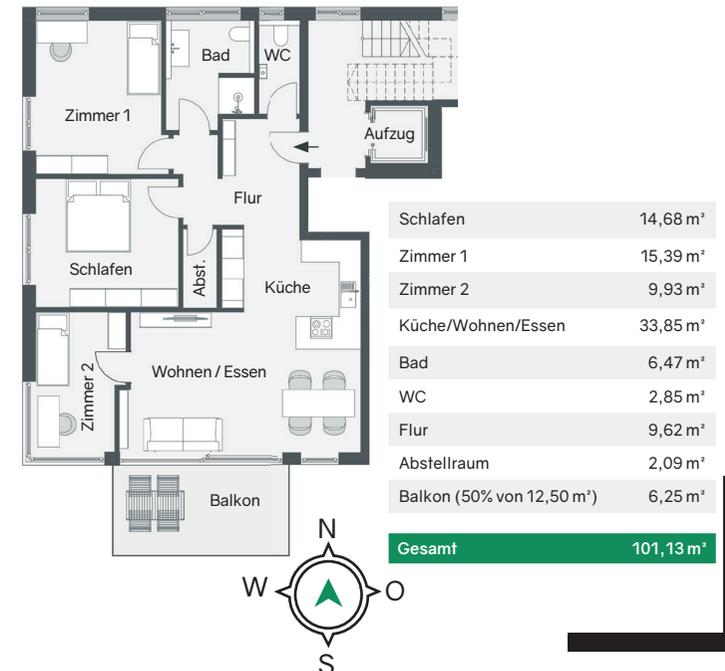
Die Wohnung kann auf Wunsch mit 3 oder 4 Zimmern erstellt werden. Wohnräume und Sonnenbalkon bestehen durch ihre Großzügigkeit und Südlage.

Die beispielhaften Grundrisse sind unverbindlich illustriert und unterliegen dem allgemeinen Hinweis auf Seite 16.

Variante 1 3 Zimmer



Variante 2 4 Zimmer



Wohnung 4



Unverbindliche Visualisierung des Wohnbereichs. Enthält Sonderwünsche.

Obergeschoss – 3 oder 4 Zimmer mit Südbalkon



Die Wohnung kann auf Wunsch mit 3 oder 4 Zimmern erstellt werden. Wohnräume und Sonnenbalkon bestechen durch ihre Großzügigkeit und Südlage.

Die beispielhaften Grundrisse sind unverbindlich illustriert und unterliegen dem allgemeinen Hinweis auf Seite 16.

Variante 1 3 Zimmer



Schlafen	16,28 m ²
Zimmer 1	13,35 m ²
Küche/Wohnen/Essen	47,44 m ²
Bad	6,27 m ²
WC	1,79 m ²
Flur	9,86 m ²
Abstellraum	1,87 m ²
Balkon (50% von 12,50 m ²)	6,25 m ²
Gesamt	103,11 m²

Variante 2 4 Zimmer



Schlafen	13,85 m ²
Zimmer 1	14,21 m ²
Zimmer 2	11,67 m ²
Küche/Wohnen/Essen	36,15 m ²
Bad	5,43 m ²
WC	1,79 m ²
Flur	11,08 m ²
Abstellraum	2,09 m ²
Balkon (50% von 12,50 m ²)	6,25 m ²
Gesamt	102,52 m²

Wohnung 5



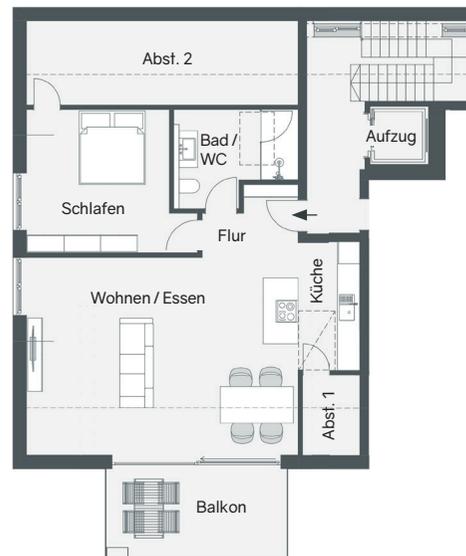
Unverbindliche Visualisierung des Wohnbereichs. Enthält Sonderwünsche.

Dachgeschoss – 2 Zimmer mit Südbalkon

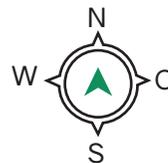


Die offen ausgebildeten Dachschrägen verleihen den Räumen Großzügigkeit und Charme, der sonnige Südbalkon das gewisse Extra an Wohnqualität. Die Vorratskammer angrenzend zur Küche und der Abstellraum hinter dem Schlafzimmer sorgen für Ordnung.

Die beispielhaften Grundrisse sind unverbindlich illustriert und unterliegen dem allgemeinen Hinweis auf Seite 16.



Schlafen	15,19 m ²
Küche/Wohnen/Essen	41,18 m ²
Bad/WC	6,78 m ²
Flur	3,84 m ²
Abstellraum 1	0,71 m ²
Abstellraum 2	3,07 m ²
Balkon (50% von 12,50 m ²)	6,25 m ²
Gesamt	77,02 m²



Wohnung 6



Unverbindliche Visualisierung desr Küche. Enthält Sonderwünsche.

Dachgeschoss – 2 oder 3 Zimmer mit Südbalkon



Die Wohnung kann auf Wunsch mit 2 oder 3 Zimmern erstellt werden. Die offen ausgebildeten Dachschrägen verleihen den Räumen Großzügigkeit und Charme, der sonnige Südbalkon das gewisse Extra an Wohnqualität. Die Vorratskammer angrenzend zur Küche und der Abstellraum hinter dem Schlafzimmer sorgen für Ordnung.

Die beispielhaften Grundrisse sind unverbindlich illustriert und unterliegen dem allgemeinen Hinweis auf Seite 16.

Variante 1 2 Zimmer



Schlafen	17,56 m ²
Küche/Wohnen/Essen	44,56 m ²
Bad/WC	7,98 m ²
Flur	5,93 m ²
Abstellraum 1	0,71 m ²
Abstellraum 2	1,04 m ²
Balkon (50% von 12,50 m ²)	6,25 m ²
Gesamt	84,03 m²

Variante 2 3 Zimmer

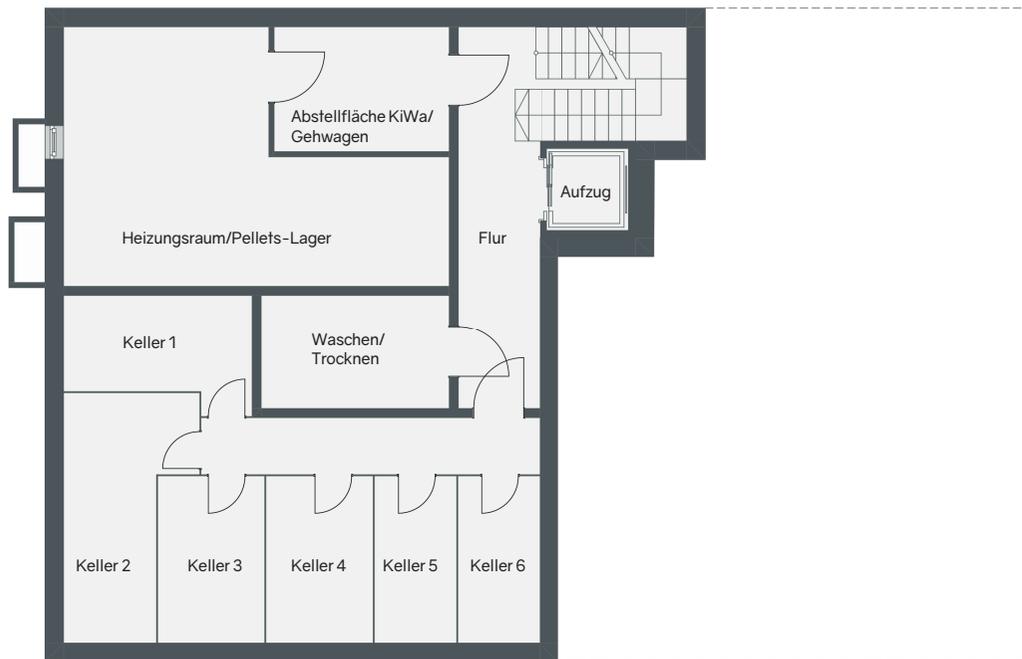


Schlafen	15,75 m ²
Zimmer 1	9,63 m ²
Küche/Wohnen/Essen	32,20 m ²
Bad/WC	7,31 m ²
Flur	6,73 m ²
Abstellraum 1	0,96 m ²
Abstellraum 2	1,73 m ²
Balkon (50% von 12,50 m ²)	6,25 m ²
Gesamt	80,56 m²

Untergeschoss & Parken

Keller, Waschküche und Heizungsraum

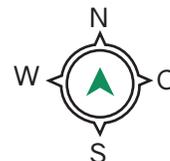
Im Untergeschoss findet sich zu jeder Wohnung ein Kellerabteil und die gemeinschaftliche Waschküche. Zudem ist hier die Haustechnik und die Heizung untergebracht.



Die beispielhaften Grundrisse sind unverbindlich illustriert und unterliegen dem allgemeinen Hinweis auf Seite 16.

Parkplätze

Auf dem Grundstück gibt es 9 Stellplätze. Die Stellplätze 1, 2 und 5 sind nicht überdacht. Die Stellplätze 3, 4 und 6 bis 9 sind überdacht und verfügen über eine Zuleitung zum Anschluss einer Elektro-Ladestation.





DS Bau GmbH | Im Schopf 24
73566 Bartholomä
info@dsbau-gmbh.de
dsbau-gmbh.de

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt, eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Alle beispielhaften Grundrisse sind nicht plan- und maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Abweichungen bei der Wohnfläche sind möglich. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch dieses Exposé bestimmt. Gestaltung und Satz: Manuel Sandner. Abbildungen: DS Bau GmbH, Manuel Sandner (Seiten 4, 5, 16), stock.adobe.com (Seite 7/halfpoint). Visualisierungen und Illustrationen: Dorothea Schaaf (Seiten 1-3, 6, 8-14). Luftaufnahmen: Marketing Service Adam (Seiten 3, 8). Stand: 07/2020

Die Menschen hinter **DS Bau**



DS steht für Deininger und Sandner. Heinrich Deininger ist seit 30 Jahren Inhaber und Leiter des Büros Planung und Projektleitung in Bartholomä. Er plant hochwertige Einfamilienhäuser, Wohnanlagen und Gewerbeobjekte in individueller Absprache mit den Bauherren. Manuel Sandner leitet seit 8 Jahren ein Immobilienunternehmen in Stuttgart. Die Synergien zu bündeln war für Onkel und Neffe die logische Konsequenz. Mit im Team ist die freiberufliche junge Architektin Dorothea Schaaf.

Gemeinsam verwirklichen wir Träume. Die Basis dafür sind ehrliche Gespräche auf Augenhöhe, Vertrauen und Zuverlässigkeit. Für die Qualität sorgt die aktive Baubegleitung und -überwachung sowie die Ausführung durch bewährte Handwerksunternehmen, überwiegend aus der Region.

