

WERTHALTIGES IMMOBILIENINVESTMENT IN BOOMREGION

NEUBAU WOHNUNGEN OBERNDORF AM NECKAR

Zwischen Stuttgart und Bodensee



Die Immoinvestoren.
Experten für professionelle Immobilien-Investments

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent

Sie interessieren sich für professionelle Immobilien-Investments. Dann sind Sie bei den „Immoinvestoren“ genau richtig. Möchten Sie eine einzelne oder mehrere Eigentumswohnungen kaufen oder als Kapitalanlage gleich ein ganzes Mehrfamilienhaus? Was immer Sie möchten – hierin liegen unsere besonderen Spezialisierungen. Bundesweit finden unsere Experten rentierliche Wohnimmobilien ab Baujahr 1990 und entwickeln dafür die jeweils richtige Investmentstrategie.

Lernen Sie eines von vielen unserer Objekte auf den folgenden Seiten näher kennen. Wir freuen uns auf erfolgreiche Investments mit Ihnen!

Ihr Ingo Roth und Matthias Heißner

INHALT

Baden-Württemberg	Seite	3
Wirtschaftsstandort	Seite	4
Oberndorf	Seite	5
Stadtentwicklung	Seite	6
Das Objekt im Überblick	Seite	7-8
Objektimpressionen	Seite	9-16
Grundrisse	Seite	17-19
Kurzbaubeschreibung	Seite	20



10 GUTE GRÜNDE

1. Werthaltiges Immobilieninvestment mit hohem Wachstumspotential
2. Objektlage in einem überdurchschnittlich prosperierenden Bundesland in Deutschland –Baden-Württemberg
3. Objekt in mittelständischer Erfolgsregion mit vielen stark nachgefragten Branchen und Betrieben
4. Koordinate zwischen Wirtschaftsmetropole Stuttgart und der Ferienregion Bodensee
5. Schnelle Wege auch nach Österreich, die Schweiz, Lichtenstein und Italien
6. Verkehrs-Infrastruktur – perfekt angebunden an Bahn, Straße und Flughäfen Stuttgart und Zürich
7. Neubauobjekt nach modernsten bautechnischen Gesichtspunkten errichtet
8. Energetische und wirtschaftliche Vorteile durch neueste Heiz- und Lüftungstechnik
9. Barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten. Von der Tiefgarage bis zu den Dachgeschosswohnungen
10. Wohnungs-Grundrisse für jeden Bedarf – Für Investoren zur Vermietung, als auch Selbstnutzer



Ingo Roth
Geschäftsführender
Gesellschafter
und Dipl. Kaufmann
seit 20 Jahren in der
Immobilien-Branche

Matthias Heißner
Geschäftsführender
Gesellschafter
und Bankkaufmann
seit 20 Jahren in der
Immobilien-Branche



Die schwäbisch-alemannische Stadtbau-Kultur verbindet Fachwerktradition, enge Gassen, Marktplätze und handwerkliche Baukunst. Sie spiegelt regionale Identität, funktionale Klarheit und jahrhundertealte Siedlungsstruktur mit urbanem Leben wider.

Region



ROTTWEIL – NAHE OBERNDORF

Im Herzen Baden-Württembergs liegt Rottweil. Die älteste Stadt des Landes – mit Charakter. Historische Altstadt mit Türmen und Gassen. Gotik, Barock und Moderne gehen hier Hand in Hand. Und ganz neu: der Thyssen-Krupp-Aufzug-Testturm der Zukunft. Wirtschaftskraft trifft hier auf architektonische Pracht. Kultur wird hier gelebt – das ganze Jahr. Fasnet, Stadtfeste und lebendige Tradition. Sanfte Höhen, Wälder und offene Landschaften. Die Region bietet Raum für Ruhe und Ideen. Zugleich verkehrsgünstig zwischen Stuttgart und Bodensee gelegen.

OBERNDORF AM NECKAR

Nur wenige Kilometer südlich von Rottweil. Eingebettet in die Landschaft des oberen Neckars. Wälder, Täler und Wasser prägen das Stadtbild. Eine Stadt der Technik und der handwerklichen Stärke. Historie im Wandel: von versiertem Waffenbau zu Gewerbevielfalt.

	Deutschland	Bad.-Württ.	Rottweil
Fläche (in km²)	357.381	35.747	71,76
Einwohner (in Mio)	83.557.140	11.245.898	24.977
BIP (in Mrd. €)	4.305	650	6,6
Arbeitslosenquote	6,3 %	4,5 %	3,5 %



Großraum Stuttgart. Die Schwabenmetropole, Zentrum für Kultur, Forschung und Wirtschaft



Bodensee ganz nah. Von Oberndorf innerhalb von 45 Minuten zu erreichen.

BADEN-WÜRTTEMBERG. VIELFALT PUR

Ein Land der Gegensätze und doch harmonisch vereint. Zwischen Weinbergen, Wäldern und Flusstälern. Sanfte Hügel wechseln sich mit Bergen ab. Der Neckar schlängelt sich durch grüne Täler. Städte mit Geschichte, voller Leben und Glanz. Burgen und Schlösser auf alten Spuren. Heimat großer Denker und Dichter vergangener Zeit. Museen, Theater und Feste im ganzen Land. Tradition trifft auf moderne Innovation. Starke Wirtschaft und hohe Lebensqualität.

DER KREIS SCHWARZWALD-BAAR

Schwarzwald-Baar-Kreis – Natur und Kultur vereint Wälder, Berge, Quellen – und hier hat die blaue Donau ihren Ursprung. Reine Luft, klare Seen und weite Landschaft. Wandern, Radfahren, Erholung in der Natur. Historische Städte mit mittelalterlichem Kern. Villingen mit Mauern und Türmen aus vergangenen Zeiten. Schwenningen als Zentrum der Uhrmacherei. Alemannische Bräuche prägen das Jahresbild. Die Fasnet lebt in Dörfern und Herzen weiter. Regionales Handwerk und gelebte Tradition. Leben, wo andere Urlaub machen – ganzjährig. Heimat mit Herz, Natur und Perspektive.

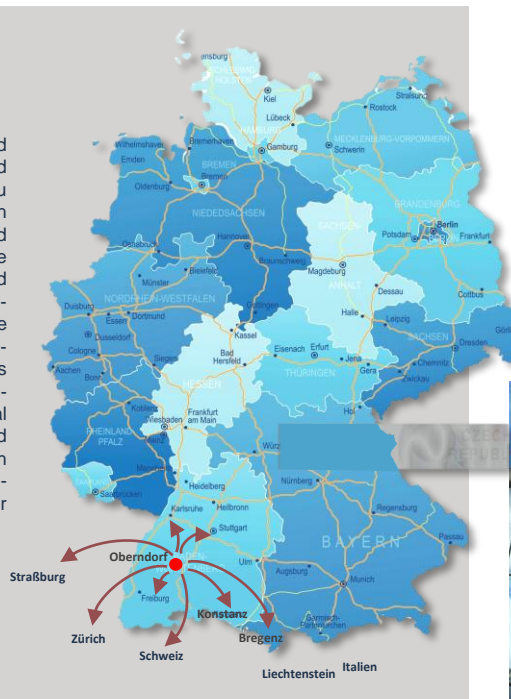
Engagierte Bürger, aktives Vereinsleben und Kultur. Schulen, Einkauf, Freizeit – alles nah und greifbar. Alte Bausubstanz und moderne Wohnquartiere. Tradition und Zukunft in guter Balance. Ruhige Wohnlagen mit weitem Blick ins Grüne. Ein Ort mit Herz, Historie und Perspektive. Oberndorf am Neckar – charmant und lebenswert.

STARKER MITTELSTAND

Oberndorf am Neckar, Standort mit Substanz. Im oberen Neckartal gelegen – stark & traditionsreich. Ein Mittelzentrum mit klarer wirtschaftlicher Stärke. Historisch geprägt durch Industrie sowie Technik. Bekannt als Zentrum der feinmechanischen Industrie mit internationalen Firmen und langer Tradition vor Ort. Weltmarktführer aus Maschinenbau & Rüstungstechnik sowie solide mittelständische Betriebe aller Branchen arbeiten hier zusammen. Auch gilt die Region Oberndorf als zukunftsweisende Ausbildungs- und Fachkraftbasis. Darüber hinaus stellen große Gewerbeflächen mit Perspektive ein hohes Potenzial. Investoren finden hier ein stabiles Umfeld in zentraler Lage zwischen Stuttgart und dem Bodensee.

ERFOLGSSTANDORT

Infrastruktur, die den Wirtschaftsstandort trägt ist auch die direkte Anbindung an A81 und B14. Schnelle Wege für Pendler, Kunden und Logistik. Die Nähe zur Schweiz und zu internationalen Märkten über die Flughäfen Stuttgart, Zürich und Friedrichshafen sind schnell erreichbar. Ebenso über die Bahnanbindung Richtung Rottweil und Stuttgart. Digitale Infrastruktur in Gewerbegebieten weisen Oberndorf als moderne Kommune aus. Bildungsangebote für Fachkräfte und den Nachwuchs, Technisches Gymnasium und ein umfangreiches Berufsschulzentrum stehen zur Verfügung. Ideal auch für Familien - Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind umfangreich vorhanden. Leben und Arbeiten im Gleichgewicht mit Natur, Stadt und Wirtschaft - hier passt das Umfeld.



Zürich
Die Stadt am „Züri-See“
Lebendig, attraktiv und Zielpunkt für Geschäftsleute ebenso wie für Touristen



Landeshauptstadt Stuttgart
mit ihrem internationalen Flughafen als Verbindung zu allen wichtigen Märkten und Destinationen weltweit

Leistungsträger

ÜBERDURCHSCHNITTlich

Oberndorf am Neckar steht für wirtschaftliche Kraft, die weit über dem Bundesdurchschnitt liegt. Mit einem Industrieanteil von über 50 % ist die Stadt ein Motor im verarbeitenden Gewerbe – deutlich mehr als der Bundesdurchschnitt von knapp 24 %. Auch die Exportquote der Region liegt bei rund 48 %, was das internationale Gewicht unterstreicht. Die Arbeitslosenquote bleibt konstant unter dem Landesschnitt – ein Zeichen für Stabilität und Stärke. Oberndorf verbindet technische Tradition mit moderner Innovationskraft und zieht Fachkräfte sowie Investoren an. Ein Ort, an dem Leistung sichtbar und wirtschaftlicher Erfolg dauerhaft spürbar ist.

TRADITIONSUNTERNEHMEN

Oberndorf am Neckar ist ein bedeutender Industriestandort mit international bekannten Unternehmen, die die wirtschaftliche Stärke der Region prägen. Allen voran steht Heckler & Koch, weltweit führender Hersteller von Handfeuerwaffen sowie MAUSER, ein Traditionsunternehmen mit globalem Ruf in der Waffentechnik. Nennenswert aber auch die KARL ZEISS Messtechnik GmbH. Oder auch die FEINGUSS BLANK GmbH, die zu den führenden Präzisionsgussherstellern Europas zählt. In der Region wirken zudem starke Maschinenbau- und Automobilzulieferbetriebe wie Hirschmann Automation, Schwarzwälder Textil-Werke und die Binder GmbH. Zusammen mit dem Maschinenbau-Spezialisten Stahl GmbH formen sie ein industrielles Rückgrat.



Oberndorf am Neckar – ideale Lage
Über die Autobahn A 81 erschließt die Erfolgsregion eine Vielzahl an wichtigen Wirtschafts- und Kulturzentren

Heckler & Koch
BDT Media
Hohner
Gebr. Schwarz
Öl-Heimbürger
Bippus
Parker Hannifin
Rheinmetall
Mait
Maffel
Karl Zeiss
Messtechnik

BIPPUS GmbH & CoKG	2 km
RHEINMETALL Defense	2 km
Parker Hannifin GmbH	4 km
Heckler & Koch	5 km
MAFELL AG	5 km
BDT Media Automation	15 km
Öl-Heimbürger GmbH	17 km
MAIT GmbH	18 km
HOHNER GmbH	22 km
Gebr. Schwarz GmbH	25 km



OBERNDORF AM NECKAR

Oberndorf am Neckar begeistert mit einer charmanten Altstadt, historischen Fachwerkhäusern und der imposanten Stadtpfarrkirche St. Michael. Das Waffenmuseum bietet spannende Einblicke in die industrielle Geschichte der Stadt. Rund um Oberndorf laden idyllische Wanderwege entlang des Neckars sowie durch Wälder und Täler der Schwäbischen Alb zum Entdecken ein. Die Klosteranlage in Alpirsbach, die Burg Hohenzollern oder der Schwarzwald stehen für das kulturelle und landschaftliche Erlebnis der Region.



Naherholungsgebiet. Ob Entspannung oder sportliche Freizeit, in und um Obersdorf bieten sich sehr viele gute Möglichkeiten



Das alte Rathaus in Oberndorf beherbergt heute in seinen Mauern ein besonders gastliches Restaurant mit abwechslungsreichem Angebot

LEBENSWERT. SCHWÄBISCH VIELSEITIG

Die alemannische Fasnet ist weit mehr als nur ein fröhliches Treiben – sie ist gelebtes Brauchtum mit jahrhundertealter Tradition. In vielen Orten Südwestdeutschlands, der Schweiz und dem Elsass beginnt sie am Dreikönigstag und endet mit dem Aschermittwoch. Charakteristisch sind die kunstvoll geschnitzten Holzmasken, die „Larven“, aufwendige Häs (Kostüme), das rhythmische Trommeln und das ertümelnde Rufen der Narren. Die Fasnet symbolisiert den Kampf des Lichts gegen die Dunkelheit des Winters und stellt die Welt für kurze Zeit auf den Kopf. Ein faszinierendes Erlebnis für Einheimische und Besucher gleichermaßen.

In Oberndorf am Neckar gehört die Fasnet fest zur Identität der Stadt. Das Narrentreiben wird hier mit großer Leidenschaft gepflegt und ist ein echtes Highlight im Jahreslauf. Die Narrenzunft Oberndorf blickt auf eine sehr lange Geschichte zurück und prägt das Stadtbild in der närrischen Zeit entscheidend. Besonders beeindruckend ist der traditionelle Narrensprung, bei dem sich hunderte Hästräger mit Larven und Schellen in einem farbenfrohen Zug durch die Altstadt bewegen.



Tradition Fasnacht. Einmal im Jahr übernehmen die OBERNDORFER SCHANTLE das Regime



OBJEKTLAGE

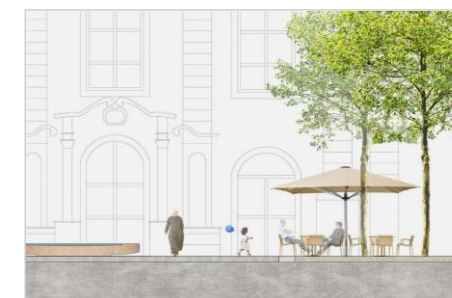
Direkt in der Nachbarschaft zum Oberndorfer Talplatz gelegen befindet sich das Objekt Sulzbachstraße 50

NEUGESTALTUNG DES STADTKERNS

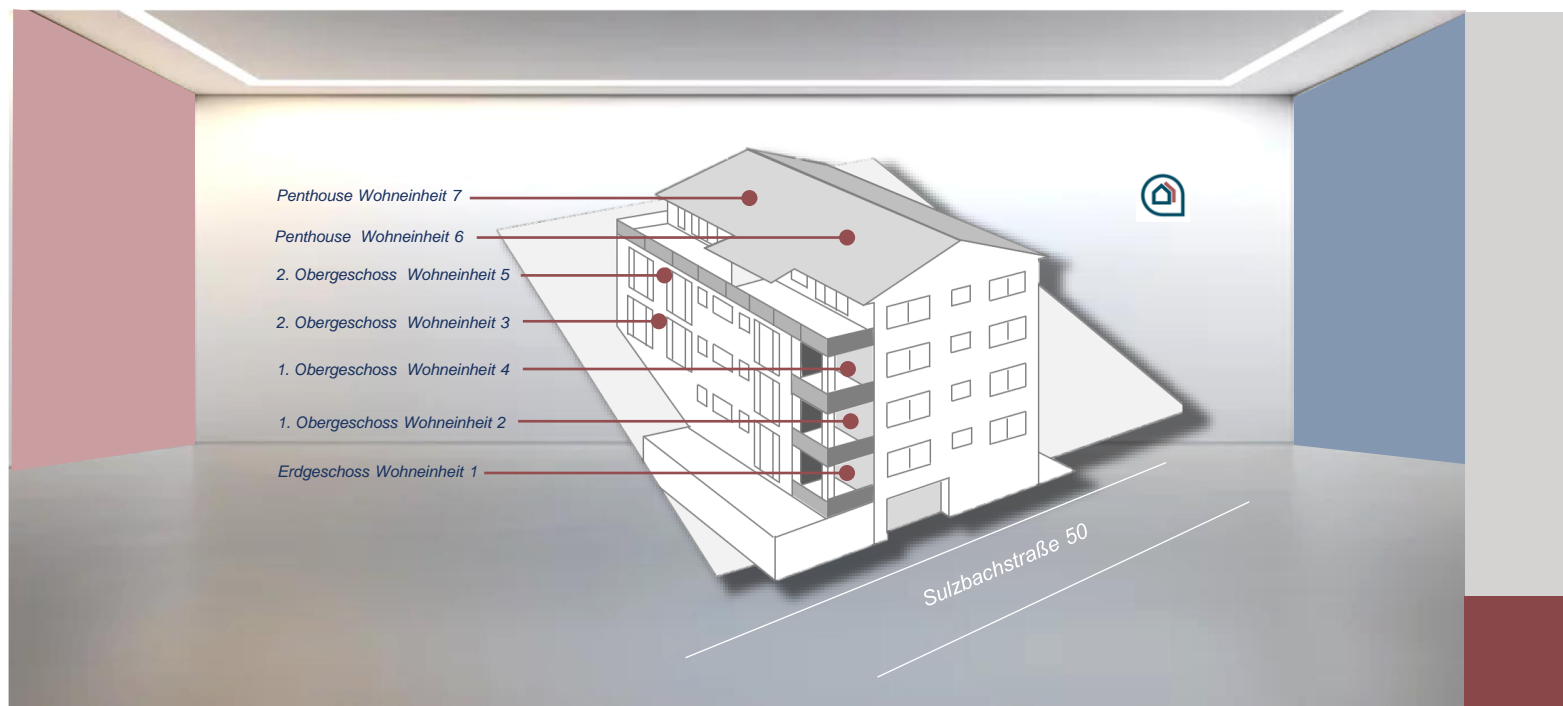
In Oberndorf am Neckar erhält der Talplatz eine umfassende städtebauliche Aufwertung. Mit der Neugestaltung entsteht ein moderner, lebendiger Stadtkern, der zum Flanieren, Verweilen und zu Begegnungen einlädt. Ein besonderes Highlight ist die Einbindung des historischen Augustinerklosters, das gekonnt in das neue Stadtbild integriert wird und so Vergangenheit und Zukunft verbindet. Grundlage für das Projekt ist der prämierte Entwurf eines renommierten Stadtplanungs-Architekten, der mit seiner Gestaltungsidee sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche erfüllt. Die Umsetzung des Vorhabens ist für den Zeitraum 2025 bis 2026 geplant.

BAROCKES KLOSTER IM ZENTRUM

Die in der Talvorstadt von Oberndorf gelegene ehemalige Augustinerklosterkirche gehört zu den besonderen Hauptsehenswürdigkeiten des Landkreises Rottweil; sie ist Teil einer spätbarocken Klosteranlage, die in den Jahren 1772 - 1779 errichtet aufwendig wurde. Besonders sehenswert dabei sind die meisterlichen Deckenfresken in Chor und Kirchenschiff, die der schwäbische Maler Johann Baptist Enderle im Stil des Rokoko schuf. Eine beeindruckende Ausstellung dazu befindet sich im Kloster-Innenraum.



Innerhalb eines Wettbewerbs zur Neugestaltung des Talplatzes in Oberndorf am Neckar gewann das Stadtplanungsbüro CAPATTI & STAUBACH aus Berlin den ersten Preis.



DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

Bei dem Objekt in der Sulzbachstraße 50 in Oberndorf handelt es sich um ein frisch fertiggestelltes Mehrfamilienhaus in KfW-40-Bauweise mit insgesamt sieben hellen und modernen Wohneinheiten. Das Haus ist bezugsfertig und überzeugt mit barrierefreien Zugängen, Aufzug und Tiefgarage. Je nach Lage verfügen die Wohnungen entweder über eine schöne Terrasse mit eigenem Gartenanteil, eine großzügige, gut nutzbare Loggia oder – in den Penthäusern – beeindruckende Dachterrassen, die den Wohnraum stilvoll ins Freie erweitern. Klare Grundrisse und bodentiefe Fensterelemente prägen die Architektur

und sorgen für viel Licht sowie ein hochwertiges Wohngefühl. Praktische Extras wie die Fahrradstellplätze, ein gemeinschaftlicher Trocken- und Kinderwagenraum sowie separate, abgeschlossene Kellerabteile runden das Angebot ab.

AUFTEILUNG UND GEBÄUDESTRUKTUR

Das Gebäude umfasst sieben helle, moderne Wohneinheiten – fünf 4-Zimmer-Wohnungen und zwei 3-Zimmer-Wohnungen. Die barrierefreie Erschließung erfolgt komfortabel per Aufzug direkt aus der Tiefgarage in alle Wohn-Etagen. Jede Einheit verfügt über einen privaten Außenbereich: im Erdgeschoss

Terrassen mit Gartenanteil, in den Obergeschossen gut nutzbare Loggien und in den Penthäusern mit großzügigen Dachterrassen. Die Fahrradstellplätze, ein gemeinschaftlicher Trocken- und Kinderwagenraum sowie separate Kellerabteile ergänzen die sehr gut durchdachte Gebäudestruktur.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Das Gebäude ist hocheffizient gebaut und wird über ein hybrides Energiesystem aus Wärmepumpe, Solaranlage und gasgestützter Hybridheizung versorgt. Der Energiebedarf liegt bei ca. 23 kWh und entspricht der Effizienz-Klasse A+ – das sorgt für ein sehr angenehmes

ausgeglichenes Wohnraumklima und besonders niedrige Betriebskosten. In den Wohnungen unterstreichen bodentiefe Fensterelemente im Wohnbereich, eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, hochwertiger Echtholzparkett sowie Wände und Decken in Edelputz den modernen Anspruch. Die Bäder sind mit großformatigen Fliesen ausgestattet und verfügen über eine bodentiefe Dusche und eine Badewanne; zudem ist Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Weiße Innentüren runden das zeitlose Erscheinungsbild ab. In den Penthäusern betonen die hohen Decken das großzügige Raumgefühl.

Die Erschließung erfolgt barrierefrei über eine moderne Aufzugsanlage direkt aus der Tiefgarage. Ein Treppenhaus mit Natursteinbelag, separate abgeschlossene Kellerabteile, zwei Fahrradstellplätze je Wohnung sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum und Kinderwagenraum ergänzen die hochwertige Objekt-Ausstattung.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND TEILUNGS-ERKLÄRUNG

Die Wohnungen sind bereits nach WEG aufgeteilt; die Teilungserklärung liegt vor und kann bei Interesse gern eingesehen werden. Den Erdgeschosswohnungen ist ein Sondernutzungsrecht an den jeweiligen Gartenanteilen zugeordnet. Die Einheiten in den Obergeschossen verfügen jeweils über Balkon, Loggia oder Terrasse. Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein Tiefgaragenstellplatz, der als Sondernutzungsrecht ausgewiesen ist. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über einen abgeschlossenen Kellerraum sowie einen Fahrradabstellplatz.

VERWALTUNG UND RÜCKLAGEN

Die Objekt-Verwaltung übernimmt künftig die Kaprino GmbH, Hauptstraße 6a, 87677 Stöttwang.

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird mit dem Verkauf der ersten Einheit gegründet.

Der Wirtschaftsplan für das Objekt befindet sich derzeit in Erstellung; darin werden auch die Regelungen zur Instandhaltungsrücklage und die Hausgeldvorschüsse festgelegt.

Gern stellen wir Ihnen die Unterlagen nach Fertigstellung zur Verfügung.



WOHNEINHEITEN TYPENÜBERSICHT

WE	Lage	Zi.	m²
1	EG	4	116,39
2	1. OG	4	116,12
3	1. OG	4	108,83
4	2. OG	4	108,83
5	2. OG	4	108,83
6	DG	3	101,14
7	DG	3	95,89

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN, ZIELGRUPPE

Das Angebot richtet sich an Kapitalanleger, und Eigennutzer, die auf langfristigen Werterhalt setzen.

KAUFABWICKLUNG UND RECHTLICHE HINWEISE

Der Erwerb erfolgt auf Grundlage eines notariellen Kaufvertrags gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Der Abschluss eines Sonder Eigentums-Verwaltungsvertrags ist optional und kann mit der Kaprimo GmbH oder einem Drittanbieter erfolgen.

EINNAHMEN & AUSGABEN

Die Einnahmen bei Kapitalanlegern bestehen aus den Netto-Kaltmieten, den Stellplatz- bzw. Carportmieten, den Betriebskostenvorauszahlungen sowie ggf. Jahresabrechnungsergebnissen. Ein Mietausfallwagnis ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen. Die Ausgaben umfassen das Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan, optionale Verwaltungsgebühren sowie Kontoführungsgebühren. Zusätzliche Kosten können durch Sonderumlagen oder Instandhaltungen entstehen.

STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei Vermietung durch Privatpersonen erfolgt die Besteuerung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Der Gebäudeanteil kann gemäß § 7 Abs. 4 EStG mit 3 % jährlich abgeschrieben werden. Der Grundstücksanteil ist nicht abschreibungsfähig. Eine Veräußerung unterliegt § 23 Abs.1 EStG, ggf. steuerfrei nach Ablauf der Spekulationsfrist.

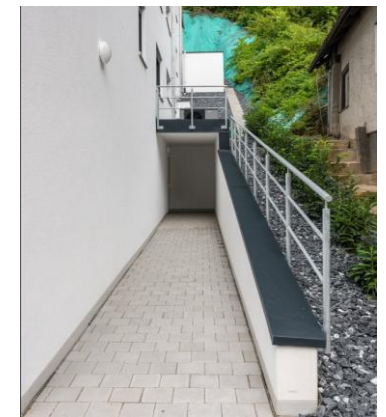
NEBENKOSTEN DES ERWERB

Grunderwerbsteuer: 5 % des Kaufpreises. Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 % des Kaufpreises.

KONTAKT UND HERAUSGEBER

Die Immoinvestoren GmbH
Mühlenstraße 6, 88662 Überlingen

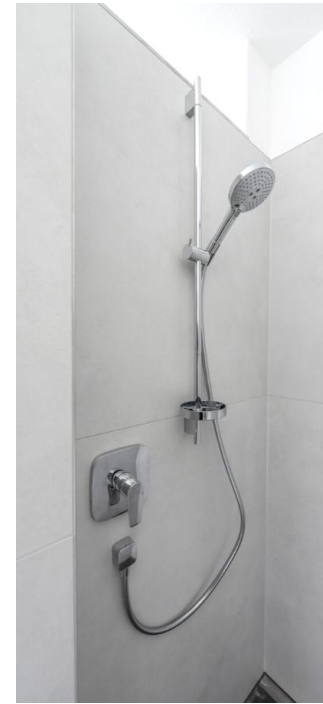
kontakt@die-immoinvestoren.de
www.die-immoinvestoren.de

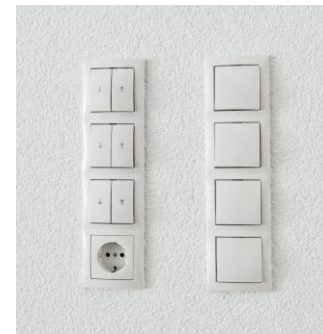


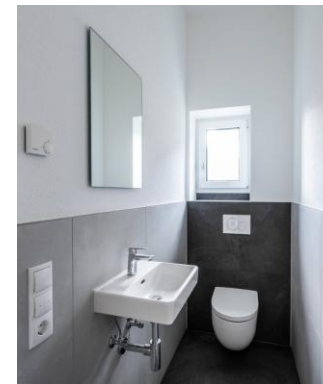
Einrichtungsbeispiele

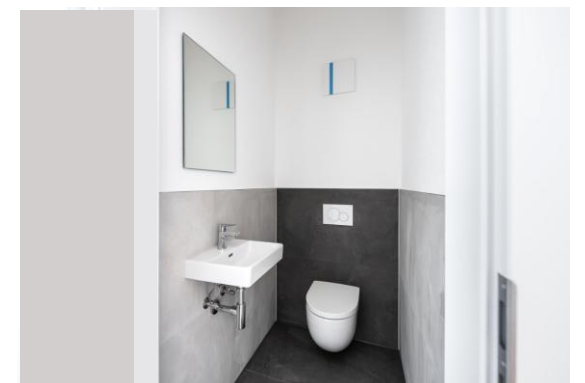


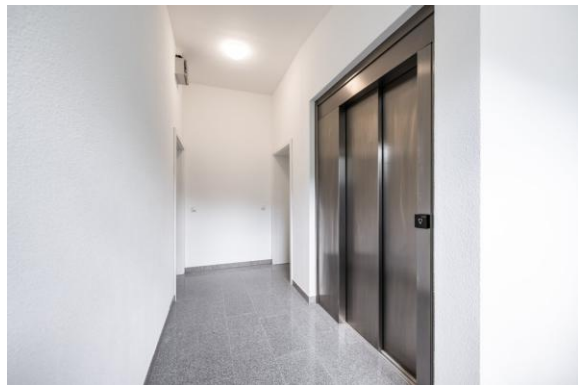
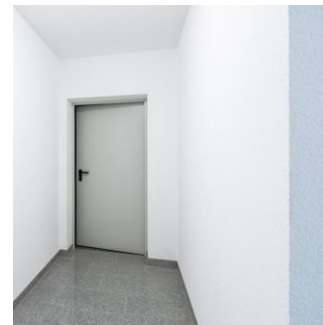


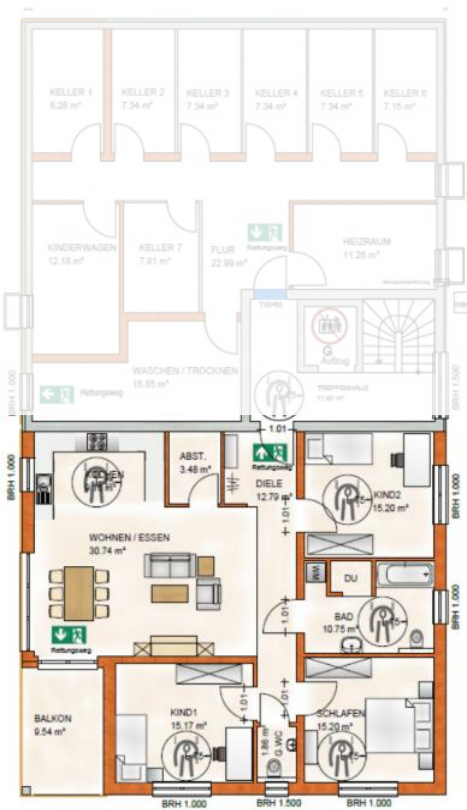












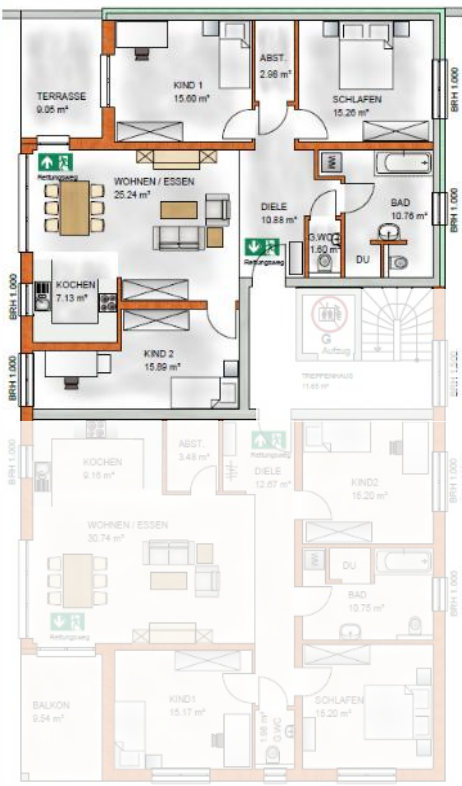
Erdgeschoss Wohneinheit 1

WOHNEN / ESSEN	30,50 m²	BAD	10,43 m²
SCHLAFEN	14,74 m²	WC Gast	1,80 m²
KIND 1	14,72 m²	FLUR	13,39 m²
KIND 2	13,88 m²	ABSTELLRAUM	3,11 m²
KOCHEN	8,89 m²	BALKON	4,79 m²
GESAMT		116,25 m²	



1. Obergeschoss Wohneinheit 2

WOHNEN / ESSEN	30,49 m²	BAD	10,42 m²
SCHLAFEN	14,74 m²	WC Gast	1,92 m²
KIND 1	14,72 m²	FLUR	12,29 m²
KIND 2	14,74 m²	ABSTELLRAUM	2,99 m²
KOCHEN	8,88 m²	BALKON	4,79 m²
GESAMT		116,12 m²	



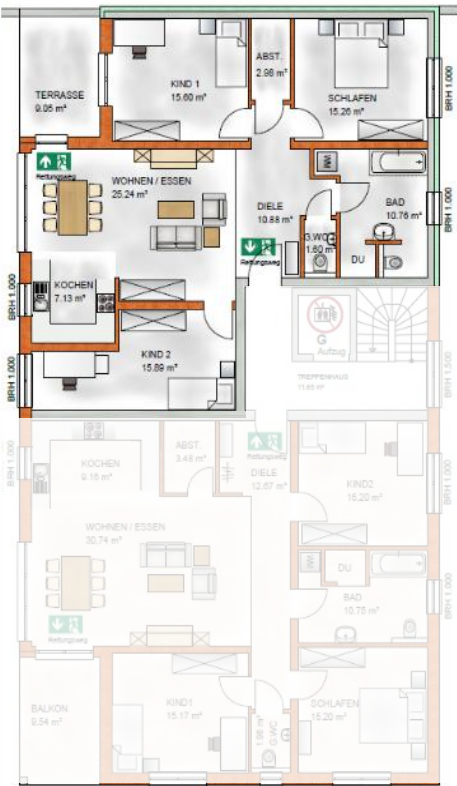
1. Obergeschoss Wohneinheit 3

WOHNEN / ESSEN	25,05 m²	BAD	10,44 m²
SCHLAFEN	15,13 m²	WC Gast	1,55 m²
KIND	15,68 m²	FLUR	10,56 m²
KIND 2	15,85 m²	ABSTELLRAUM	2,99 m²
KOCHEN	6,91 m²	BALKON	4,68 m²
GESAMT		108,84 m²	



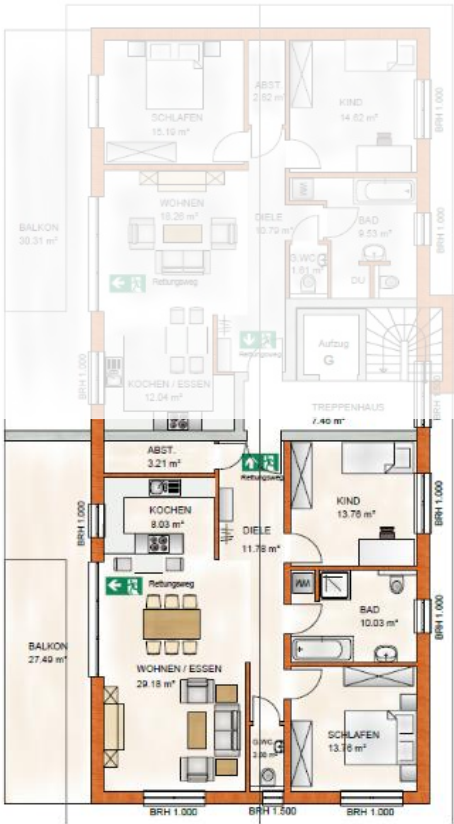
2. Obergeschoss Wohneinheit 4

WOHNEN / ESSEN	30,49 m²	BAD	10,42 m²
SCHLAFEN	14,74 m²	WC Gast	1,92 m²
KIND 1	14,71 m²	FLUR	12,28 m²
KIND 2	14,74 m²	ABSTELLRAUM	3,11 m²
KOCHEN	8,88 m²	BALKON	4,78 m²
GESAMT		116,12 m²	



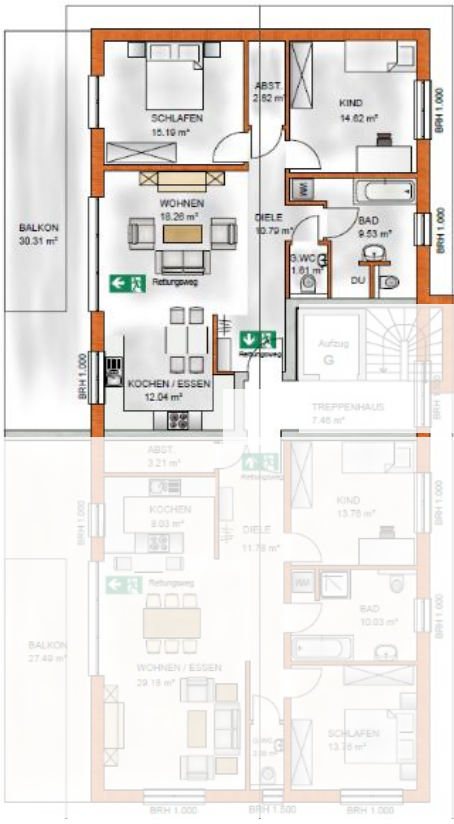
2. Obergeschoss Wohneinheit 5

WOHNEN / ESSEN	25.05 m²	BAD	10.44 m²
SCHLAFEN	15.12 m²	WC Gast	1.55 m²
KIND 1	15.68 m²	FLUR	10.55 m²
KIND 2	15.95 m²	ABSTELLRAUM	2.98 m²
KOCHEN	6.91 m²	BALKON	4.67 m²
GESAMT		116,12 m²	



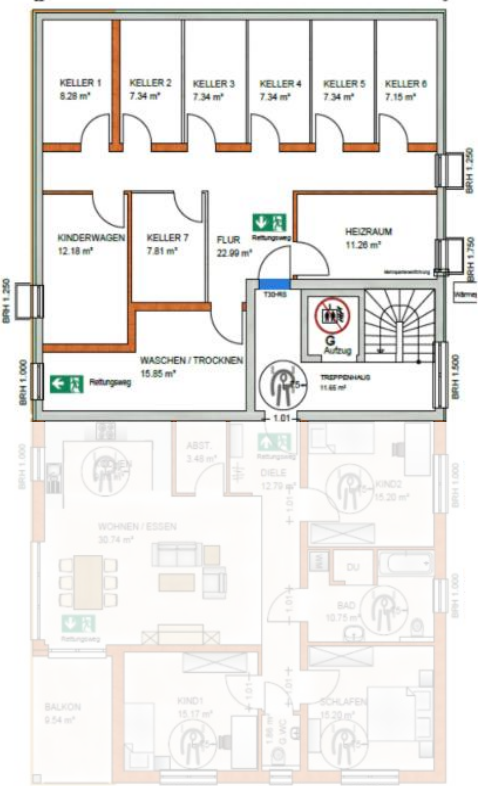
Penthouse Wohneinheit 6

WOHNEN / ESSEN	28.80 m²	WC Gast	1.94 m²
SCHLAFEN	13.34 m²	FLUR	11.42 m²
KIND 1	13.34 m²	ABSTELLRAUM	3.11 m²
KOCHEN	7.78 m²	BALKON	11.66 m²
BAD	9.72 m²	GESAMT	101,14 m²



Penthouse Wohneinheit 7

WOHNEN	18.21 m²	WC Gast	1.56 m²
SCHLAFEN	14.96 m²	FLUR	10.47 m²
KIND 1	13.94 m²	ABSTELLRAUM	2.73 m²
KOCHEN / ESSEN	11.67 m²	BALKON	13.07 m²
BAD	9.24 m²	GESAMT	95,89 m²



Penthouse Wohneinheit 8

WOHNEINHEIT	KELLER	m²	WOHNEINHEIT	KELLER	m²
1	Nr. 1	8.28	5	Nr. 5	7.34
2	Nr. 2	7.34	6	Nr. 6	7.15
3	Nr. 3	7.34	7	Nr. 7	7.81
4	Nr. 4	7.34			



Adresse und Umfang

7-Familienhaus
Sulzbachstraße 50, 78727 Oberndorf a.N.
schlüsselfertig inkl. Aufzug und Tiefgarage
mit 11 Stellplätzen; Haus-, Regen- und
Schmutzwasseranschlüsse ans Ortsnetz
enthalten.

Tragwerk und Rohbau

Stahlbetondecken
Außenwände 36,5 cm Poroton WS 09
Wohnungstrennwände in Stahlbeton
Treppenläufe/-podeste aus Stahlbeton mit
Granitbelag.

Dach und Außenhaut

Satteldach mit Braas „Harzer Pflanne“
60 mm Holzfaser-Aufsparrendämmung

Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink.

Fenster und Türen

Fenster REHAU Synego, 80 mm
3-fach-Verglasung, außen anthrazit,
innen weiß, Gesamt-Uw ca. 0,82.
Elektrische Rollläden. Innenfensterbänke
Marmor / Kunststein, außen Aluminium.
Türen Röhrenspan weiß

Heizung und Haustechnik

Luft-Wärmepumpe + Gas-Brennwert
(Hybrid). Fußbodenheizung mit
Einzelraum-Temperaturregelung

Wärmemengen- und Warm-/Kaltwasser-
Zähler auf Mietbasis.

Photovoltaik-Anlage

ca. 25 kWp mit Huawei SUN2000-25KTL-
M5 Wechselrichter. Trina Solar Vertex S+
430 W Glas/Glas (bifazial, N-Type TOP-
Con); kein Speicher; Allgemeinstromver-
sorgung, Überschüsse Netzeinspeisung;
Nutzungskonzept durch WEG festlegbar.

Elektro

Jede Wohnung verfügt über eigenen
Stromzähler und Unterverteilung.
Umfangreiche Steckdosen- und
Lichtausstattung je Raum.
Außensteckdose und -Licht an Balkon /
Terrasse. Klingel- und Sprechanlage.

Innenausbau und Böden

Innenputz als Edelputz.

Böden Anhydrit-Fließestrich mit Wärme-
und Trittschalldämmung.

Parkett oder Vinyl, Materialpreis 50 €/m².

Energieausweis

Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse A+
Energiebedarf 23 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis 04.05.2035
Baujahr lt. Energieausweis 2025
Warmwasser enthalten: ja

Bäder und Fliesen

Bodenfliesen, Wandfliesen bis ca. 1,40 m

Duschbereich deckenhoch gefliest,
Materialpreis 40 €/m².

Balkon und Terrassen

Stahlbeton. Terrassenplatten im Splittbett,
schwollenreduzierte Anschlusshöhen
gemäß Baubeschreibung, teils mit
Entwässerungsrinne. Zugelassene
Abdichtungssysteme, teilweise gefällelos
(u. a. Dachterrassen und TG-Bereich).

Allgemein und Nebenräume

Pro Wohnung Abstellraum im UG in
Holzgitter-Ausführung.

OTIS-Personenaufzug.

Außenanlagen mit gepflasterten Wegen
Kinderspielplatz ist vorgesehen.

WERTHALTIGES IMMOBILIENINVESTMENT IN BOOMREGION

NEUBAU WOHNUNGEN OBERNDORF AM NECKAR



Die Immoinvestoren GmbH

Zwischen Stuttgart und Bodensee

Mühlenstraße 6
88662 Überlingen

Tel 07551-971 9721

kontakt@die-immoinvestoren.de
www.die-immoinvestoren.de

