



Baubüro JUNG GmbH  
Architektur | Bauträger | Immobilien  
Spaichingen



# Wohnanlage Rosenstraße Tuttlingen-Nendingen

Mai 2022



Grundriss OG

## Das Projekt

Unser neues Projekt definiert sich durch ein klares Konzept: nachhaltige, geradlinige architektonische Qualität bietet ein komfortables Zuhause für Familien, Paare und Singles, Jung und Alt.

Die geplanten 12 Wohneinheiten schaffen private Atmosphäre und Geborgenheit, die gewachsene Umgebung eine angenehme Nachbarschaft. Auch für Kapitalanleger bietet die Wohnanlage in der Rosenstraße ein werthaltiges Investment.

Die Ausstattung bürgt für modernes und barrierearmes Wohnen. Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, Fußbodenbeläge und Fliesenauswahl nach individuellen Präferenzen, Markenqualität bei den Einrichtungsgegenständen sowie elektrische Rollläden sind nur einige Ausstattungsmerkmale. Die Wohnungen sind als 2- und 3-Zimmer-Wohnungen konzipiert und verfügen über eine Wohnfläche von ca. 65 qm bis ca. 85 qm. Alle Wohnungen erhalten großzügige Balkone oder Terrassen.

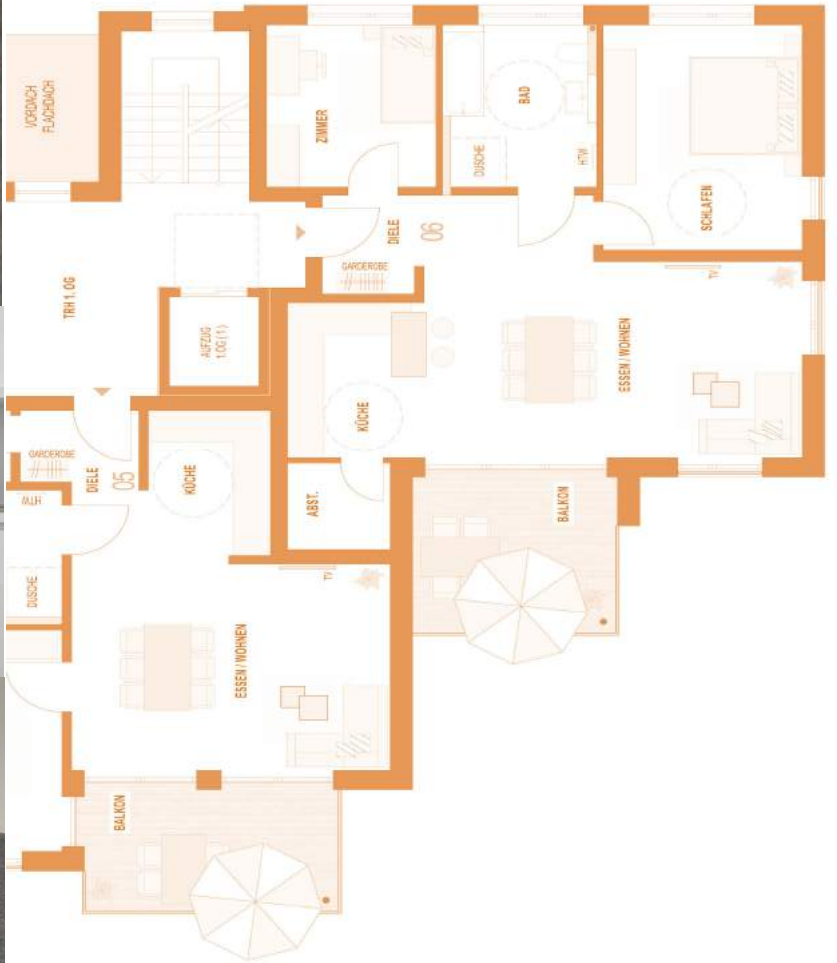
Sämtliche Einheiten überzeugen durch ihren modernen Grundriss und eröffnen einen großzügigen und offenen Lebensraum. Sie sprechen vor Allem Menschen an, die die Vorteile einer zentralen Wohnlage mit einem entspannten Lebensstil verbinden möchten.

Ein praktischer Kellerraum pro Wohnung im Untergeschoss bietet zusätzlich Stauraum. Zudem befinden sich im Untergeschoss 7 Tiefgaragenstellplätze, Fahrradstellplätze, Müll-, Wasch- und Trockenraum sowie ein Technikraum. 4 Außenstellplätze stehen direkt vor der Wohnanlage zur Verfügung. Ebenso gibt es 2 Fertiggaragenstellplätze. Ein komfortabler Personenaufzug bringt Sie bequem in jede Etage.

Ansicht West

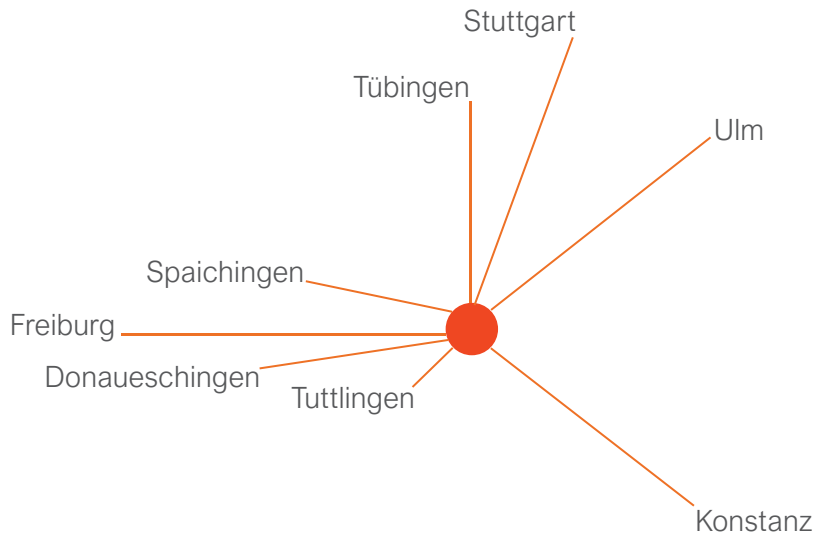






Impressionen des 12 Familienhauses

## Die Lage

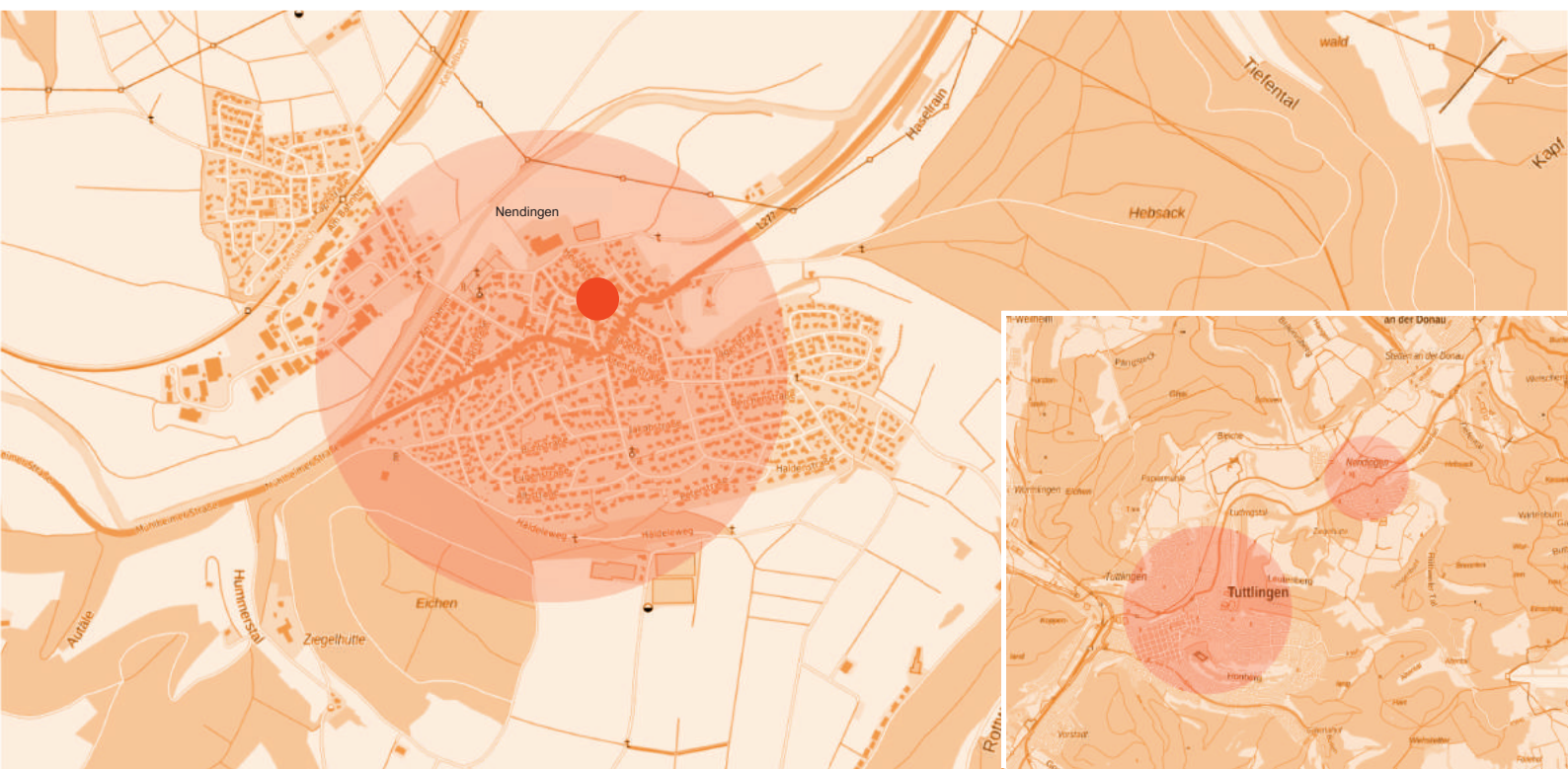


Die idyllische Donautal-Gemeinde Nendingen ist ein Tuttlinger Stadtteil in sehr attraktiver Lage. Die Gemeinde verfügt über eine ideale verkehrstechnische Anbindung. Tuttlingen ist in kürzester Zeit mit Auto, ÖPNV oder über den Donauradweg zu erreichen.

Donautal, Schwarzwald und Bodensee bieten ein reizvolles Umfeld für Ausflüge in die Natur. Nendingen dient als Ausgangspunkt für Rad-, Wander- und Kanutouren im Donautal.

Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, Freizeit, Ärzte und vieles mehr sind in Tuttlingen in nächster Nähe zu finden. Größere Städte in der Umgebung sind Stuttgart, Konstanz, Freiburg.

Die Wohnanlage Rosenstraße entsteht in einer beliebten Wohngegend an einer Peripherie des Ortskerns von Nendingen. Die Grundschule, Kindergarten, zahlreiche gesunde Vereine, sowie ein paar kleinere Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe in der Gemeinde vorhanden.







[www.tuttlingen.de/de/Die-Stadt/Stadtteile/Nendingen](http://www.tuttlingen.de/de/Die-Stadt/Stadtteile/Nendingen)

### Nendingen - das „Tor“ zum Donautal

- 12 moderne Eigentumswohnungen
- klare Architektur
- modernes Wohnen
- barrierefreier Zugang in alle Etagen
- 2- u. 3. Zimmer-Wohnungen
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- 7 Tiefgaragenstellplätze
- 4 Stellplätze im Außenbereich
- 2 Fertiggaragenstellplätze
- Abstellräume im Untergeschoss
- Personenaufzug
- elektrische Rolläden
- Wohlfühlklima durch Fußbodenheizung
- Isolierfenster mit 3-fach-Verglasung
- Fußbodenbeläge nach individuellen Präferenzen



# Erdgeschoss

Wohnungen 01 - 03



- ① Eingang
- ② Treppenhaus mit Aufzug
- ③ Außenstellplätze
- ④ Zufahrt Tiefgarage
- ⑤ Fertiggaragenstellplätze



# Untergeschoss

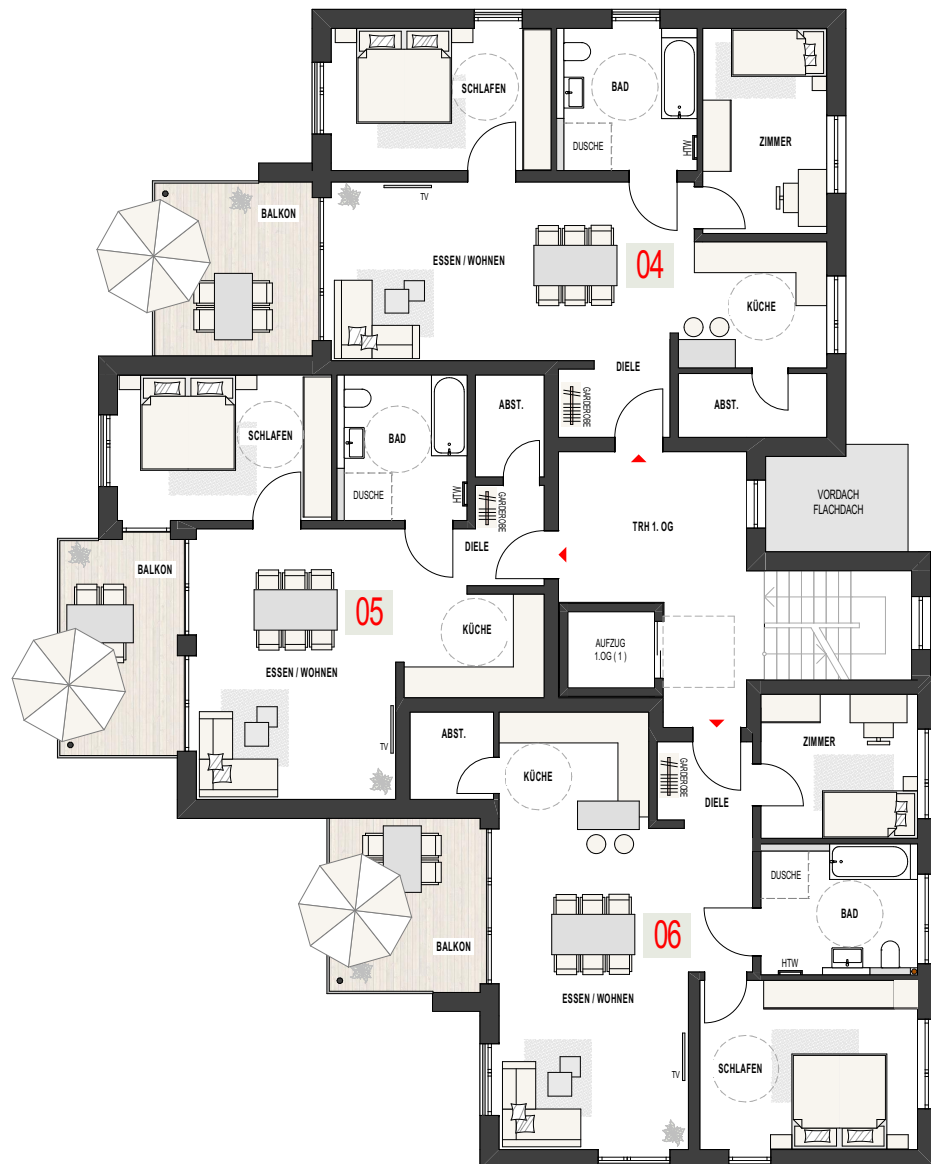


- ⑥ Tiefgaragenstellplätze
- ⑦ Abstellräume
- ⑧ Müllraum
- ⑨ Wasch u. Trockenrau
- ⑩ Technikraum



# 1. Obergeschoss

Wohnungen 04 - 06



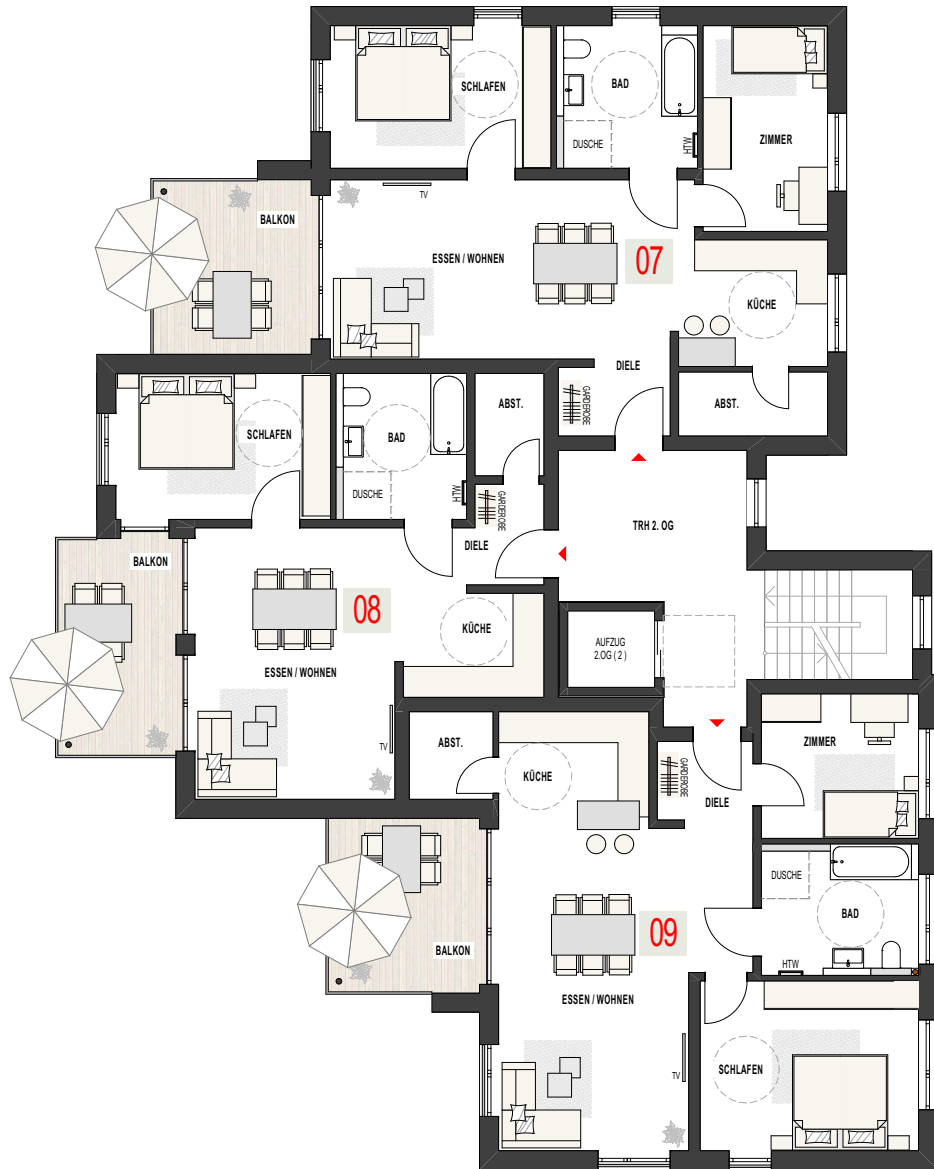
Ansicht Nord





## 2. Obergeschoss

Wohnungen 07 - 09

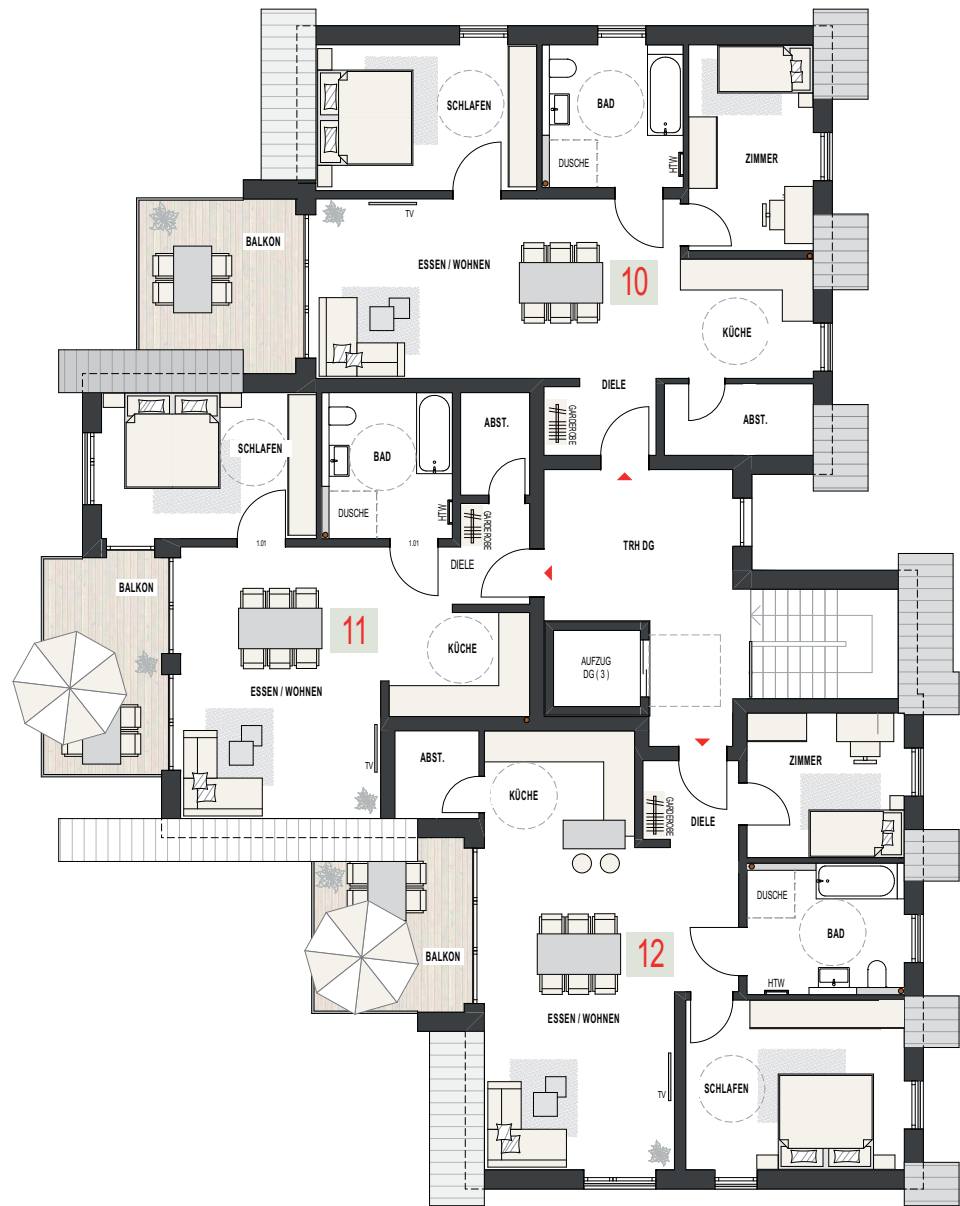


Ansicht Ost



# Dachgeschoss

Wohnungen 10 - 12



Ansicht Süd



# Die Wohnungen



## 01

### Wohnung 01

Grundriss | M 1: 100

Erdgeschoss



Wohnen & Essen	28,25 m <sup>2</sup>
Küche	8,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
Diele	3,66 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 01 brutto	78,16 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	2,34 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 01 netto	75,82 m <sup>2</sup>
+ Terrasse 01 ( 50% von 12,24 m <sup>2</sup> )	6,12 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 01 gesamt netto 81,94 m<sup>2</sup>**

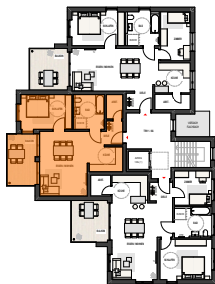


# 02

## Wohnung 02

Grundriss | M 1: 100

Erdgeschoss



Wohnen & Essen	26,52 m <sup>2</sup>
Küche	6,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,93 m <sup>2</sup>
Diele	3,28 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 02 brutto	61,32 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	1,84 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 02 netto	59,48 m <sup>2</sup>
+ Terrasse 02 ( 50% von 11,44 m <sup>2</sup> )	5,72 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 02 gesamt netto 65,20 m<sup>2</sup>**

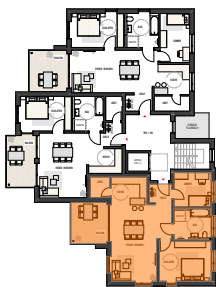
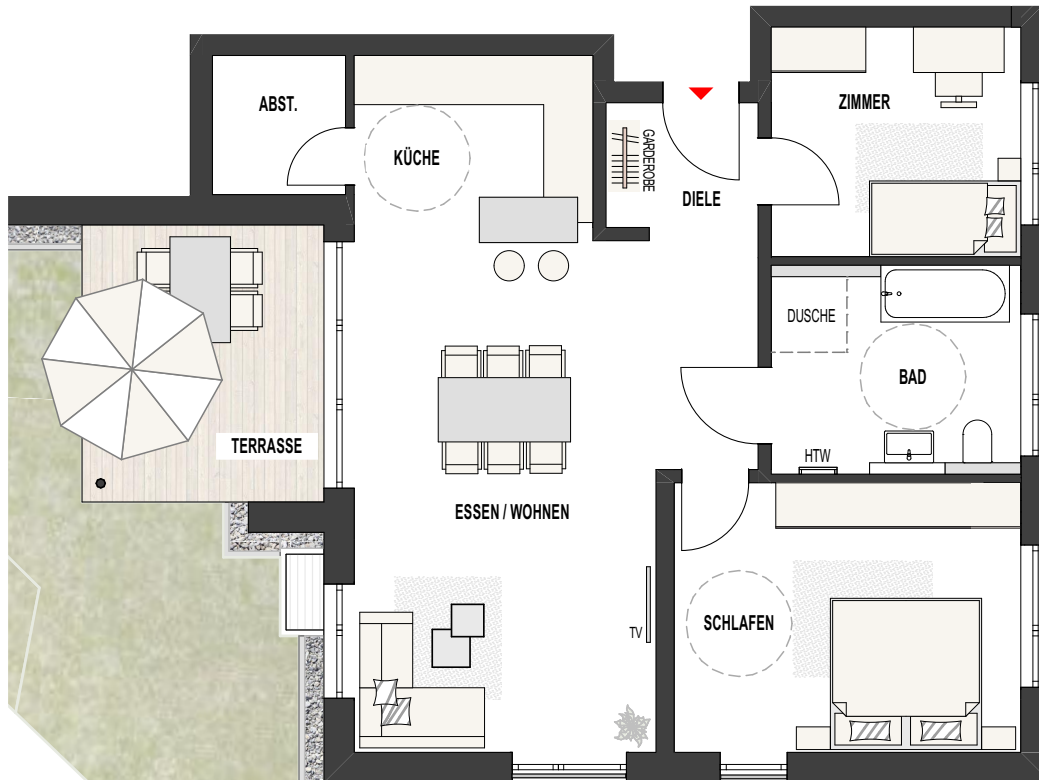


# 03

## Wohnung 03

Grundriss | M 1: 100

Erdgeschoss



Wohnen & Essen	31,79 m <sup>2</sup>
Küche	7,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,01 m <sup>2</sup>
Bad	8,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,24 m <sup>2</sup>
Diele	3,32 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 03 brutto	81,09 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	2,43 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 03 netto	78,66 m <sup>2</sup>
+Terrasse 03 ( 50% von 11,73 m <sup>2</sup> )	5,87 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 03 gesamt netto 84,52 m<sup>2</sup>**

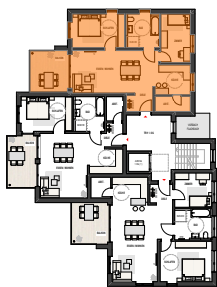
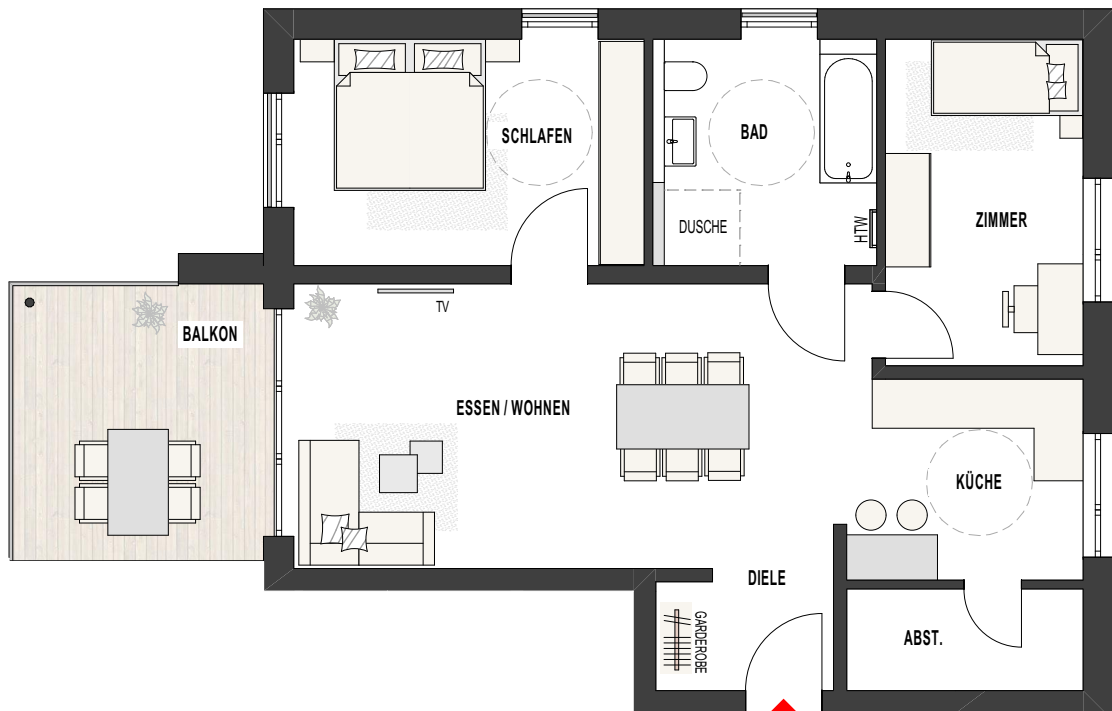


# 04

## Wohnung 04

Grundriss | M 1: 100

1. Obergeschoss



Wohnen & Essen	28,25 m <sup>2</sup>
Küche	8,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
Diele	3,66 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 04 brutto	78,16 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	2,34 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 04 netto	75,82 m <sup>2</sup>
+ Balkon 04 ( 50% von 12,24 m <sup>2</sup> )	6,12 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 04 gesamt netto 81,94 m<sup>2</sup>**



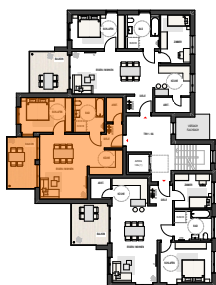
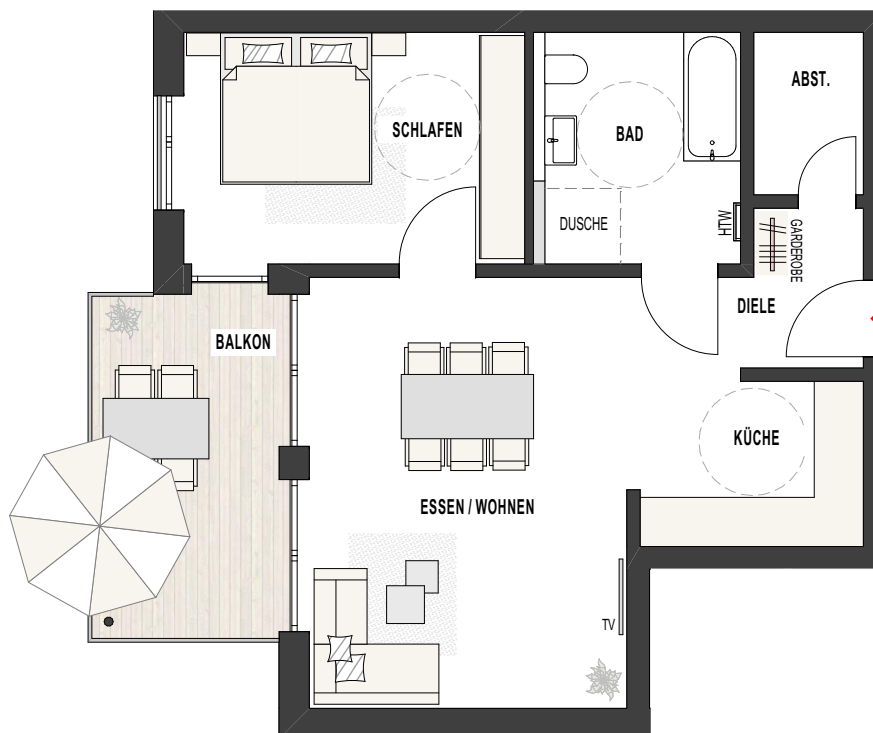


# 05

## Wohnung 05

Grundriss | M 1: 100

1. Obergeschoss



Wohnen & Essen	26,52 m <sup>2</sup>
Küche	6,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,93 m <sup>2</sup>
Diele	3,28 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche Wohnung 05 brutto	61,32 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	1,84 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche Wohnung 05 netto	59,48 m <sup>2</sup>
+ Balkon 05 ( 50% von 11,44 m <sup>2</sup> )	5,72 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Wohnfläche Wohnung 05 gesamt netto</b>	<b>65,20 m<sup>2</sup></b>

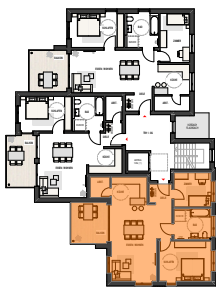
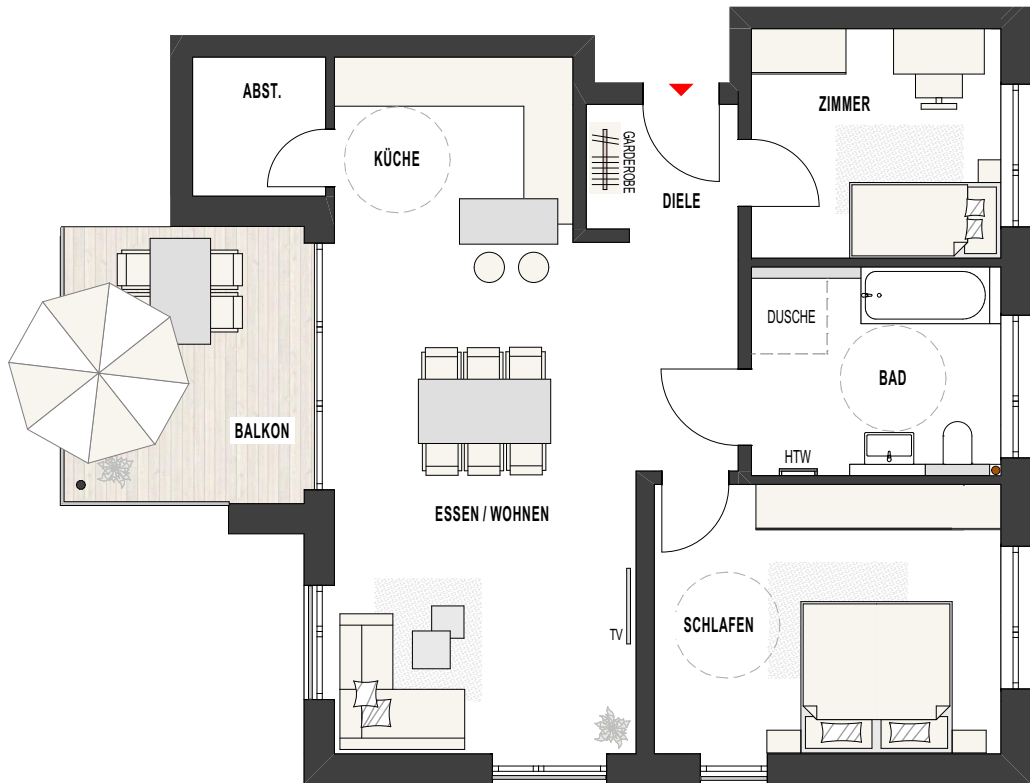


# 06

## Wohnung 06

Grundriss | M 1: 100

1. Obergeschoss



Wohnen & Essen	31,79 m <sup>2</sup>
Küche	7,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,01 m <sup>2</sup>
Bad	8,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,24 m <sup>2</sup>
Diele	3,32 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 06 brutto	81,09 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	2,43 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 06 netto	78,66 m <sup>2</sup>
+Balkon 06 ( 50% von 11,73 m <sup>2</sup> )	5,87 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 06 gesamt netto 84,52 m<sup>2</sup>**

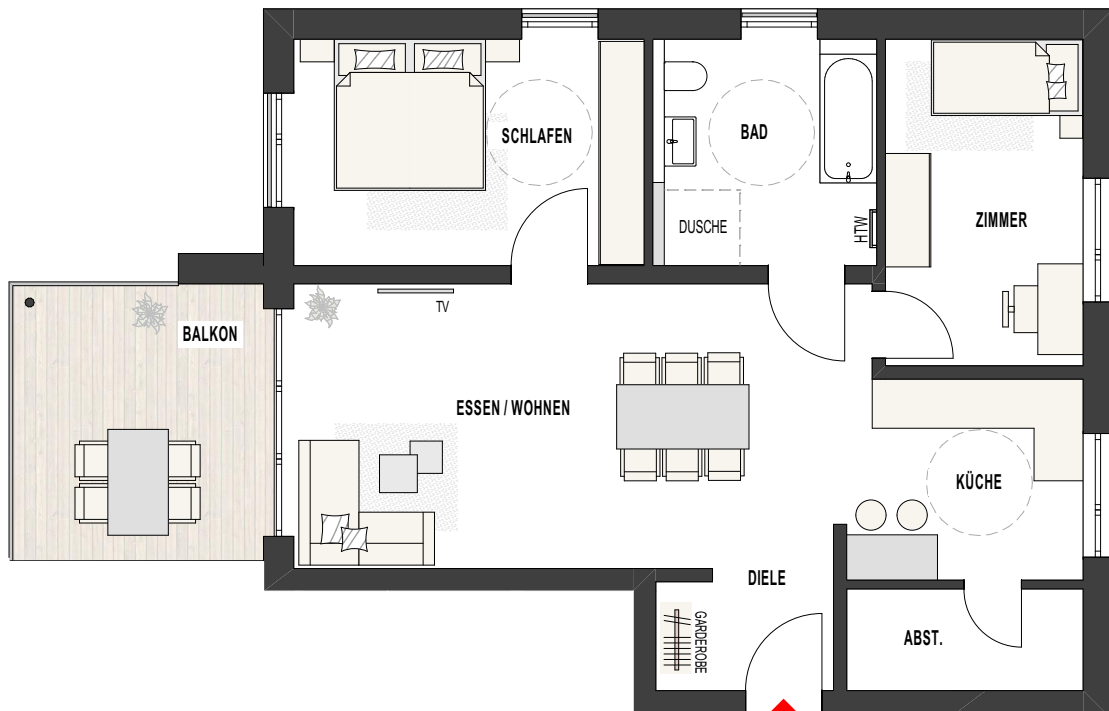


# 07

## Wohnung 07

Grundriss | M 1: 100

2. Obergeschoss



Wohnen & Essen	28,25 m <sup>2</sup>
Küche	8,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,30 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,21 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
Diele	3,66 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 07 brutto	78,16 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	2,34 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 07 netto	75,82 m <sup>2</sup>
+ Balkon 07 ( 50% von 12,24 m <sup>2</sup> )	6,12 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 07 gesamt netto 81,94 m<sup>2</sup>**

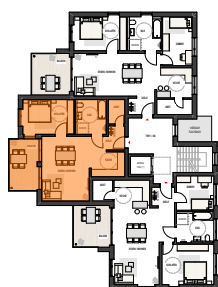
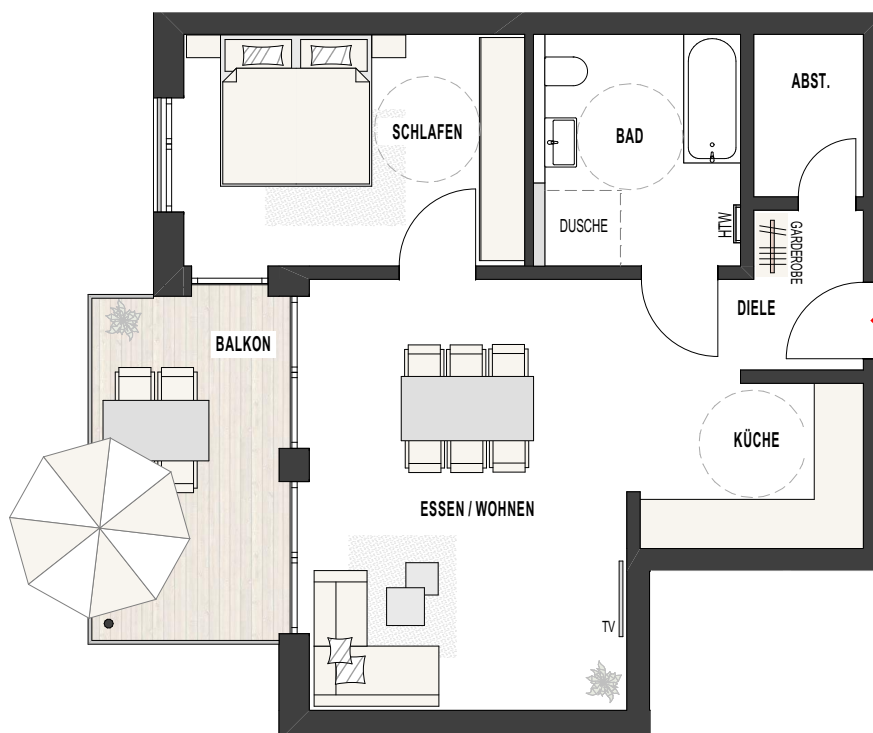


# 08

## Wohnung 08

Grundriss | M 1: 100

2. Obergeschoss



Wohnen & Essen	26,52 m <sup>2</sup>
Küche	6,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,93 m <sup>2</sup>
Diele	3,28 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche Wohnung 08 brutto	61,32 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	1,84 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche Wohnung 08 netto	59,48 m <sup>2</sup>
+ Balkon 08 ( 50% von 11,44 m <sup>2</sup> )	5,72 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Wohnfläche Wohnung 08 gesamt netto</b>	<b>65,20 m<sup>2</sup></b>



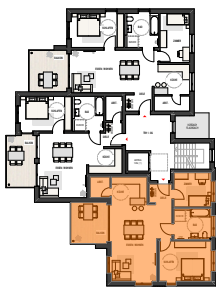
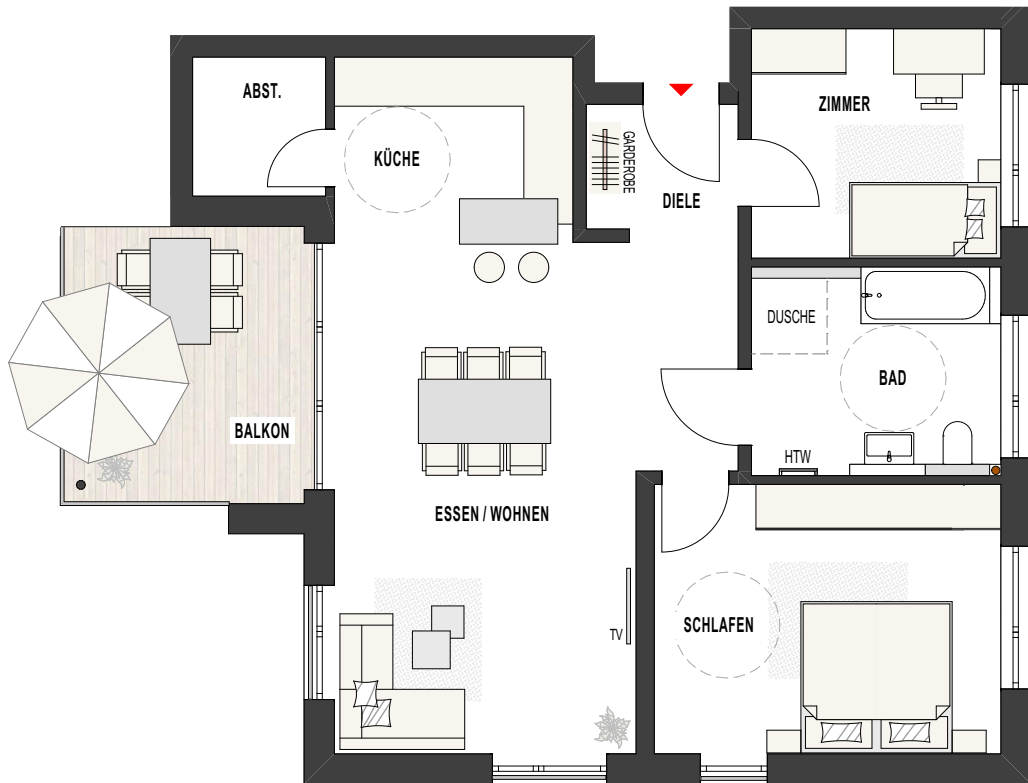


# 09

## Wohnung 09

Grundriss | M 1: 100

2. Obergeschoss



Wohnen & Essen	31,79 m <sup>2</sup>
Küche	7,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,01 m <sup>2</sup>
Bad	8,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,24 m <sup>2</sup>
Diele	3,32 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 09 brutto	81,09 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	2,43 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 09 netto	78,66 m <sup>2</sup>
+Balkon 09 ( 50% von 11,73 m <sup>2</sup> )	5,87 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 09 gesamt netto 84,52 m<sup>2</sup>**

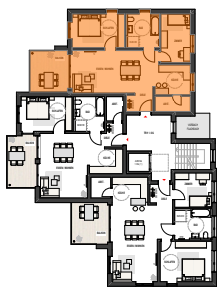


# 10

## Wohnung 10

Grundriss | M 1: 100

Dachgeschoss



Wohnen & Essen	28,24 m <sup>2</sup>
Küche	7,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,69 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
Diele	3,66 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 10 brutto	72,72 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	2,18 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 10 netto	70,54 m <sup>2</sup>
+ Balkon 10 ( 50% von 11,60 m <sup>2</sup> )	5,80 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 10 gesamt netto 76,34 m<sup>2</sup>**

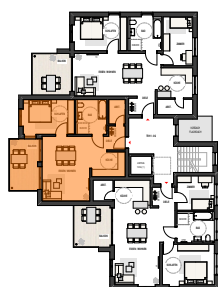
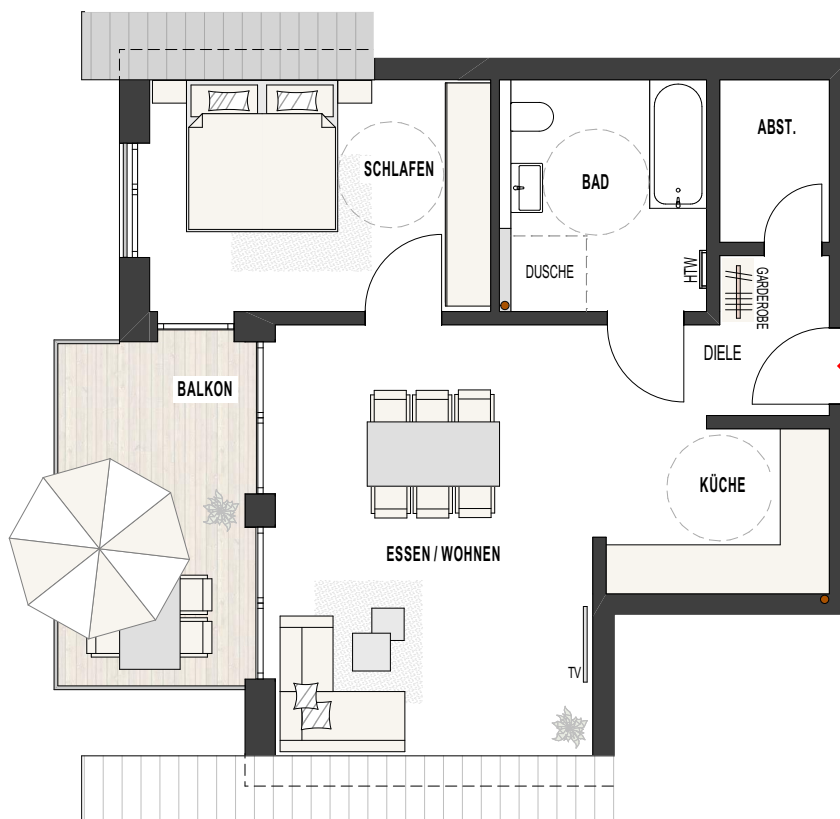


# 11

## Wohnung 11

Grundriss | M 1: 100

Dachgeschoss



Wohnen & Essen	25,88 m <sup>2</sup>
Küche	6,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,93 m <sup>2</sup>
Diele	3,28 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 11 brutto	60,21 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	1,81 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 11 netto	58,40 m <sup>2</sup>
+ Balkon 11 ( 50% von 11,44 m <sup>2</sup> )	5,72 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 11 gesamt netto 64,12 m<sup>2</sup>**



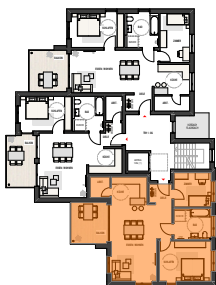
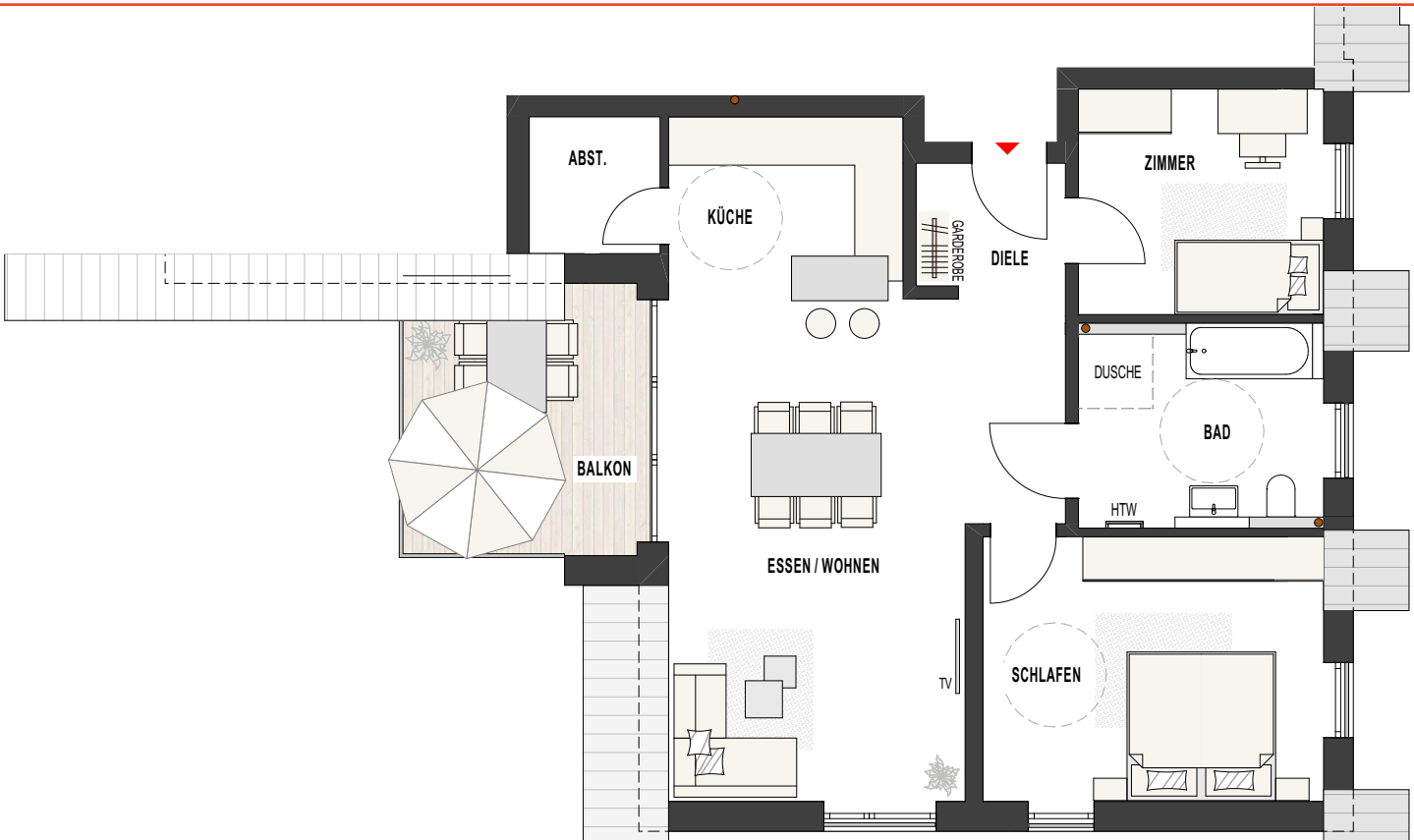


# 12

## Wohnung 12

Grundriss | M 1: 100

Dachgeschoss



Wohnen & Essen	30,89 m <sup>2</sup>
Küche	7,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,95 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,39 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,11 m <sup>2</sup>
Diele	3,32 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 12 brutto	79,09 m <sup>2</sup>
- 3 % Putz	2,37 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung 12 netto	76,72 m <sup>2</sup>
+Balkon 12 ( 50% von 11,00 m <sup>2</sup> )	5,50 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung 12 gesamt netto 82,22 m<sup>2</sup>**





Baubüro JUNG GmbH  
Architektur | Bauträger | Immobilien  
Spaichingen

Auf unsere Leistungsbilanz sind wir stolz:

Unzählige Eigentumswohnungen und mehr als 130 Seniorenwohnungen wurden bisher von uns realisiert. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Oder Gewerbe- und Industriebauten, ein Bereich, der in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat. Eine beträchtliche Anzahl von Verkäufen und Vermietungen spricht für sich. Diese aufwärts strebende Leistungsbilanz verdanken wir nicht zuletzt einem Stamm an langjährigen, erfahrenen Mitarbeitern.

Der Name Baubüro JUNG verpflichtet. Er steht für garantiert diskrete und sachkundige Abwicklung bei allen Fragen rund um die Immobilie.

Eigenheim, Mehrfamilienhaus, Wohnanlage, Sanierung, Renovierung, Modernisierung, Gewerbe- und Industriebau - auf unsere vielfältige Erfahrungen können unsere Kunden aufbauen, mit unserem Wissen können wir realistisch beraten und bei Entscheidungen helfen.

Schließlich sind wir seit über 50 Jahren erfolgreich in der Region Tuttlingen bis Bodensee als Bauträger, Generalunternehmer und Immobiliendienstleister tätig und für Kunden wie auch für die ausführenden Handwerker ein zuverlässiger Partner.

Marktplatz 11  
78549 Spaichingen  
Telefon 07424/ 2435 u. 2277  
Fax 07424/ 3950  
[info@baubuero-jung.de](mailto:info@baubuero-jung.de)  
[www.baubuero-jung.de](http://www.baubuero-jung.de)

© für alle Inhalte und Entwürfe  
Baubüro JUNG GmbH, Mai 2022