



# Neckar.Rooms

ROTTENBURG  
AM NECKAR

## Neues Viertel, neues Leben.

Mit dem Neckar.Au Viertel ist ein neues und nachhaltiges Stadtquartier entstanden, von dem Instone große Teile gemeinsam mit der Stadt Rottenburg entwickelt hat.

Zeitgemäß, vielfältig und zukunftsfähig: Mit dem Neckar.Au Viertel entsteht ein Quartier mit Modellcharakter für die gesamte Region. Hierbei konzentriert sich Instone Real Estate auf die Schaffung neuen Wohnraums und die Stadt Rottenburg bietet neue Flächen für regionale Handwerks- und Gewerbebetriebe an. Der großzügige Mix aus Wohnraum, Arbeitsmöglichkeiten und familienfreundlichen Angeboten schafft ein lebenswertes Zuhause für Jung und Alt. Im Zentrum steht dabei eine nachhaltige und soziale Gestaltung des Quartiers. So bietet die Kita im Quartier nicht nur eine nahegelegene Kinderbetreuung, sondern auch einen Begegnungsort für Familien. Neben Eigentumswohnungen entsteht auch geförderter Wohnraum sowie Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen. Somit entsteht ein sozial durchmischtes, buntes Quartier. Das Neckar.Au Viertel basiert auf modernen Umweltstandards und wird unter anderem durch ein Nahwärmenetz und Photovoltaikanlagen versorgt.

## EINFACH DRAUFLOSLEBEN

Das Neckar.Au Viertel wird schon ab diesem Sommer (Juli 2026) ein lebendiger Ort mit naturnahen Grünanlagen und Gewerbeflächen rund um einen zentralen Quartiersplatz. Diese grüne Mitte des Quartiers bietet die besten Möglichkeiten, eine neue Gemeinschaft entstehen zu lassen. Hier trifft man sich, lässt die Seele baumeln und genießt die nachbarschaftliche Atmosphäre.

Auch Supermärkte, Schulen und Kindertagesstätten finden Sie in direkter Nähe zum Quartier. Zieht es einen doch in die historische Altstadt von Rottenburg, so ist diese dank der zentralen Lage des Neckar.Au Viertels nur wenige Gehminuten entfernt. Führt der Weg noch weiter fort, profitieren Sie von der guten Anbindung des Quartiers. In weniger als einer Viertelstunde sind Sie mit dem Nahverkehr oder dem Auto über die Bundesstraße 28 in Tübingen. Wer die Strecke lieber an der frischen Luft zurücklegen will, kann auf dem geplanten Radschnellweg in Richtung Universitätsstadt in die Pedale treten. Sogar eine eigene Stadtbahnhaltestelle im Quartier ist geplant.

3D Rundgang Wohnung B.04.2



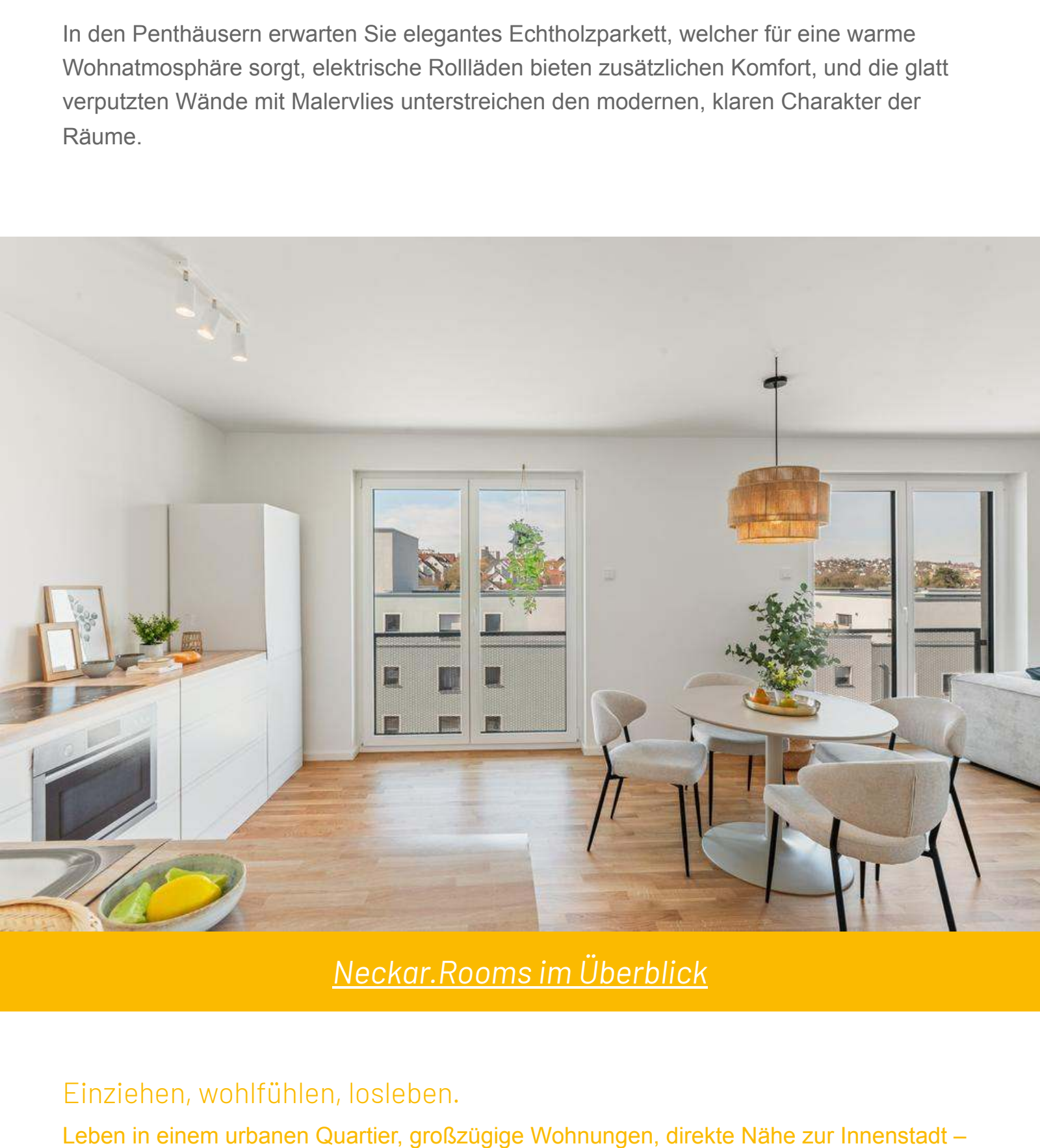
## Raum zur Entfaltung.

Im Neckar.Rooms genießen Sie fernab aller Hektik die Nähe zur Stadt.

Im Neckar.Rooms finden Singles, Paare und Familien jeden Alters ihr neues Zuhause. Der vielfältige Mix aus 122 stufenlos erreichbaren Wohnungen in drei Gebäuden bietet Ihnen passenden Wohnraum für jede Lebenssituation. Egal ob in einer smarten 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 Quadratmetern oder einer großzügigen 4-Zimmer-Wohnung mit bis zu 130 Quadratmetern – hier lassen Sie es sich gut gehen.

## Einziehen und durchatmen

Die lichte Raumhöhe von circa 2,50 Metern sowie großzügige Fensterflächen mit bodentiefen Fensterelementen sorgen für helle Räume und schaffen dabei eine besondere Wohnqualität. Die moderne Ausstattung in Verbindung mit durchdachten Grundrissen zeigt, dass großartiges Wohnen keine Frage der Wohnungsgröße ist. Für den nötigen Stauraum ist gesorgt, da alle Wohnungen mit einem eigenen Keller ausgestattet sind. Von der Tiefgarage aus gelangen Sie bequem und stufenlos über den Aufzug in jede Wohnebene. Die Wohnungen im Neckar.Rooms sind letztlich aber nicht nur komfortabel und effizient, sondern vor allem: entspannend. Denn jede einzelne Wohnung verfügt über einen Garten, einen Balkon, eine Loggia oder eine Dachterrasse.



## Familienfreundlich und nachhaltig.

Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein großzügiger und ruhiger Innenhof. Mit viel Grün lädt er zum Verweilen und Spielen ein. Fahrzeuge gibt es hier dank der gemeinsamen Tiefgarage nicht.

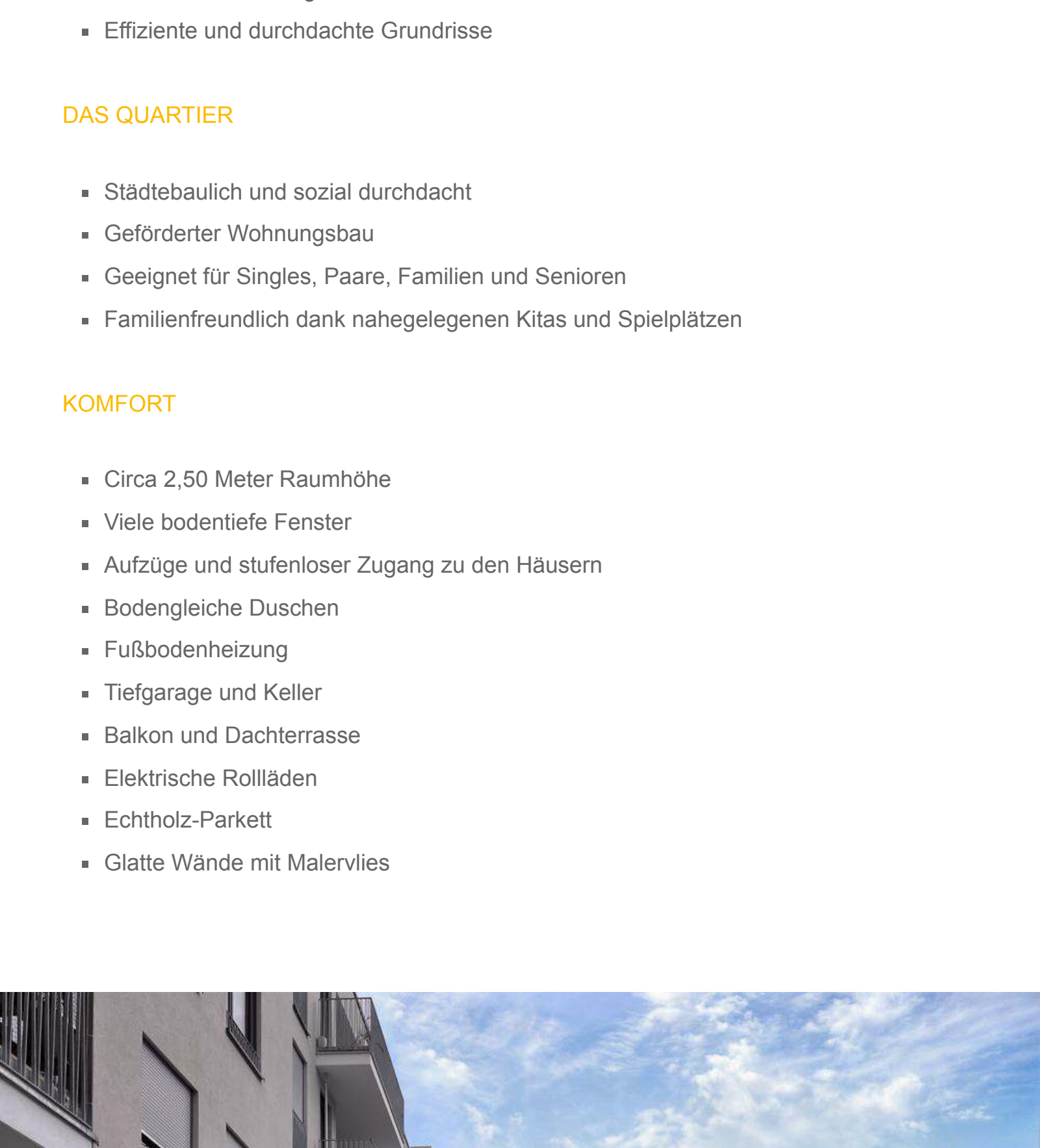
## FÜR EIN BESSERES MORGEN

Auf den Dächern befinden sich Photovoltaikanlagen und die Auswahl aller Baustoffe erfolgte unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien. Das Projekt wurde daher mit dem DGNB-Gold Zertifikat sowie dem QNG-Siegel ausgezeichnet.

## Von Anfang an für alles gesorgt.

Moderne Ausstattung mit Fokus auf Qualität und Design.

In den Penthäusern erwarten Sie elegantes Echtholzparkett, welcher für eine warme Wohnatmosphäre sorgt, elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort, und die glatt verputzten Wände mit Malervlies unterstreichen den modernen, klaren Charakter der Räume.



## Neckar.Rooms im Überblick

## Einziehen, wohlfühlen, losleben.

Leben in einem urbanen Quartier, großzügige Wohnungen, direkte Nähe zur Innenstadt – ein Zuhause im Neckar.Rooms bietet eine Menge überzeugender Vorteile. Hier sind noch mehr:

### ZENTRALITÄT

- Nur wenige Gehminuten zum Rottenburger Stadtkern
- Nähe zur Universitätsstadt Tübingen
- Neuer Bahnhaltepunkt im Quartier

### GRÜNER AUSSENBEREICH

- Einladende Gemeinschaftsflächen
- Öffentliche Plätze im Quartier
- Treffpunkt für Nachbarn

### NACHHALTIGKEIT

- E-Mobilität
- Hoher energetischer Standard nach KfW 55
- Photovoltaik
- Nachhaltigkeitszertifikat

### ARCHITEKTUR

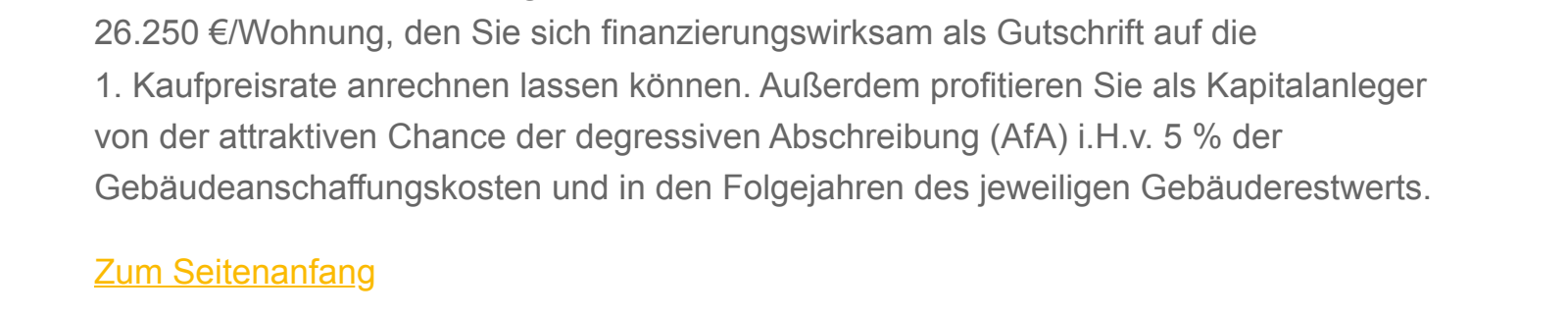
- Architektonische Symbiose mit dem Neckar.Au Viertel
- Qualitativ hochwertige Architektur und Materialauswahl
- Effiziente und durchdachte Grundrisse

### DAS QUARTIER

- Städtebaulich und sozial durchdacht
- Geförderter Wohnungsbau
- Geeignet für Singles, Paare, Familien und Senioren
- Familienfreundlich dank nahegelegenen Kitas und Spielplätzen

### KOMFORT

- Circa 2,50 Meter Raumhöhe
- Viele bodentiefe Fenster
- Aufzüge und stufenloser Zugang zu den Häusern
- Bodengleiche Duschen
- Fußbodenheizung
- Tiefgarage und Keller
- Balkon und Dachterrasse
- Elektrische Rollläden
- Echtholz-Parkett
- Glatte Wände mit Malervlies



## Die Lage

## Charmante Altstadt, urbanes Flair.

Naturah, freundlich, wirtschaftsstarke: In Rottenburg am Neckar vereint sich das Historische mit dem Modernen.

Rottenburg hat als Römer- und Bischofsstadt eine lange Geschichte und ist wirklich etwas Besonderes. Ein liebevoll restaurierter, mittelalterlicher Stadtkern, malerische Fachwerkhäuschen und verwinkelte Gassen in der Altstadt mit zahlreichen Cafés prägen das Lebensgefühl. Und vor allem: das Grüne. Etwa ein Viertel des Stadtgebietes besteht aus Wäldern. Insbesondere die Lage am Fluss sowie die vielen Rad- und Wanderwege machen die Stadt zu einem lebenswerten und äußerst erholsamen Zuhause. In Rottenburg leben Sie naturnah und wandern über Hügel und Weinberge. Ein ländliches Idyll? Ja – aber her vorragend an die Universitätsstadt Tübingen angeschlossen, wo Menschen aus über hundert Nationen friedlich zusammenleben. Diese Weltoffenheit ist auch in Rottenburg spürbar.

## IM ZENTRUM BADEN-WÜRTTEMBERGS

Studentischen Esprit spürt man übrigens auch in Rottenburg, denn hier gibt es zwei eigene Hochschulen. Außerdem werden in Rottenburg viele Unternehmen gegründet, weshalb die Stadt vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg für ihr Konzept zur Unterstützung von Unternehmensgründungen ausgezeichnet wurde. Hierbei profitiert Rottenburg auch von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt mitten im Zentrum von Baden-Württemberg, was regional wie überregional kurze Wege garantiert. Die A 81 als Verbindungsachse vom Bodensee über Böblingen nach Stuttgart ist nur wenige Minuten entfernt. Über die neu ausgebaute B 28 oder die Anbindung an das regionale Schienennetz erreicht man auch die Universitätsstadt Tübingen in kürzester Zeit.

## Highlights

### Attraktive Fördermöglichkeiten warten auf Sie!

Mit dem Kauf einer Wohnung im Neckar.Rooms sichern Sie sich einen Zuschuss i.H.v. 26.250 €/Wohnung, den Sie sich finanzierungswirksam als Gutschrift auf die 1. Kaufpreistraten anrechnen lassen können. Außerdem profitieren Sie als Kapitalanleger von der attraktiven Chance der degressiven Abschreibung (AfA) i.H.v. 5 % der Gebäudeanschaffungskosten und in den Folgejahren des jeweiligen Gebäuderestwerts.

[Zum Seitenanfang](#)