

Neckar. Rooms

ROTTENBURG
AM NECKAR



A modern, multi-story residential building with a light beige facade and large windows. The building features balconies with decorative metal railings. In the foreground, a family is walking on a paved path. A woman in a black cardigan and blue jeans is pushing a blue stroller with a child inside. A man in a black t-shirt and grey shorts is walking alongside her. A young boy in a blue and white plaid shirt and green shorts is running towards a blue toy car. In the background, there is a large tree, a playground with a wooden structure, and other people walking. The sky is blue with some clouds.

WO RÄUME
ZUM
ZUHAUSE
WERDEN.



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 Zweizimmerwohnung mit ca. 60 Quadratmetern oder einer großzügigen Vierzimmerwohnung mit bis zu 130 Quadratmetern – im Neckar.Rooms können Sie es sich gut gehen lassen.



122 Eigentums-
wohnungen



1-4 Zimmer



Moderne
Ausstattung



Geplanter
Bahnhaltelpunkt
im Quartier



Gemeinsame
Tiefgarage



Naturnahe
Grünanlagen

CHARMANTE ALTSTADT, URBANES FLAIR.

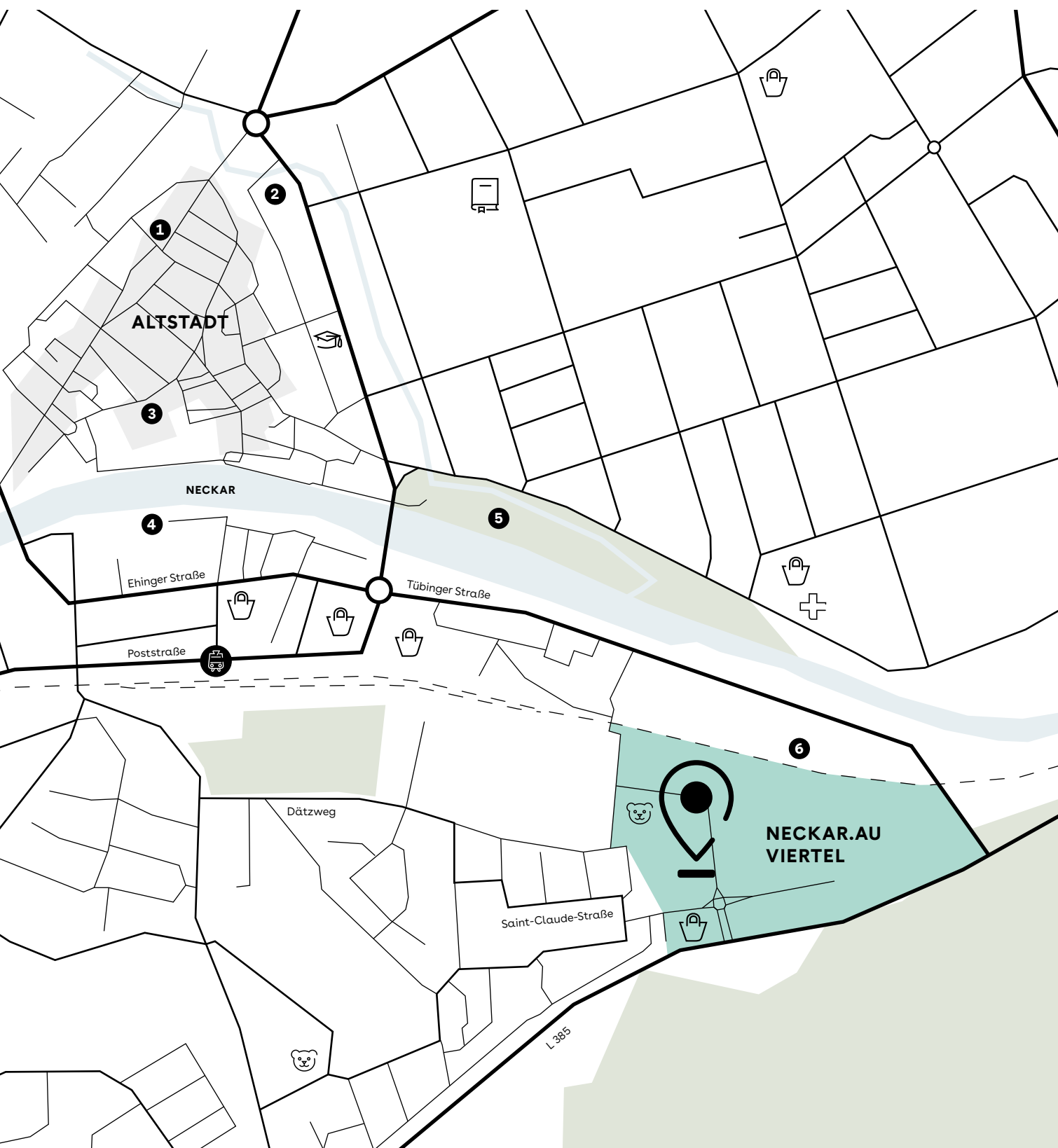
**Naturnah, freundlich,
wirtschaftsstark: In Rotten-
burg am Neckar vereint
sich das Historische mit dem
Modernen.**

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 ein weiteres Highlight: das Grüne. Etwa ein Viertel des Stadtgebietes besteht aus Wäldern. Vor allem 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 hervorragend 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 ausgebauten B 28 oder das regionale Schienennetz erreicht man auch die Universitätsstadt Tübingen in kürzester Zeit.





 Nahversorgung
  Hochschule
  Schule
  Kita
  Medizin
  Bahnhof

- 1
 Marktplatz mit Dom St. Martin
- 2
 Sumelocenna-Museum
- 3
 Diözesanmuseum
- 4
 Stiftskirche St. Moriz
- 5
 Park am Neckar
- 6
 Geplanter Bahnhaltepunkt Neckar.Au Viertel

IHR NEUER LEBENSMITTELPUNKT.



Geplanter
Bahnhaltelpunkt
im Quartier



Nahversorgung
im Quartier



Kindergarten
im Quartier



17 Gehminuten
zum Arzt

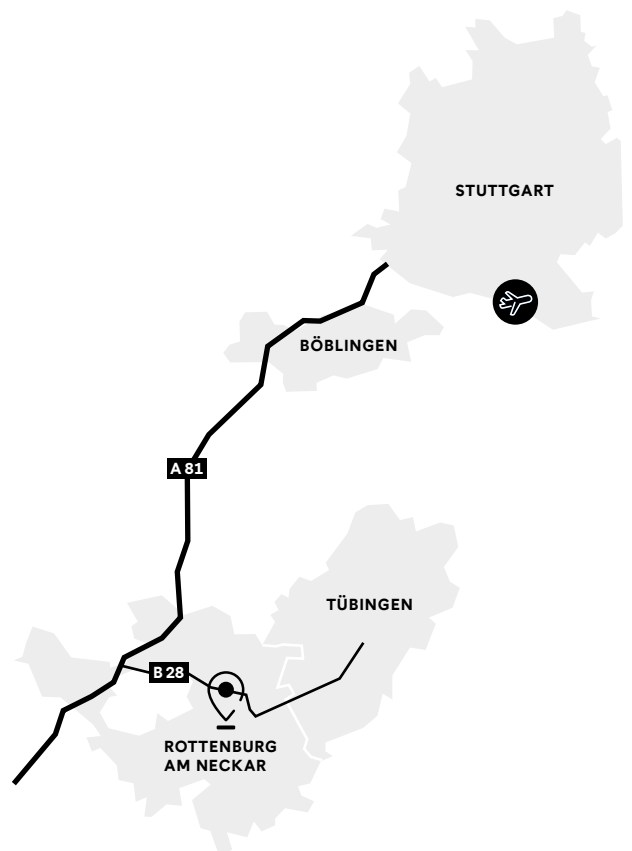


12 Gehminuten
zum Park am Neckar

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.

ENTFERNUNGEN

Grundschule	2 km
Weiterführende Schule	1,3 km
Altstadt Rottenburg am Neckar	1,4 km
Bahnhof Rottenburg (Neckar)	1 km
Tübingen	12,5 km
Stuttgart	57 km





NEUES VIERTEL, NEUES LEBEN.

»Durch das schlüssige Gesamtkonzept aus Mobilität, Versorgung und Umweltverträglichkeit ist das Neckar.Au Viertel ein Vorzeigequartier für nachhaltige Stadtentwicklung. Hier wird auf effiziente Weise dringend benötigter Wohnraum geschaffen.«

THOMAS WEIGEL

Erster Bürgermeister der Stadt
Rottenburg am Neckar

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

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 naheliegende Kinderbetreuung, sondern auch einen Begegnungsort für Familien. Neben Miet- und Eigentumswohnungen wird auch geförderter Wohnraum sowie Wohnraum für Menschen

mit Beeinträchtigungen geschaffen. Somit entsteht ein sozial durchmisches, 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 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.

RAUM ZUR ENTFALTUNG.

Neckar.Rooms: Ihr persönlicher Wohlfühlort innerhalb eines lebenswerten Quartiers.



Stufenlose Erreichbarkeit



Freisitz



Außenbereich



E-Mobilität und Tiefgarage



Förderfähig

ENZIEHEN 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 Wohneinheit. 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.

ATTRAKTIVE FÖRDERMÖGLICHKEITEN WARTEN AUF SIE

Der Wohnungsmix und die Grundrisse im Neckar.Rooms sind so konzipiert, dass sie für die verschiedenen Fördermöglichkeiten der L-Bank – der Staatsbank für Baden-Württemberg – geeignet sind. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger können daher attraktive Fördermittel beantragen. Lassen Sie sich beraten und profitieren auch Sie von den Fördermöglichkeiten.







FAMILIEN- FREUNDLICH UND NACH- HALTIG.



Anschluss zum
Quartiersplatz



Eigener auto-
freier Innenhof



Großzügige
Spielflächen



Nachhaltig

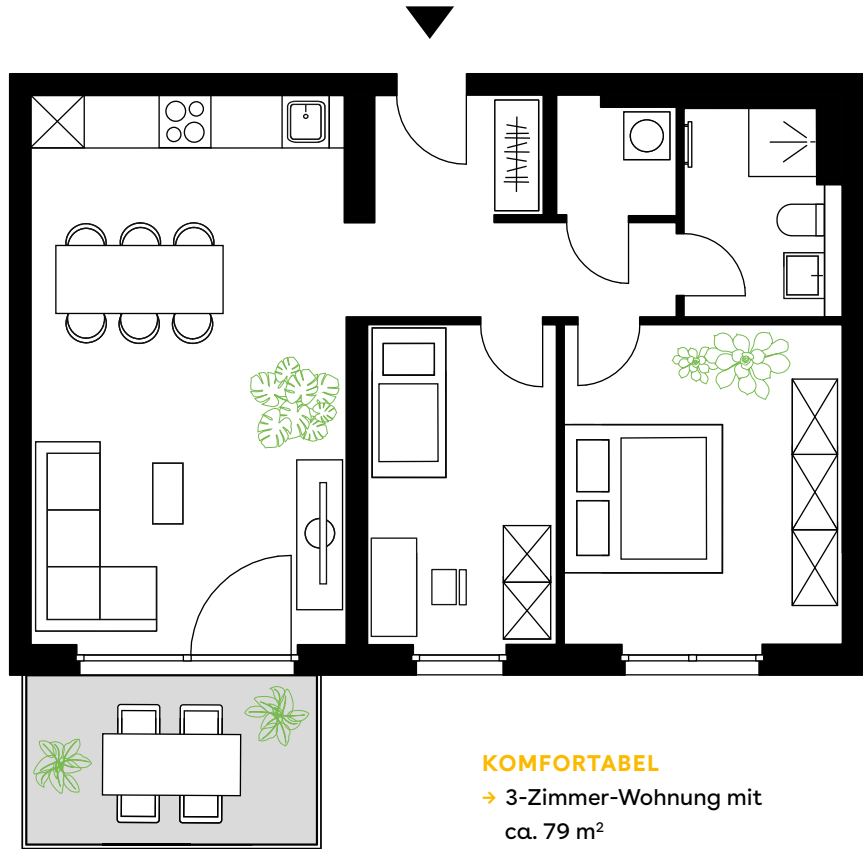
Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein großzügiger und ruhiger Innenhof. Mit viel Grün lädt er zum Verweilen und Spielen ein. Fahrzeuge gibt es hier dank der gemeinsamen Tiefgarage nicht.

FÜR EIN BESSERES MORGEN

Im Neckar.Rooms nimmt das Thema Nachhaltigkeit einen besonders hohen Stellenwert ein. Neben der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist der Einsatz von CO₂-reduziertem Beton geplant. Auch bei der Auswahl aller weiteren Baustoffe soll deren Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Mit diesen Maßnahmen wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung angestrebt.

A photograph of a modern apartment balcony. In the foreground, there is a wooden armchair with a grey cushion and a wooden coffee table with a grey cushion. On the coffee table, there are several white mugs, a glass of red liquid, and a small potted plant. To the left, there is a wooden lounge chair with a grey cushion and a striped pillow. A large white patio umbrella is open over the seating area. The balcony has a metal railing and a concrete floor. In the background, there is a multi-story apartment building with many windows and balconies. The sky is blue with some clouds.

GUT DURCHDACHT:
ALS ZUHAUSE
ODER KAPITAL-
ANLAGE.

**KOMFORTABEL**

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m²
- Räumliche Trennung von Schlaf- und Wohnbereich
- Offener Wohn-Ess-Bereich
- Balkon zum Entspannen
- Separater Abstellraum

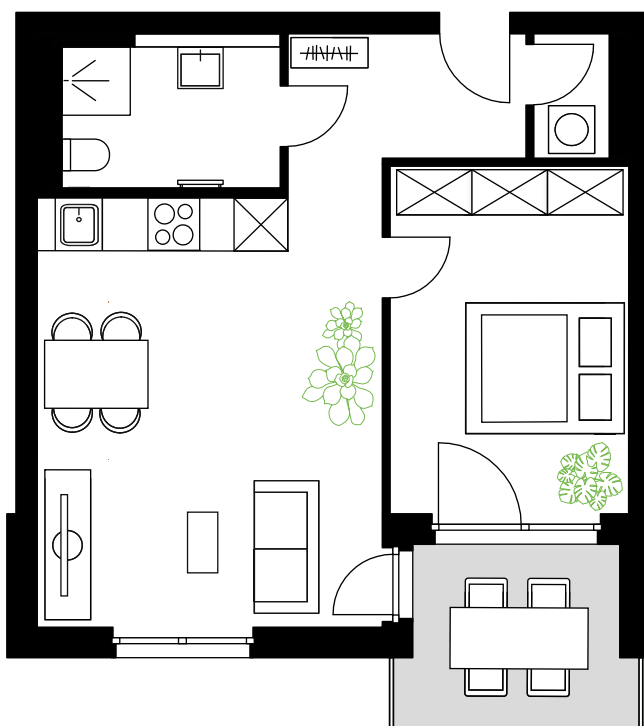
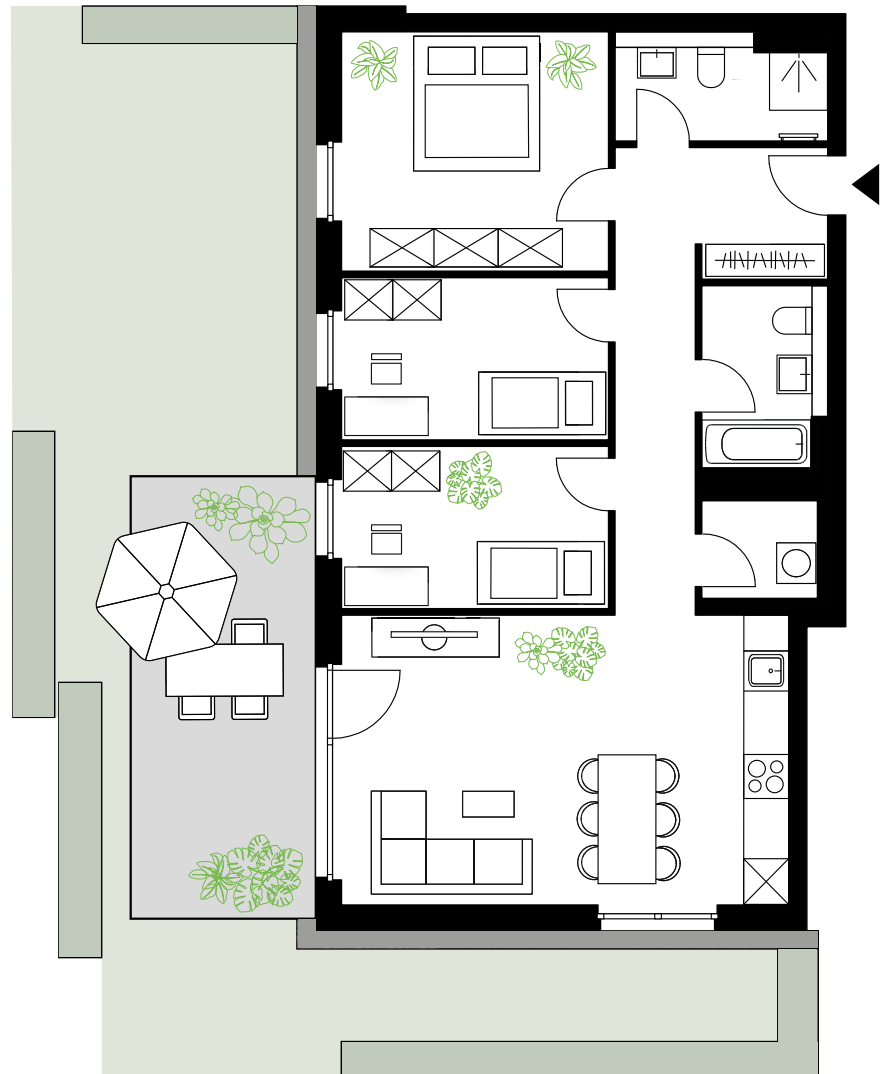
Freuen Sie sich auf eine Eigentumswohnung, die genau zu Ihren Wünschen passt.

Der offene Wohn-Ess-Bereich schafft einen Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die räumliche Trennung von Schlaf- und Wohnbereich gibt Raum für Erholung und Rückzug. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Darüber hinaus verfügt jede Wohnung über einen Freisitz. Bei

den Erd- und Dachgeschosswohnungen ist die Terrasse so großzügig gestaltet, dass sie an schönen Sommertagen zum zweiten Wohnzimmer wird. Ein perfektes Zuhause für Eigentümer – ein perfektes Investment für Kapitalanleger.

KINDERFREUNDLICH

- 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m²
- Großzügige Terrasse mit Garten
- 2 Bäder
- Separater Abstellraum



SMART

- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m²
- Effiziente Flächenaufteilung
- Separater Abstellraum
- Attraktive Investition für Kapitalanleger

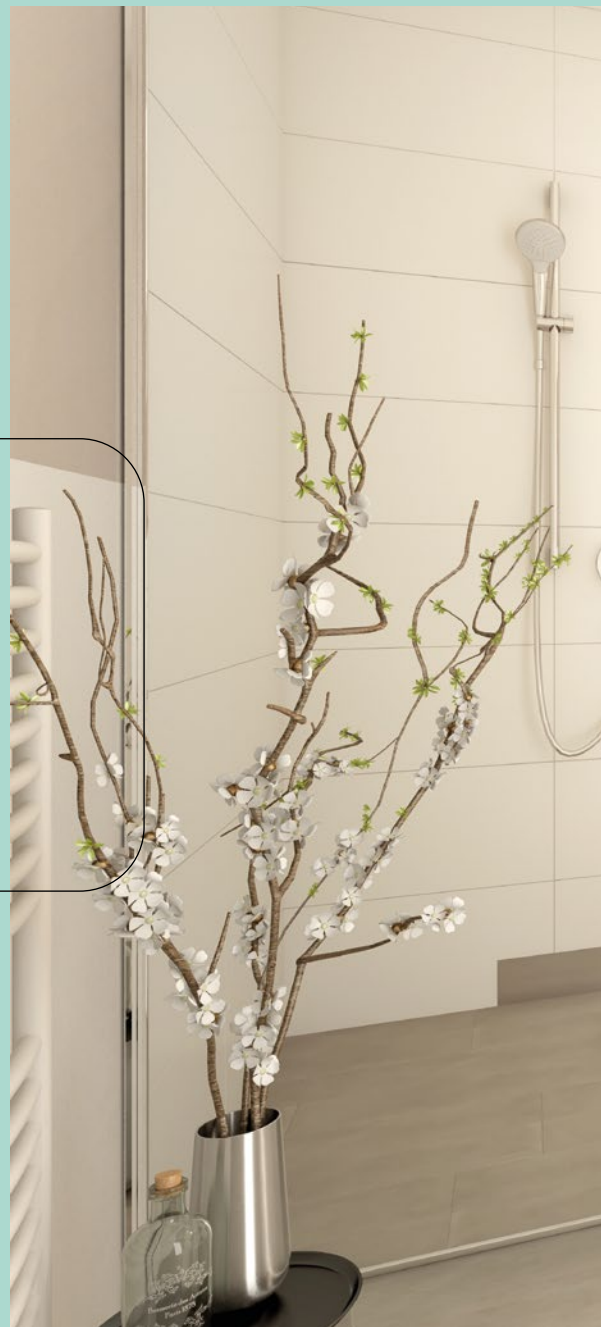


VON ANFANG
AN FÜR ALLES
GESORGT.

**Moderne Ausstattung
mit Fokus auf Qualität
und Design.**

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNG

Über unser Kundenportal können Sie Ihre Wohnung nach dem Kauf ganz nach Ihren Wünschen gestalten – einfach und unkompliziert. Sie haben die Auswahl unter ansprechenden Bodenbelägen und Sanitärausstattungen von namhaften Herstellern wie beispielsweise Villeroy & Boch, KALDEWEI, Geberit, KEUCO oder hansgrohe.



Fußbodenheizung



Viele bodentiefe
Fenster



Circa 2,50 m lichte
Raumhöhe



Ansprechende
Markenfabrikate



Bodengleiche
Duschen



Bild oben: © Busch-Jaeger
Bild links: © Gerflor



EINZIEHEN,
WOHL-
FÜHLEN,
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
- Geplanter 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:
 - Miete und Eigentum
- Geeignet für Singles, Paare, Familien und Senioren
- Familienfreundlich dank nahegelegener Kitas und Spielplätze



KOMFORT

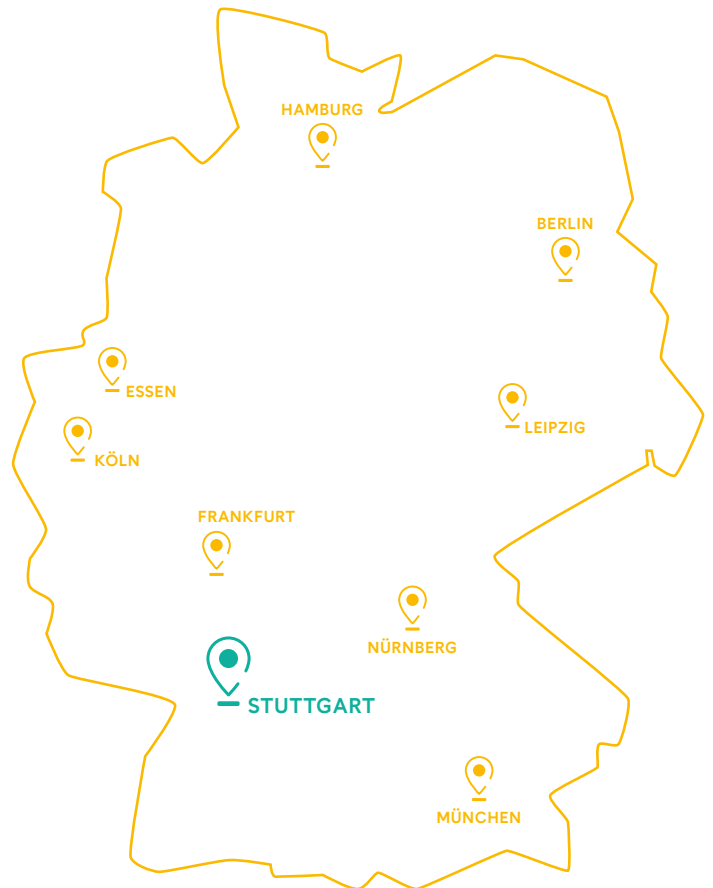
- Circa 2,50 m lichte Raumhöhe
- Viele bodentiefe Fenster
- Aufzüge und stufenloser Zugang zu den Häusern
- Bodengleiche Duschen
- Fußbodenheizung
- Tiefgarage und Keller
- Balkon, Terrasse oder Dachterrasse
- Garten

WIR SIND INSTONE REAL ESTATE.

Wie wir das Wohnen neu denken? Indem wir immer zuerst an die Menschen denken, die in unseren Quartieren zusammenleben werden.

Um dem aktuellen Wohnraumangel zu begegnen, entwickeln wir attraktive Wohn- und Lebensräume in ganz Deutschland. Dabei bieten wir finanzielle Solidität, basierend auf einem sehr robusten Fundament – verbunden mit dem Versprechen, dass wir als verllässlicher Partner unsere Projekte zu Ende bauen. Doch wir gehen noch einen großen Schritt weiter und setzen konsequent nachhaltige Ideen für soziale und ökologische Mehrwerte um. Immer in engem Dialog mit unseren Partnern, Investoren sowie den Städten und Kommunen. Mit ressourcenschonender Bauweise, Versorgung mit erneuerbaren Energien und vorausschauenden Klima- und Umweltschutzmaßnahmen.

Attraktive Kulturangebote, intelligente Mobilitätslösungen sowie Kinderbetreuungs-, Bildungs- und Nahversorgungsinfrastrukturen sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität. Davon profitieren nicht nur unsere Kunden, sondern auch die bestehenden Nachbarschaften. Das ist uns wichtig. Für ein nachhaltig gutes Zusammenleben. In unseren Quartieren und darüber hinaus.



> 100

neu geschaffene Nachbarschaften in ganz Deutschland



> 14.000

Wohnungen gruppenweit im Projektportfolio



> 1,4 Mio.m²

Lebensraum seit 1991 geschaffen



> 35.000

Menschen fanden bei uns schon ein neues Zuhause



> 30

Jahre Erfahrung



> 450

Mitarbeitende, die für Sie da sind



9

Standorte in ganz Deutschland



WIR FREUEN
UNS AUF SIE.

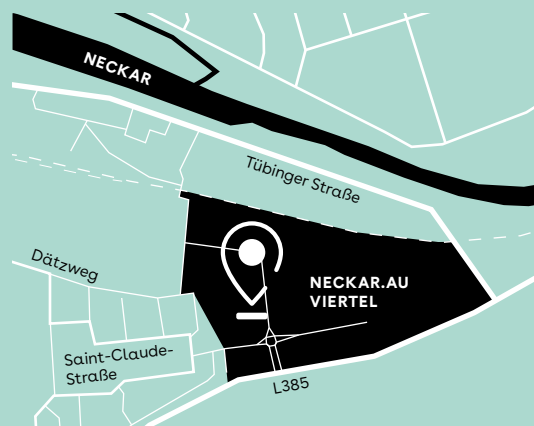
**INSTONE REAL ESTATE
DEVELOPMENT GMBH**
Niederlassung Baden-Württemberg
Lautenschlagerstraße 22
70173 Stuttgart

neckar-rooms.de



PROJEKTADRESSE
Yalova Straße/La-Bienne-Weg
72108 Rottenburg am Neckar

Informieren Sie sich über das Projekt auch
in unserem Vertriebscontainer vor Ort.



Bitte beachten Sie, dass die in diesem Prospekt vorgestellten Inhalte den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein die beurkundeten Unterlagen. Illustrationen und Icons sind freie künstlerische Darstellungen. Provisionsfreier Verkauf.

Visualisierungen: © plan b Agentur für visuelle
Kommunikation GmbH