



Neubau eines energieeffizienten  
Mehrfamilienwohnhauses  
mit 6 zum Teil barrierearmen/freien Wohnungen  
78 628 Rottweil-Zepfenhan Rosenstrasse 5

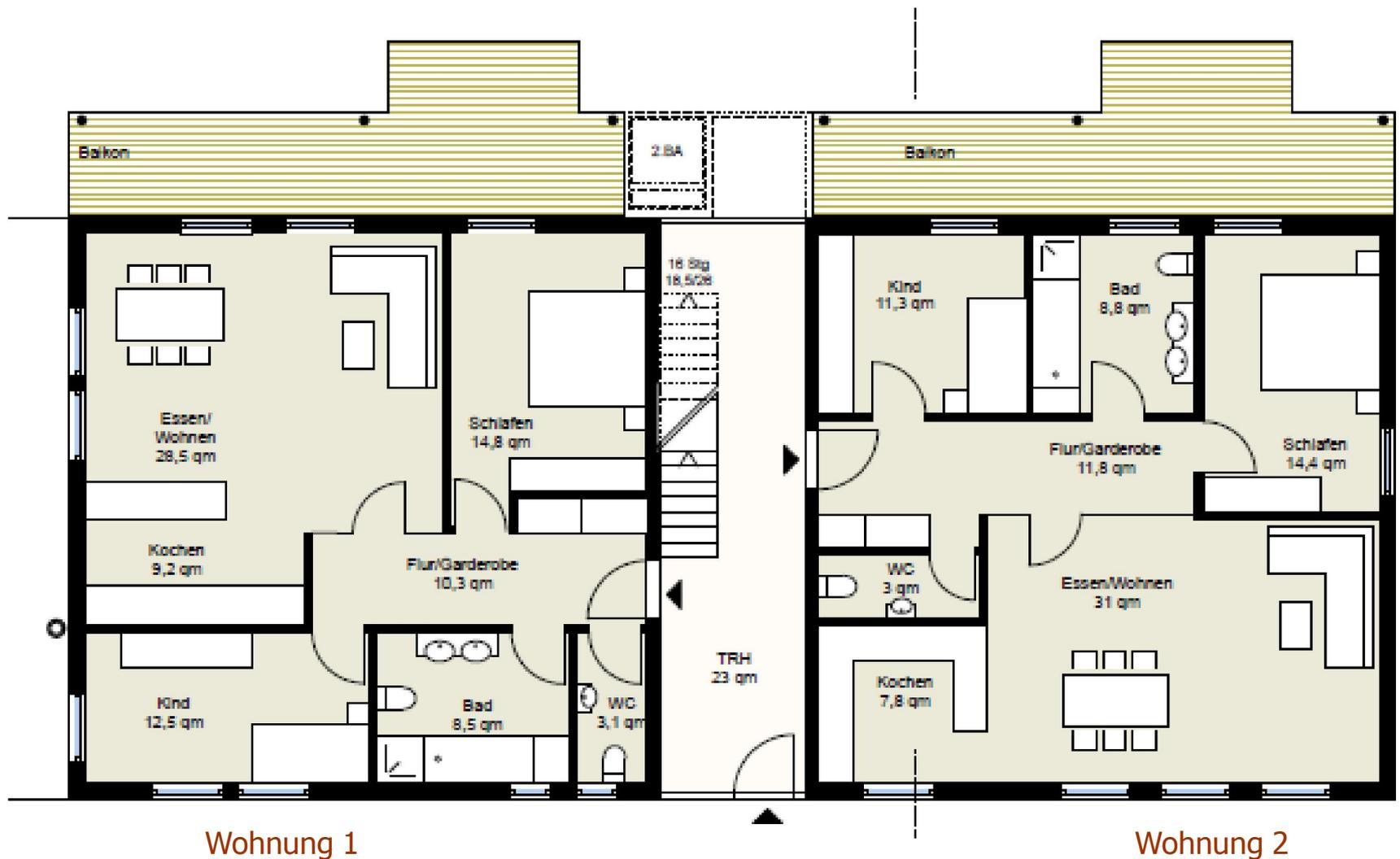




Lagebeschreibung:

Ortsmitte Zepfenhan  
 Rosenstrasse  
 78628 Zepfenhan  
 693 müNN



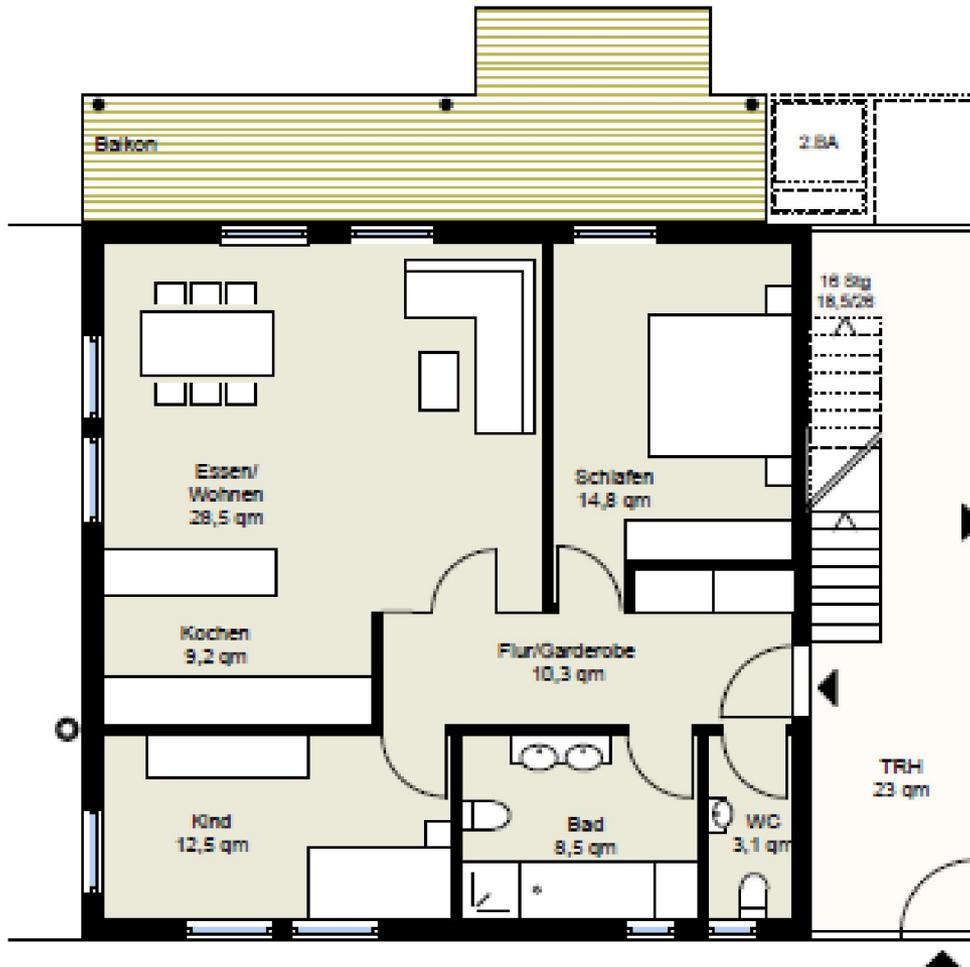


Wohnung 1

Wohnung 2

**Haupteingang: Erdgeschoss**  
 2 großzügig geschnittene  
 3,5 Zimmerwohnungen mit 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche





**Erdgeschoss**

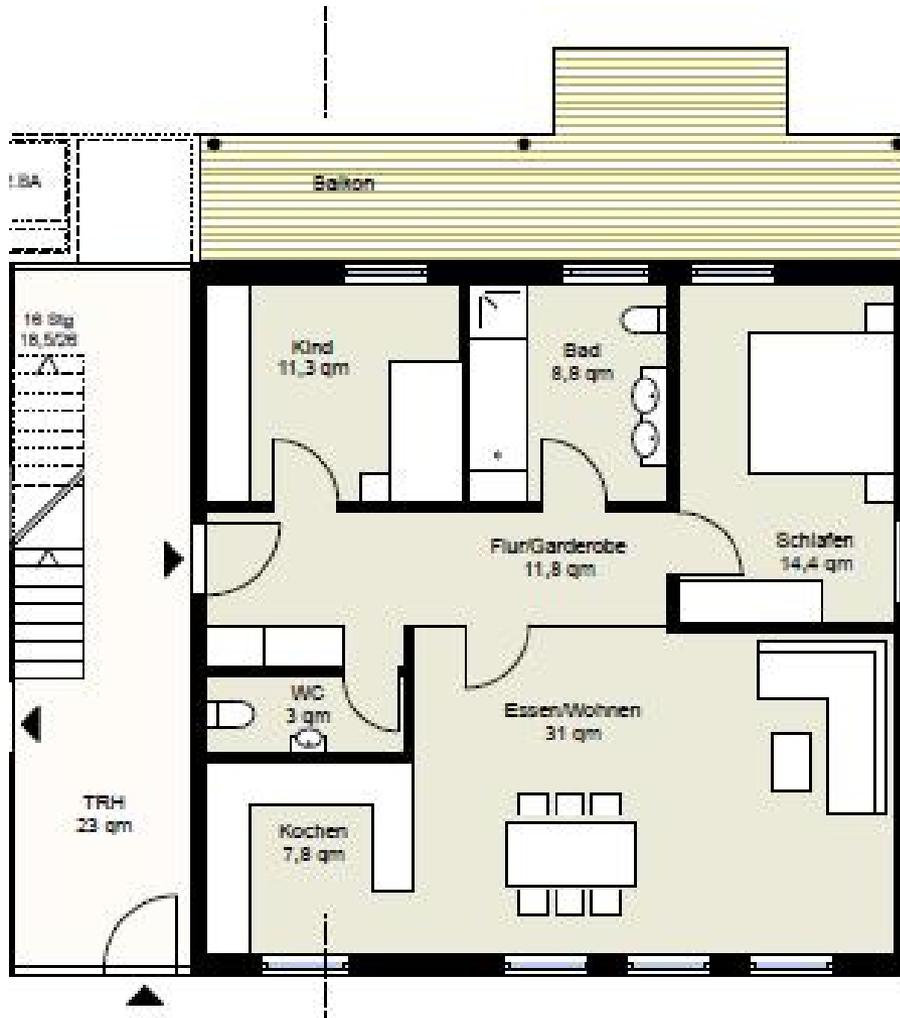
## Wohnung 1

variable Innenraumteilung  
Grundrissvorschlag

Wohnflächen:

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Wohnen/Essen:      | 28,5 m <sup>2</sup> |
| Balkon: $21,8/2 =$ | 10,9 m <sup>2</sup> |
| Kochen:            | 9,2 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen:          | 14,8 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer:      | 12,5 m <sup>2</sup> |
| Bad:               | 8,5 m <sup>2</sup>  |
| Gäste-WC:          | 3,1 m <sup>2</sup>  |
| Flur/Garderobe:    | 10,3 m <sup>2</sup> |

*Abstellraum i.UG:* 6,0 m<sup>2</sup>  
*Stellplatz Nr.1* Garage



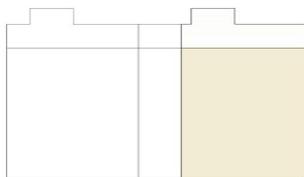
## Wohnung 2

variable Innenraumteilung  
Grundrissvorschlag

Wohnflächen:

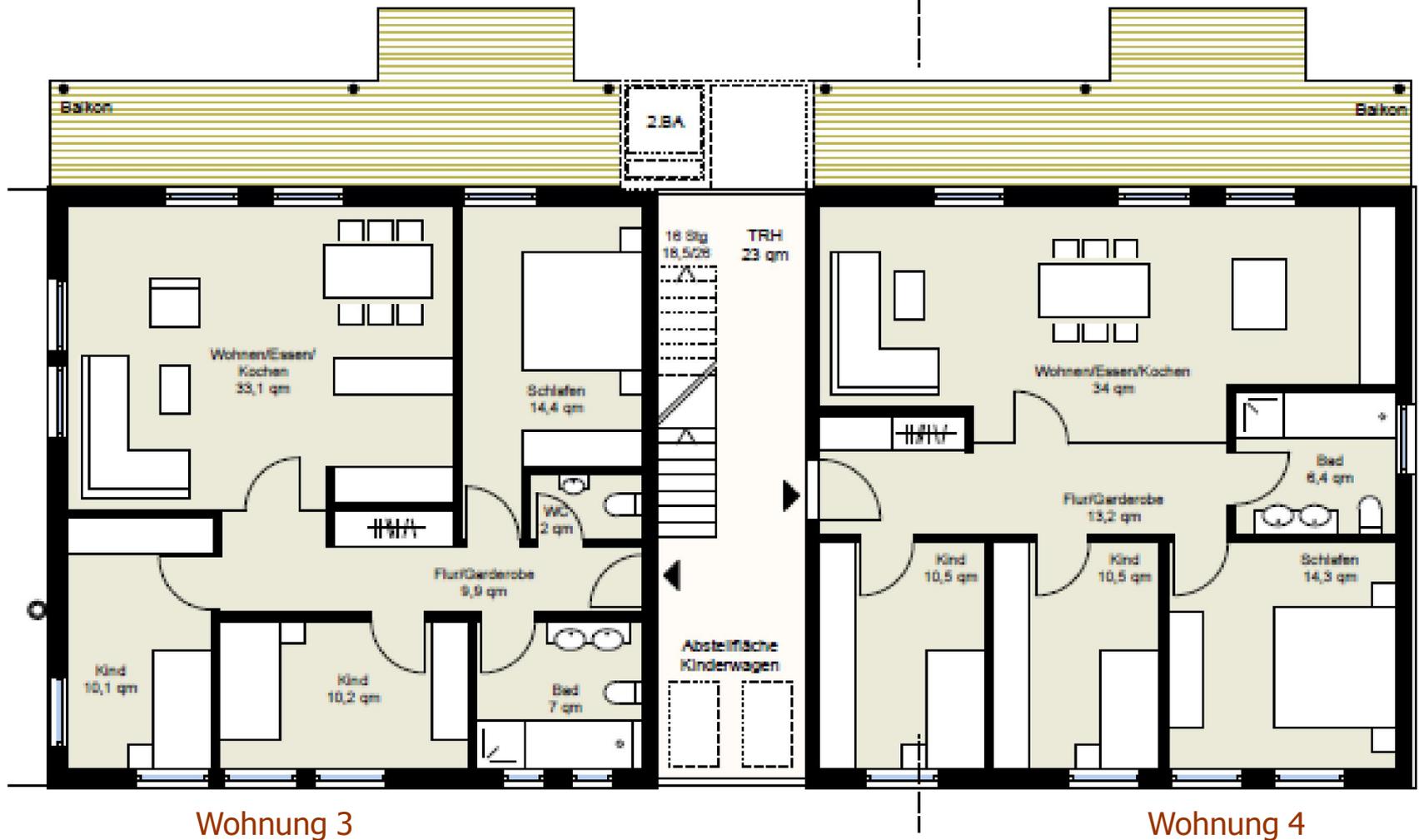
|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Wohnen/Essen:   | 31,0 m <sup>2</sup>          |
| Balkon:         | 21,8/2 = 10,9 m <sup>2</sup> |
| Kochen:         | 7,8 m <sup>2</sup>           |
| Schlafen:       | 14,4 m <sup>2</sup>          |
| Kinderzimmer:   | 11,3 m <sup>2</sup>          |
| Bad:            | 8,8 m <sup>2</sup>           |
| Gäste-WC:       | 3,0 m <sup>2</sup>           |
| Flur/Garderobe: | 11,8 m <sup>2</sup>          |

*Abstellraum:* 6,0 m<sup>2</sup>  
*Stellplatz Nr. 2* Garage



**Erdgeschoss**





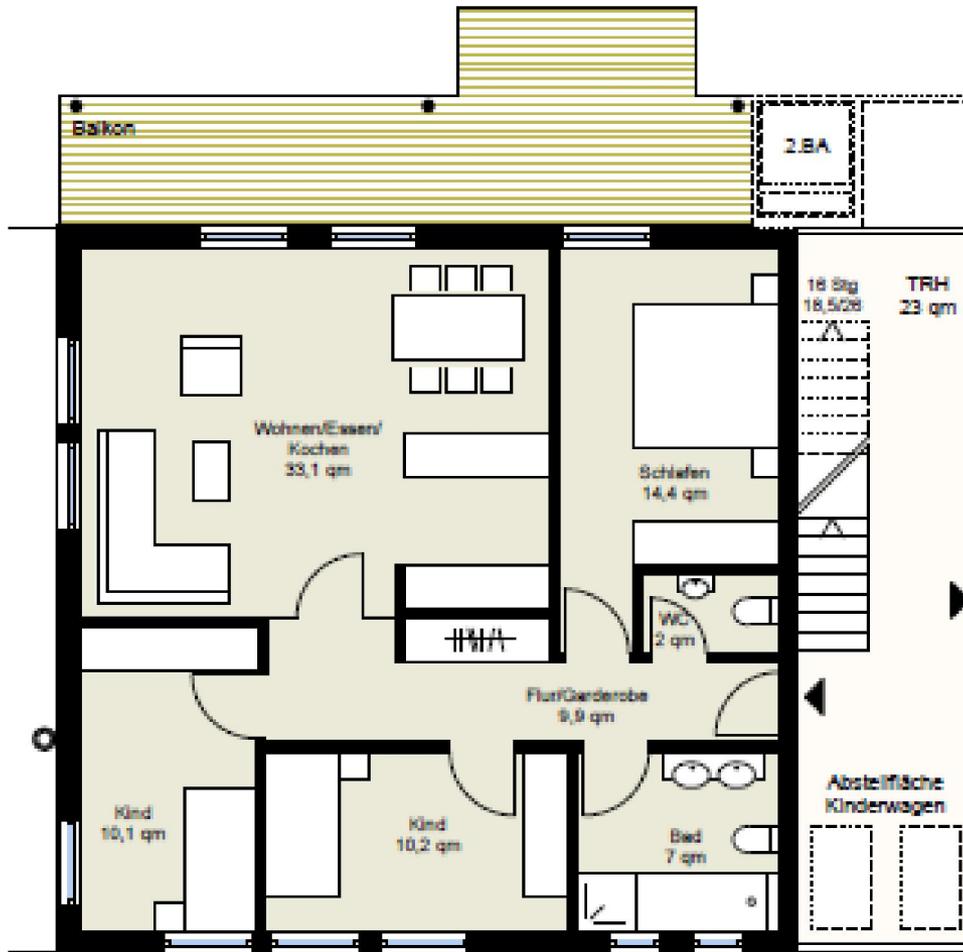
Wohnung 3

Wohnung 4

## 1. Obergeschoss

2 großzügig geschnittene

4,5 Zimmerwohnungen mit 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche



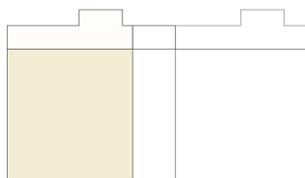
## Wohnung 3

variable Innenraumteilung  
Grundrissvorschlag

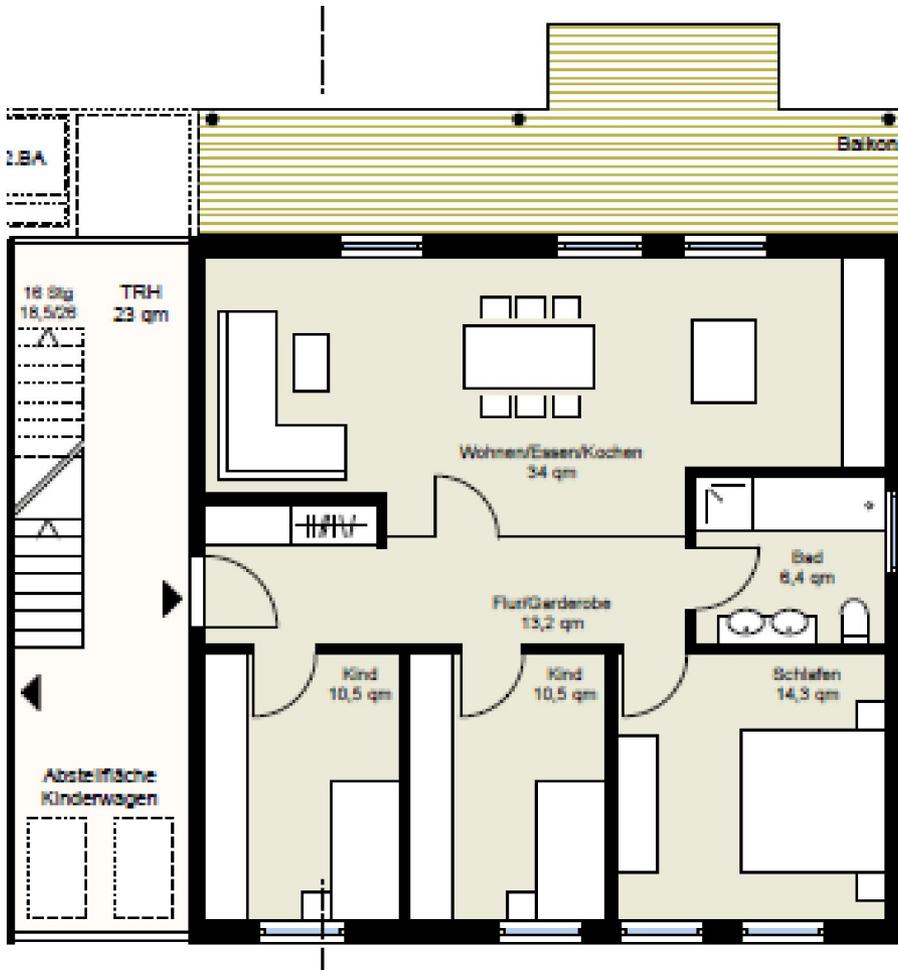
### Wohnflächen

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Wohnen/Essen<br>und Kochen | 33,1 m <sup>2</sup> |
| Balkon: 21,8/2 =           | 10,9 m <sup>2</sup> |
| Schlafen:                  | 14,4 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer 1:            | 10,1 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer 2:            | 10,1 m <sup>2</sup> |
| Bad:                       | 7,0 m <sup>2</sup>  |
| Gäste-WC:                  | 2,0 m <sup>2</sup>  |
| Flur/Garderobe:            | 9,0 m <sup>2</sup>  |

*Abstellraum: 6,0 m<sup>2</sup>*  
*Stellplatz Nr. 3 Garage*



## 1.Obergeschoss



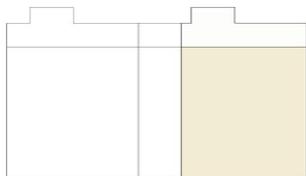
## Wohnung 4

variable Innenraumteilung  
Grundrissvorschlag

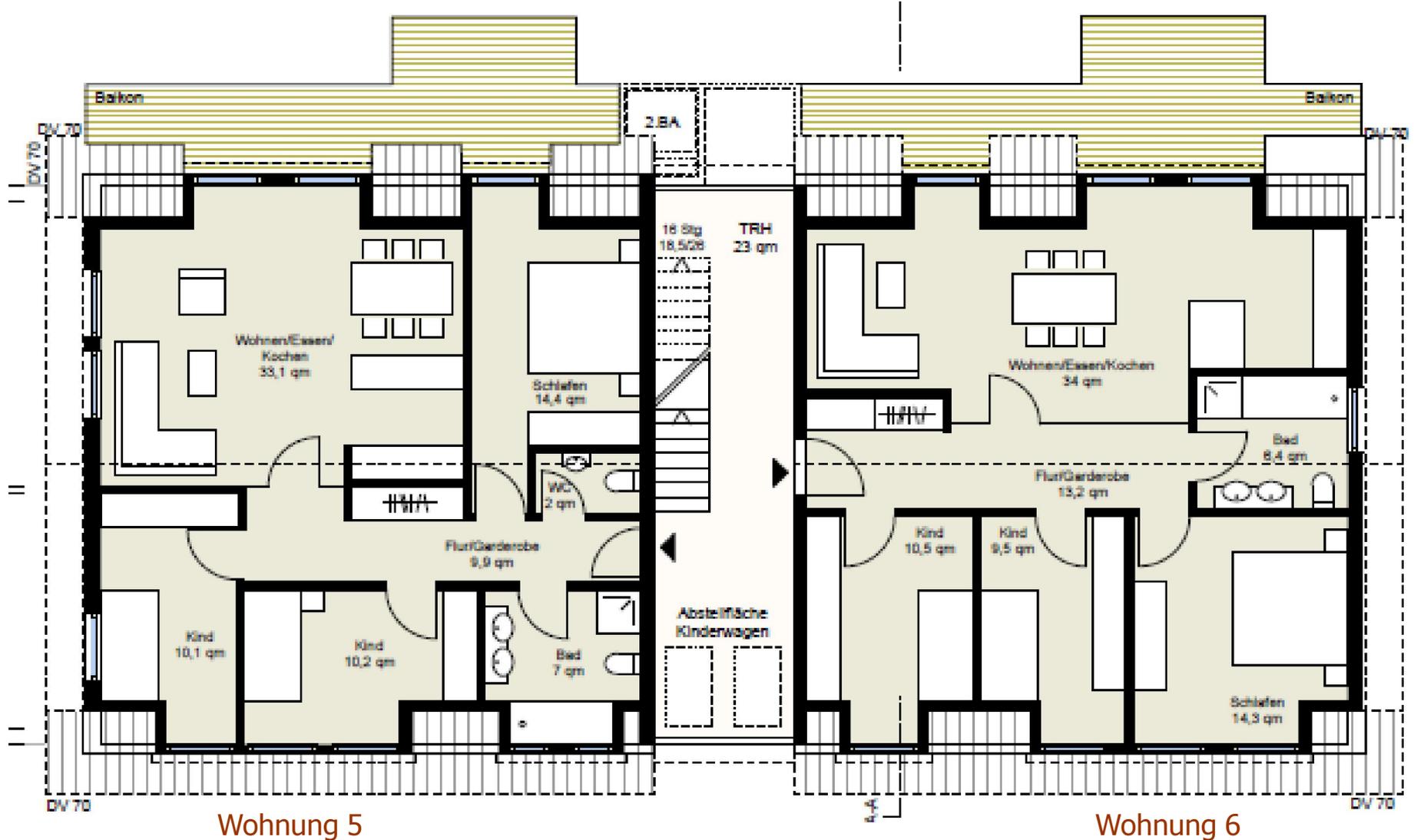
Wohnflächen

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Wohnen/Essen<br>und Kochen | 34,0 m <sup>2</sup> |
| Balkon: 21,8/2 =           | 10,9 m <sup>2</sup> |
| Schlafen:                  | 14,3 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer 1:            | 10,5 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer 2:            | 10,5 m <sup>2</sup> |
| Bad:                       | 6,4 m <sup>2</sup>  |
| Flur/Garderobe:            | 13,2 m <sup>2</sup> |

*Abstellr./Garage: 26,4 m<sup>2</sup>*

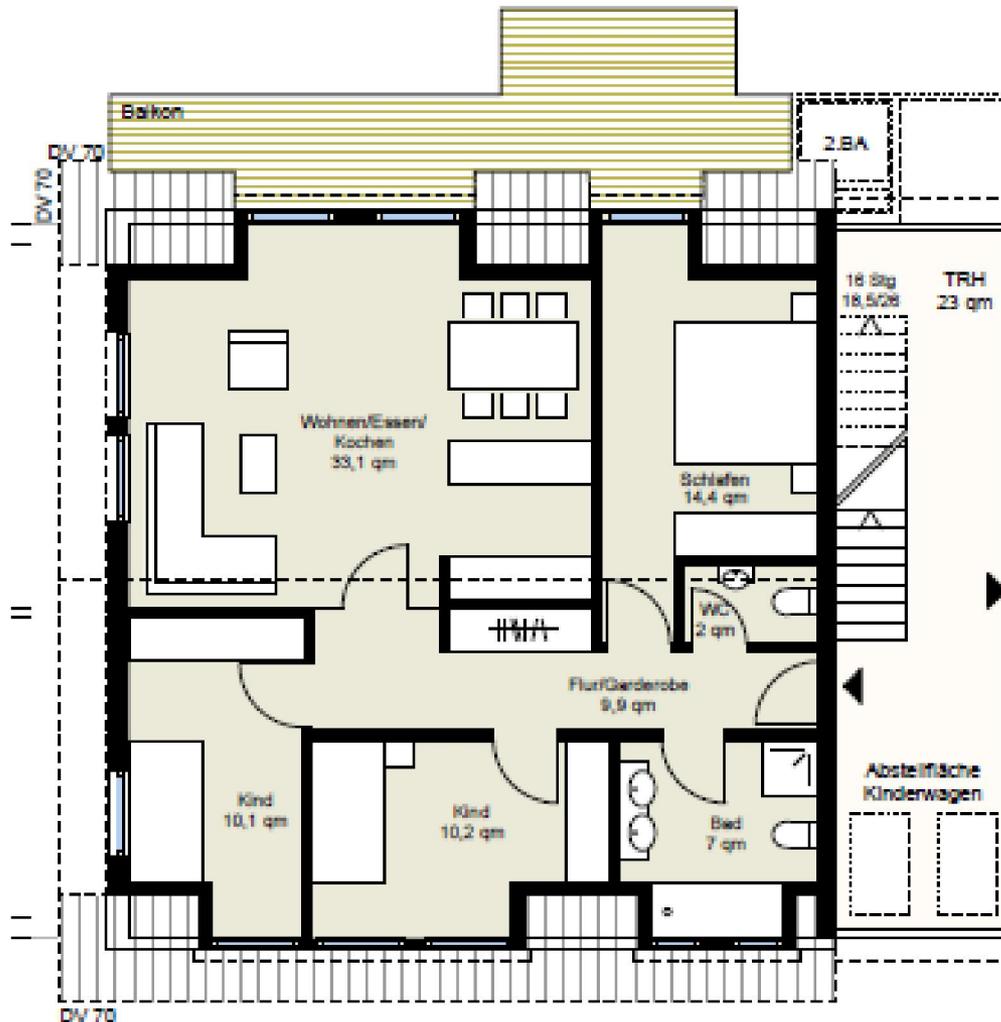


**1.Obergeschoss**



**Dachgeschoss**  
 2 großzügig geschnittene  
 4,5 Zimmerwohnungen mit 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche





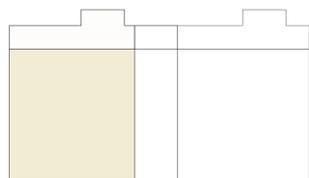
## Wohnung 5

variable Innenraumteilung  
Grundrissvorschlag

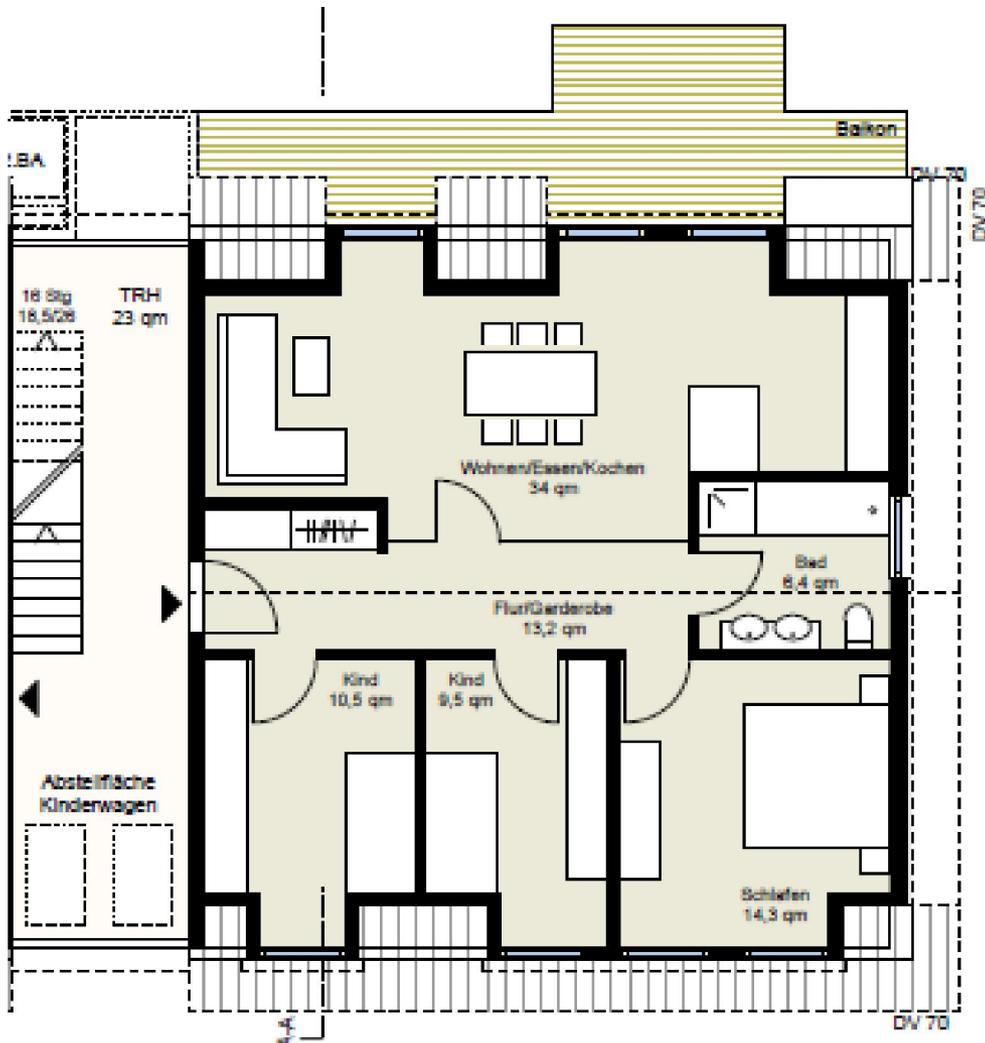
### Wohnflächen

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Wohnen/Essen<br>und Kochen | 33,1 m <sup>2</sup> |
| Balkon: $21,8/2 =$         | 10,9 m <sup>2</sup> |
| Schlafen:                  | 14,4 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer 1:            | 10,1 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer 2:            | 10,2 m <sup>2</sup> |
| Bad:                       | 7,0 m <sup>2</sup>  |
| Gäste-WC:                  | 2,0 m <sup>2</sup>  |
| Flur/Garderobe:            | 9,9 m <sup>2</sup>  |

*Abstellr./Garage: 24,9m<sup>2</sup>*



## Dachgeschoss



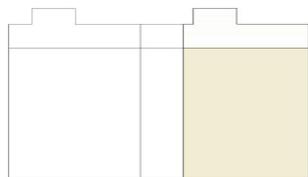
## Wohnung 6

variable Innenraumteilung  
Grundrissvorschlag

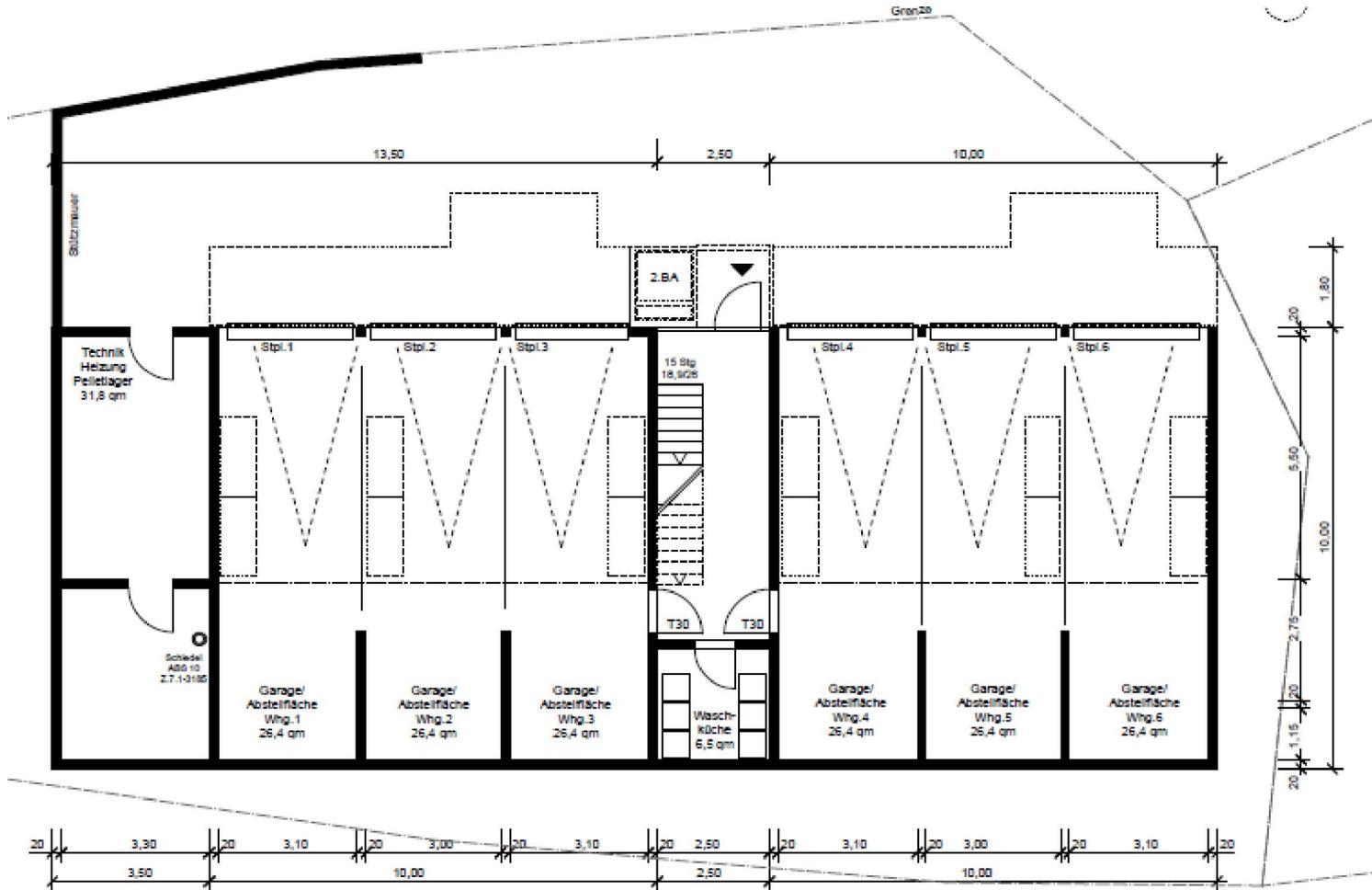
Wohnflächen

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Wohnen/Essen<br>und Kochen | 34,0 m <sup>2</sup> |
| Balkon: $21,8/2 =$         | 10,9 m <sup>2</sup> |
| Schlafen:                  | 14,3 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer 1:            | 10,5 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer 2:            | 9,5 m <sup>2</sup>  |
| Bad:                       | 6,4 m <sup>2</sup>  |
| Flur/Garderobe:            | 13,2 m <sup>2</sup> |

*Abstellr./Garage: 24,9 m<sup>2</sup>*



**Dachgeschoss**



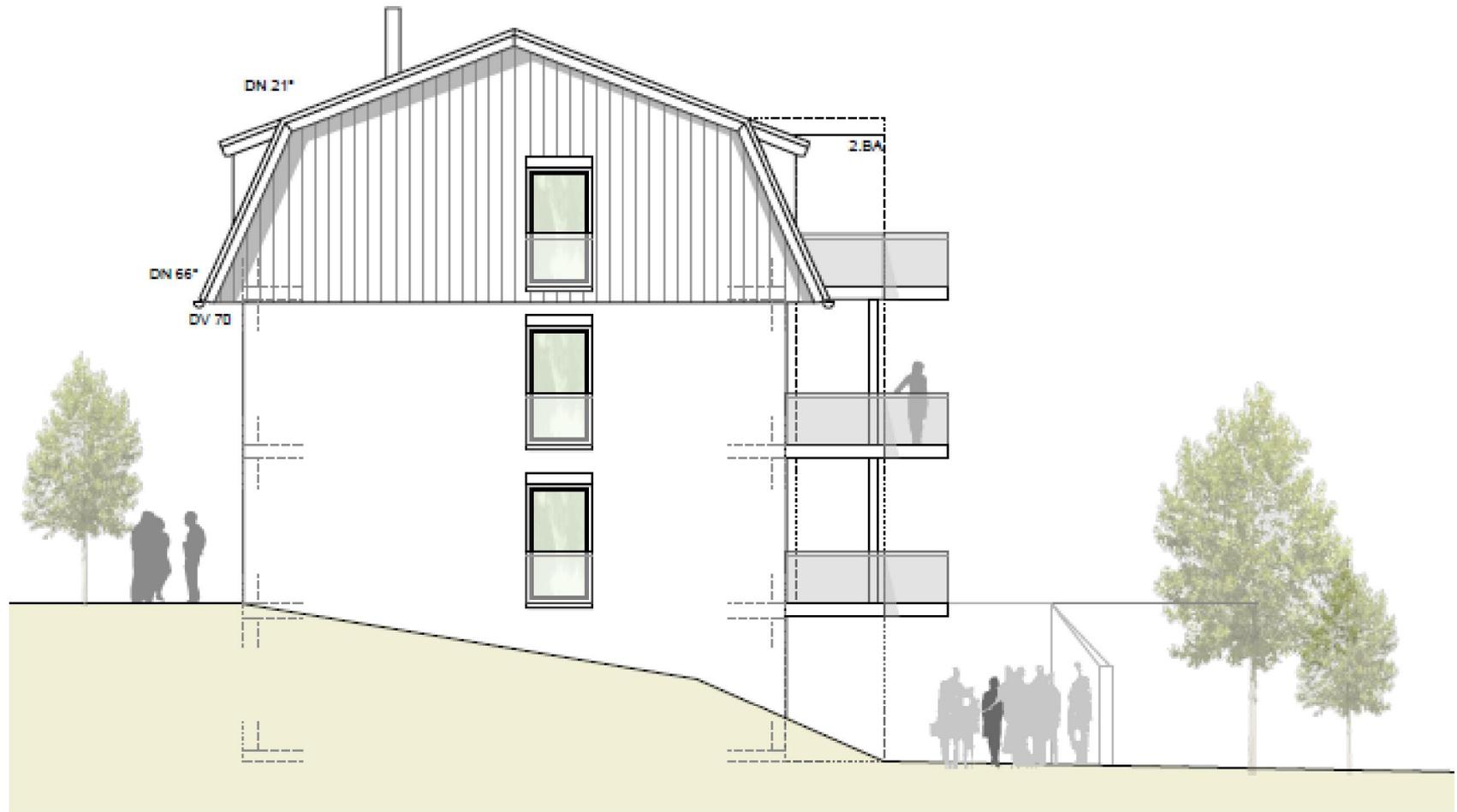
Nebeneingang: Hanggeschoss  
 6 Garagenstellplätze, Abstellräume  
 Waschküche und Haus-Technik



Ansicht Eingangseite Rosenstrasse (SO)



Ansicht Balkon/Hangseite (NW)



Ansicht Nord Fleckengasse (NO)



Ansicht Gartenseite (SW)

# Objektbeschreibung

- Das 6-Familienhaus in Rottweil-Zepfenhan ist in modernster Holz/Beton-Verbundbauweise geplant und wird durch den Qualitätshaushersteller: *Staiger-Holzbau* in Weilen u.d.R. errichtet. Dabei werden die Vorzüge des nachhaltigen, wohngesunden Baustoffes Holz mit den robusten Eigenschaften des Werkstoffes Beton kombiniert. Auf diese Weise können gleichermaßen die Anforderungen an den Wärmeschutz im Winter, den Hitzeschutz im Sommer, den Schallschutz zwischen den Wohnungen und den höchsten Brandschutz für die Gebäudesicherheit erreicht werden. Die Baugesuchs- und Werkplanung des Ingenieurbüro Prof. Lutz, Herbertingen berücksichtigt den neuesten Stand der Bauforschung. In enger Abstimmung mit der Stadt Rottweil und dem Ortschaftsrat Zepfenhan wurde eine zum Ortsbild passende Mischung aus Tradition und Fortschritt gefunden. Das Bauvorhaben ist genehmigt. Nach Rückbau des Gebäudebestandes kann mit der Baumaßnahme begonnen werden. Durch die weitgehende Vorfertigung der Bauteile für alle Geschosse in modernsten Fertigteilwerken kann die Bauzeit auf neun Monate verkürzt werden ohne dass schädliche Neubaufeuchten die neuen Bewohner beeinträchtigen.



# Objektbeschreibung

- Die Größe der Wohnungen mit ca. 98 m<sup>2</sup> ermöglicht eine variable Nutzung. Für alle Geschosse können die Wohnungs- und Raumzuschnitte individuell geplant und mit den künftigen Erwerbern/Mietern abgestimmt werden. Da sämtliche Wohnungsinnenwände nichttragend ausgebildet sind, können Räume auch noch nach Jahren einfach und kostengünstig einen anderen Zuschnitt erhalten.
- Alle Wohnungen sind sowohl von der Straßenseite als auch von der Hangseite zugänglich. An das Gebäude ist der Bau eines Personenaufzuges auf der Hangseite eingeplant, der alle Geschosse barrierefrei erreicht.
- Im Hanggeschoss sind 6 breite Kfz-Stellplätze/Garagen und die gleiche Anzahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Jede Wohnung erhält den eigenen Abstellraum und einen für alle gemeinsamen Waschkeller mit Anschlüsse für Waschmaschinen und Wäschetrockner. In den Obergeschossen sind zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen u.ä. vorgesehen. Geradläufige bequem begehbare, breite Treppen verbinden die Geschosse.
- Jede Wohnung erhält einen großzügigen Balkon auf der Straßenabgewandten Seite, für die Wohnung 1 ist zusätzlich eine Gartenterrasse möglich.



# Gebäudekonstruktion und Ausstattung

## Blatt 1

- Hanggeschoss als Stahlbetonmassivgeschoss mit Tiefgaragen/Stellplätze Technikräume, Abstellräume, Wasch- und Trocknerraum, Fahrradstellplätze; moderne Sektionaltore; Flachdachabdichtung; Ver- und Entsorgung mit Medien und Wasser
- Hocheffiziente moderne Holz-Pellett-Zentral-Heizungsanlage mit großem Brennstoffvorratslager
- Nebeneingang mit lichtem Treppenhaus
- Freistehender Personen-Aufzugsschacht
- Aussenanlage gemäß Gestaltungsplan



# Gebäudekonstruktion und Ausstattung

## Blatt 2

- Erd-Ober-und Dachgeschosse in Holz-Beton-Hybrid Konstruktion;
- Außenwände Holzgroßtafelbauweise nach EuroCode 5 mit fugenloser Außenfassade
- Stahlbetonmassivdecken als Wohnungstrenndecken
- Stahlbetontreppenhaus und Wohnungsabschlußwände
- Variable Innentrennwände in Trockenbauweise
- Großflächige Treppenhaus-Glas-Fassade
- Zimmermannsmäßiges Mansarddach mit Dachziegeldeckung und Metallflaschnerarbeiten

# Gebäudekonstruktion und Ausstattung

## Blatt 3

- Moderne 3 Scheiben-Isolierverglaste Fenster; wandbündige, robuste Rollladensysteme
- Einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren/elemente
- Thermisch getrennte Stahlbalkonkonstruktion mit fusswarmen Holzbelägen und pflegeleichten Edelstahlhandläufen
- Robuste Granit Bodenbeläge im Treppenhaus und Hauseingang
- Moderne zuverlässige Personenaufzugsanlage vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Hochwertige Bodenbeläge nach Bemusterung auf schweren, trittschallschützenden Fließestrichen in allen Wohnräumen
- Wandbeläge nach Werks-Bemusterung
- Elektro-Sanitär-und Heizungsausstattung nach neuestem Standard
- Innentüren und Schreinerarbeiten nach Werks-Bemusterung
- Gebäudeausrüstung
- Baugewährleistung 5 Jahre nach BGB



# Bau/Erwerberkosten

## 6 Eigentumswohnungen in Rottweil - Zepfenhan Rosenstrasse 5

|                                 |                             |             |                    |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------|
| • Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss SO  | Wfl. 98 m <sup>2</sup>      | 249 950,- € |                    |
|                                 | Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 | 14 500,- €  | <b>264 450,- €</b> |
| • Wohnung Nr. 2 Erdgeschoss NW  | Wfl. 99 m <sup>2</sup>      | 239 500,- € |                    |
|                                 | Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 | 14 500,- €  | <b>254 000,- €</b> |
| • Wohnung Nr. 3 Obergeschoss SO | Wfl. 98 m <sup>2</sup>      | 254 700,- € |                    |
|                                 | Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 | 14 500,- €  | <b>269 200,- €</b> |
| • Wohnung Nr. 4 Obergeschoss NW | Wfl. 99 m <sup>2</sup>      | 244 900,- € |                    |
|                                 | Garage Nr. 4                | 19 900,- €  | <b>264 800,- €</b> |
| • Wohnung Nr. 5 Dachgeschoss SO | Wfl. 97 m <sup>2</sup>      | 260 000,- € |                    |
|                                 | Garage Nr. 5                | 19 900,- €  | <b>279 900,- €</b> |
| • Wohnung Nr. 6 Dachgeschoss NW | Wfl. 97 m <sup>2</sup>      | 254 500,- € |                    |
|                                 | Garage Nr. 6                | 19 900,- €  | <b>274 400,- €</b> |

**Ausführung und Ausstattung gemäß Baubeschreibung**

Stand: 15.07.2017



- *Der Inhalt des Kurz-Exposes gibt Ihnen einen ersten Überblick dieser Neubebauung. Die dargestellte Möblierung und die Kücheneinbauten sind lediglich Einrichtungsvorschläge und gehören nicht zum Leistungsumfang. Form und Farbe sowie Struktur der Außenfassade werden in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde endgültig festgelegt.*
- *Dieses Expose dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Bitte haben sie Verständnis dafür, dass für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Kurz-Exposes derzeit keine Haftung übernommen werden kann.*
- *Die angegebenen Wohnflächen sind Fertigmaße. Mögliche behördlichen Auflagen können die Werk- und Ausführungsplanung verändern.*
- *Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.*
- *Gerne beantworten wir Ihre Fragen und senden Ihnen unser umfassendes, in allen teilen verbindliches Angebot zu.*
- *Ihre STAIGER Haus GmbH , 72 367 Weilen u. d. R.*



# Zeitplan

## 6 Eigentumswohnungen in Rottweil - Zepfenhan Rosenstrasse 5

- Verkaufsstart nach Baugenehmigung ca. Juli 2017
- Abbruch Gebäudebestand und Einrichtung der Baustelle in der Ortsmitte nach Erteilung der Abbruchgenehmigung ca. Herbst 2017
- Baubeginn Hanggeschoss Spätjahr 2017
- Montage Hochbau geplant Frühjahr 2018
- Übergabe der bezugsfertigen Wohnungen an die Erwerber: Sommer 2018

**Kontakt: STAIGER Haus GmbH**

**Herren Winfried Staiger und Reinhold Weiss**

**Hauptstraße 45**

**72367 Weilen u.d.Rinnen**

**[info@staiger-holz.de](mailto:info@staiger-holz.de)**

**[www.staiger-holz.de](http://www.staiger-holz.de)**

**Telefon 07427/92 20 - 0**

Stand: 26.07.2017 V. Prof. Dipl. Ing. Gerhard Lutz

