

Wohnen in Tübingen-Lustnau

ÄULESTRASSE 13



Ein Überblick

03 Willkommen in Tübingen-Lustnau

04 Dein neues Zuhause

06 Gebäudeübersicht

12 Die Wohnungen

19 Dein Ansprechpartner

Alles da

Bushaltestelle	0,8 km
Café	0,8 km
Restaurant	1,9 km
Schule	0,8 km
Kindergarten	0,8 km
Spielfeld	1,2 km
Tübingen	2,3 km
Kusterdingen	4,0 km

Willkommen in Tübingen-Lustnau

Tübingen-Lustnau liegt am östlichen Rand der Universitätsstadt und gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Region. Eingebettet zwischen dem Naturpark Schönbuch, dem Fluss Ammer und weitläufigen Streuobstwiesen vereint der Stadtteil naturnahes Wohnen mit der Nähe zur historischen Altstadt.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – ob mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Regionalbahnhof Lustnau, direkte Busverbindungen sowie der Anschluss an die B27 sorgen für eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen, auch nach Stuttgart oder Reutlingen.

Lustnau überzeugt mit gewachsener Infrastruktur, einem vielfältigen Freizeitangebot und einem hohen Maß an Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Kitas und ein lebendiges Vereinsleben machen den Stadtteil besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufstätige.

Die Kombination aus städtischem Komfort, naturnaher Umgebung und stabilem Wohnumfeld verleiht Tübingen-Lustnau seinen besonderen Charme. Ein Ort, der Raum zum Leben bietet.



Auf einen Blick

- Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen
- 2 bis 4 Zimmer Wohnungen bei ca. 53 m² bis 96 m²
- Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Standard Effizienzhaus
- Hochwertige Ausstattung

Dein neues Zuhause

Konzept

In der Äulestraße in Tübingen-Lustnau entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs geplanten 2 bis 4 Zimmer Wohnungen. Ruhig gelegen und gut angebunden, fügt sich das Gebäude harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen mit kleinen Gartenanteilen, die oberen Etagen über großzügige Balkone nach Süd-Ost – ideal zum Entspannen. ausgezeichneten Schallschutz – egal ob als Außen- oder Innenwand. Die monolithische Ziegelbauweise sorgt für ausgezeichneten Schallschutz – sowohl bei Außen- als auch Innenwänden – und ein gesundes Wohnklima.

Ausstattung

Alle Wohnungen sind mit Kunststofffenstern samt Wärmeschutzverglasung, elektrischen Rollläden und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Innenwände sind verputzt, bei den Bodenbelägen besteht individuelle Auswahl – etwa Vinyl oder Fliesen. Die Bäder sind modern ausgestattet, Balkone und Terrassen erhalten Betonplattenbelag. Jede Einheit verfügt über einen Abstellraum. Die Außenanlagen umfassen einen nutzbaren Gemeinschaftsgarten mit Spielbereich.

Energiekonzept

Das Gebäude erfüllt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage übernimmt die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser. Die Beheizung erfolgt über eine zentral gesteuerte Fußbodenheizung.

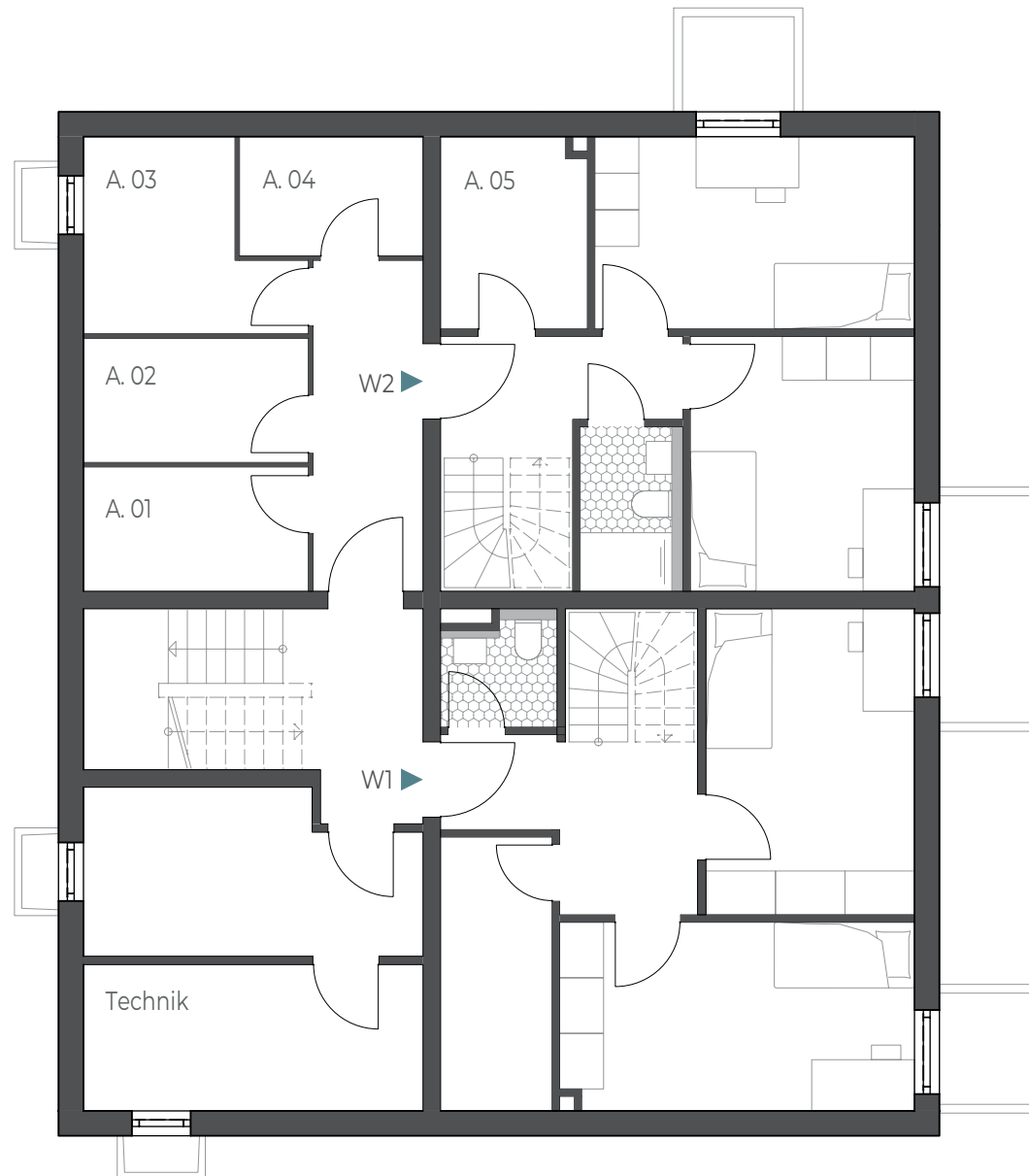


Gebäudeübersicht

Untergeschoss

Wohnung 1: 4 Zimmer mit Terrasse

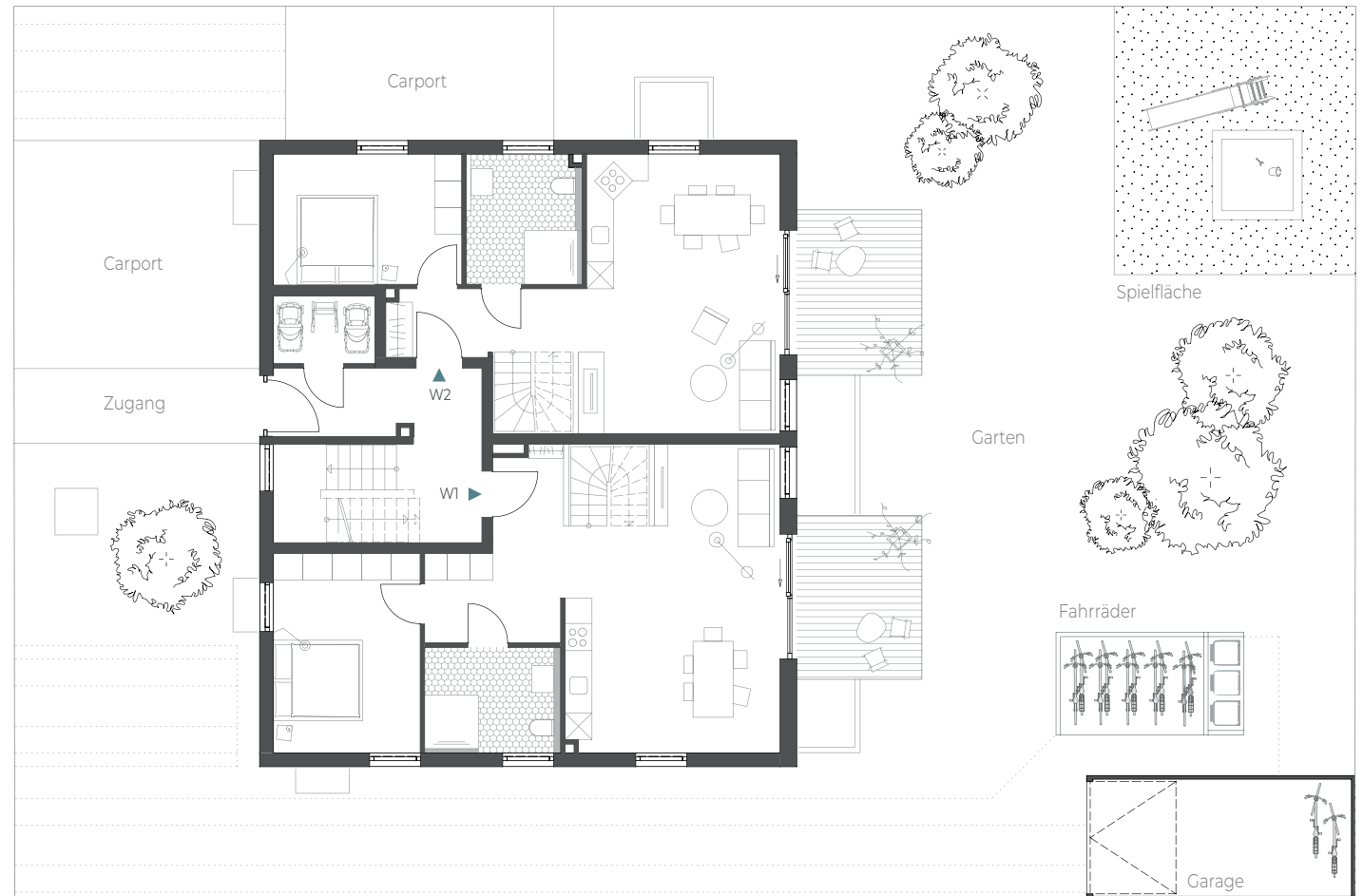
Wohnung 2: 4 Zimmer mit Terrasse



Erdgeschoss

Wohnung 1: 4 Zimmer mit Terrasse

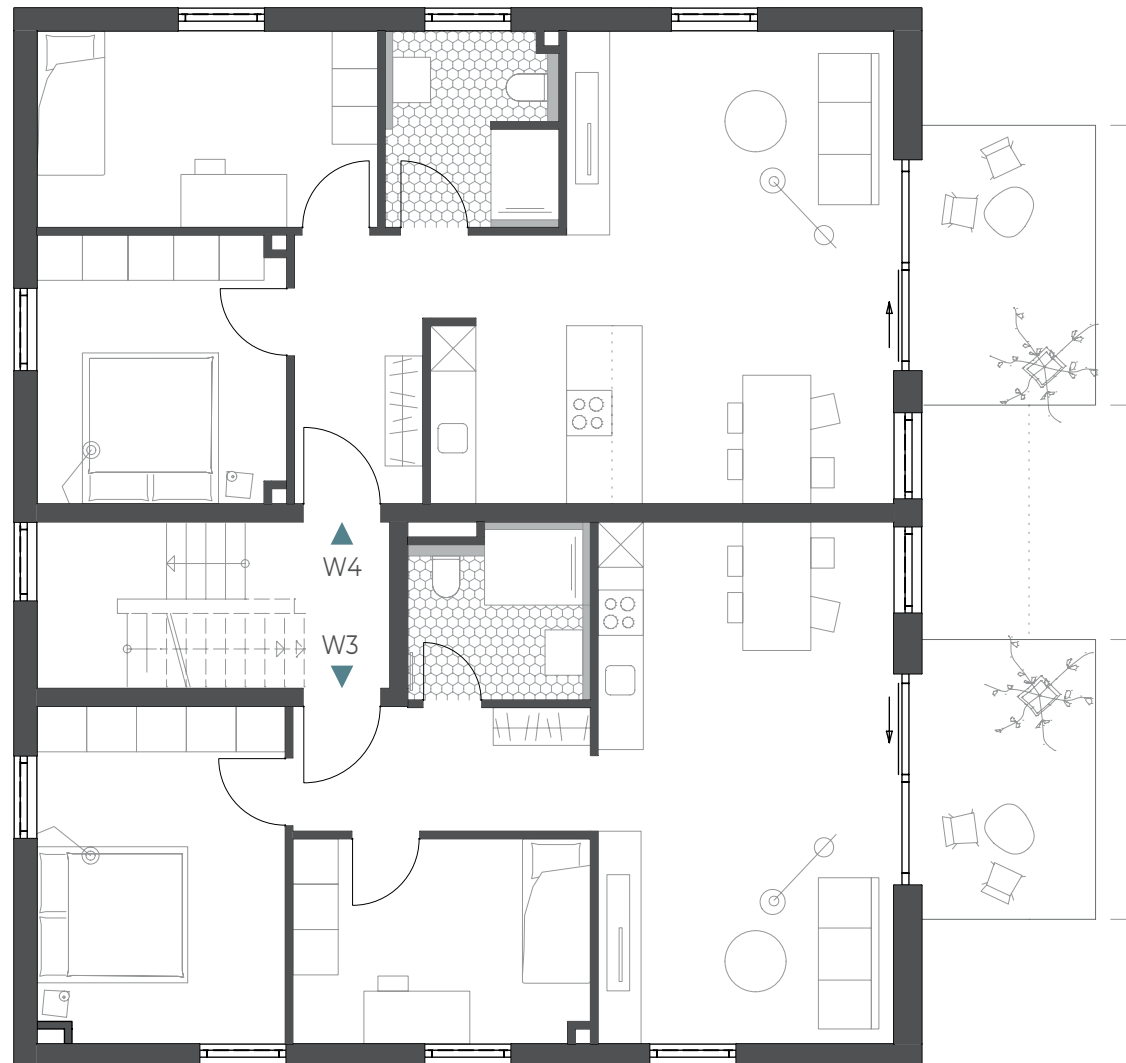
Wohnung 2: 4 Zimmer mit Terrasse



Obergeschoss

Wohnung 3: 3 Zimmer mit Balkon

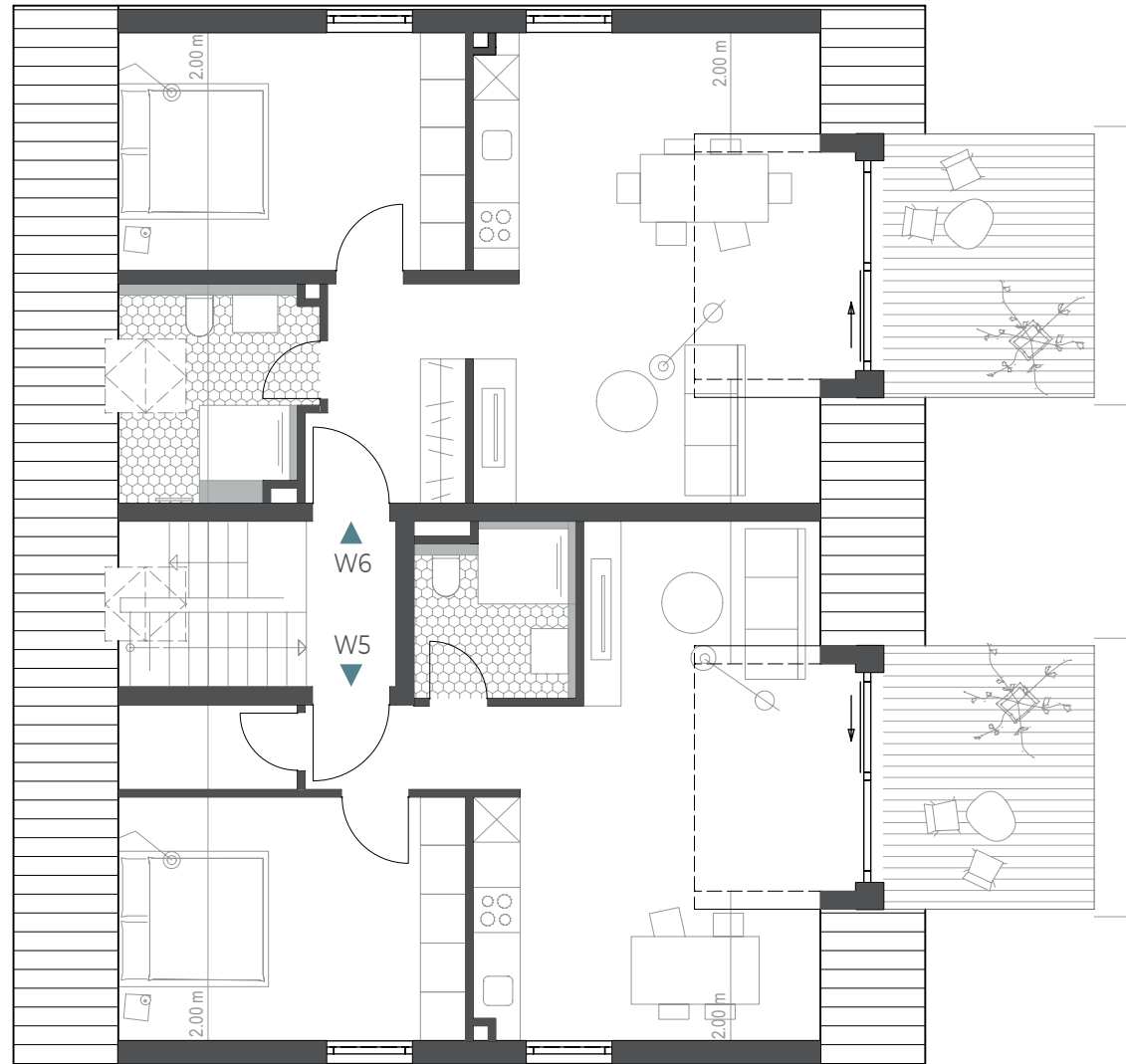
Wohnung 4: 3 Zimmer mit Balkon



Dachgeschoss

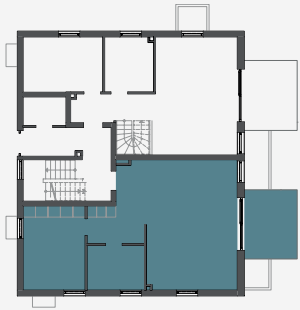
Wohnung 5: 2,5 Zimmer mit Balkon

Wohnung 6: 2 Zimmer mit Balkon









Maßstab 1:100

Wohnung 1 Untergeschoss

4 Zimmer

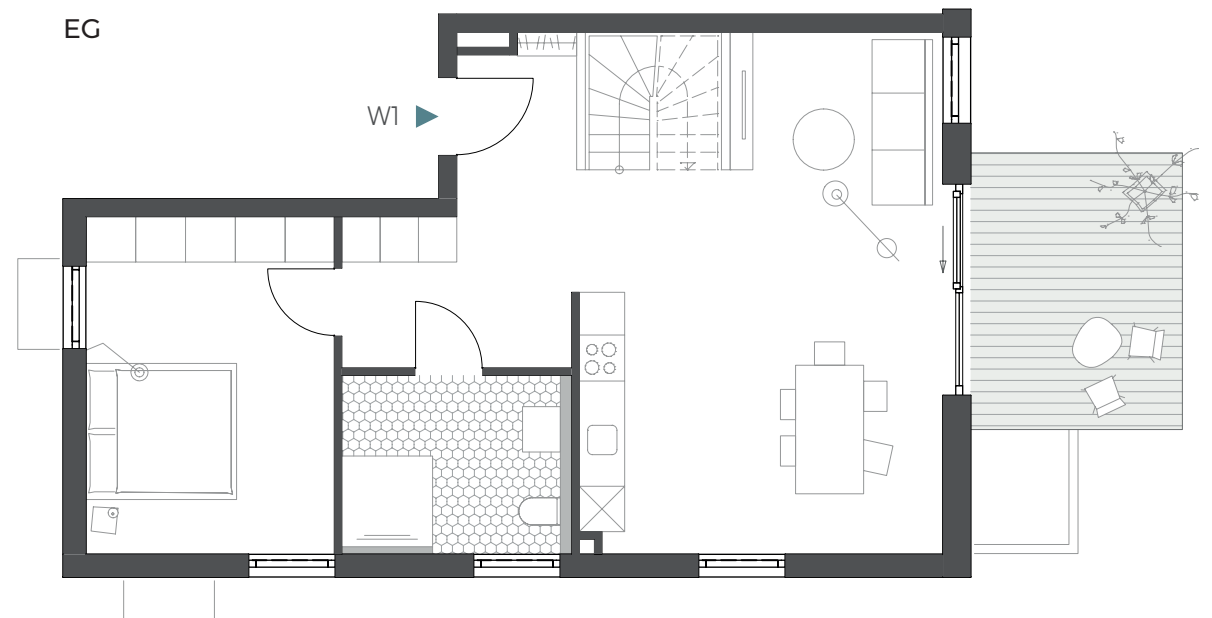
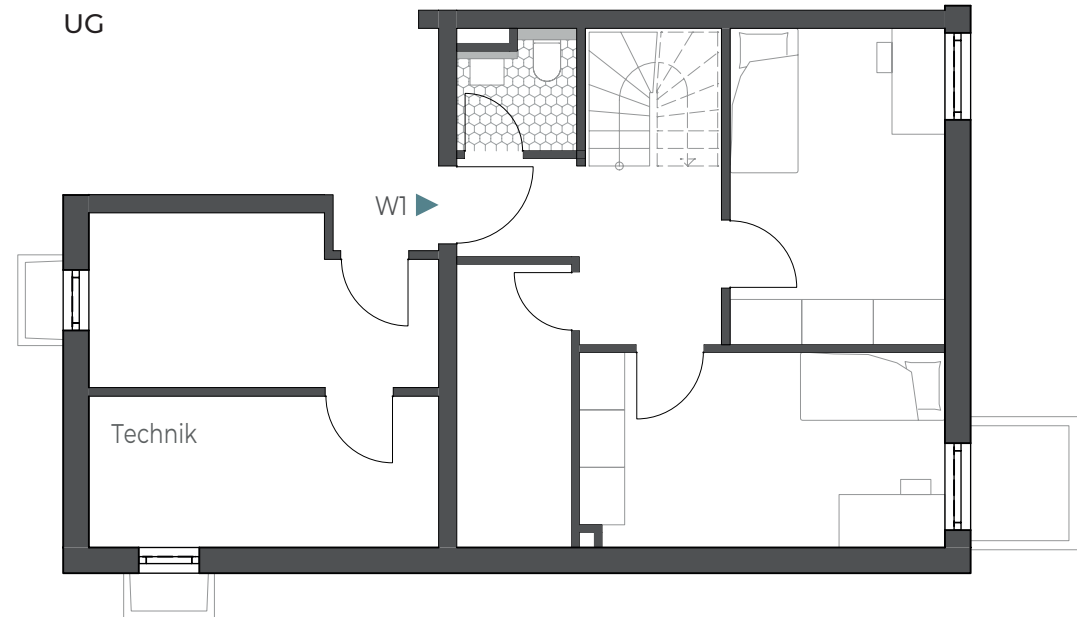
Abstellraum	5,60 m ²
WC	2,21 m ²
Flur	8,11 m ²
Kind 1	11,71 m ²
Kind 2	12,27 m ²

Erdgeschoss

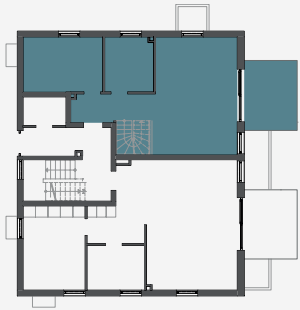
Bad	7,03 m ²
Diele	9,67 m ²
Küche Essen Wohnen	29,33 m ²
Schlafen	14,36 m ²
Terrasse*	5,18 m ²

Gesamtwohnfläche
(gemäß Wohnflächenverordnung) 105,50 m²

* 50% Grundfläche







Maßstab 1:100

Wohnung 2 Untergeschoss

4 Zimmer

Abstellraum	5,10 m ²
Dusche/WC	3,02 m ²
Flur	6,28 m ²
Kind 1	11,34 m ²
Kind 2	10,54 m ²

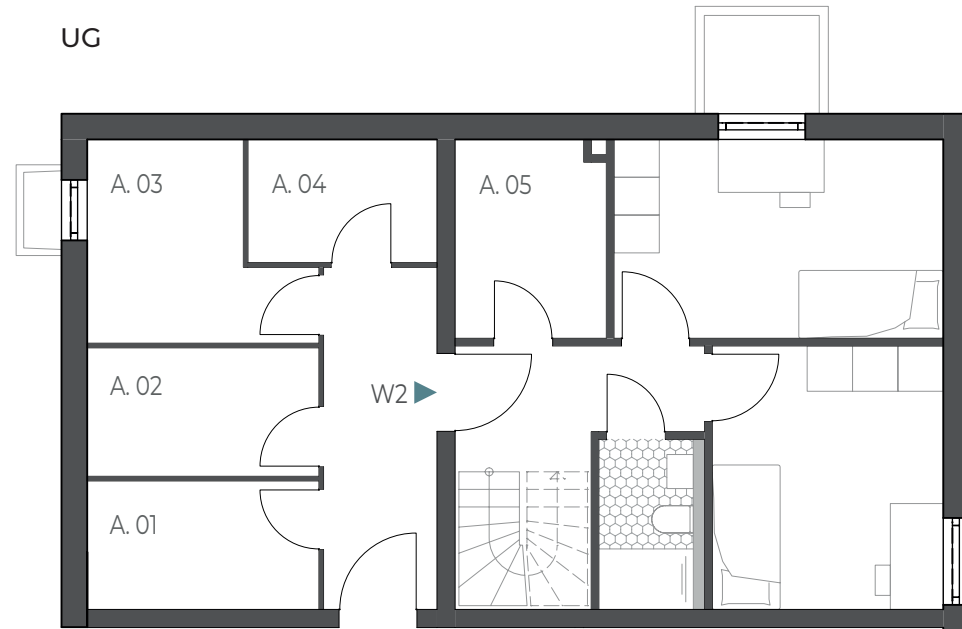
Erdgeschoss

Bad	7,34 m ²
Diele	6,22 m ²
Küche Essen Wohnen	27,42 m ²
Schlafen	12,17 m ²
Terrasse*	5,18 m ²

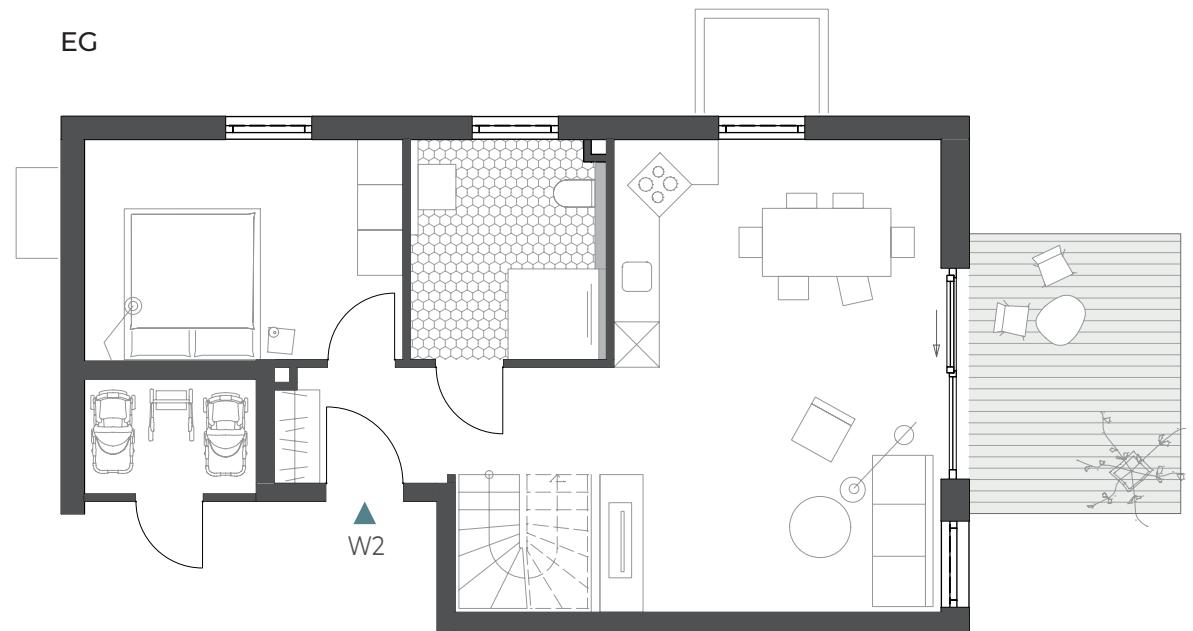
Gesamtwohnfläche
(gemäß Wohnflächenverordnung) 94,64 m²

* 50% Grundfläche

UG



EG





Wohnung 3

Obergeschoss

3 Zimmer

Bad/WC	5,23 m ²
Diele	6,52 m ²
Kind	10,52 m ²
Küche Essen Wohnen	26,80 m ²
Schlafen	14,36 m ²
Balkon*	4,25 m ²

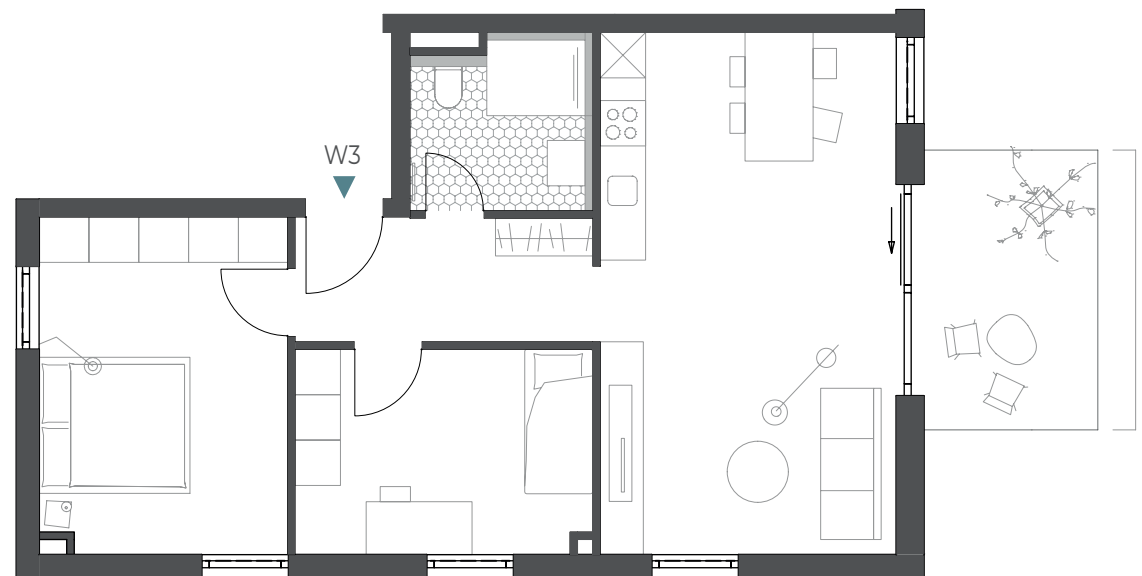
Gesamtwohnfläche
(gemäß Wohnflächenverordnung) 67,72 m²

Abstellraum im UG 5,06 m²

* 50% Grundfläche



Maßstab 1:100





Wohnung 4
Obergeschoss

3 Zimmer

Bad/WC	5,65 m ²
Diele	6,77 m ²
Kind	11,60 m ²
Küche Essen Wohnen	32,50 m ²
Schlafen	11,46 m ²
Balkon*	4,25 m ²

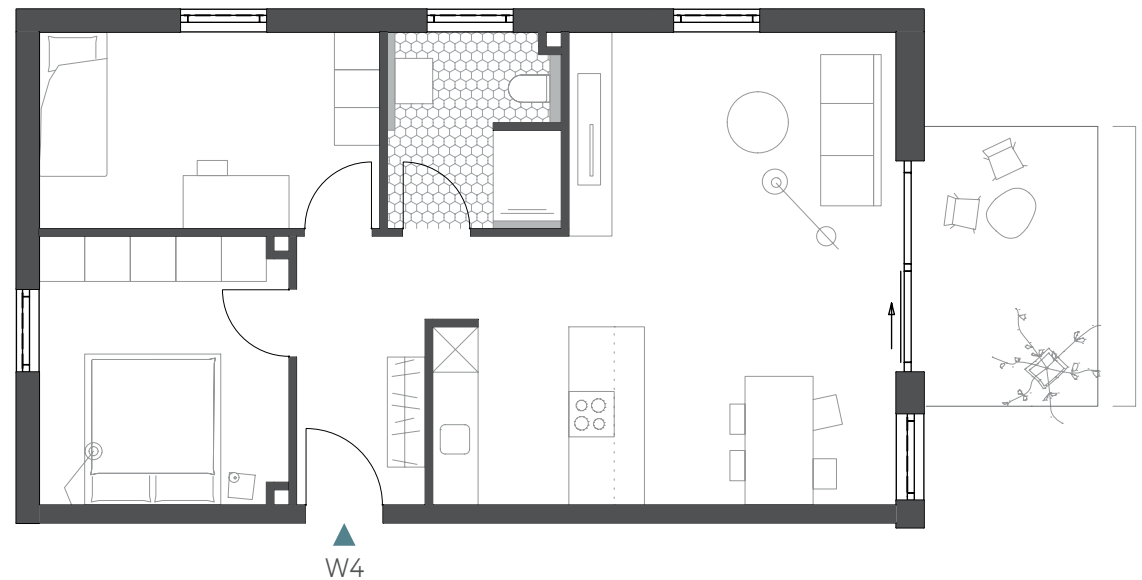
Gesamtwohnfläche
(gemäß Wohnflächenverordnung) **72,25 m²**

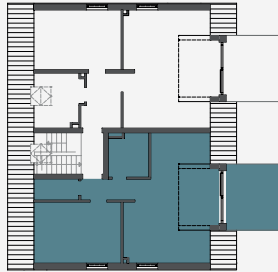
Abstellraum im UG **5,06 m²**

* 50% Grundfläche



Maßstab 1:100





Wohnung 5

Dachgeschoss

2,5 Zimmer

Abstellraum	1,97 m ²
Bad/WC	4,66 m ²
Flur	3,16 m ²
Küche Essen Wohnen	26,87 m ²
Schlafen	12,94 m ²
Balkon*	4,90 m ²

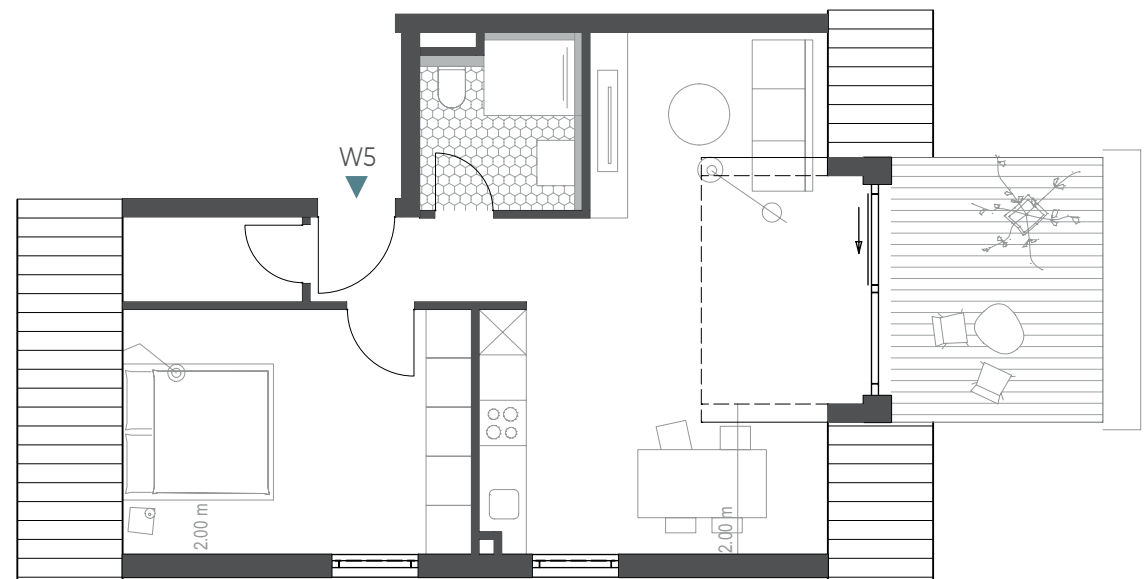
Gesamtwohnfläche
(gemäß Wohnflächenverordnung) 54,52 m²

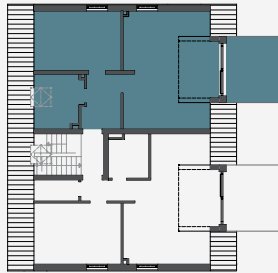
zus. Abstellraum im UG 6,39 m²

* 50% Grundfläche



Maßstab 1:100





Wohnung 6

Dachgeschoss

2 Zimmer

Bad/WC	5,31 m ²
Diele	5,64 m ²
Küche Essen Wohnen	28,56 m ²
Schlafen	12,58 m ²
Balkon*	4,90 m ²

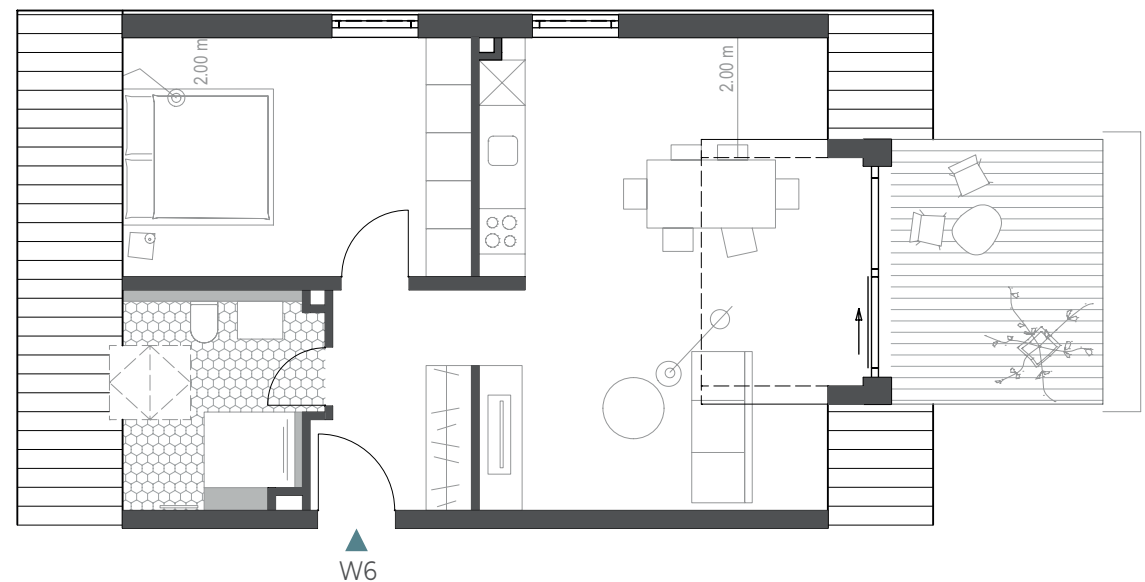
Gesamtwohnfläche
(gemäß Wohnflächenverordnung) 57,01 m²

Abstellraum im UG 3,95 m²

* 50% Grundfläche



Maßstab 1:100



Dein Ansprechpartner

Daniel Knorr

Geschäftsführung & Verkauf

Tel.: 07477 91898-85

daniel.knorr@denkinger.de



Wir sind der richtige Partner!



Erfahrung

Bauen ist Teil unserer DNA. In über 30 Jahren haben wir tausende Projekte geplant, betreut & fertiggestellt.



Innovation

Wir kombinieren Erfahrung und Wissen mit junger Frische & Innovation.



Sicherheit

Wir sind Experten im schlüsselfertigen Bauen. Profitiere von einer transparenten und sicheren Kalkulation, ohne versteckte Kosten.



Qualität

Wir verfügen über große, regionale Handwerkernetze und setzen auf hochwertige Baumaterialien und gesunde Baukonzepte.





Denkinger Projektbau GmbH

An der Sägmühle 18
72417 Jungingen

Tel. 07477 91898-0
info@denkinger.de



denkinger.de