

# Neckar.Rooms

WO RÄUME ZUM ZUHAUSE WERDEN.







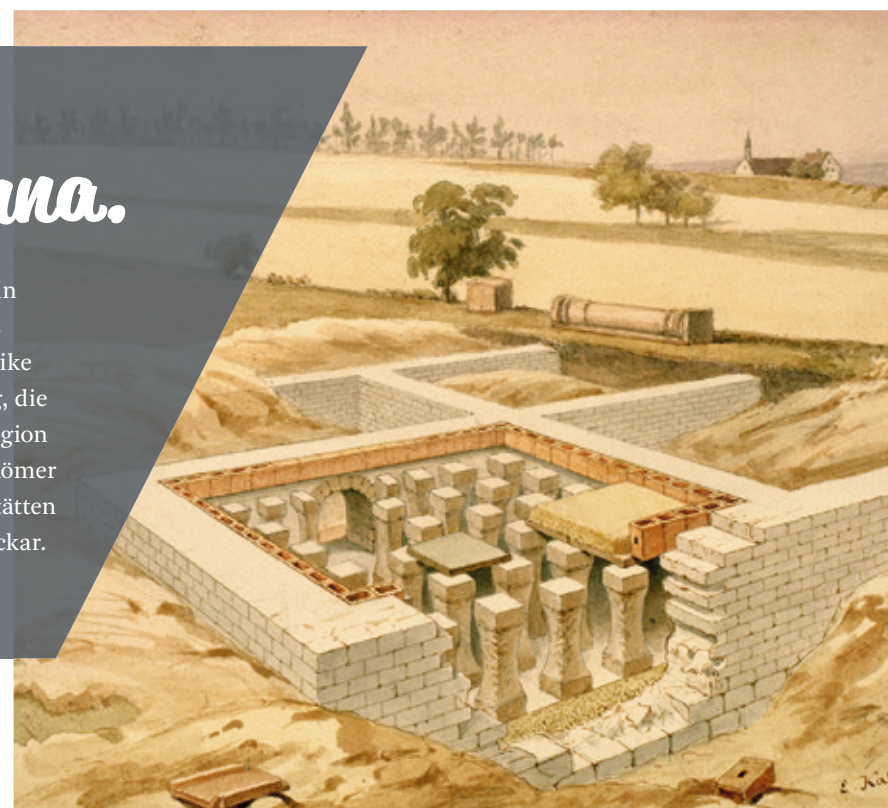
© Marlies Wagner

## Charmante Altstadt, urbanes Flair.

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

### Willkommen in Sumelocenna.

Schon die Römer wussten, wie gut es sich in Rottenburg am Neckar leben lässt. Damals noch Sumelocenna genannt, baute das antike Volk dort im Jahr 100 n. Chr. eine Siedlung, die sogar zum zentralen Verwaltungssitz der Region aufstieg. Noch heute sind die Spuren der Römer deutlich sichtbar. Über 90 archäologische Stätten verteilen sich in und um Rottenburg am Neckar.



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 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

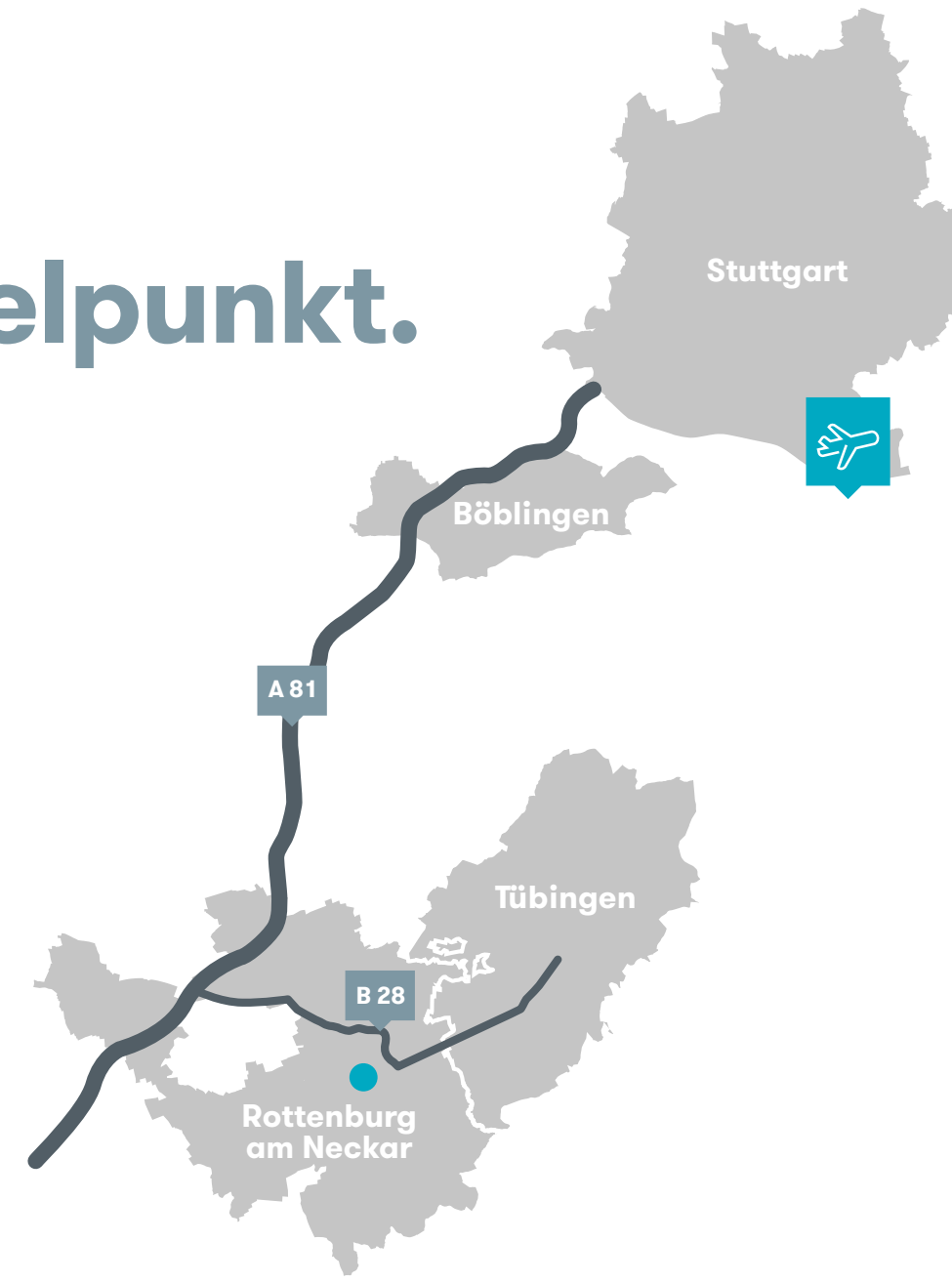
Studentischen Esprit spürt man übrigens auch in Rottenburg, denn hier gibt es zwei eigene Hochschulen. Außerdem werden in Rottenburg viele Unternehmen gegründet, weshalb die Stadt vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg für ihr Konzept zur Unterstützung von Unternehmensgründungen ausgezeichnet wurde. 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 ausgebaute B28 oder die Anbindung an das regionale Schienennetz erreicht man auch die Universitätsstadt Tübingen in kürzester Zeit.

## ENTFERNUNGSTABELLE

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

-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Schule
-  Hochschule
-  Medizin
-  Kindergarten
-  Bahnhof

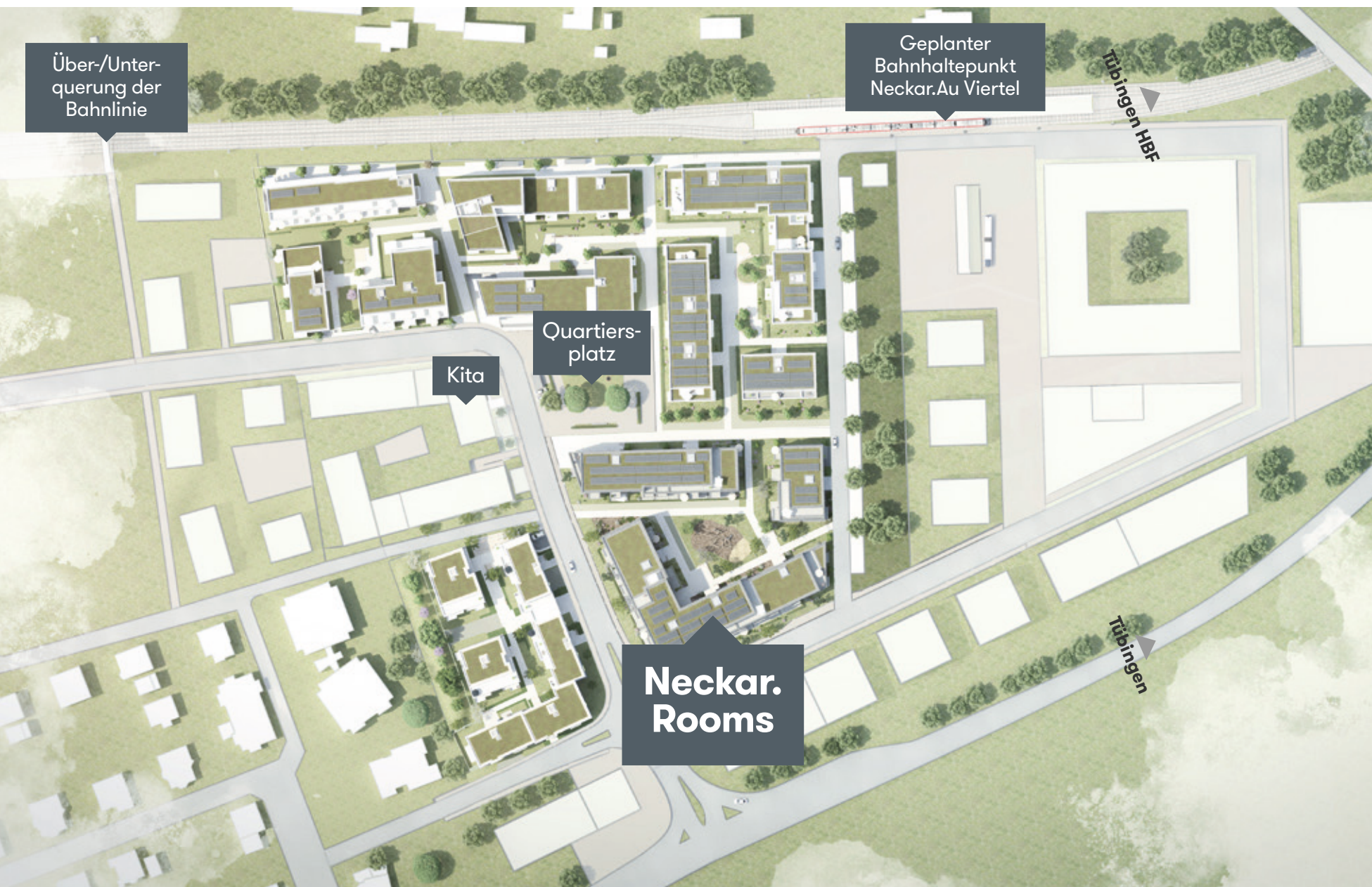
# Ihr neuer Lebensmittelpunkt.



- 1  Marktplatz mit Dom St. Martin
- 2  Sumelocenna-Museum
- 3  Diözesanmuseum
- 4  Stiftskirche St. Moritz
- 5  Park am Neckar
- 6  Aussichtspunkt Römersäule
-  Geplanter Bahnhaltelpunkt Neckar.Au Viertel

# Neues Viertel, neues Leben.

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



» 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

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 Miet- und 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 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. Die Stadt Rottenburg wird außerdem eine Über- oder Unterquerung der Bahnlinie realisieren. Sogar eine eigene Stadtbahnhaltestelle im Quartier ist geplant.

Weitere Informationen unter:  
[neckar-au-viertel.de](http://neckar-au-viertel.de)



# 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 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.

## Ihr Weg zum ersten Eigenheim

Mit Neckar.Rooms soll insbesondere jungen Familien ermöglicht werden, in die erste Eigentumswohnung zu ziehen. Der Wohnungsmix und die Grundrisse sind daher so konzipiert, dass diese von den Fördermöglichkeiten der L-Bank – der Staatsbank für Baden-Württemberg – profitieren können. Lassen Sie sich beraten und profitieren auch Sie von den Fördermöglichkeiten.



Stufenlose Erreichbarkeit



Tiefgarage



Freisitz




Außenbereich



E-Mobilität



Förderfähig

An architectural rendering of a modern residential courtyard. The scene features several multi-story apartment buildings with light-colored facades and balconies. In the center, there is a playground with colorful wooden structures and a sandpit. The courtyard is landscaped with various trees, including a large green tree on the left and a flowering tree on the right. People are shown walking, playing, and sitting on the grass. A bicycle is parked near a bench on the right. The sky is blue with scattered white clouds. A semi-transparent blue overlay is present in the bottom left corner, containing white text.

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

# Familien- freundlich 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

Im Neckar.Rooms nimmt das Thema Nachhaltigkeit einen besonders hohen Stellenwert ein. Neben der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist der Einsatz von CO<sub>2</sub>-reduziertem Beton geplant. Auch bei der Auswahl aller weiteren Baustoffe soll ihre Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Mit diesen Maßnahmen wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung angestrebt.

Anschluss zum  
Quartiersplatz



Nachhaltig



Autofreier  
Innenhof



Großzügige  
Spielflächen





# Willkommen in Ihrem Zuhause.

Entfliehen Sie dem Alltagsstress in einer 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 Ihnen Raum für Erholung und Rückzug. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit atürlichem Licht. Darüber hinaus verfügt jede Wohnung über einen Freisitz. Bei den Erd- und Dachgeschosswohnungen ist die Terrasse so großzügig gestaltet, dass diese an schönen Sommertagen zum zweiten Wohnzimmer wird. Erfüllen Sie sich Ihren Traum – hier atmen Sie richtig durch.

## KINDERFREUNDLICH

4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup>

- ▶ Großzügige Terrasse mit Garten
- ▶ Zwei Bäder
- ▶ Separater Abstellraum



## KOMFORTABEL

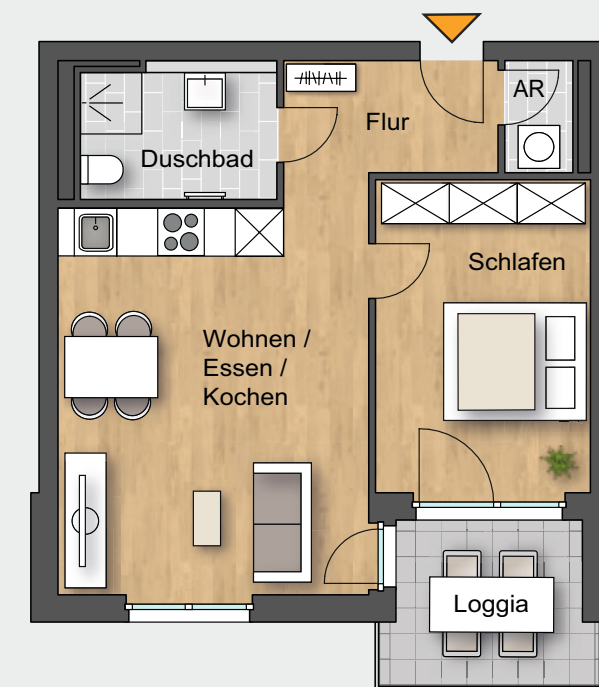
3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m<sup>2</sup>

- ▶ Räumliche Trennung zwischen Schlaf- und Wohnbereich
- ▶ Offener Wohn-Ess-Bereich
- ▶ Balkon zum Entspannen
- ▶ Separater Abstellraum

## SMART

2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup>

- ▶ Effiziente Flächenaufteilung
- ▶ Separater Abstellraum
- ▶ Attraktive Investition für Kapitalanleger





### INDIVIDUELLE AUSSTATTUNG

Mithilfe des Online-Konfigurators können Sie Ihre Wohnung nach dem Kauf ganz nach Ihren Wünschen gestalten – einfach und unkompliziert. Hier haben Sie die Auswahl aus ansprechenden Bodenbelägen und Sanitärausstattungen von namhaften Herstellern wie beispielsweise Villeroy & Boch, Kaldewei, Geberit, Keuco oder Hansgrohe.



# Von Anfang an für alles gesorgt.

Moderne Ausstattung mit Fokus auf Qualität und Design.

Fußboden-  
heizung



Circa 2,50 m  
lichte Raum-  
höhe



Viele  
bodentiefe  
Fenster



Ansprechende  
Markenfabrikate



Bodengleiche  
Duschen

# Das ist Instone Real Estate.

Instone Real Estate schafft Wohnraum und begreift diesen als mehr als nur ein Produkt.

Wir sind der Meinung, jeder sollte ein Recht auf gutes Wohnen haben. Deshalb fokussieren wir uns auf die Anforderungen der Bevölkerung an den Wohnungsmarkt und planen Projekte, die sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Dadurch sichern wir den sozialen Zusammenhalt. Durch unsere Größe, Expertise und bodenständigen Werte gelingt es uns, mit unseren Planern, Architekten und Beratern im gesamten Bundesgebiet attraktiven und soliden Wohnraum von guter Qualität zu schaffen. An neun Standorten in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, im Rhein-Main-Gebiet und in Sachsen sind wir für Sie da. Für Sie und für die Menschen, für die wir bauen.



Stand: 31. Dezember 2021

  
**1.000**  
verkaufte Wohn-  
einheiten jährlich

  
**1 Mio. m<sup>2</sup>**  
realisierte  
Wohnfläche

  
**7,5 Mrd.**  
Euro  
Projektvolumen

  
**30** Jahre  
Erfahrung

  
**54** Projekte  
bundesweit

  
**9** Niederlassungen  
deutschlandweit

  
**450+**  
Mitarbeiter



# 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: Miete und Eigentum
- ▶ Geeignet für Singles, Paare, Familien und Senioren
- ▶ Familienfreundlich dank nahegelegenen Kitas und Spielplätzen

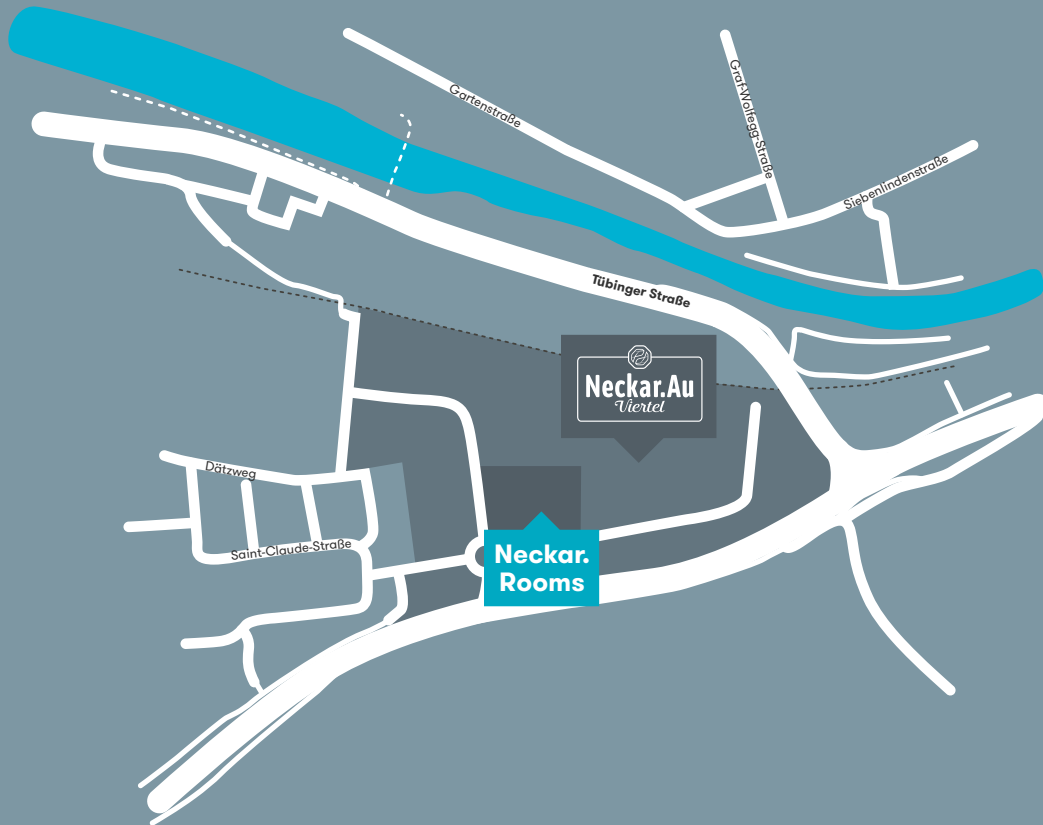
## KOMFORT

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

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

# Wir freuen uns auf Sie.



## NECKAR.ROOMS

Yalova Straße

72108 Rottenburg am Neckar

[www.neckar-rooms.de](http://www.neckar-rooms.de)

[stuttgart@instone.de](mailto:stuttgart@instone.de)

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

## EIN PROJEKT VON

Instone Real Estate Development GmbH

Niederlassung Baden-Württemberg

Lautenschlagerstraße 22

70173 Stuttgart

[instone.de](http://instone.de)

**INSTONE  
REAL  
ESTATE**