

# DAHLIEN-GÄRTEN LEONBERG-WARMBRONN

1. & 2. Bauabschnitt



NEUBAU VON 18 EINFAMILIENHÄUSERN

# DAS PROJEKT

In zentraler Ortslage von Leonberg-Warmbronn bauen wir südlich der Christian-Wagner-Straße, die als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist, das familienfreundliche Wohnquartier Dahlien-Gärten. Im **ersten Bauabschnitt** entstehen bereits zwei Hausgruppen mit sieben bzw. drei Einfamilienhäusern am nördlichen Rand des Quartiers – die Hausgruppen A und B. Mit einer Wohn-/Nutzfläche von bis zu 199 m<sup>2</sup> bieten die Häuser viel Platz für die ganze Familie.

Schöne Grundstücke mit Gartenflächen in Südausrichtung garantieren Lebensqualität pur. Zudem verfügen diese Häuser über eine nach Süden ausgerichtete Gartenterrasse sowie zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage mit direktem Zugang ins Haus. Der großzügige Wohn-Essbereich im Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses und bietet Zugang zu Terrasse und Garten.

Im **zweiten Bauabschnitt** sind zwei Hausgruppen mit je vier Häusern geplant. Ideal für Immobilieneinsteiger und junge Familien! Generell eignet sich das Wohnquartier durch die verkehrsberuhigte Spielstraße und naturnahe Lage ideal für Familien.

Hier kann sich jeder wohlfühlen, denn die Häuser bieten mit Ihren durchdachten Grundrissen ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Großen Wert legen wir auf eine zukunftsweisende, umweltfreundliche und autarke Wärmeversorgung der Einfamilienhäuser. Sie erfolgt unabhängig von fossilen Brennstoffen über eine hocheffiziente und leise Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese sorgt für niedrige Energieebenenkosten. In Verbindung mit einer effizienten Gebäudedämmung – Fassade, Fenster, Haustüre, Dach und Kellerdecke – erfüllt das Bauvorhaben die Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020).





WOHNEN MIT WOHLFÜHL-CHARAKTER

# DIE LAGE

Das Wohnquartier „Dahlien-Gärten“ entsteht im naturnah gelegenen Leonberg-Warmbronn. Der Teilort der Großen Kreisstadt Leonberg mit ihren insgesamt ca. 50.000 Einwohnern bietet seinen Bewohnern fußläufig erreichbar Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen in nächster Nähe.

Warmbronn verfügt über zwei Kindergärten sowie eine eigene Grundschule. Weiterführende Schulen sind zahlreich im nahegelegenen Leonberg vertreten. Eigens dafür eingerichtete Buslinien bringen die Schülerinnen und Schüler direkt von Warmbronn an die jeweilige Schule. Die Bushaltestelle ist nur 1 Gehminute entfernt.

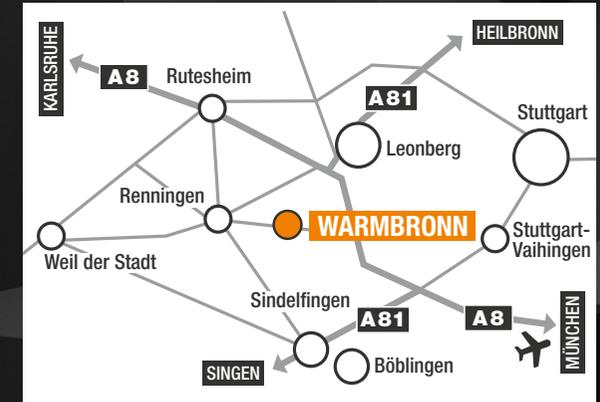
Eine abwechslungsreiche Gestaltung der Freizeit ist durch vielfältige Angebote und Vereine in Warmbronn und Leonberg möglich.

Zudem ist durch den Leonberger Bahnhof eine direkte ÖPNV-Anbindung in Richtung Stuttgart und Böblingen über die S-Bahn-Linien S6 und S60 vorhanden.



Leonberg-Warmbronn mit seinen ca. 4.200 Einwohnern liegt verkehrsgünstig am Schnittpunkt der internationalen Verkehrsachsen A8 und A81. Trotz seiner Nähe zu den Autobahnen handelt es sich um einen ruhig gelegenen Teilort von Leonberg, der insbesondere durch die angrenzenden Wälder und Felder sehr idyllisch geprägt ist. Der internationale Flughafen Stuttgart und die Landesmesse sind mit dem Auto in weniger als 30 Minuten bequem über die A8 erreichbar.

Warmbronn hat zudem einen direkten Bus-Anschluss an Stuttgart-Vaihingen, wo neben zahlreichen Unternehmen auch die Hochschule der Medien und die Universität Stuttgart angesiedelt sind. Westlich von Warmbronn ist die Stadt Renningen nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier befindet sich u.a. der Entwicklungsstandort der Robert Bosch GmbH. Auch die große Kreisstadt Sindelfingen mit knapp 65.000 Einwohnern ist nur wenige Kilometer von Warmbronn entfernt. Die Region Stuttgart hat sich als starker Wirtschaftsstandort für über 30.000 Unternehmen etabliert und gehört europaweit zu den führenden Hightech-Standorten.



### ALLES IN DER NÄHE

Bushaltestelle	0,15 km
Bäckerei	0,15 km
Kindergarten	0,27 km
3 Spielplätze im Umfeld	0,30 – 0,40 km
Supermarkt	0,45 km
Hausarzt	0,50 km
Grundschule	1,10 km
A8/A81 Leo-West	4,00 km
Weiterführende Schulen	5,10 km
S-Bahnhof Renningen	5,50 km
S-Bahnhof Leonberg	6,80 km
Bosch Campus Leonberg	6,50 km
Mercedes Sindelfingen	11,50 km
Trumpf Ditzingen	12,50 km
Porsche Weissach	15,50 km

alles ca.-Angaben

# DER BAUPLATZ

Der Bauplatz liegt zentral und doch naturnah in Warmbronn, angrenzend an Felder und Wiesen, in einem gewachsenen Wohngebiet. Dieses Bestandswohngebiet zwischen Christian-Wagner-Straße und Gartenstraße besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Der Dahlienweg endet als Sackgasse im Quartier.





# GÄRTEN MIT ERHOLUNGSFAKTOR

# DIE HIGHLIGHTS

- ✔ Familienfreundliches Wohnquartier mit verkehrsberuhigten (Spiel-)Flächen und viel Grün. Der Dahlienweg endet als Sackgasse
- ✔ Durchdachte Hausgrundrisse mit bis zu 6 Zimmern
- ✔ Das Highlight der Häuser ist das ausgebaute Dachgeschoss!
- ✔ Je Reihenhaus zwei PKW-Stellplätze (E-Mob-Ready) in der Tiefgarage mit direktem Zugang ins Untergeschoss der Häuser oder ein Außenstellplatz und ein Carport
- ✔ Energieerzeugung mit modernen und leisen Wärmepumpen, die in Verbindung mit der gut gedämmten Gebäudehülle für sehr niedrige Energieebenkosten sorgen
- ✔ Helle und behagliche Wohnräume durch große Fensterelemente sowie nach Süden bzw. nach Westen ausgerichtete Terrassen und Gärten
- ✔ Glasfaseranschluss im Gebäude für Highspeed im Homeoffice
- ✔ Duschbereiche mit Echtglas-Duschkabinen



VIEL PLATZ ZUM LEBEN



GROSSZÜGIGE RÄUME

**AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS  
FÜR EXTRA-LEBENSQUALITÄT**





Bei einer so wichtigen Entscheidung wie dem Kauf einer Immobilie muss einfach alles stimmen! Das wissen wir. Grundstücke werden bei uns nicht nur bebaut, weil sie verfügbar sind, sondern nur dann, wenn die Kombination aus Lage, Lebensqualität und hochwertiger Architektur unseren hohen Maßstäben genügt.

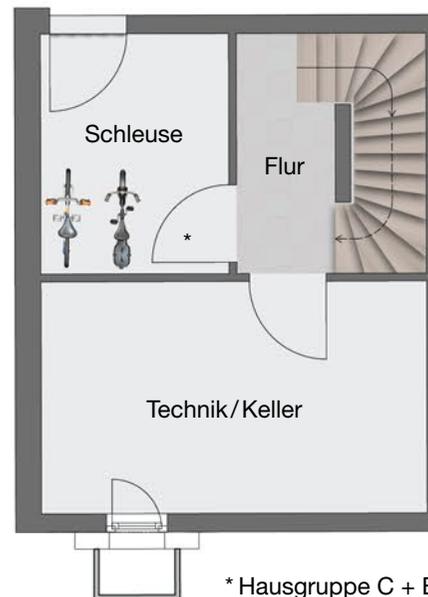


Als Ihr Baupartner verfügen wir über langjährige und grundlegende Erfahrung im Neubau von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Die Bauleitung und Qualitätssicherung unserer Projekte erfolgt über unsere hauseigene Bauabteilung, in Zusammenarbeit mit regionalen Handwerker und Partnern. Das nennen wir **wohnenplus**.

# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

(Grundrisse Häuser teilweise gespiegelt)

Tiefgarage



\* Hausgruppe C + E  
teilweise mit Stufen



Maßstab 1:100

**WOHN- UND NUTZFLÄCHE  
BIS 168,6 m<sup>2</sup>**



**WOHNFLÄCHE  
HAUSGRUPPE B, C + E:**

Flur	5,2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5,2 m<sup>2</sup></b>

**NUTZFLÄCHE  
HAUSGRUPPE C + E\*:**

Technik / Keller	15,3 m <sup>2</sup>
Schleuse	7,8 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>23,1 m<sup>2</sup></b>

\* Hausgruppe B ist 5 m<sup>2</sup> größer

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

(Grundrisse Häuser teilweise gespiegelt;  
in den Mittelhäusern entfällt das seitliche Fenster)



Garten verkürzt dargestellt



Maßstab 1:100

**WOHN- UND NUTZFLÄCHE  
BIS 168,6 m<sup>2</sup>**

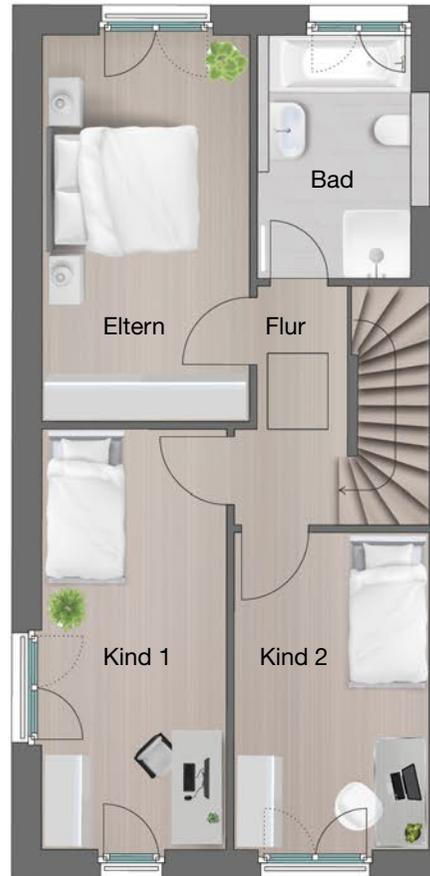


## WOHNFLÄCHE HAUSGRUPPE B, C + E:

Wohnen / Essen	34,7 m <sup>2</sup>
Küche	7,7 m <sup>2</sup>
Flur	5,7 m <sup>2</sup>
WC	1,9 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50%	6,0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,0 m<sup>2</sup></b>

# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

(Grundrisse Häuser teilweise gespiegelt;  
in den Mittelhäusern entfällt das seitliche Fenster)



**WOHN- UND NUTZFLÄCHE  
BIS 168,6 m<sup>2</sup>**



## WOHNFLÄCHE HAUSGRUPPE B, C + E:

Eltern	14,0 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,5 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,1 m <sup>2</sup>
Bad	6,6 m <sup>2</sup>
Flur	3,6 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>48,8 m<sup>2</sup></b>



Maßstab 1:100

# GRUNDRISS DACHGESCHOSS

(Grundrisse Häuser teilweise gespiegelt;  
in den Mittelhäusern entfällt das seitliche Fenster)

**Das ausgebaute Dachgeschoss  
ist das Highlight des Hauses!**



Unverbindliche Darstellung



Maßstab 1:100

**WOHN- UND NUTZFLÄCHE  
BIS 168,6 m<sup>2</sup>**



**WOHNFLÄCHE  
HAUSGRUPPE B, C + E:**  
Studio 30,5 m<sup>2</sup>

# ÜBER UNS

Wir, die iep wohnen, sind seit 2011 Ihr leistungsstarker Partner, wenn es um Immobilien rund um Leonberg geht. Egal, ob wir Sie auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim-Traum begleiten dürfen oder Sie sich für eine Kapitalanlage interessieren, wir stehen Ihnen mit umfangreichen Leistungen während des gesamten Kauf- und Bauprozesses zur Seite.

Außerdem bieten wir Ihnen weitere Services rund um das Thema Immobilien, wie z.B. Mietverwaltung und Gebäudesanierung.

## Darauf können Sie bauen

- Unser Ziel ist Ihre Zufriedenheit
- Begleitung durch erfahrene und verlässliche Ansprechpartner
- Garantierter Festpreis für Ihre Sicherheit
- Überdurchschnittliche Qualität und Technik
- Persönlicher Service während der 5-jährigen Gewährleistungsphase
- Nachhaltige Baumaterialien und Energielösungen

## DAFÜR STEHEN WIR



Wir stehen zu dem, was wir sagen, und halten versprochene Termine ein. Darauf können Sie sich verlassen.



Wir legen Wert auf eine offene und ehrliche Kommunikation mit Ihnen. So wissen immer alle, woran sie sind.



Nachhaltige Beziehungen und Bauweisen sind uns gleichermaßen wichtig, um für uns und nachfolgende Generationen eine lebenswerte Zukunft mitzugestalten.

## DAS ERWARTET SIE BEI UNS

- ✓ Bau von Reihen- und Doppelhäusern
- ✓ Bau von Mehrfamilienhäusern
- ✓ Dienstleister für Investoren und Kapitalanleger
- ✓ Energetische Gebäudesanierung
- ✓ Umfassende Mietverwaltung
- ✓ Professionelles Servicemanagement in der Gewährleistungsphase
- ✓ Zertifizierte Immobilien- und Grundstücksbewertung
- ✓ Makler-Services



# REFERENZOBJEKTE

Als mittelständischer Bauträger und Projektentwickler haben wir ein jährliches Bauvolumen von ca. bis zu 100 Wohneinheiten.

In den zurückliegenden 14 Jahren haben wir ca. 550 Reihen-/Doppelhäuser und Eigentumswohnungen entwickelt und erstellt. Anders gesagt, haben wir Wohnraum für deutlich mehr als 2.300 Menschen geschaffen.

## WIR SIND IHR SPEZIALIST FÜR:

- ▶ Einfamilienhäuser
- ▶ Reihenhäuser
- ▶ Doppelhäuser
- ▶ Eigentumswohnungen
- ▶ Geförderter Wohnbau
- ▶ Gebäude-Sanierungen



## IMPRESSUM

**ADRESSE PROJEKT:**  
Christian-Wagner-Straße 7-9  
71229 Leonberg-Warmbronn

Ein Projekt der  
**iep wohnen bau GmbH**  
Pfadstraße 11  
71229 Leonberg  
Tel.: 07152/307966-0  
www.iep-wohnen.de

Vertriebsunterstützung durch  
die Kreissparkasse Böblingen  
Immobiliencenter  
Tel.: 07031 77-1743



## HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen sollen. Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehalts zur Verfügung gestellt.

**BAUEN  
WOHNEN  
LEBEN!**



iep wohnen bau GmbH  
Pfadstraße 11  
71229 Leonberg-Höfingen  
Tel.: +49 7152 307966-0  
info@iep-wohnen.de  
www.iep-wohnen.de

