



WAGNER - GÄRTEN

WOHNQUARTIER

wohnenplus

CO₂-NEUTRALES WOHNQUARTIER *

Unverbindliche Illustration
* in Bezug auf die Wärmeerzeugung

**NEUBAU VON
4 MEHRFAMILIENHÄUSERN
UND 8 REIHENHÄUSERN**

LEONBERG-WARMBRONN, BRANDENBURGER STRASSE





BRANDENBURGER STRASSE

DAS PROJEKT

In naturnaher Lage von Leonberg-Warmbronn entsteht ein einzigartiges und hinsichtlich der Wärmeerzeugung CO₂-neutrales Quartiersprojekt mit insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern und 8 Reihenhäusern in modernem Stil: die „Wagner Gärten“. Sowohl die Eigentumswohnungen als auch die Reihenhäuser bestechen durch ihre funktionalen und den heutigen Bedürfnissen angepassten Grundrisse. Die 31 Eigentumswohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 54 m² bis ca. 120 m² und sind alle barrierefrei zugänglich. Die angrenzenden 8 Reihenhäuser bieten neben Wohnflächen von ca. 119 m² bis ca. 192 m² private Gärten in Süd- und Ostausrichtung. Das Konzept des Wohnquartiers „Wagner Gärten“ schafft Lebensraum für Singles, Paare, Familien sowie Menschen jeden Alters und jeder Lebensphase. Große und bodentiefe Fensterflächen sorgen für einen hohen Lichteinfall und eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem beinhaltet das Wohnquartier eine Tiefgarage mit 86 Stellplätzen. Es wird eine Vorrüstung

eingebaut, um jeder Wohneinheit eine Lademöglichkeit für ein Elektro - bzw. Hybridfahrzeug anzubieten. Darüber hinaus stehen Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung. Mittig im Quartier entsteht der „Maikäferplatz“: eine Grünfläche mit Spielplatz zur gemeinsamen Nutzung und Sitzmöglichkeiten. Ein innovatives, ökologisches und ressourcensparendes Energiekonzept sowie ein durchgängiges Gestaltungskonzept rundet das Profil des Wohnquartiers ab.

Die Wohneinheiten erfüllen die Voraussetzungen der „Effizienzhaus 55 EE-Klasse“.


WAGNER_GÄRTEN
WOHNQUARTIER



Weitere Informationen unter
www.wagnergaerten-leonberg.de



DER BAUPLATZ

Der Bauplatz für das Wohnquartier „Wagner Gärten“ befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im östlichen Teil Warmbronns, angrenzend an ein gewachsenes Wohngebiet. Dieses besteht hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die schöne Süd- und Westausrichtung des Bauplatzes sowie dessen leichte Hanglage bilden eine gute Grundlage für die Entstehung des Quartiers.

Der Ortskern von Warmbronn ist nur wenige Gehminuten vom Bauplatz entfernt. Wiesen, Felder und Wälder sind nördlich, östlich und südlich fußläufig zu erreichen.



TG = Tiefgarage, FG = Fahrradgarage, P = Parkplatz



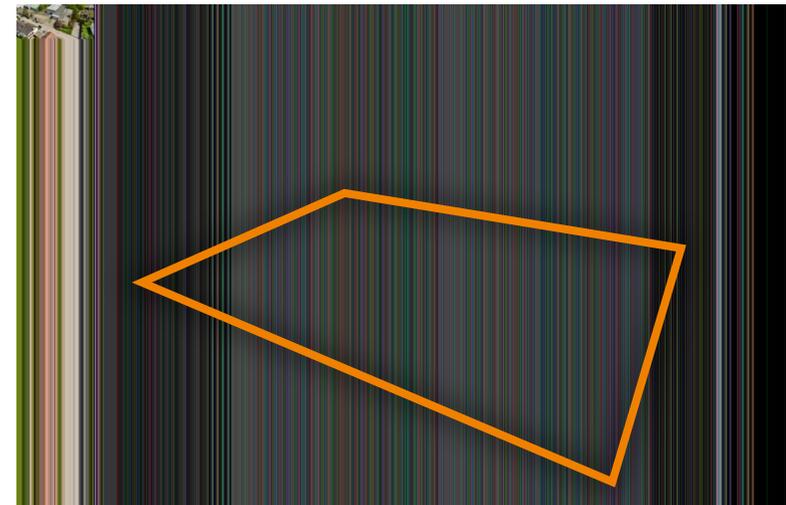
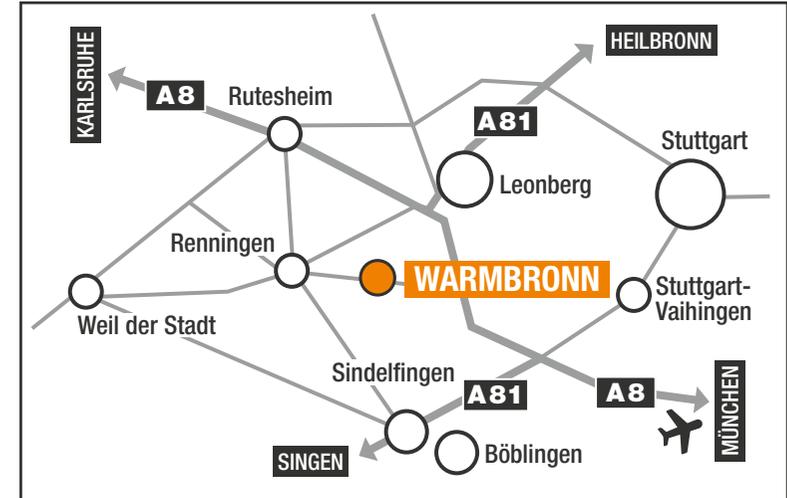
DIE LAGE

Das Wohnquartier „Wagner Gärten“ entsteht im ruhig gelegenen Leonberg-Warmbronn. Der Teilort der Großen Kreisstadt Leonberg mit ihren insgesamt ca. 49.000 Einwohnern bietet seinen Bewohnern fußläufig erreichbar Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen in nächster Nähe. Warmbronn verfügt über einen Kindergarten 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. 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 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 Anschluss an Stuttgart-Vaihingen, wo neben zahlreichen Unternehmen auch die Hochschule der Medien und die Universität Stuttgart angesiedelt sind. Diese sind mit dem Bus sowie mit dem Auto bequem zu erreichen. 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.





Gartenansicht Reihenhäuser

CO₂-NEUTRALES QUARTIERSPROJEKT

Das Wohnquartier „Wagner Gärten“ wird mit einem innovativen, ökologischen und ressourcensparenden Energiekonzept umgesetzt, welches eine CO₂-neutrale Wärme- und Energieversorgung ermöglicht.

Die Energieversorgung, bestehend aus Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, findet durch die Firma ZEAG aus Heilbronn als Contractor statt. Zur Umsetzung werden hierfür auf den Dächern Photovoltaikanlagen installiert. Der dabei gewonnene Strom wird unter anderem für den Betrieb der Wärmeversorgungsanlagen verwendet. Eine Luft-Wasser Wärmepumpe versorgt über ein Nahwärmenetz alle Häuser im Wohnquartier. In jedem Haus befindet sich, angeschlossen an das Nahwärmenetz, eine hocheffiziente Sole-Wärmepumpe, die wiederum die Wärmeversorgung für Heizungs- und Brauchwasser übernimmt. Die Wärmeversorgungs- sowie die Photovoltaikanlage werden vom Contractor betrieben und stehen auch in dessen Eigen-

tum. Die Wartung und Instandhaltung der Anlage erfolgen durch den Betreiber. Die jährlichen Verbrauchskosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet.

Optional hat jeder Nutzer, sowie die WEG für die Gemeinschaftsbereiche, die Möglichkeit durch das angebotene Quartiers-Mieterstrommodell den durch die Photovoltaikanlagen produzierten überschüssigen Öko-Strom zu vergünstigten Stromtarifen des Contractors zu nutzen.

Die Stellplätze in der Tiefgarage werden für das Nachrüsten der Elektromobilität (GEIG) vorbereitet. Allen Wohnungs- und Hauskäufern wird darüber hinaus angeboten, bereits vorab einen Stellplatz mit einem Ladepunkt auszurüsten. Ein Lademanagementsystem sorgt dafür, dass die Ladeleistung an den Stellplätzen geregelt wird. Die gesamte Ladeleistung wird gleichmäßig auf alle Fahrzeuge mit max. 11kW pro Ladepunkt verteilt.





ENTFERNUNGEN IM ORT *		WEITERE ENTFERNUNGEN *	
Bushaltestelle	0,15 km	Renningen	5,5 km
Sparkasse	0,35 km	Leonberg Stadtmitte	7,1 km
Bäckerei	0,40 km	S-Bahnhof Leonberg	7,2 km
Allgemeinarzt	0,65 km	Hochschule der Medien Vaihingen	10,7 km
Apotheke	0,65 km	Sindelfingen Stadtmitte	10,8 km
Kindergarten	0,70 km	Universität Stuttgart-Vaihingen	11,2 km
Grundschule	0,80 km	Stuttgart Hauptbahnhof/Stadtmitte	19,0 km
Supermarkt	0,85 km	Flughafen/Messe	25,1 km
Sporthalle	1,00 km		

* alles ca.-Angaben



DIE HIGHLIGHTS

HELLE WOHNÄÄUME



Unverbindliche Illustration

- ▶ Ausführung nach BEG Effizienzhaus 55-EE-Standard
- ▶ Modernes Quartier in zeitloser und nachhaltiger Architektur
- ▶ DurchgÄngiges Gestaltungskonzept der GebÄude, Gemeinschaftsbereiche und der Außenanlagen
- ▶ 31 Eigentumswohnungen, 2 bis 4 Zimmer mit WohnflÄchen von ca. 54 m² bis 120 m², barrierefrei zugÄnglich durch Aufzue
- ▶ 8 ReihenhÄuser, 5 und 6 Zimmer mit WohnflÄchen von ca. 119 m² bis 192 m²
- ▶ Dachterrassen, Terrassen und Loggien
- ▶ Bodentiefe Fenster mit hohem Lichteinfall
- ▶ Raumhohlen von ca. 2,50 m
- ▶ Eichenparkett als geolte Einzeldielen
- ▶ Bodengleiche Dusche mit Echtglas-Duschkabine
- ▶ Glasfaseranschluss bis zu 1Gbit/s
- ▶ Jede Wohneinheit mit LAN-Verkabelung
- ▶ Tiefgarage mit Lademöglichkeiten fÄr Elektro- und Hybridfahrzeuge
- ▶ Komfortable FuÙbodenheizung in allen Wohneinheiten
- ▶ CO₂-neutrales Energiekonzept hinsichtlich der WÄrmeerzeugung
- ▶ Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- ▶ Paketstation im Wohnquartier
- ▶ Mittig im Quartier fÄr alle Generationen nutzbar: „MaikÄferplatz“ mit GrÄnflÄche und Spielplatz sowie SitzmÄglichkeiten



MODERNE ARCHITEKTUR

Unverbindliche Illustration



BODENTIEFE FENSTER

Unverbindliche Illustration



WERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG

Unverbindliche Illustration

OFFENE GRUNDRISSGESTALTUNG



Unverbindliche Illustration



GROSSZÜGIGE DACHTERRASSE

Unverbindliche Illustration

DURCHGEHENDES GESTALTUNGSKONZEPT



Unverbindliche Illustration



Wir haben uns zum Ziel gemacht, unseren Kunden Wohnen in seiner schönsten Form zu ermöglichen. Darunter verstehen wir nicht nur die sorgfältige Auswahl eines jeden Baugrundstücks, sondern auch die Kombination von zeitgemäßer Architektur mit modernen Grundrissen und aktueller Technik.



Immobilienkäufer genießen bei uns dauerhaften Wohnkomfort und investieren in zukunftssichere Werte. Wir agieren als Full-Service-Bauträger, somit erwerben Sie vollkommen sorgenfrei Ihr neues Eigentum. Überzeugen Sie sich selbst!

IHRE VORTEILE IM ÜBERBLICK

- ▶ Garantierter Festpreis
- ▶ Garantierter Übergabetermin
- ▶ Preisanpassungen lediglich bei Sonderwünschen
- ▶ Hohe Qualität und moderne Technik
- ▶ Einsatz von langlebigen Markenprodukten wie z.B. Jung, Grohe, Villeroy & Boch
- ▶ Bedienungs- und Wartungsanleitung für Ihre neue Immobilie
- ▶ Begleitung in jeder Phase bis zur Fertigstellung
- ▶ Langjährige Erfahrung und ausgezeichnete Bonität
- ▶ Professionelles Qualitätsmanagement
- ▶ 5 Jahre Gewährleistung
- ▶ Übergabe nach vollständiger Fertigstellung

Bei einer so wichtigen Entscheidung, wie der 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 Maßstäben genügt.

Als Ihr zukünftiger Baupartner verfügen wir über eine langjährige und grundlegende Erfahrung im Neubau von Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern. Die Bauleitung und Qualitätssicherung unserer Projekte erfolgt über unsere hauseigene Bauabteilung, zusammen mit regionalen Handwerkern und Partnern.

Durch eine kostentransparente Planung erhalten Sie eine zuverlässige Finanzierungsgrundlage, mit welcher Sie sich von Anfang an sorgenfrei Ihrem Traum vom Eigentum nähern.

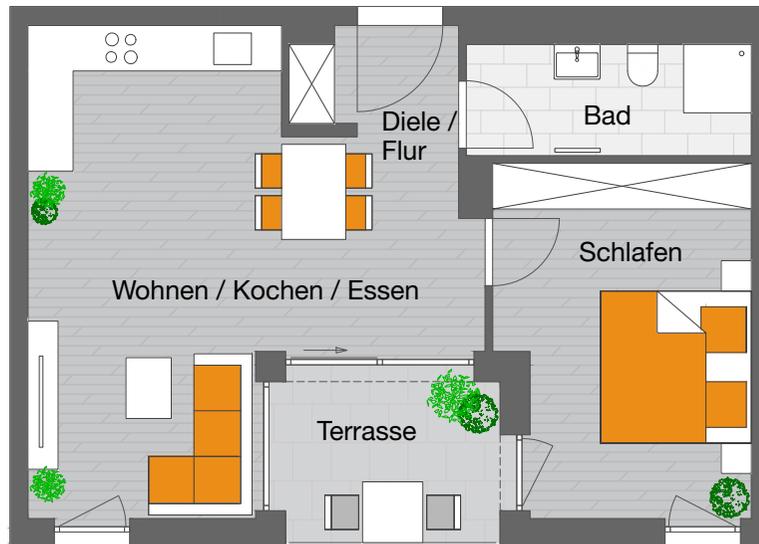
Profitieren Sie von unseren in größtmöglichem Maß barrierefrei zugänglichen Mehrfamilienhäusern, welche pünktlich und vollständig fertiggestellt an Sie übergeben werden.

DIE GRUNDRISSSE

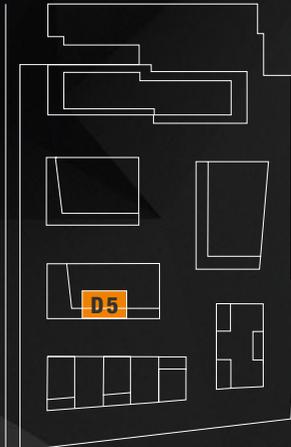
BEISPIEL-GRUNDRISS:
2-Zimmer-Wohnung, Haus D, 1.OG



Maßstab 1:100



Brandenburger Straße



► 2-ZIMMER-WOHNUNG

WOHNFLÄCHE:

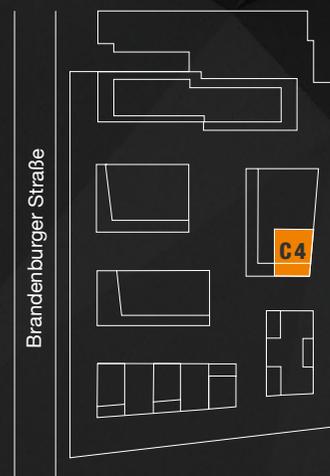
Wohnen / Kochen / Essen	28,0 m ²
Schlafen	14,8 m ²
Bad	5,4 m ²
Diele / Flur	3,0 m ²
Terrasse zu 50%	3,1 m ²
Gesamt	54,3 m²

HINWEIS: Für dieses Projekt sind weitere Wohnungen mit anderen Grundrissen sowie Reihenhäuser erhältlich.

BEISPIEL-GRUNDRISS:
3-Zimmer-Wohnung, Haus C, 1.OG



Maßstab 1:100



► **3-ZIMMER-WOHNUNG**

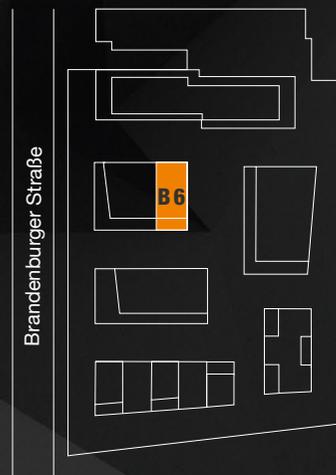
WOHNFLÄCHE:

Wohnen / Kochen / Essen	37,1 m ²
Schlafen	13,8 m ²
Zimmer	11,5 m ²
Bad	4,8 m ²
Diele / Flur	12,3 m ²
Terrasse zu 50%	4,6 m ²
Gesamt	84,1 m²

BEISPIEL-GRUNDRISS:
4-Zimmer-Wohnung, Haus B, 1.OG



Maßstab 1:100



► **4-ZIMMER-WOHNUNG**

WOHNFLÄCHE:

Wohnen / Kochen / Essen	35,9 m ²
Schlafen	15,4 m ²
Zimmer 1	12,4 m ²
Zimmer 2	10,1 m ²
Bad	7,6 m ²
WC	2,5 m ²
Diele / Flur	10,5 m ²
Abstellraum	2,7 m ²
Loggia zu 50%	4,7 m ²
Gesamt	101,8 m²

*Sonderwunsch

ÜBER UNS

Wir, die iep wohnen, sind ein in der regionalen Wohnungswirtschaft aktives Unternehmen. Unsere Haupttätigkeit liegt in der Erstellung von Reihen- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in der Region Stuttgart, Leonberg, Böblingen und Heilbronn.

Wir beweisen tagtäglich mit unseren Projekten, dass Bauvorhaben effizient, termintreu und kostengünstig zur vollsten Zufriedenheit unserer Kunden umgesetzt werden können. Immobilienkäufer genießen bei uns dauerhaften Wohnkomfort und investieren in zukunftssichere Werte. Als Full-Service-Bauträger erwerben Sie sorgenfrei Eigentum – und zwar ohne Kompromisse! Wir nennen das **wohnenplus**.

Überzeugen Sie sich selbst!



Gerne bieten wir Ihnen im Rahmen eines Rundum-Pakets die Mietverwaltung Ihrer erworbenen Wohneinheit an. Auf Anfrage erstellen wir Ihnen ein passendes Angebot.

Für Kapitalanleger, die eine sichere und wertbeständige Anlage mit langfristigem Engagement suchen, haben wir die Produktlinie **investplus** eingeführt.

Auch für Bauherren sind wir der richtige Ansprechpartner. Bei uns kommen Sie zu Ihrem Traumhaus, denn wir garantieren 100-prozentige Kostensicherheit für den Bau. **allesinklusive** heißt bei uns: Ein Preis für alles.

Nehmen Sie uns beim Wort!



UNSERE LEISTUNGEN AUF EINEN BLICK:

- ▶ Bau von preiswerten, familienfreundlichen Reihen- und Doppelhäusern
- ▶ Bau von Miet- und Eigentumswohnungen
- ▶ Projektentwicklung und Projektsteuerung
- ▶ Städtebauliche Entwicklungen
- ▶ Entwicklung und Steuerung von Marketingkonzepten
- ▶ Mietverwaltung

REFERENZOBJEKTE

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

In den zurückliegenden 10 Jahren haben wir rund 450 Reihen-/Doppelhäuser und Eigentumswohnungen entwickelt und erstellt. Anders gesagt, haben wir Wohnraum für deutlich mehr als 1700 Menschen geschaffen.



Wir suchen ständig Grundstücke, Abrisshäuser und Gewerbebrachen für neue Bauvorhaben!



Weil der Stadt, Hindenburgstraße



Darmsheim, Brettacherweg



Renningen, Lisztstraße

IMPRESSUM

ADRESSE PROJEKT:

Brandenburger Straße
71229 Leonberg-Warmbronn

Ein Projekt der iep wohnen bau GmbH

Pfadstraße 11
71229 Leonberg
Tel.: 07152/307966-0
www.iep-wohnen.de

Unterstützung im Verkauf 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 wider 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!**

www.wagnergaerten-leonberg.de



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

FOLLOW US ON
Instagram 