WOHNEN. ERLEBEN.

OBERE DORFSTRAßE/KAFFEEBÜHLSTRAßE DORMETTINGEN

Volksbank Albstadt Immobilien GmbH

Ein Unternehmen der Volksbank Albstadt eG

WOHNEN.
ERLEBEN.

INHALT

SEITE	
3	DAS PROJEKT
4	WOHNEN UND LEBEN IN DORMETTINGEN
5	ZUHAUSE IN DORMETTINGEN
6/7	HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG AUßEN
8/9	HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG INNEN
10/11	AUßENANLAGEN
12/13	SEITENANSICHTEN
14/15	GESCHOSSÜBERSICHTEN UND GRUNDRISSE – HAUS 1
16/17	HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG INNEN
18/19	GESCHOSSÜBERSICHTEN UND GRUNDRISSE – HAUS 2
20/21	GESCHOSSÜBERSICHTEN UND GRUNDRISSE – HAUS 3
22/23	HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG INNEN
24/25	GESCHOSSÜBERSICHTEN UND GRUNDRISSE – HAUS 4
26	VOLKSBANK ALBSTADT IMMOBILIEN GMBH
27	STARKE PARTNER

NEUBAUPROJEKT
OBERE DORFSTRAßE/KAFFEEBÜHLSTRAßE
DORMETTINGEN

Ein neues Kapitel beginnt hier: Inmitten des charmanten historischen Kerns der Gemeinde Dormettingen gestaltet die Volksbank Albstadt Immobilien GmbH Ihr neues Zuhause.

Das hochwertige und familienfreundliche Neubauprojekt umfasst vier auf einem Grundstück gelegene Gebäude mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Die großzügig gestalteten 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen beeindrucken mit durchdachten Raumkonzepten und einer erstklassigen Ausstattung. Auf 75 m² bis 141 m² Wohnfläche finden Sie Raum für Ihre ganz individuelle Lebenssituation. Für maximalen Komfort gehören zu jeder Wohneinheit sowohl ein Garagen- als auch ein Außenstellplatz.

An dieser lebenswerten Adresse genießen Sie ein Wohnerlebnis in idyllischer Naturkulisse mit herrlichen Wanderwegen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen: Durch die schnelle Verkehrsanbindung an die B27 und A81 liegen nicht nur die Städte Balingen, Tübingen, Stuttgart und Rottweil, sondern auch der Bodensee in erreichbarer Nähe.

„Wohnen erleben“ von Anfang an. Der Kauf Ihrer neuen Wohnung erfolgt nach Fertigstellung. Auf diese Weise können Sie sich in Ruhe überzeugen und erhalten absolute Sicherheit in Ihrer Planung.

WOHNEN UND LEBEN IN DORMETTINGEN

Klein und beschaulich, aber charmant und lebenswert – so präsentiert sich die schwäbische Gemeinde Dormettingen. Mit ihren knapp über 1.000 Einwohner Innen liegt sie idyllisch auf der Hochfläche des Kleinen Heubergs über dem Tal der Schlichem, einem rechten Nebenfluss des Neckars. Der Ort zeichnet sich jedoch nicht nur durch seine Naturnähe und Wohlfühlatmosphäre aus, sondern ebenso durch seine lebendige Dorfgemeinschaft und ein außergewöhnlich großes kulturelles Programm.

Die hervorragende Anbindung an die B27 und A81 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte, insbesondere der Kreisstadt Balingen, und damit vielfältige Arbeitsmöglichkeiten. Dank einer gut ausgebauten Infrastruktur finden Sie alles in unmittelbarer Nähe, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsdienstleistungen, Bildungs- und Betreuungsangebote.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Dormettingen verfügt über einen Kindergarten, einen Spielplatz und einen ortseigenen Fußballplatz, sowie über ein breitgefächertes Veranstaltungsprogramm und aktives Vereinsleben. In Dormettingen empfängt Sie eine familiäre und behagliche Atmosphäre, die durch ein gelungenes Für- und Miteinander geschaffen wird.

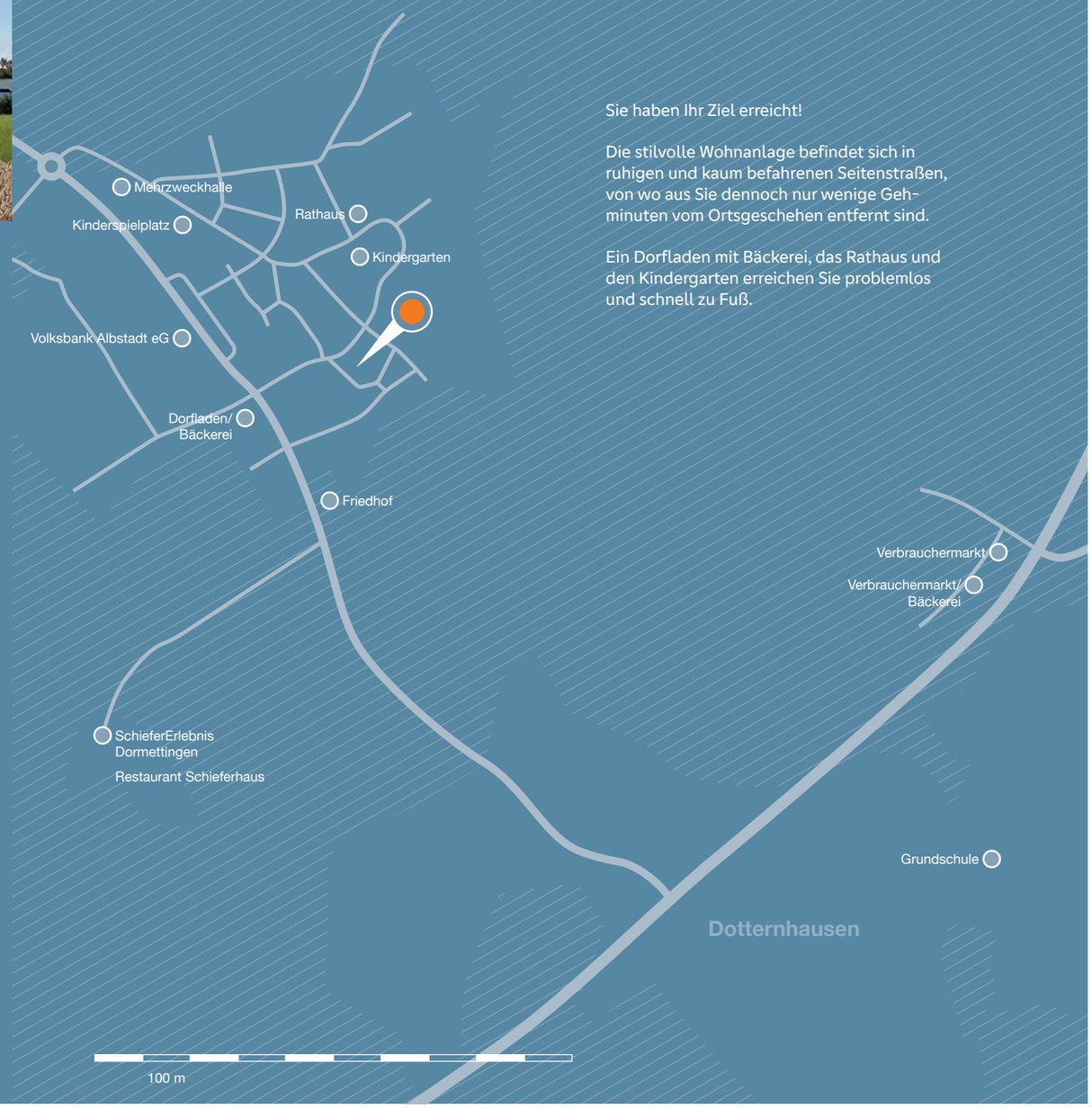
Eine besondere Attraktion für Jung und Alt ist der 2014 eröffnete Natur- und Freizeitpark „SchieferErlebnis Dormettingen." Neben einer Freilichtbühne und einem Open-Air-Gelände für zahlreiche Veranstaltungen bietet der Park auch einen Fossilien-Klopf- und Sammelplatz für kleine und große Entdecker, einen Bergbauspielplatz sowie eine einladende Seeterrasse mit Restaurant.

Auch Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen in Dormettingen auf Ihre Kosten: Mit zahlreichen Wander- und Radwegen lädt die umgebende grüne Idylle dazu ein, in der Natur zu verweilen.

Werden auch Sie Teil dieser lebendigen Dorfgemeinschaft und genießen Sie die hohe Lebensqualität, die das Leben in Dormettingen so besonders macht.

© Bilder: Gemeinde Dormettingen, AdobeStock – claudia

ZUHAUSE IN DORMETTINGEN



Sie haben Ihr Ziel erreicht!

Die stilvolle Wohnanlage befindet sich in ruhigen und kaum befahrenen Seitenstraßen, von wo aus Sie dennoch nur wenige Gehminuten vom Ortsgeschehen entfernt sind.

Ein Dorfladen mit Bäckerei, das Rathaus und den Kindergarten erreichen Sie problemlos und schnell zu Fuß.

HIGHLIGHTS
AUSSTATTUNG AUßEN

Unverbindliche Illustration – Abweichungen zur Originalausführung sind möglich

- Lichtdurchflutete Innenräume
- Großzügige Balkone/Terrassen
- KfW-Energieeffizienzhaus 55EE
- Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Personenaufzug (in Haus 3 und 4)
- Garagen- und Außenstellplätze
- Ansprechende Außenanlage/Quartierslösung

HIGHLIGHTS
AUSSTATTUNG INNEN

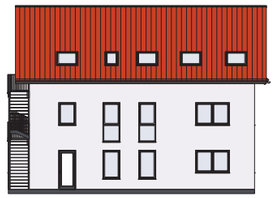
Unverbindliche Illustration – Abweichungen zur Originalausführung sind möglich

- Moderne Grundrisse
- Fußbodenheizung
- Handtuchtrockner in den Bädern
- Dezentrale Wohnraumlüftung in den Schlafräumen
- Moderne Badausstattung*
- Hochwertige Fliesen* in den Bädern
- Vinylböden* in Wohn- und Nebenräumen
- Wände und Decken mit gefilztem Kalk-Gipsputz

*Je nach Baufortschritt zur Auswahl

AUßENANLAGEN
HÄUSER 1-4

HAUS 1



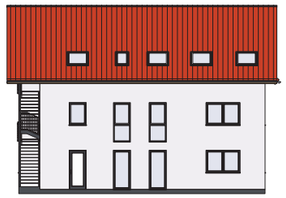
N

S

O

W

HAUS 2



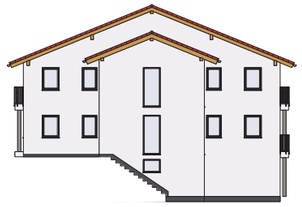
N-O

S-W

N-W

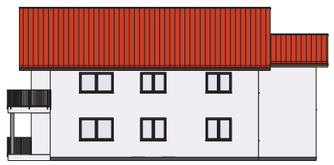
S-O

HAUS 3



N

S



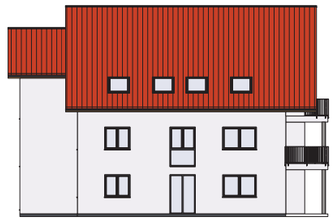
O

W

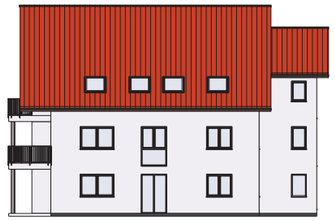
HAUS 4

N-O

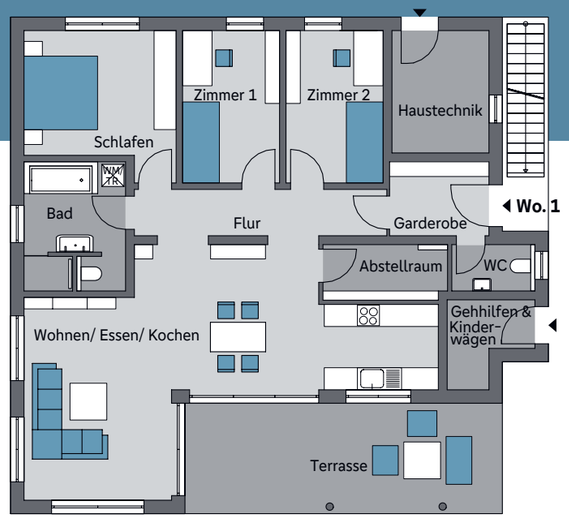
S-W



N-W



S-O



HAUS 1 | EG
WOHNUNG 1

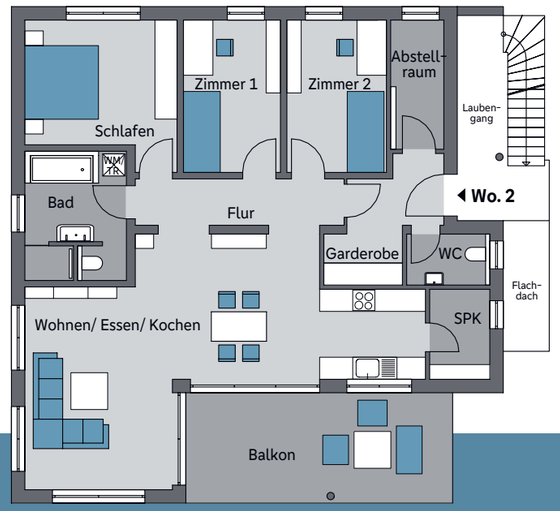
4,5-Zimmer-Wohnung

Garderobe	ca.	5,43 m²
Flur	ca.	8,64 m²
Abstellraum	ca.	5,05 m²
Bad	ca.	9,41 m²
WC	ca.	2,85 m²
Zimmer 1	ca.	10,93 m²
Zimmer 2	ca.	10,91 m²
Schlafen	ca.	14,87 m²
Wohnen/Essen	ca.	39,32 m²
Küche	ca.	7,54 m²
Terrasse (50%)	ca.	17,25 m²
Wohnfläche		**ca. 132,20 m²**

HAUS 1 | OG
WOHNUNG 2

4,5-Zimmer-Wohnung

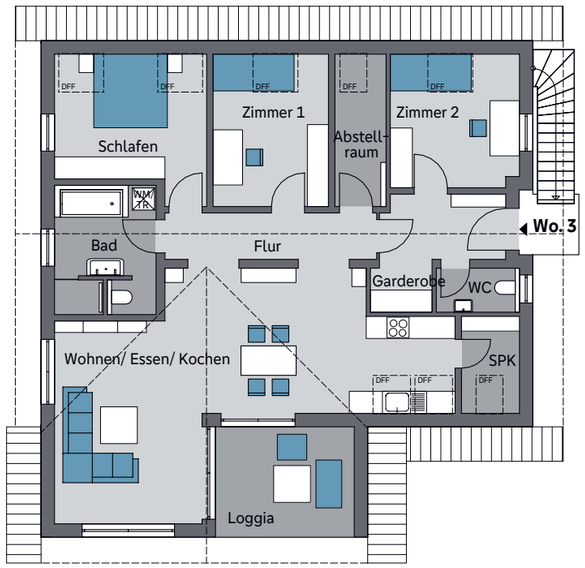
Garderobe	ca.	7,6 m²
Flur	ca.	7,15 m²
Abstellraum	ca.	5,07 m²
Bad	ca.	9,41 m²
WC	ca.	3,13 m²
Zimmer 1	ca.	10,91 m²
Zimmer 2	ca.	11,2 m²
Schlafen	ca.	14,87 m²
Wohnen/Essen	ca.	39,32 m²
SPK	ca.	4 m²
Küche	ca.	7,03 m²
Balkon (50%)	ca.	10,88 m²
Wohnfläche		**ca. 130,57 m²**



HAUS 1 | DG
WOHNUNG 3

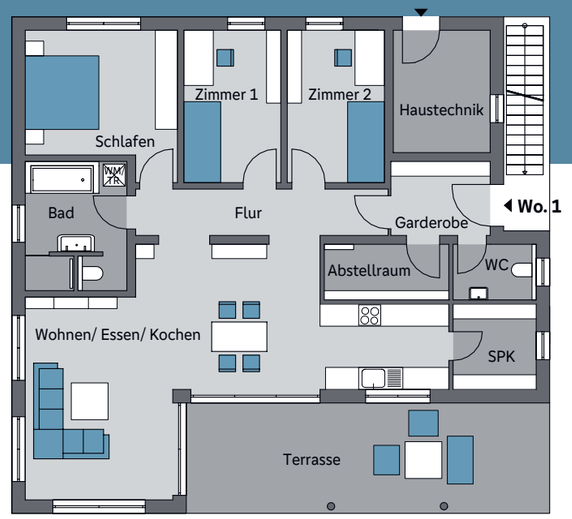
4,5-Zimmer-Wohnung

Garderobe	ca.	8,26 m²
Flur	ca.	7,25 m²
Abstellraum	ca.	4,96 m²
Bad	ca.	9,41 m²
WC	ca.	2,7 m²
Zimmer 1	ca.	11,2 m²
Zimmer 2	ca.	10,63 m²
Schlafen	ca.	12,52 m²
Wohnen/Essen	ca.	36,72 m²
SPK	ca.	3,25 m²
Küche	ca.	5,89 m²
Loggia (50%)	ca.	5,22 m²
Wohnfläche		**ca. 118,01 m²**



Unverbindliche Illustration – Abweichungen zur Originalausführung sind möglich

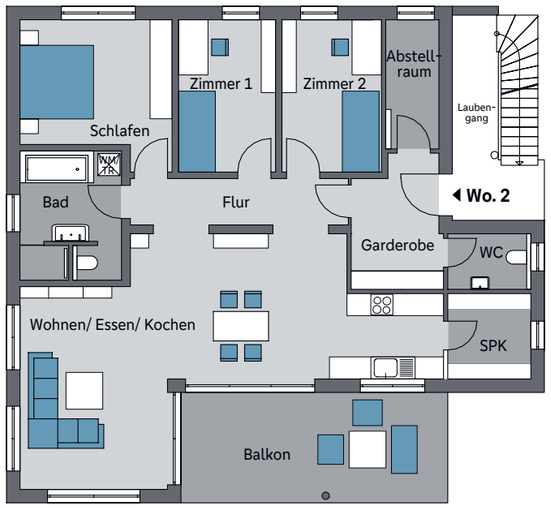
HAUS 2 | EG
WOHNUNG 1



4,5-Zimmer-Wohnung

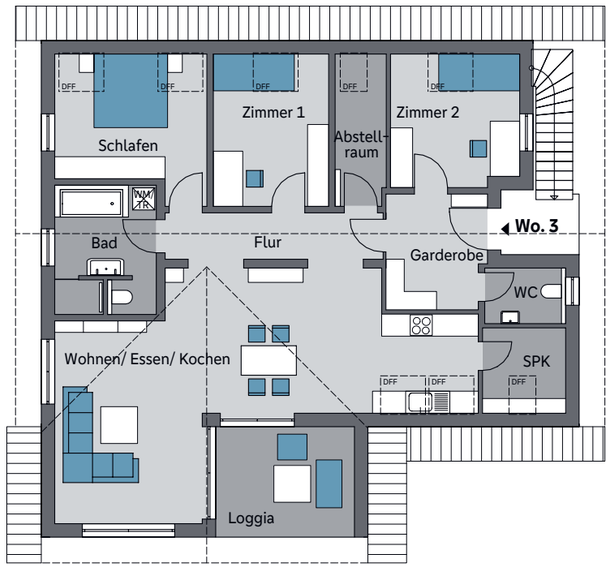
Garderobe	ca.	5,43 m²
Flur	ca.	8,64 m²
Abstellraum	ca.	5,11 m²
Bad	ca.	9,41 m²
WC	ca.	3,42 m²
Zimmer 1	ca.	10,93 m²
Zimmer 2	ca.	10,91 m²
Schlafen	ca.	14,87 m²
Wohnen/Essen	ca.	40,19 m²
SPK	ca.	5,24 m²
Küche	ca.	7,25 m²
Terrasse (50%)	ca.	19,75 m²
Wohnfläche	**ca.**	**141,15 m²**

HAUS 2 | OG
WOHNUNG 2



4,5-Zimmer-Wohnung

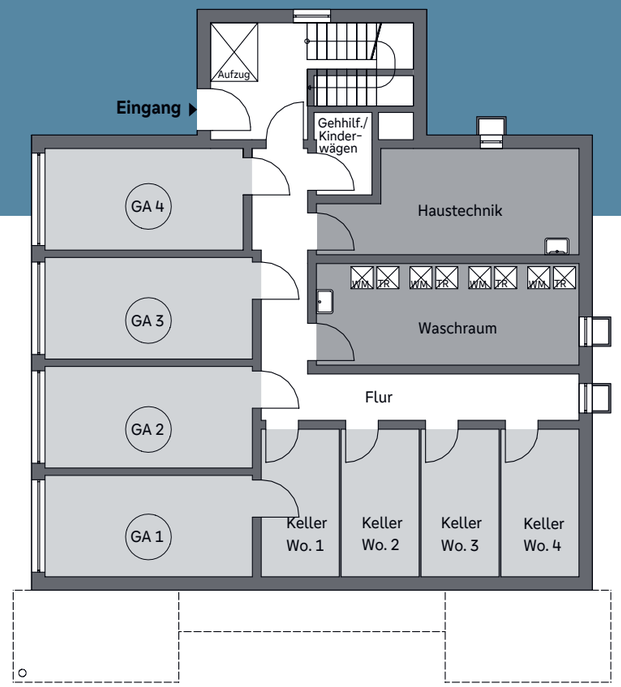
Garderobe	ca.	8,32 m²
Flur	ca.	7,47 m²
Abstellraum	ca.	5,07 m²
Bad	ca.	9,41 m²
WC	ca.	3,41 m²
Zimmer 1	ca.	10,91 m²
Zimmer 2	ca.	11,2 m²
Schlafen	ca.	14,87 m²
Wohnen/Essen	ca.	41,86 m²
SPK	ca.	5,24 m²
Küche	ca.	7,01 m²
Balkon (50%)	ca.	10,88 m²
Wohnfläche	**ca.**	**135,65 m²**



HAUS 2 | DG
WOHNUNG 3

4,5-Zimmer-Wohnung

Garderobe	ca.	8,37 m²
Flur	ca.	7,47 m²
Abstellraum	ca.	4,91 m²
Bad	ca.	9,41 m²
WC	ca.	3,32 m²
Zimmer 1	ca.	11,22 m²
Zimmer 2	ca.	10,51 m²
Schlafen	ca.	12,55 m²
Wohnen/Essen	ca.	38,21 m²
SPK	ca.	3,98 m²
Küche	ca.	6,43 m²
Loggia (50%)	ca.	5,22 m²
Wohnfläche	**ca.**	**121,6 m²**



HAUS 3 | KG

HAUS 3 | EG
WOHNUNG 1

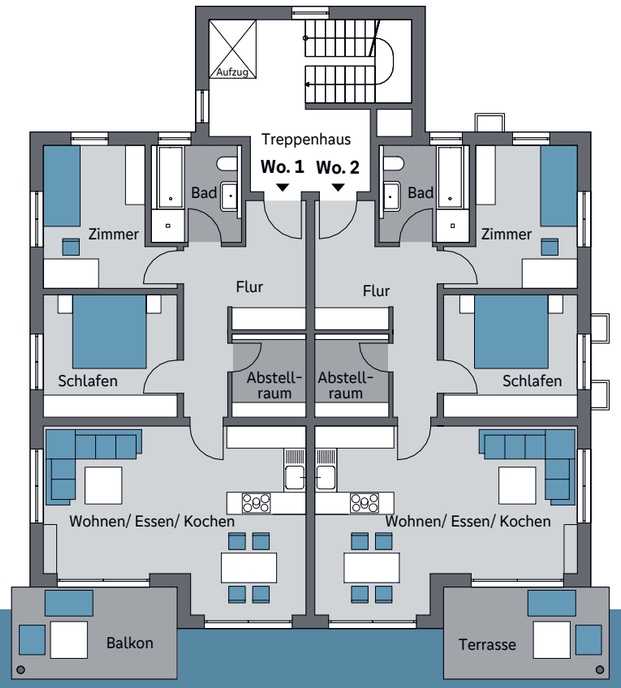
3,5-Zimmer-Wohnung

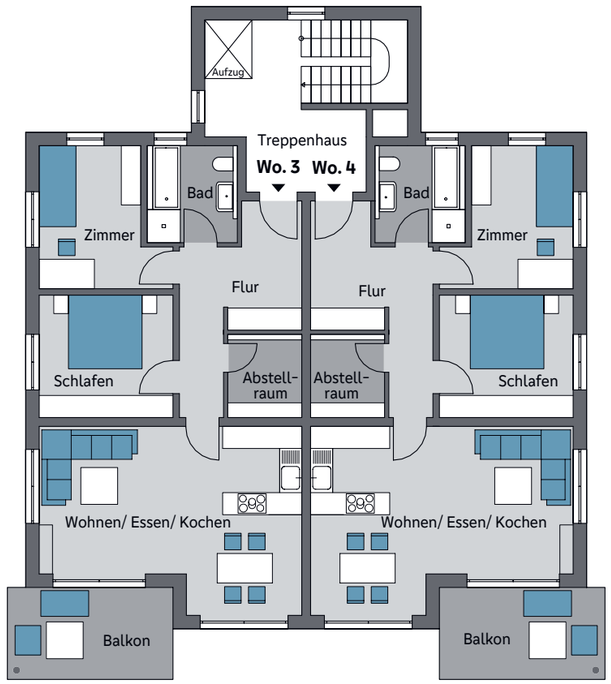
Diele/Flur	ca.	12,35 m²
Abstellraum	ca.	4,54 m²
Bad	ca.	6,46 m²
Zimmer	ca.	11,72 m²
Schlafen	ca.	12,09 m²
Wohnen/Essen/Kochen	ca.	32,14 m²
Balkon (50%)	ca.	5,63 m²
Wohnfläche	**ca.**	**84,93 m²**

HAUS 3 | EG
WOHNUNG 2

3,5-Zimmer-Wohnung

Diele/Flur	ca.	12,34 m²
Abstellraum	ca.	4,54 m²
Bad	ca.	6,46 m²
Zimmer	ca.	11,72 m²
Schlafen	ca.	12,09 m²
Wohnen/Essen/Kochen	ca.	32,14 m²
Terrasse (50%)	ca.	12,17 m²
Wohnfläche	**ca.**	**91,46 m²**





HAUS 3 | OG
WOHNUNG 3

3,5-Zimmer-Wohnung

Diele/Flur	ca.	12,35 m²
Abstellraum	ca.	4,54 m²
Bad	ca.	6,46 m²
Zimmer	ca.	11,72 m²
Schlafen	ca.	12,09 m²
Wohnen/Essen/Kochen	ca.	32,14 m²
Balkon (50%)	ca.	5,63 m²
Wohnfläche	**ca.**	**84,93 m²**

HAUS 3 | OG
WOHNUNG 4

3,5-Zimmer-Wohnung

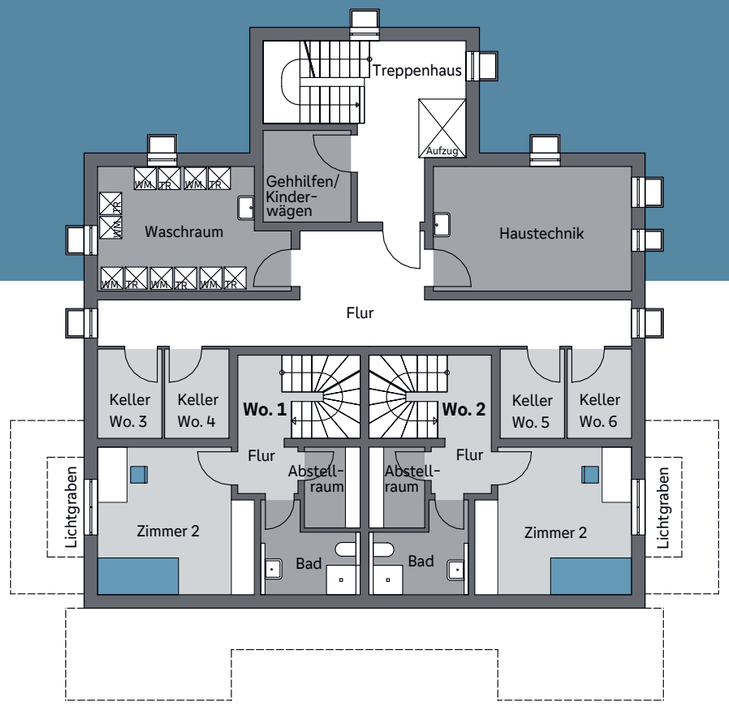
Diele/Flur	ca.	12,34 m²
Abstellraum	ca.	4,54 m²
Bad	ca.	6,46 m²
Zimmer	ca.	11,72 m²
Schlafen	ca.	12,09 m²
Wohnen/Essen/Kochen	ca.	32,14 m²
Balkon (50%)	ca.	5,63 m²
Wohnfläche	**ca.**	**84,92 m²**

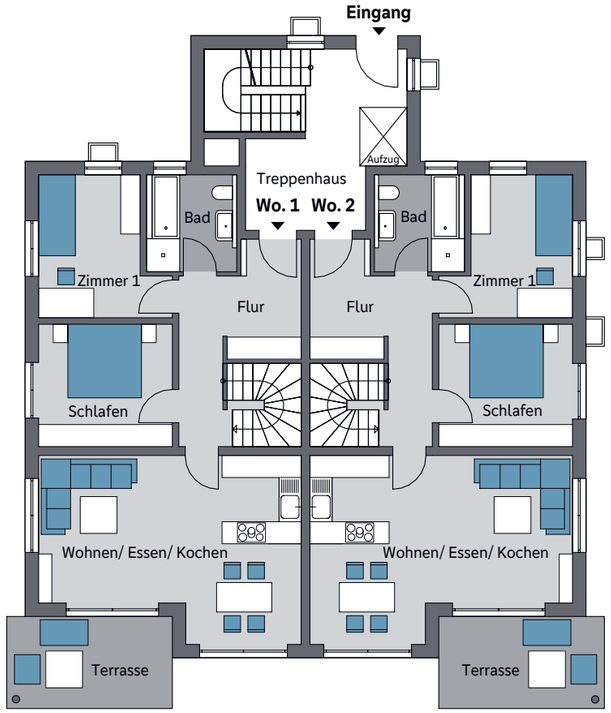
Unverbindliche Illustration – Abweichungen zur Originalausführung sind möglich

HAUS 4 | EG/KG
WOHNUNG 1 UND 2

4,5-Zimmer-Wohnungen (Maisonette)

Diele/Flur	EG	ca.	12,4 m²
Bad	EG	ca.	6,46 m²
Kind	EG	ca.	11,72 m²
Zimmer 1	EG	ca.	12,09 m²
Wohnen/Essen/ Kochen/	EG	ca.	32,14 m²
Terrasse (50%)	EG	ca.	11,27 m²
Flur	KG	ca.	5,62 m²
Abstellraum	KG	ca.	3,33 m²
Bad	KG	ca.	5,53 m²
Zimmer 2	KG	ca.	16,19 m²
Wohnfläche		**ca.**	**116,75 m²**

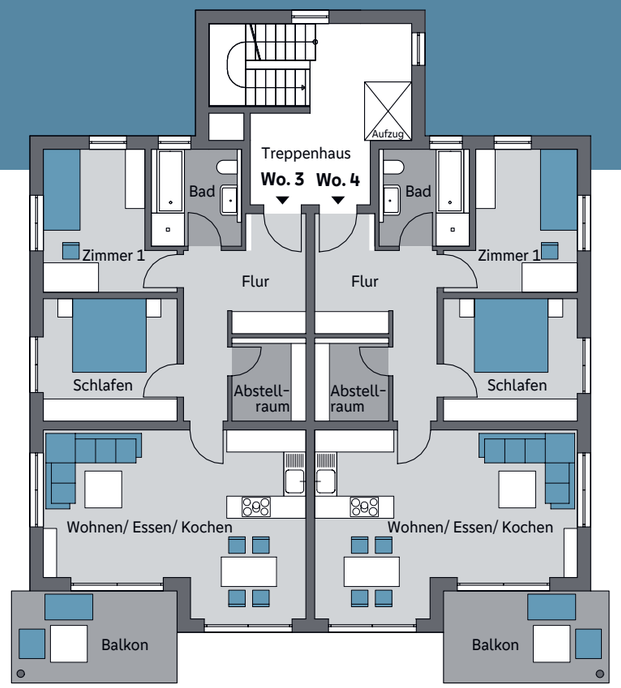


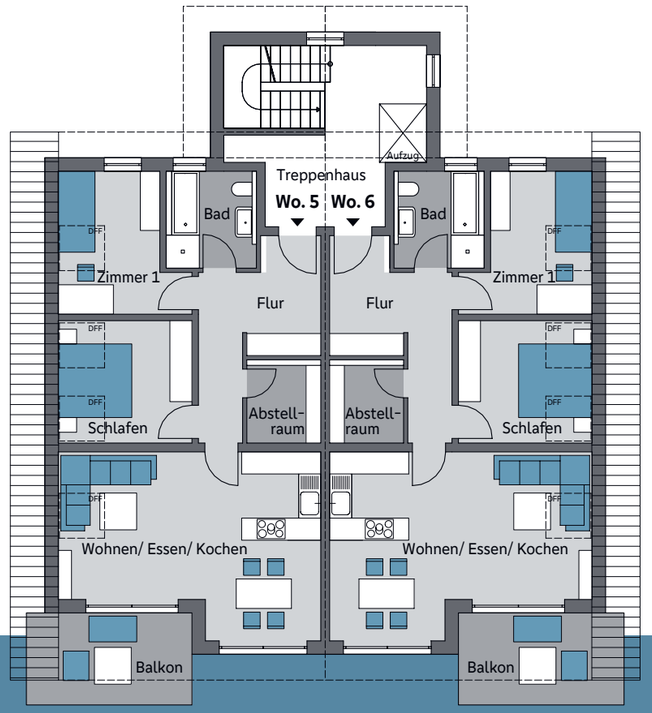


HAUS 4 | OG
WOHNUNG 3 UND 4

3,5-Zimmer-Wohnungen

Diele/Flur		ca.	11,93 m²
Abstellraum		ca.	4,54 m²
Bad		ca.	6,46 m²
Zimmer 1		ca.	11,72 m²
Schlafen		ca.	12,09 m²
Wohnen/Essen/Kochen		ca.	32,14 m²
Balkon (50%)		ca.	5,63 m²
Wohnfläche		**ca.**	**84,51 m²**





HAUS 4 | DG
WOHNUNG 5 UND 6

3,5-Zimmer-Wohnungen

Diele/Flur		ca.	11,93 m²
Abstellraum		ca.	4,54 m²
Bad		ca.	6,46 m²
Zimmer 1		ca.	8,9 m²
Schlafen		ca.	9,68 m²
Wohnen/Essen/Kochen		ca.	29,23 m²
Balkon (50%)		ca.	4,38 m²
Wohnfläche		**ca.**	**75,12 m²**

VOLKSBANK ALBSTADT IMMOBILIEN GMBH

Volksbank Albstadt Immobilien GmbH
Ein Unternehmen der Volksbank Albstadt eG

Als Tochterunternehmen der Volksbank Albstadt eG haben wir es zu unserer Aufgabe gemacht, Wohnraum zu schaffen. Unsere Stärken sind unsere Kontakte, unser Know-How und unser Leistungsvermögen. Wir schließen Baulücken, erschließen unbebaute Grundstücke und sorgen somit für Wohnraum in Regionen, wo der klassische Neubau als nicht durchführbar erscheinen mag.

Unser Ziel ist es, innerhalb unseres Geschäftsgebiets, auch fernab der Zentren in den kleinen Gemeinden, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und somit einen Mehrwert für die Kommunen zu bieten.

Gemäß unserem Credo „Wohnen Erleben“ stehen Ihre Wünsche bei uns klar im Fokus. Nach erfolgter Planung und Realisierung der Immobilie bieten wir Ihnen diese zum Kauf an. Sie besichtigen die fertige Immobilie – mit völliger Sicherheit für die richtige Entscheidung.

Außerdem begleiten wir Sie nicht nur beim Kauf Ihrer neuen Wohnung, sondern unterstützen Sie auch bei der Bewertung und Vermarktung Ihrer bestehenden Immobilie.

Sie wollen hierfür unkompliziert und unverbindlich eine grobe Preisindikation? Schauen Sie auf unserer Homepage vorbei und bewerten Sie Ihre Immobile kostenlos unter www.vba-immobilien.de

Unser Team berät Sie gerne. Vertraulich, zuverlässig und verbindlich. Darauf können Sie vertrauen!

STARKE PARTNER – GROßES VERTRAUEN!

Volksbank Albstadt eG

Der Kauf oder Bau der eigenen Immobilie ist ein besonderes und oftmals einmaliges Erlebnis. Daher dürfen Sie an eine Beratung für eine Baufinanzierung hohe Erwartungen an uns als Ihre Bank vor Ort stellen.

Unsere Wohnbauberater betreuen und beraten Sie kompetent und bedarfsgerecht – ob beim Kauf einer neuen Immobilie oder Zwischenfinanzierung, bis hin zum Verkauf Ihres bisherigen Objekts.

In unserem genossenschaftlichen Finanzverbund haben wir starke Partner und bieten Ihnen neben staatlichen Fördermöglichkeiten auch Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren an. Ihre Finanzierungsanfrage entscheiden wir in sehr kurzer Zeit und geben Ihnen hiermit absolute Handlungssicherheit.

Ihr Anspruch ist unser Antrieb. Mit Sicherheit!

WESSNER N.E.S.T. BAU

Die Erfahrung aus über 30 Jahren Tätigkeit der ersten Generation und dem Eifer und Innovationswillen der zweiten Generation. Hieraus resultiert der gemeinsame Antrieb, Ihnen heute ein tragfähiges Fundament zu bieten für den Vorschuss Ihres Vertrauens und diesem gerecht zu werden.

Denn: „Bauen ist Vertrauenssache.“ Auf dieser Grundlage wollen wir Ihr Vorhaben zu unserem gemeinsamen Projekt machen. Dabei ist unser Anspruch, Ihren Gedanken und Anliegen Gehör zu schenken, diese zu begreifen und Ihnen durch unsere Expertise Möglichkeiten der Realisierung zu eröffnen.

Rechtliche Hinweise:

Die Überlassung dieses Exposés erfolgt nur für Ihren internen Gebrauch. Sein ausschließlicher Zweck besteht darin, Ihren Meinungsbildungsprozess in Bezug auf das mögliche Kaufobjekt durch die zusammengestellten Informationen zu unterstützen und Ihnen die Entscheidung darüber zu erleichtern, ob Sie dieses Projekt weiterverfolgen wollen.

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es kann jederzeit inhaltlich geändert oder zurückgezogen werden. Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Abbildungen sollen Ihnen allein zur allgemeinen Information über das Projekt dienen. Das Exposé erhebt auch nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für Sie von Interesse sein könnten. Sie werden vielmehr gebeten, Ihre eigene Informationssammlung und -auswertung im Hinblick auf das Projekt und insbesondere auf das mögliche Kaufobjekt durchzuführen.

Sämtliche Inhalte wurden mit größter Sorgfalt überprüft und erstellt, können sich jederzeit ändern, da sich das Objekt in der Planungs- bzw. Bauphase befindet. Die Volksbank Albstadt Immobilien GmbH, deren Gesellschafter, andere mit der Volksbank Albstadt eG verbundene Unternehmen sowie eventuell im Exposé weitere aufgeführte Dritte sind nicht verpflichtet, Sie und andere Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren.

Bei technischen Angaben, wie beispielsweise den Zimmergrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen des Visualisierers. Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu. Planungs- und Ausstattungsvarianten sind möglich. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten, Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen sowie der Möblierung handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele, die auch nicht Gegenstand des im Exposé genannten Kaufpreises sind.

Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden (Wohn-) Einheiten sowie der Grundrisse sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Anlagen wie z.B. Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse.

Die Volksbank Albstadt Immobilien GmbH, deren Gesellschafter, andere mit der Volksbank Albstadt eG verbundene Unternehmen sowie eventuell im Exposé weitere aufgeführte Dritte übernehmen keinerlei Haftung (I.) für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen und (II.) für Verluste oder Kosten jeglicher Art, die durch die Verwendung dieses Exposés und seines Inhalts entstehen oder die in irgendeiner anderen Weise im Zusammenhang mit diesem Exposé entstehen.

Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleiben unberührt.

© Volksbank Albstadt Immobilien GmbH 2025, Design/Illustration: k-design-media.de

ANSPRECHPARTNER:

Volksbank Albstadt Immobilien GmbH
Tel. 07431 54996-0
info@vba-immobilien.de
www.vba-immobilien.de

Zum Leben gehören die vier Wände und das Dach über dem Kopf. Eine Immobilie ist für viele die größte Anschaffung ihres Lebens, bei der sie eng mit ihrer Bank zusammenarbeiten. Die Volksbank Albstadt hat bereits tausende Menschen bei der Erfüllung ihres Wohntraums begleitet – von Angeboten, über Beratung, Finanzierung bis zur Schlüsselübergabe. Das eigene Häusle, eine Eigentumswohnung oder eine Immobilie als Kapitalanlage sind ein nachhaltiges Fundament für Leben und Vorsorge. Auch für Ihre Kinder und Enkel.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Volksbank Albstadt Immobilien GmbH, in der wir mit einem Team, das sein Handwerk versteht, unser Netzwerk sowie unsere Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt der Region und darüber hinaus zusammenfassen. Mehr noch: Wir sind selbst aktiv, erstellen schlüsselfertig und kostensicher in enger Abstimmung mit Ihnen. Unsere Immobilien- und Finanzierungsspezialisten sind gerne für Sie da. Bauen Sie auf uns oder mit uns: Morgen kann kommen, wenn wir heute etwas dafür tun.

Die Vorstände der Volksbank Albstadt eG
Benjamin Wurm und Robert Kling