



# FRITTLINGEN

6 attraktive Wohneinheiten in der Ortsmitte

## UNTERNEHMEN

Als mittelständisches Unternehmen mit rund 180 Mitarbeitern stehen wir bereits seit über 27 Jahren sowohl Bauherren als auch Investoren hilfreich zur Seite.

Wir verstehen uns als Full-Service-Baudienstleister. Von der Projektentwicklung über die Ausführung von Hoch-, Tief- und Ausbauleistungen bis hin zur Vermarktung der Objekte führen wir sämtliche Leistungen mit unseren qualifizierten Mitarbeitern aus.

Dabei fließen in die Planung und Realisierung stets die aktuellsten, technischen und energetischen Erkenntnisse ein, ohne auf Bewährtes und Erprobtes zu verzichten.

## SICHERHEIT

Unser Ziel ist es Immobilien zu entwickeln, in denen es Freude bereitet zu leben. Durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und komfortable Ausstattung zeichnet unsere Immobilien aus. Dabei sind für uns die individuellen Wünsche unserer Kunden ein besonderes Anliegen.

Unsere Kunden profitieren von einem reichhaltigen Erfahrungsschatz aus mehr als 2800 realisierten Objekten. Wir sind Ihr vertrauenswürdiger Partner und bieten Ihnen die größtmögliche Sicherheit für die Planung und Ausführung Ihrer Investition.

Ob Sie Ihre Wohnung dabei selbst beziehen oder sich durch die Vermietung eine solide Altersvorsorge mit Sachwert aufbauen möchten – in beiden Fällen sind wir Ihr vertrauenswürdiger Partner.

WIR SIND  
IHR PARTNER FÜR  
DURCHDACHTE  
PROJEKTENTWICKLUNG  
UND HOCHWERTIGE  
IMMOBILIEN

WIR BIETEN IHNEN  
KOMPLETTLEISTUNGEN  
AUS EINER HAND  
UND BESITZEN  
DAS NÖTIGE  
KNOW-HOW  
SOWIE ÜBER  
27 JAHRE ERFAHRUNG  
AUS MEHR ALS  
3600 REALISIERTEN  
IMMOBILIEN



**ibach haus**®

# GEMEINDE FRITTLINGEN

## LEBEN IN FRITTLINGEN

Die 2100 Einwohner große Gemeinde, vier Kilometer entfernt vom höchsten Berg der Schwäbischen Alb, dem Lemberg, liegt in Baden-Württemberg im Landkreis Tuttlingen, und überzeugt mit ihrer beeindruckenden Landschaft.

Aussichtspunkte wie der Lemberger Turm, das weiße Kreuz, der Klippeneck oder der Alte Berg präsentieren gelegentlich Blick auf die Alpen und die umliegende Landschaft. Der naheliegende Heuberg eignet sich deshalb ausgezeichnet für die naturnahe Erholung. Die langen und schneereichen Winter ermöglichen es den Naturliebhabern zu Schneewanderungen durch den Wald, Skifahren am Skihang oder Schlittenfahren. Rad- und Wanderwege sind ebenfalls sehr gut ausgebaut, sodass auch im Sommer die Landschaft bestaunt werden kann.

Die schwäbisch-alemannische Fasnet hat auch in Frittlingen ihren Brauch. Mit Kinderumzug, zwei weiteren Fastnachtsumzügen und den „Frittlinger Narren“ wird das Fastnachtsprogramm für Kinder und Erwachsene jährlich zum Spaß.

## LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Landstraßen nahe der Gemeinde Frittlingen haben Anschluss an die B14 und die B27 sowie Busanschlüsse in die nächsten Ortschaften wie Gosheim, Wehingen, Aldingen und Spaichingen. Von der Bundesstraße kommt man in 15 Minuten zur Autobahnauffahrt Tuningen oder Rottweil auf die A81 nach Stuttgart/Singen.

## Alltag und Freizeit:

Bäckerei: 350m

Kreissparkasse/Volksbank:

Spielplatz: 1,3km

Schule: 800m

Einkaufsmöglichkeiten: 1km

Hallenbad Aldingen: 4,5km

Hundepark: 3,7km

Bushaltestelle: 450m

## Entfernung zu Städten:

Rottweil: 9km

Tuttlingen: 22km

Balingen: 23km

Villingen-Schwenningen: 29km

Triberg im Schwarzwald: 54km

Tübingen: 59km

Konstanz: 87km

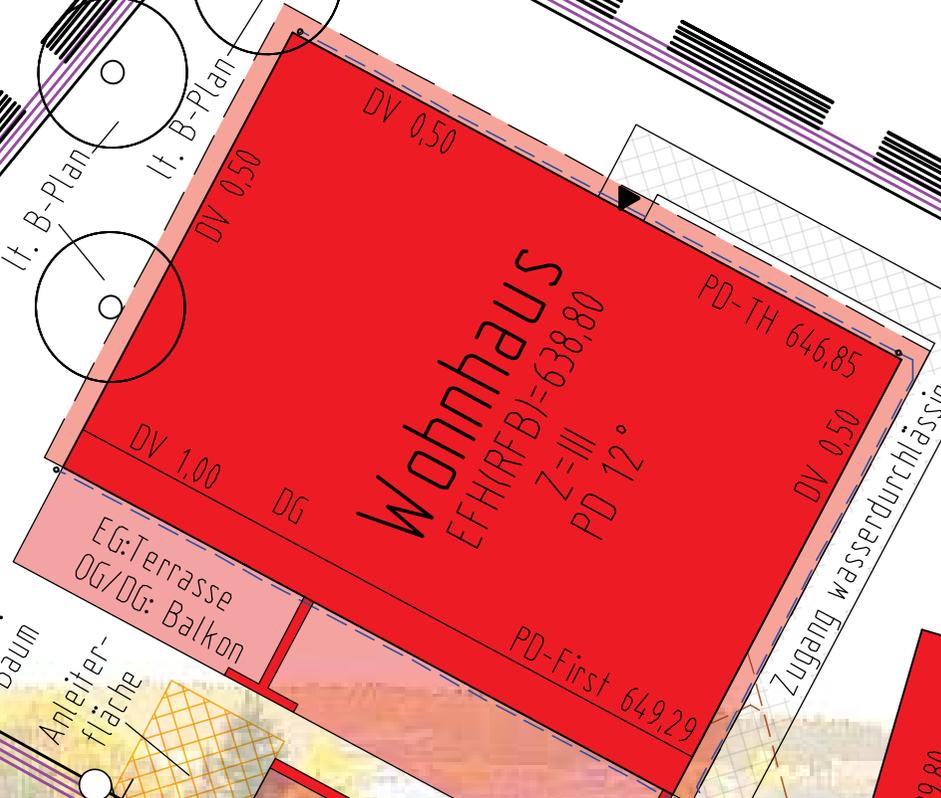
Stuttgart: 105km

Straßburg: 119km

266

**Wohnhaus**  
EFH(RFB)=638,80  
Z=III  
PD 12°

GRZ Mi  
0,6



gepl. Baum

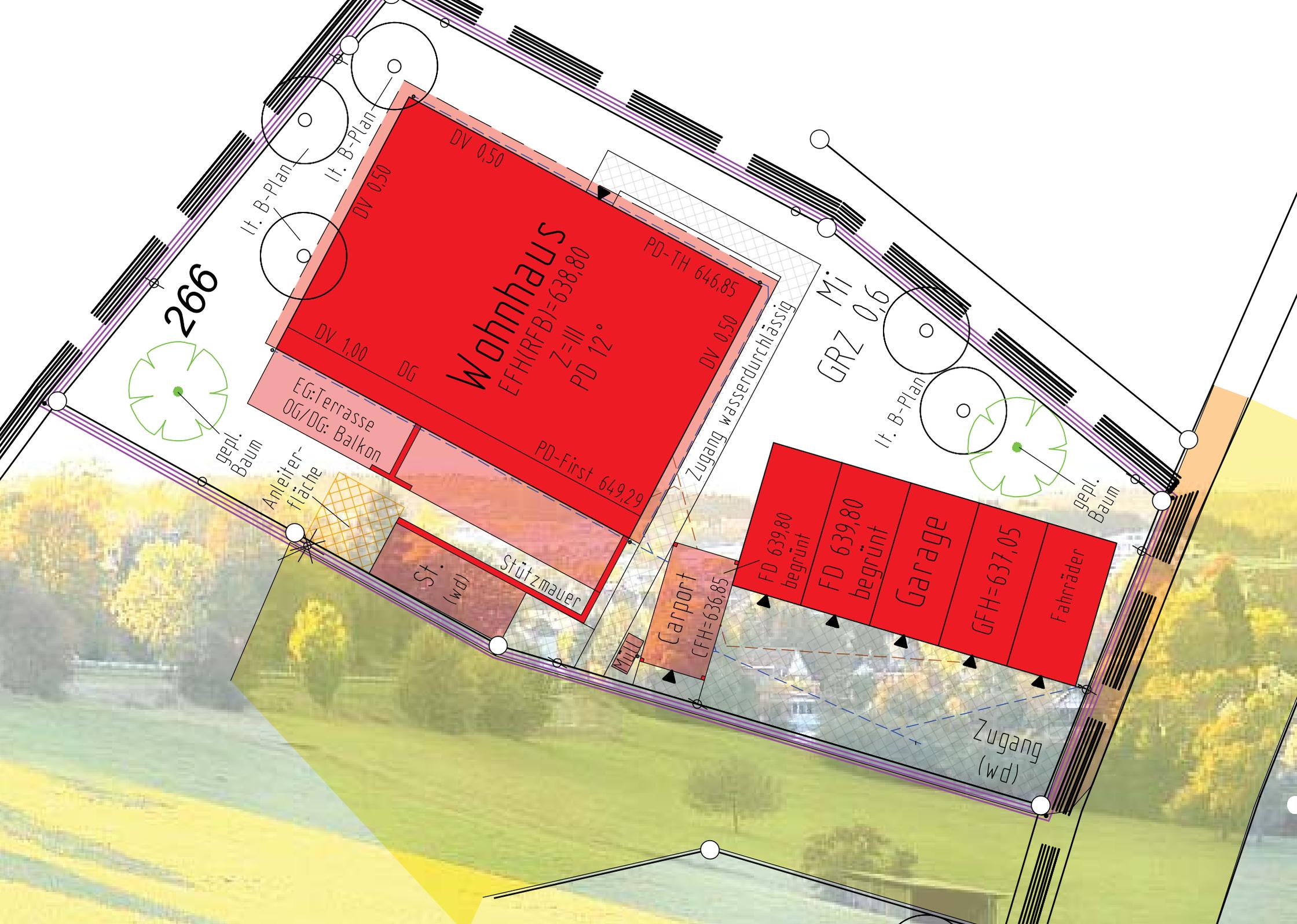
gepl. Baum

Anleiterfläche

St. (wd)

Stützmauer

Mittel





Ausgezeichnete Extras garantieren Wohnkomfort vom Feinsten! Wo es sich schön und komfortabel wohnt und lebt, fühlt man sich erst dann wirklich geborgen und zuhause, wenn auch in Punkto Sicherheit und Qualität alles stimmt.



# AUSSTATTUNG

## Das macht den Unterschied

Moderne Architektur, lichtdurchflutete und komfortable Wohnungen, sowie durchdachte Grundrisse, zeichnen das Objekt aus.

Darüber hinaus legen wir sehr viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung. Zeitlos schöne und robuste Parkettböden sorgen in den Wohnbereichen für ein behagliches Wohnklima. Designinnentüren mit hochwertiger Profilfräsung verleihen den Wohnungen eine besondere Note.

Die Bäder werden mit Echtglasduschkabinen und barrierefreien Duschen ausgestattet. Design-Armaturen und zeitgemäßes Interieur, sowie ausgewählte Großformatfliesen erzeugen ein angenehmes und modernes Ambiente.

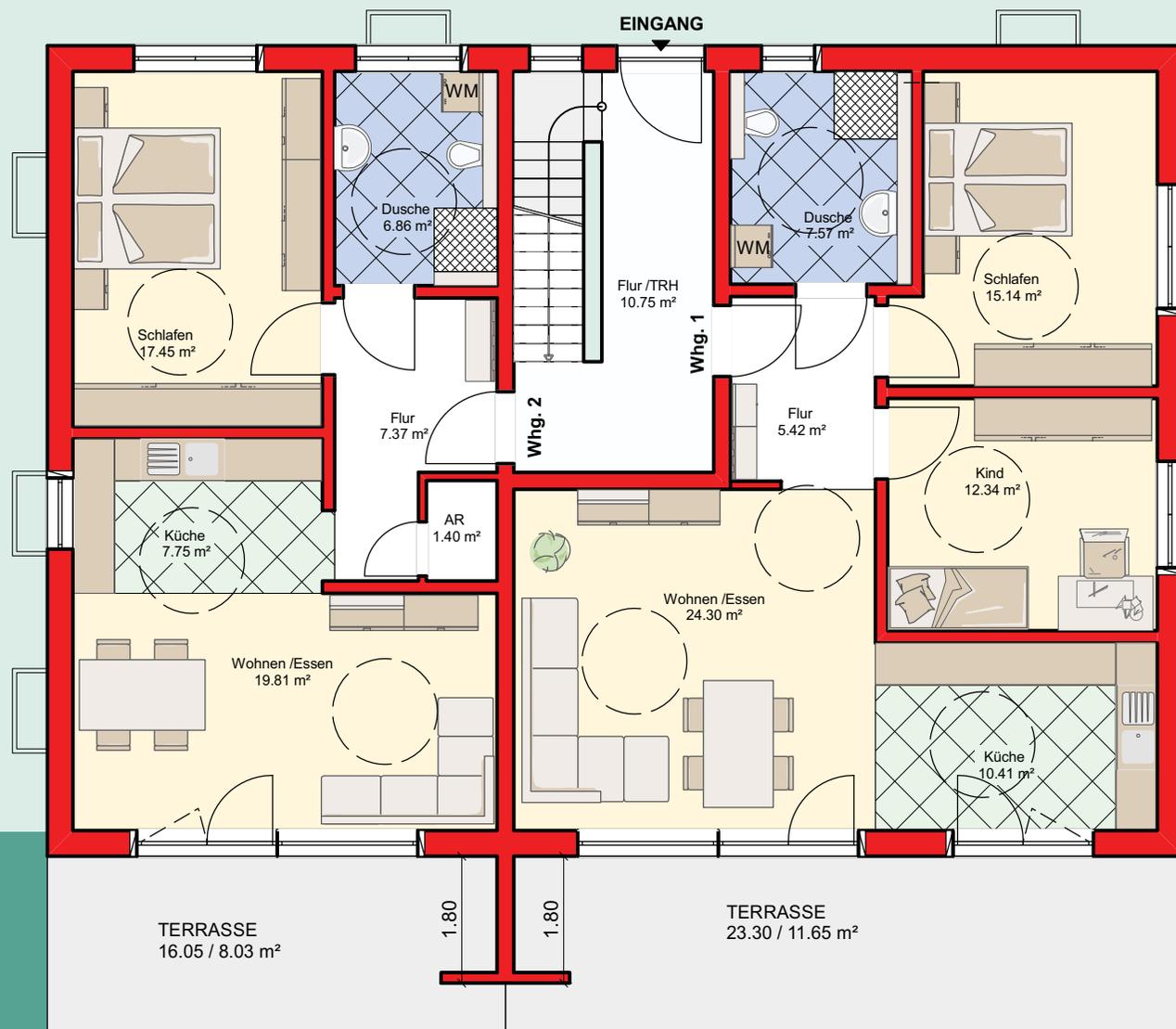
Jede Wohnung ist mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse versehen und die Aufzugsanlage sorgt für den nötigen Komfort – von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss.

Dreifach verglaste Fenster und Türen erfüllen schon jetzt die Normen von Morgen und machen zusammen mit den verwendeten Baumaterialien und der modernen Gebäudetechnik das gesamte Objekt zu einem Energieeffizienzhaus.

# HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

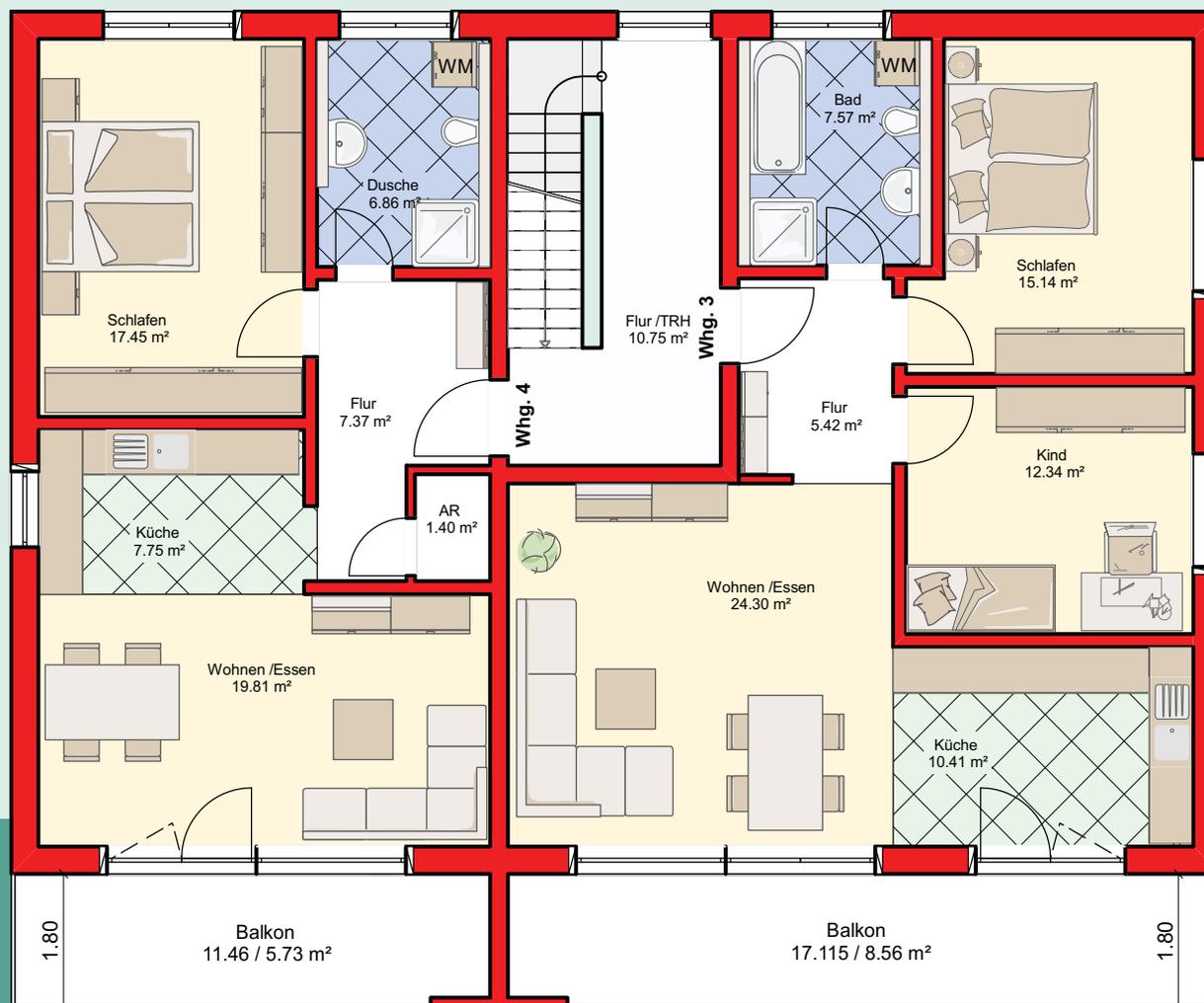
- // Höchste Effizienz durch moderne Heiztechnik (LWP)
- // Kontrollierte Be- u. Entlüftungsanlage dezentral
- // Elegante Lack-Innentüren mit Profilfräsungen
- // Bewegungsmelder im Flur
- // Rauchmelder in Schlafräumen u. Fluren
- // TV & Netzwerk-Dosen in Wohn- u. Schlafräumen
- // Video-Sprechanlage mit 4" Display
- // Unterputz-Radio in Bädern
- // Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen
- // Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (digital)
- // Barrierefreie Duschen mit Glas-Duschabtrennungen
- // Sanitärobjekte Villeroy & Boch
- // Stilvolle Badmöbel inkl. Spiegelschrank
- // Bad-Armaturen Hansgrohe
- // Hochwertige Parkett-, Vinyl- u. Laminatbodenbeläge
- // Design-Fliesen (Feinsteinzeug)
- // Edelputz-Wandbeläge
- // Einzelgaragen

**ERDGESCHOSS**  
**WHG 1 / 3 Zi / 86qm**



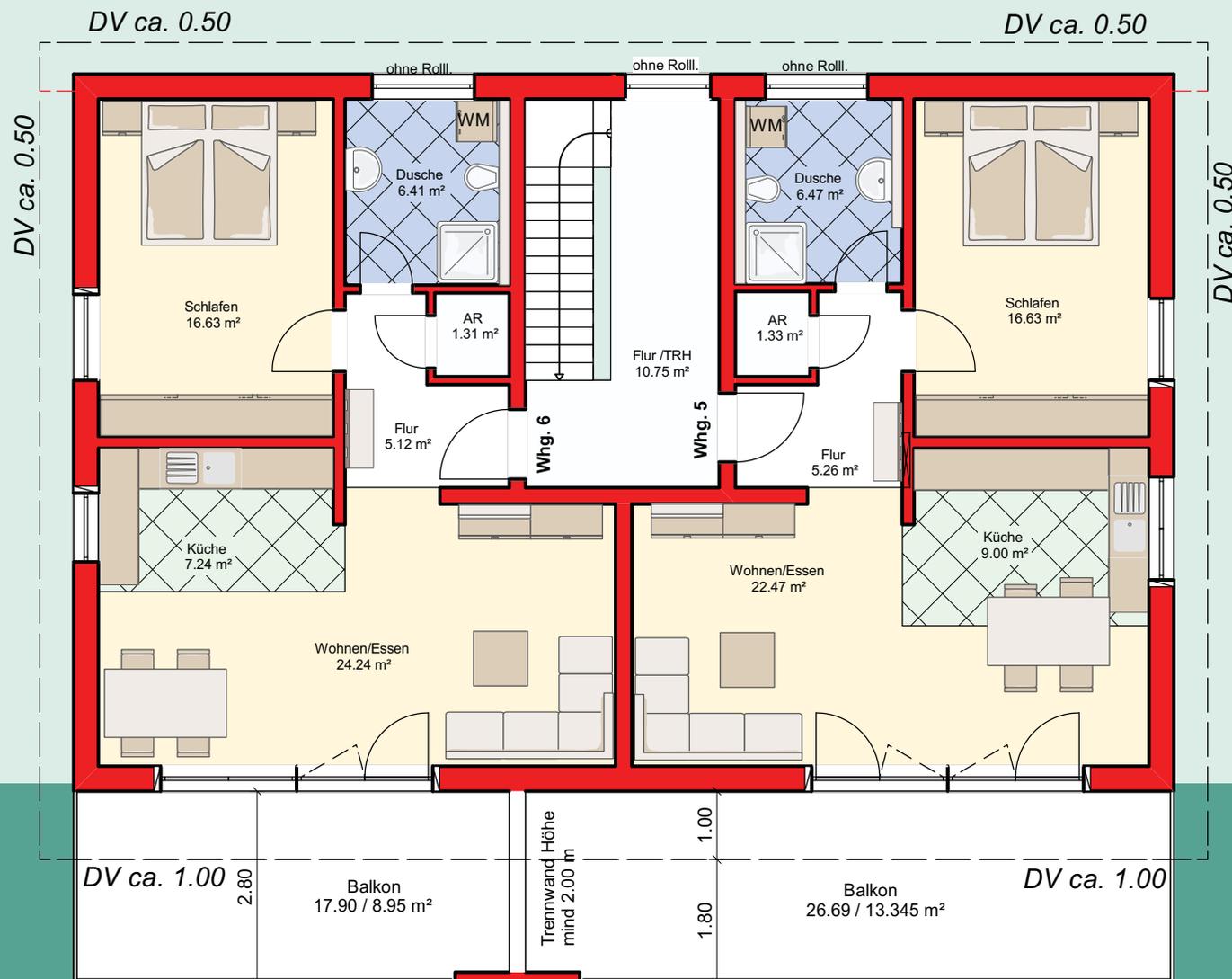
**ERDGESCHOSS**  
**WHG 2 / 2 Zi / 68qm**

**OBERGESCHOSS**  
**WHG 3 / 3 Zi / 83qm**



**OBERGESCHOSS**  
**WHG 4 / 2 Zi / 66qm**

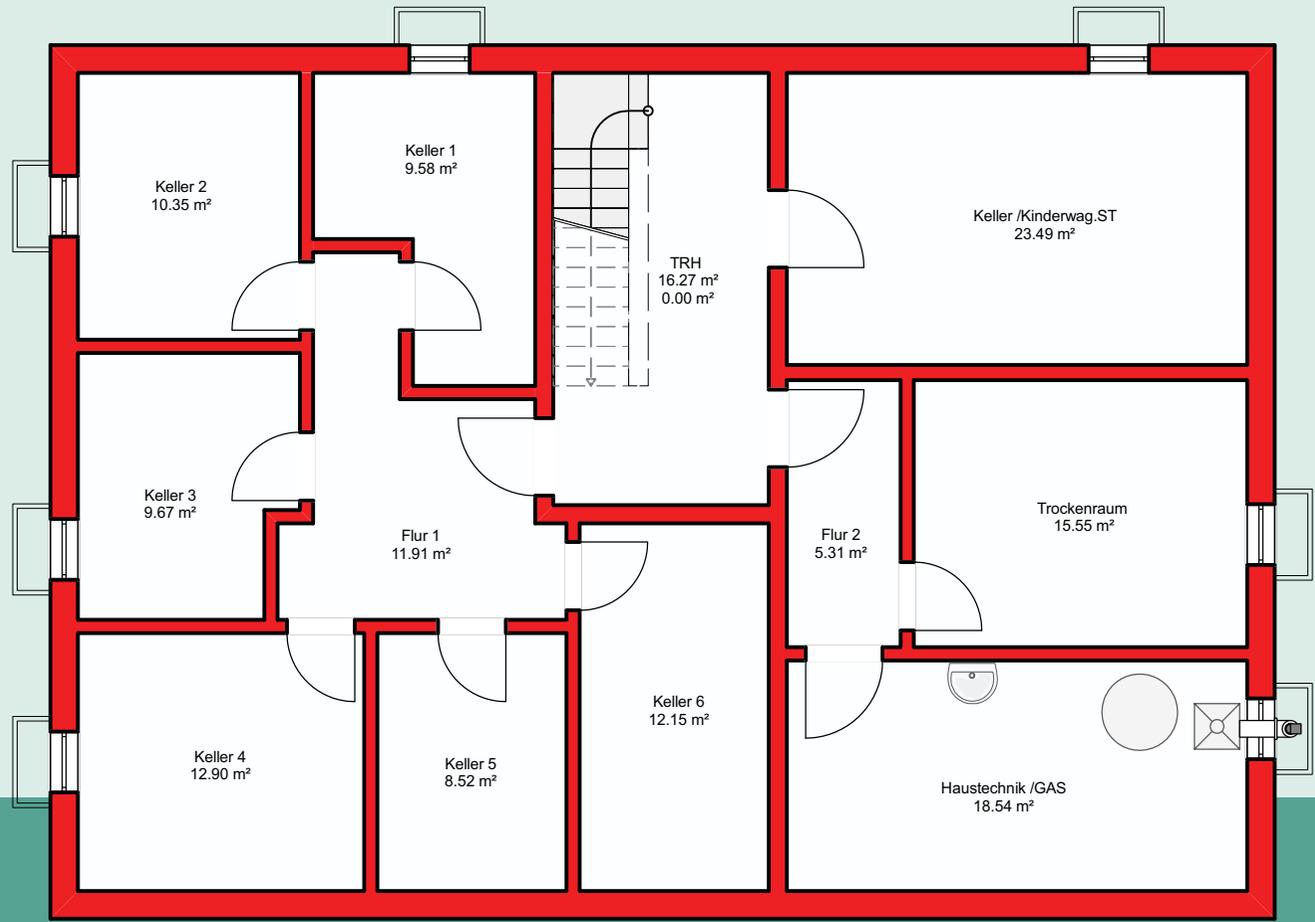
**DACHGESCHOSS**  
**WHG 5 / 2 Zi / 74qm**



**DACHGESCHOSS**  
**WHG 6 / 2 Zi / 69qm**

# UNTERGESCHOSS

## Keller, Waschen, Technik





Ibach Bau GmbH & Co. KG  
Primwiesen 1  
78628 Rottweil

Telefon (0741) 9 42 42 - 3  
Telefax (0741) 9 42 42 - 42

info@ibachbau.de  
www.ibachbau.de

Alle Abbildungen zeigen teilweise abweichende Leistungen und Sonderausstattungen. Diese dienen lediglich der Visualisierung. Sämtliche Maße und Flächen sind ca. Angaben. Entscheidend sind die Angaben in der Baubeschreibung u. Teilung.