



Grünbühl.*living*



Bereich A

Unverbindliche Visualisierung

„GRÜNES WOHNEN DER
ZUKUNFT GESTALTEN“

„MENSCHEN BRAUCHEN
RÄUME ZUM WOHNEN,
LEBEN UND ARBEITEN.
DIESE ZU SCHAFFEN, IST
UNSERE AUFGABE.“

Grünbühl. <i>living</i>	S. 4
Bereich A	S. 5
Bauweise & Ausstattung	S. 6
Lage	S. 8
Standort	S. 9
Freianlagen	S. 10
Wohnungen	S. 11 - 17
Tiefgarage	S. 18
Untergeschoss / Nebenräume	S. 19
Kontakt / Impressum	S. 20 - 21

VORWORT

DIE WOHNUNGSBAU LUDWIGSBURG GMBH

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) begleitet seit 70 Jahren die Geschichte der Stadt Ludwigsburg. Als kommunales Wohnungsunternehmen baut und verwaltet sie attraktiven Wohnraum in der Stadt und ist in vielen Bereichen ein Vorreiter für moderne, innovative Projekte und Konzepte.

Eine Kernkompetenz liegt in einer sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Neben der Schaffung von adäquatem Wohnraum sowie einem interessanten Angebot an Gewerbeflächen ist die WBL zunehmend auch zum Gestalter eines attraktiven städtischen Lebensumfelds geworden.

Durch die Entwicklung ganzer Quartiere, durch ein Raumangebot für soziale Projekte wie Kindergärten und Schulen oder durch die behutsame Restaurierung und Erweiterung von historischen Gebäuden für kulturelle Einrichtungen schafft die WBL wichtige Lebensräume unter stetiger Berücksichtigung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Weitere Informationen zur WBL unter:

www.wb-lb.de



GRÜNBÜHL.LIVING

KURZVORSTELLUNG

Grünbühl.*living* befindet sich am süd-östlichen Rand der Stadt Ludwigsburg und ist durch seine grüne Umgebung bei gleichzeitiger Nähe zum lebendigen Stadtzentrum geprägt.

Das Projekt besteht aus sechs verschiedenen Bereichen, für welche die Wohnungsbauludwigsburg GmbH insgesamt rund 420 Wohnungen erstellen wird. Dabei ist in jedem Bereich eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Miet- und geförderten Wohnungen vorgesehen, sodass ein differenziertes Angebot für die zukünftigen Bewohner entsteht.

Zielsetzung von Grünbühl.*living* ist es, Wohnkonzepte zu schaffen, die alle Aspekte des modernen Lebens berücksichtigen. Dabei steht stets der Mensch im Zentrum aller Überlegungen.

Der erste Projektabschnitt, der sogenannte Bereich E mit 107 Wohnungen und einer Kita für 110 Kinder, wurde bereits im Mai 2022 fertiggestellt und an die Bewohner übergeben.

Im 2. Bauabschnitt dem Bereich A entstehen 74 Wohnungen unterschiedlicher Wohnungstypologien.

*Mehr Infos zu
Grünbühl.living
finden Sie in
unserem Film*



Grünbühl.living



BEREICH A

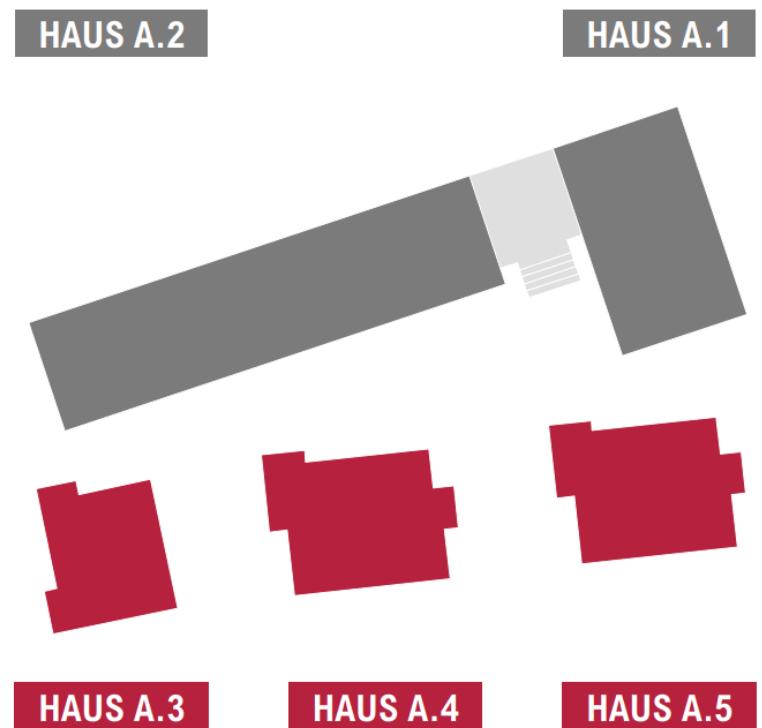
PROJEKTbeschreibung

Der Bereich A besteht aus fünf Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage. In diesem Bauabschnitt entstehen 74 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungstypen, die eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Miet- und geförderten Wohnungen bilden.

Die 27 zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen befinden sich in den drei Punkthäusern A.3, A.4 und A.5 (siehe Grafik) im südlich gelegenen Grundstücksteil.

Die Wohnungen weisen unterschiedliche Größen, mit gut durchdachten Grundrissen auf. Es entstehen moderne 2 - 4 Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von ca. 52 m² bis ca. 107 m².

Zu jeder Wohnung gehört eine Terrasse/ Dachterrasse oder ein Balkon. Die Wohnungen im Erdgeschoss (Ebene 0) verfügen über einen privaten Gartenanteil.



„Schematische Darstellung – Abweichungen möglich“

Die Tiefgarage weist 59 PKW-Stellplätze auf, davon stehen 27 Stellplätze (einer pro Eigentumswohnung) zum Verkauf.

Die Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus Standard 55 EE errichtet. Es wird auf eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise Wert gelegt. Die Dächer werden großflächig mit Photovoltaikanlagen belegt. Die Heizwärmeerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Dieses Konzept ermöglicht zudem eine Temperierung der Wohnräume in den Sommermonaten. Zudem sind Vorrüstungen für E-Mobilität und SMART-Home Installation vorgesehen.

Haus A.1 und A.2 verbleibt im Besitz der WBL.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

Objektart	Neubau
Objektyp	Mehrfamilienhäuser
Anzahl Häuser	5
Adresse	Weichsel-, Warthe-, Elbestraße 71638 Ludwigsburg
Anzahl Wohnungen	74, davon 27 Eigentumswohnungen
Geschossigkeit	4 – 6 (Personenaufzug in allen Ebenen vorhanden)
Tiefgarage/Stellplätze	1 Tiefgarage mit 59 Stellplätzen (davon 27 zum Verkauf)
Bezugsfertig	Voraussichtlich September 2025
Wohnungsgrößen (Ca. Angaben)	Zwischen 52 m ² und 107 m ²

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG

NACHHALTIGE BAUWEISE HÄUSER A.3 – A.5.

Bauweise Massivbauweise, Gebäudehülle monolithisch mit Wärmedämmziegel

Dach

- Flachdachkonstruktion
- Photovoltaikanlagen + Stromspeicher
- Extensive Dachbegrünung

Fassade Außenputz, Teilbereiche mit abweichender Putzstruktur

Energiestandard alle Wohngebäude: **KfW 55 EE Standard***

Ausstattung

- Alle Wohnungen mit Terrassen bzw. Balkonen bzw. Dachterrassen
- Alle Wohnungen im EG mit Gartenanteilen
- Personenaufzug in alle Ebenen
- Glasfaseranschluss
- Heizwärmeerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Dezentrale Warmwasserversorgung in jeder Wohnung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Vollholzparkett
- Feinsteinzeugfliesen
- Elektrische Rollläden
- Vorrüstung E-Mobilität
- Vorrüstung für SMART-Home Installation

Folgende Sonderwünsche sind bei rechtzeitiger Mitteilung und Beauftragung innerhalb entsprechender Fristen möglich:

Boden- / Wandbeläge (Fliesen-; Parkett- und Malerarbeiten); Innentüren; Sanitäre Einrichtungsgegenstände (Waschtisch, WC, Armaturen, Badewanne). Die Sonderwünsche werden durch die Seitens des Bauherrn beauftragten Firmen und Dienstleister umgesetzt.

* **KfW 55 EE:** Es werden lediglich 55 % Primärenergie des zum Genehmigungszeitpunkt geltenden Referenzgebäudes benötigt, der Anteil regenerativer Energie an der Wärmeversorgung beträgt mind. 55%



Grünbühl.*living*



LAGE

DIE STADT LUDWIGSBURG

Ludwigsburg ist eine moderne, weltoffene, lebendige und aktive Stadt mit rund 92.000 Einwohner/innen, in der es sich leben und arbeiten lässt. Sie ist Hochschul-, Festspiel- und Kongressstadt mit vielen sehenswerten touristischen Attraktionen und einem landschaftlich reizvollen Umland. Die prachtvollen barocken Schlösser und die weitläufigen Parks prägen das Stadtbild. In der attraktiven Innenstadt mit dem barocken Marktplatz sind zahlreiche Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten vorhanden. Zudem schätzen die Einwohner die abwechslungsreichen Freizeit, Sport- und Kulturangebote.

Die Kreisstadt Ludwigsburg ist zentraler Bestandteil einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Das intakte Arbeits- und Wirtschaftsklima der Region Stuttgart findet bundesweit Anerkennung, Ludwigsburg trägt einen beachtlichen Teil dazu bei. Unternehmen aller Größenordnungen, viele davon weltweit tätig, haben hier ihren Sitz. Weltkonzerne und Kleinbetriebe, Industrie- und Handwerksunternehmen, Dienstleister und Zulieferer, Old und New Economy sind gleichermaßen vertreten. Synergieeffekte, die sich durch die räumliche Nähe zwischen den Unternehmen ergeben, stärken die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts.

Ludwigsburg befindet sich ca. 10 km nördlich der Landeshauptstadt Stuttgart und weist eine ideale Infrastruktur auf. Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die A 81 und die B 27 ist ein starker Standortvorteil. Zudem überzeugt Ludwigsburg mit der Nähe zum Stuttgarter Flughafen (ca. 40 km).



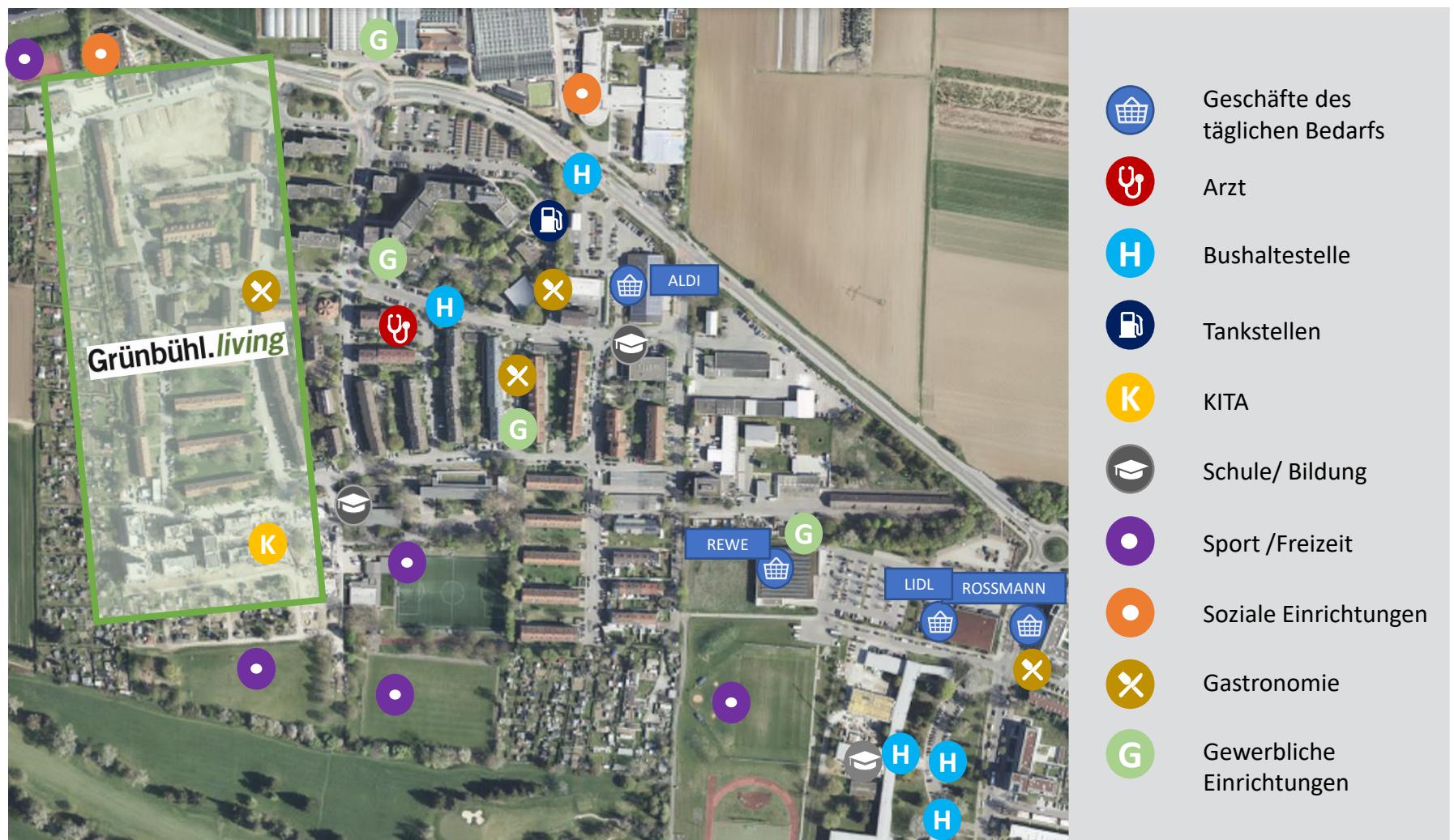
STANDORT

LEBEN IN GRÜNBÜHL.LIVING



Grünbühl.living befindet sich im Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg, südöstlich der Ludwigsburger Kernstadt. Das entstehende Wohnquartier wird neben der Zentrumsnähe durch seine grüne Umgebung geprägt, die es den Bewohnern ermöglicht direkt vor der Haustür Natur zu genießen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und können fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden. Die nur zwei Kilometer entfernte Ludwigsburger Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an das Busnetz ist durch zwei Haltestellen in fußläufiger Entfernung des Objektstandortes gewährleistet. Fuß- und Radwege sorgen ebenfalls für eine gute Erreichbarkeit von Alltags- und Freizeiteinrichtungen. Zur Verwirklichung eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts sind im Quartier Car- und Bike-Sharing-Angebote vorgesehen.



FREIANLAGEN

NATURNAHE GESTALTUNG



Unverbindliche Darstellung

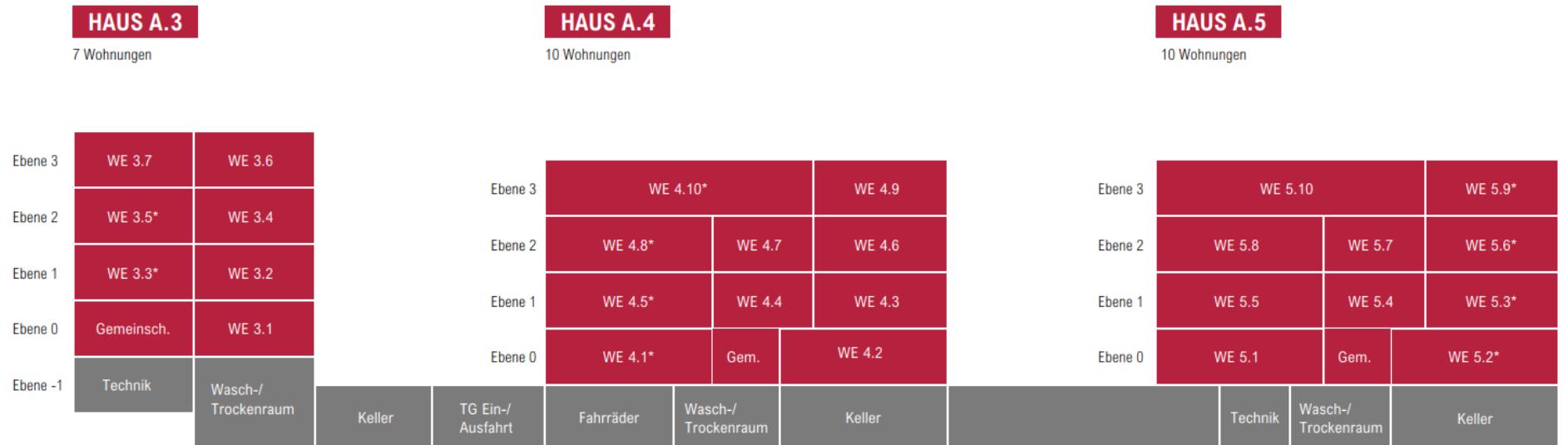
- Verkehrsfreier Innenhofbereich
- Spielflächen und Aufenthaltsbereiche im grünen Anger
- Vielfältige Grün- und Freiflächen



Unverbindliche Beispieldarstellungen

WOHNUNGEN

27 EIGENTUMSWOHNUNGEN ZUM VERKAUF



*Barrierefrei nach LBO § 35

Übersicht Wohnungsgrößen und Lage:

Haus A.3

Etage	WHG.-Nr.	Zimmer	Fläche [m ²]
EG	3.1	2	ca. 51,90
1. OG	3.2	3	ca. 69,49
	3.3*	2	ca. 56,43
2.OG	3.4	3	ca. 69,18
	3.5*	3	ca. 76,57
3.OG	3.6	2	ca. 59,37
	3.7	3	ca. 66,41

Haus A.4

Etage	WHG.-Nr.	Zimmer	Fläche [m ²]
EG	4.1*	4	ca. 99,06
	4.2	4	ca. 97,90
1. OG	4.3	3	ca. 77,87
	4.4	2	ca. 55,64
	4.5*	4	ca. 98,84
2.OG	4.6	3	ca. 77,39
	4.7	2	ca. 54,16
	4.8*	4	ca. 98,69
3.OG	4.9	3	ca. 75,41
	4.10*	4	ca. 107,47

Haus A.5

Etage	WHG.-Nr.	Zimmer	Fläche [m ²]
EG	5.1	4	ca. 93,84
	5.2*	4	ca. 101,55
1. OG	5.3*	3	ca. 79,32
	5.4	2	ca. 57,73
	5.5	4	ca. 93,83
2.OG	5.6*	3	ca. 79,79
	5.7	2	ca. 56,24
	5.8	4	ca. 93,43
3.OG	5.9*	3	ca. 80,94
	5.10	4	ca. 99,50

* Barrierefrei nach LBO § 35

Wohnflächen können abweichen. Änderungen vorbehalten.

HAUS A.3

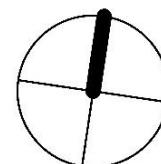
BEISPIELGRUNDRISS – WHG. 3.1 | 2-Zimmer | Ebene 0

Ebene 3	3.7	3.6
Ebene 2	3.5	3.4
Ebene 1	3.3	3.2
Ebene 0	G	3.1

Wohnfläche nach WoFIV

Änderungen vorbehalten.

WE 3.1		
WE 3.1	Bad	4,7 m ²
WE 3.1	Flur	2,6 m ²
WE 3.1	Kochen/ Essen	14,0 m ²
WE 3.1	Wohnen	14,0 m ²
WE 3.1	Terrasse (50%)	2,7 m ²
WE 3.1	Zimmer	13,9 m ²
Summe WE 3.1		ca. 51,9 m²



Maßstab ca. 1:100



HAUS A.3

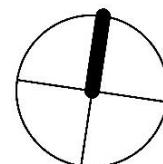
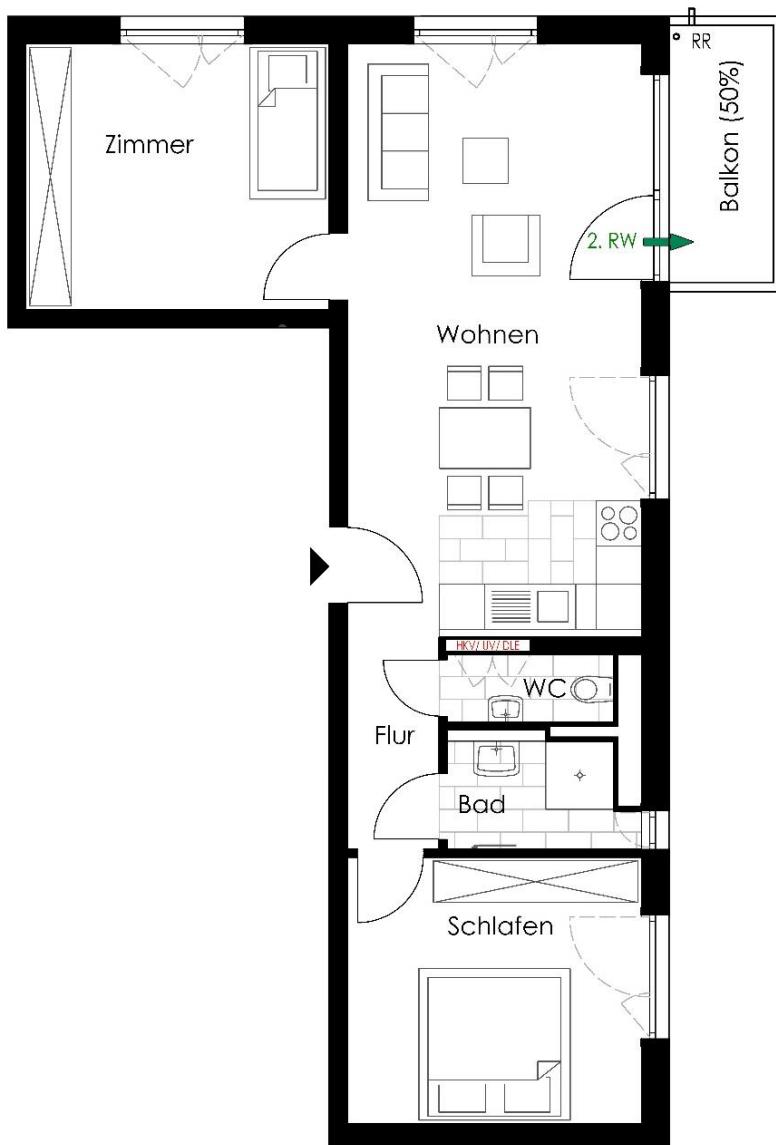
BEISPIELGRUNDRISS – WHG. 3.4 | 3-Zimmer | Ebene 2

Ebene 3	3.7	3.6
Ebene 2	3.5	3.4
Ebene 1	3.3	3.2
Ebene 0	G	3.1

Wohnfläche nach WoFIV

Änderungen vorbehalten.

WE 3.4		
WE 3.4	Bad	3,5 m ²
WE 3.4	Balkon (50%)	2,3 m ²
WE 3.4	Flur	3,4 m ²
WE 3.4	Wohnen	30,6 m ²
WE 3.4	Schlafen	13,5 m ²
WE 3.4	WC	2,0 m ²
WE 3.4	Zimmer	13,9 m ²
Summe WE 3.4		ca. 69,2 m²



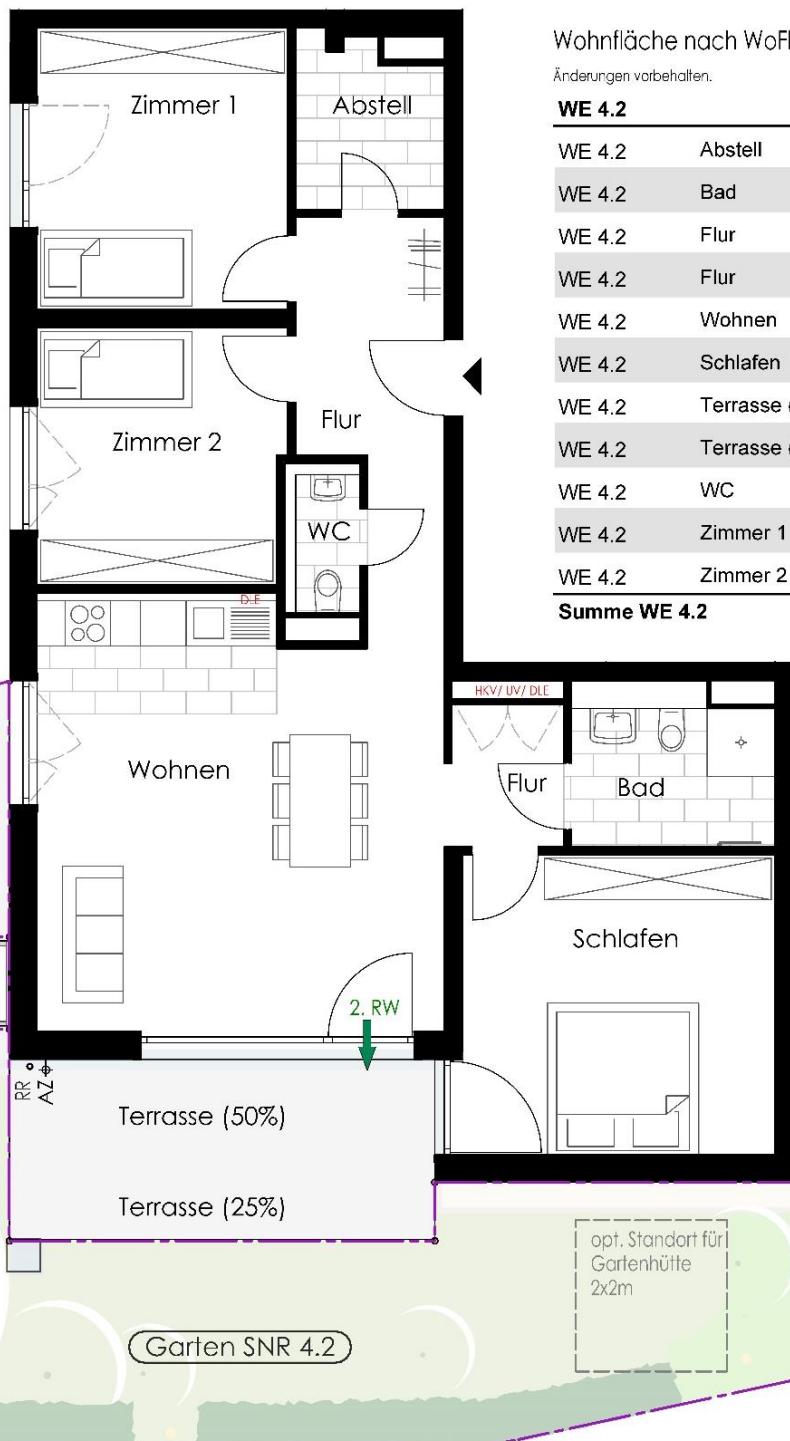
Maßstab ca. 1:100



HAUS A.4

BEISPIELGRUNDRISS – WHG. 4.2 | 4-Zimmer | Ebene 0

Ebene 3	4.10	4.9	
Ebene 2	4.8	4.7	4.6
Ebene 1	4.5	4.4	4.3
Ebene 0	4.1	G	4.2



Wohnfläche nach WoFIV

Änderungen vorbehalten.

WE 4.2

WE 4.2	Abstell	4,1 m ²
WE 4.2	Bad	5,5 m ²
WE 4.2	Flur	2,9 m ²
WE 4.2	Flur	8,7 m ²
WE 4.2	Wohnen	29,4 m ²
WE 4.2	Schlafen	16,2 m ²
WE 4.2	Terrasse (25%)	1,1 m ²
WE 4.2	Terrasse (50%)	5,0 m ²
WE 4.2	WC	2,0 m ²
WE 4.2	Zimmer 1	12,2 m ²
WE 4.2	Zimmer 2	10,9 m ²
Summe WE 4.2		ca. 97,9 m²

HAUS A.4

BEISPIELGRUNDRISS – WHG. 4.9 | 3-Zimmer | Ebene 3

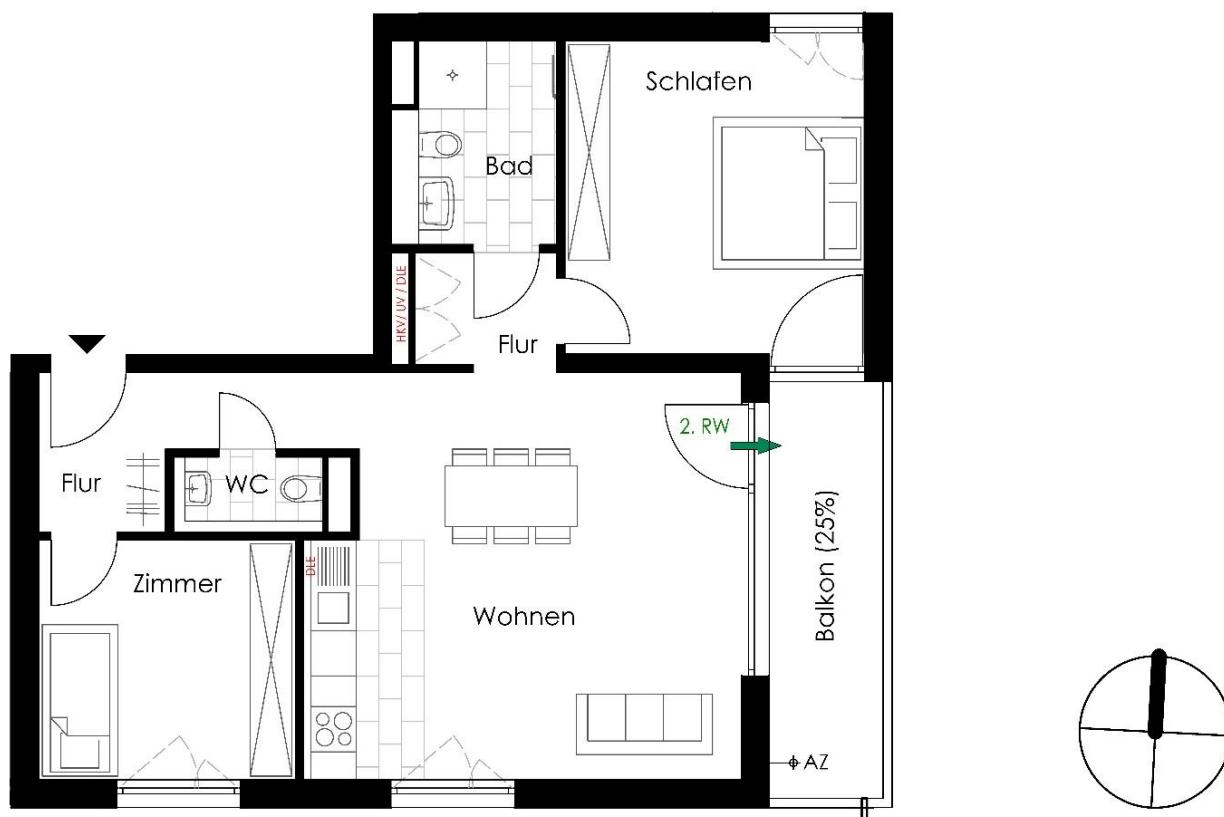
Ebene 3	4.10	4.9	
Ebene 2	4.8	4.7	4.6
Ebene 1	4.5	4.4	4.3
Ebene 0	4.1	G	4.2

Wohnfläche nach WoFIV

Änderungen vorbehalten.

WE 4.9

WE 4.9	Bad	5,5 m ²
WE 4.9	Balkon (25%)	2,3 m ²
WE 4.9	Flur	6,1 m ²
WE 4.9	Flur	3,1 m ²
WE 4.9	Wohnen	29,4 m ²
WE 4.9	Schlafen	16,4 m ²
WE 4.9	WC	2,0 m ²
WE 4.9	Zimmer	10,7 m ²
Summe WE 4.9		ca. 75,4 m²



HAUS A.5

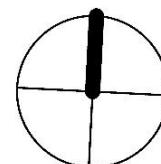
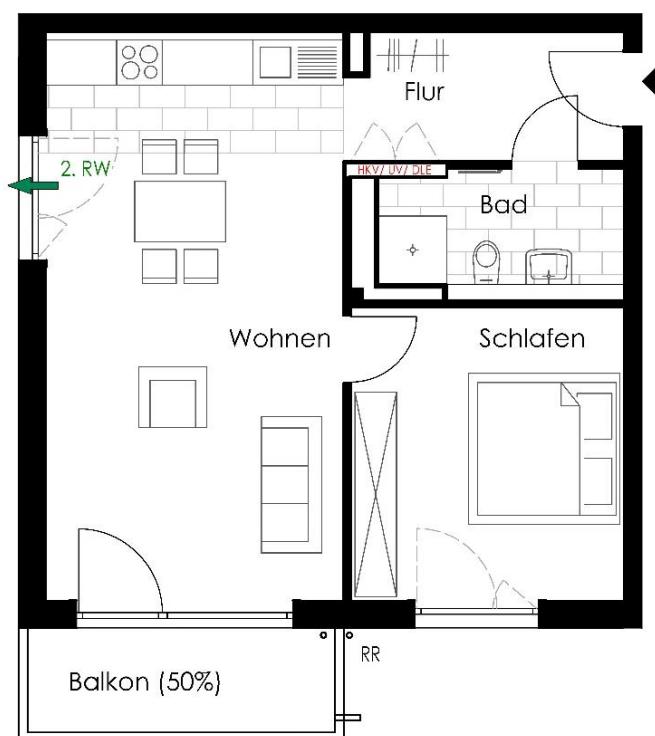
BEISPIELGRUNDRISS – WHG. 5.4 | 2-Zimmer | Ebene 1

Ebene 3	5.10		5.9
Ebene 2	5.8	5.7	5.6
Ebene 1	5.5	5.4	5.3
Ebene 0	5.1	G	5.2

Wohnfläche nach WoFlV

Änderungen vorbehalten.

WE 5.4		
WE 5.4	Bad	5,3 m ²
WE 5.4	Balkon (50%)	2,8 m ²
WE 5.4	Flur	6,0 m ²
WE 5.4	Wohnen	29,8 m ²
WE 5.4	Schlafen	13,8 m ²
Summe WE 5.4		ca. 57,7 m²



HAUS A.5

BEISPIELGRUNDRISS – WHG. 5.10 | 4-Zimmer | Ebene 3

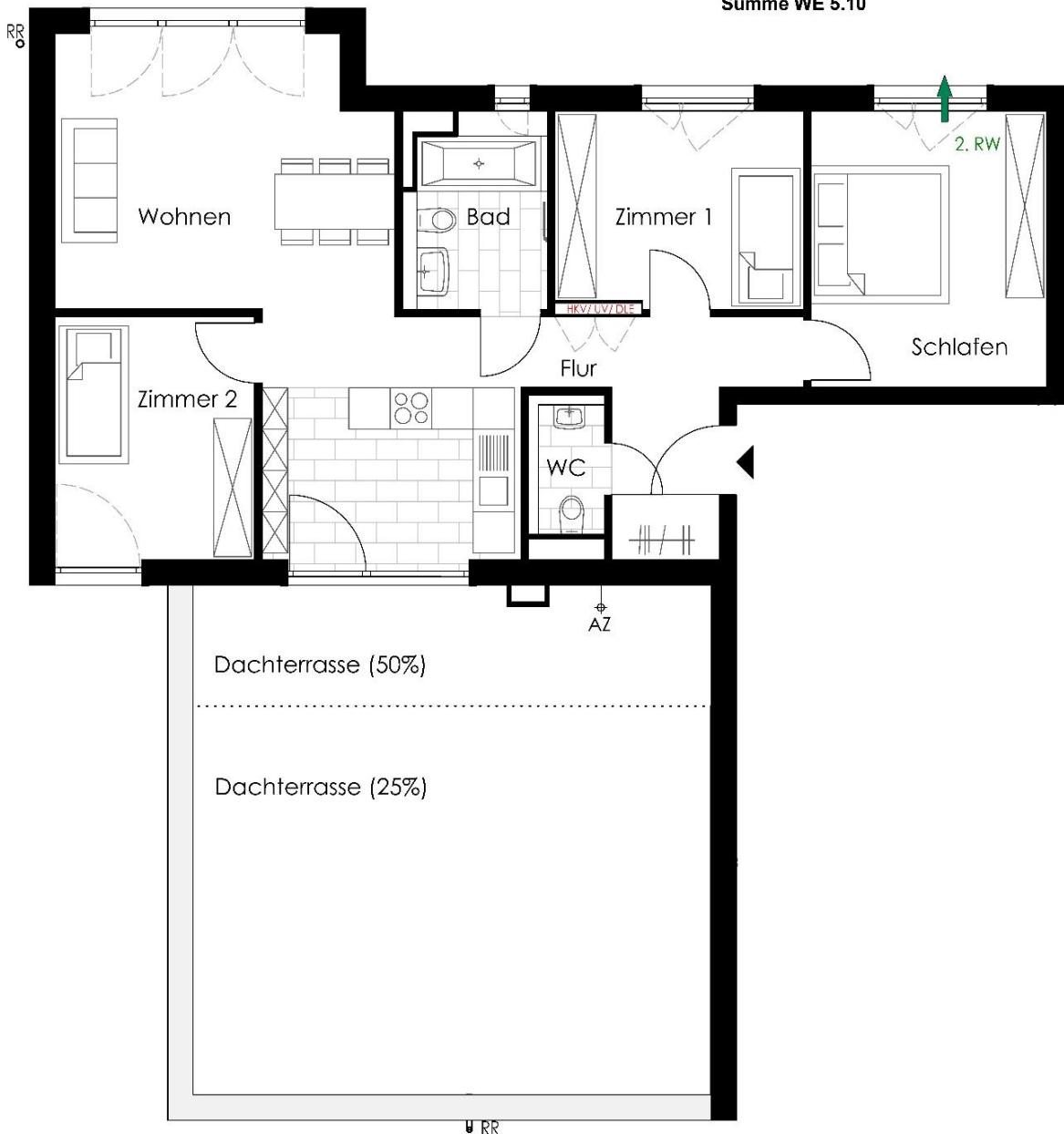
Ebene 3	5.10		5.9
Ebene 2	5.8	5.7	5.6
Ebene 1	5.5	5.4	5.3
Ebene 0	5.1	G	5.2

Wohnfläche nach WoFIV

Änderungen vorbehalten.

WE 5.10

WE 5.10	Bad	5,6 m ²
WE 5.10	Dachterrasse (25%)	10,6 m ²
WE 5.10	Dachterrasse (50%)	6,6 m ²
WE 5.10	Flur	8,1 m ²
WE 5.10	Wohnen	32,6 m ²
WE 5.10	Schlafen	13,6 m ²
WE 5.10	WC	2,3 m ²
WE 5.10	Zimmer 1	10,2 m ²
WE 5.10	Zimmer 2	10,2 m ²
Summe WE 5.10		ca. 99,5 m²



Möblierungen, Flieseinteilungen sowie sonstige Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Maßstab ca. 1:100



TIEFGARAGE

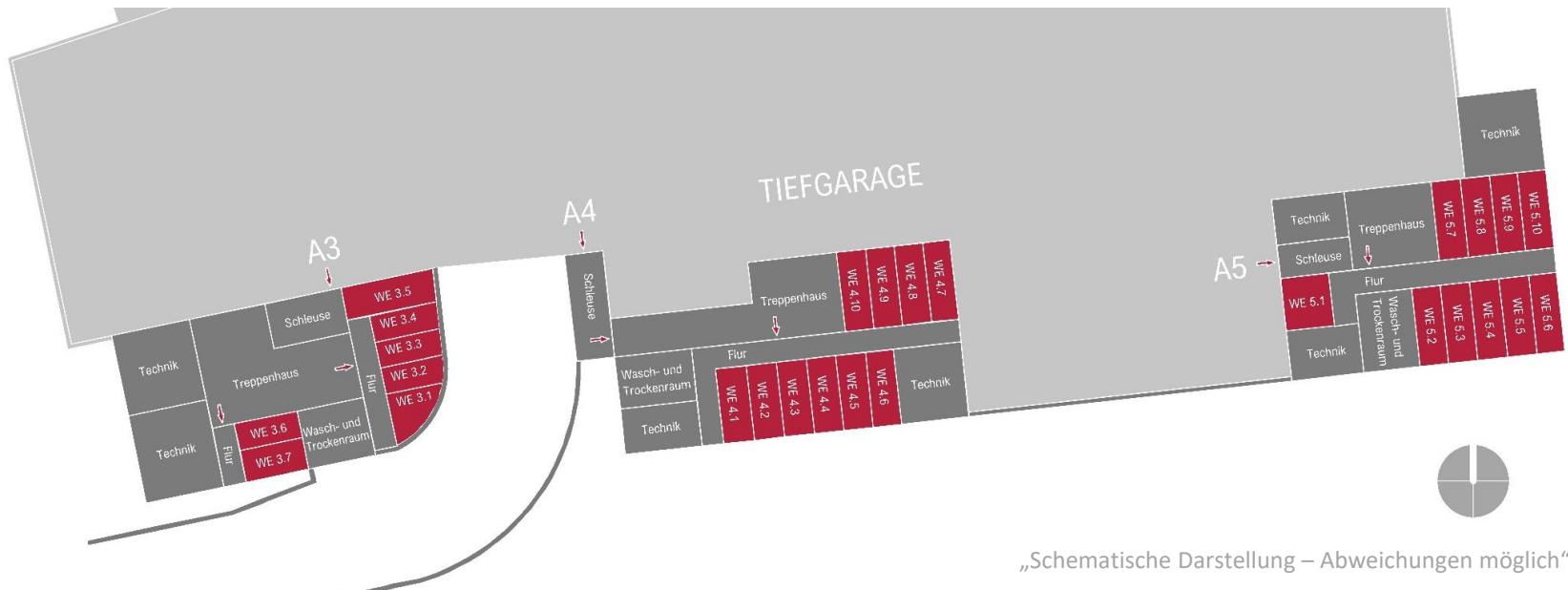
ÜBERSICHT



In Grünbühl.*living* Bereich A entsteht eine Tiefgarage mit insgesamt 59 PKW-Stellplätzen. Davon sind 27 Stellplätze (jeweils einer pro Eigentumswohnung) zum Verkauf vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Elbestraße. Des Weiteren sind entsprechende Fahrradräume vorhanden.

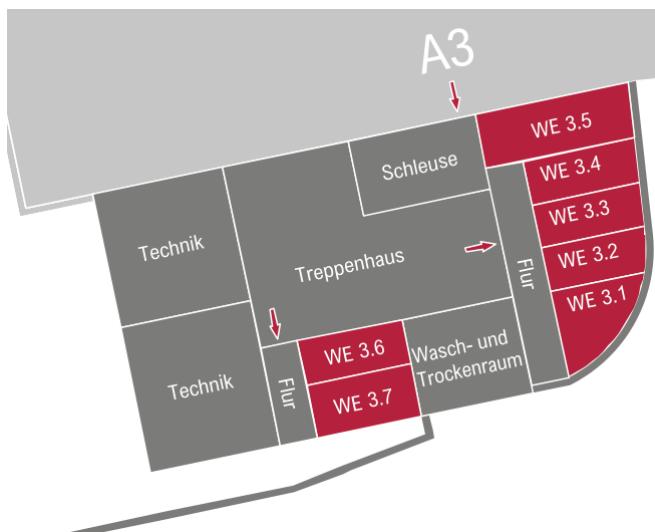
UNTERGESCHOSS / NEBENRÄUME

ZUSÄTZLICHER PLATZ UND STELLFLÄCHEN

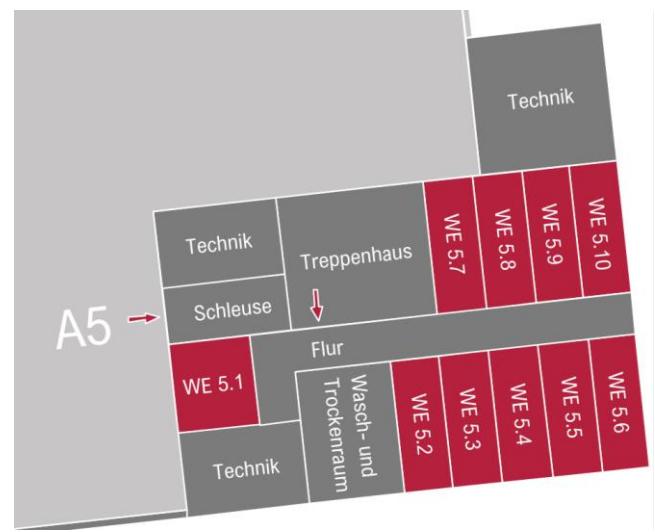


„Schematische Darstellung – Abweichungen möglich“

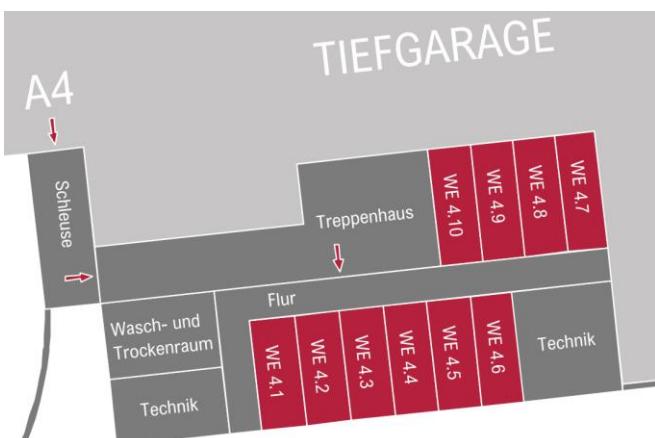
zu Haus A3:



zu Haus A5 :



zu Haus A4 :



Zu jeder Wohnung gehört ein privater Kellerraum. Ebenso stehen Wasch- und Trockenräume zur Nutzung zur Verfügung.

KONTAKT

DIE WBL FREUT SICH AUF IHRE ANFRAGEN!

Kontaktieren Sie gerne unser Vertriebsteam:

Désirée Schwörer
Vertrieb

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Tel.: 07141 910-3800
E-Mail: vertrieb@wb-lb.de

Carola Ostermeir
Vertrieb

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Tel.: 07141 910-3800
E-Mail: vertrieb@wb-lb.de

IMPRESSUM

BAUHERR

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg



Tel.: 07141 910-3800



E-Mail: info@wb-lb.de

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO: IHK Region Stuttgart, Jägerstraße 30, 70174 Stuttgart

Bildrechte

© Schilling Escher Steinhilber Architekten PartGmbH (S.1, 5, 7, 11, 18, 19, 21), © Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH (S. 4), © sinz-beerstecher + böpple Landschaftsarchitekten PartGmbH (S. 10), © unsplash.com (S.8), © Geoinformations-Dienstleistungen Stadt Ludwigsburg (S. 9)

Allgemeine Hinweise / Haftung für Inhalte

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt, beruhen auf Informationen zum Zeitpunkt der Drucklegung, dienen zur Information und der Darstellung des Immobilienprojekts, stellen jedoch keinen Prospekt dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Inhalte wird weder vom Bauträger noch vom Vertrieb übernommen. Irrtümer bleiben vorbehalten. Die Zahlenwerte und Berechnungen sind Circa-Werte, die Flächenangaben sind mathematisch gerundete Planmaße und können abweichen. Die zeichnerischen Darstellungen wurden auf Basis der vorhandenen Pläne erstellt, sind jedoch nicht plan- und maßstabsgetreu.

Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen, Fotos oder Zeichnungen dargestellte Illustration und Möblierung stellt nur einen unverbindlichen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Bestandteil eines Angebots oder Kaufs. Die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen bzw. die Inhalte der Fotos dienen nur zur Orientierung und sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Stellmöglichkeiten sind vor Ort zu prüfen. Für unrichtige Angaben im Exposé wird nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit gehaftet. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der Schriftform bzw. der schriftlichen Bestätigung. Für Zusicherungen und Zusagen Dritter wird keine Haftung bzw. Ausführung übernommen. Verbindlich für Angebot und Kauf sind ausschließlich die Angaben in den genehmigten Bauplänen und der Baubeschreibung. Maßgeblich für den Kauf sind allein die zwischen dem Erwerber und dem Verkäufer geschlossenen Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Das Angebot ist freibleibend, ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit rechtlich vereinbar, der Standort der Gesellschaft. (Stand: 04/2023).

