



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG



WEINGARTEN. *living*



Unverbindliche Darstellung

WIR
SCHAFFEN
RÄUME

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

Inhaltsverzeichnis

Das Projekt WEINGARTEN. <i>living</i>	S. 04
Standort	S. 06
Außenanlagen	S. 10
Wohnungen	S. 14
Untergeschoss / Nebenräume	S. 20
Tiefgarage	S. 21
Bauweise & Ausstattung	S. 22

Vorwort

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) begleitet seit fast 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, wirtschaftlich und ökologisch 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 sowie Kindergärten und Schulen oder durch die behutsame Restaurierung und Erweiterung von historischen Gebäuden für kulturelle Einrichtungen schafft die WBL wichtige Lebensräume unter stetiger Berücksichtigung der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Weitere Informationen zur WBL unter: www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

**WIR
SCHAFFEN
RÄUME**



Unverbindliche Darstellung



Das Projekt WEINGARTEN.living

In ansprechender Wohnlage entsteht ein Wohnquartier mit 41 Wohneinheiten

Das Projekt WEINGARTEN.living in Neckarweihingen ist durch seine schöne Umgebung mit Weinbergen, Feldern und der Neckarschleife bei gleichzeitiger Nähe zum Stadtzentrum Ludwigsburg geprägt. Umgrenzt wird das hier entstehende Wohnquartier von den Straßen Unter dem Hohen Rain, Krummenäcker, Scholppenäcker (siehe Karte) und fügt sich nahtlos in das Umfeld der angrenzenden gepflegten Wohnbebauungen ein. Das Wohnquartier umfasst drei Mehrfamilienhäuser und eine für das gesamte Quartier vorgesehene Tiefgarage. WEINGARTEN.living zeichnet sich durch unterschiedliche Wohnungstypen aus. Dabei entsteht eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Miet- und geförderten Wohnungen. Ein Teil der Mietwohnungen ist für die Anschlussunterbringung vorgesehen.

In Haus A, Unter dem Hohen Rain 2, entstehen 18 Wohneinheiten, davon stehen 17 Eigentumswohnungen zum Verkauf. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -formen, mit gut durchdachten Grundrissen, bilden ein differenziertes Angebot für die zukünftigen Bewohner:

- 7 x 2-Zimmer-Wohnungen
- 4 x 3-Zimmer-Wohnungen
- 7 x 4-Zimmer-Wohnungen

Die dazugehörigen Balkone, Dachterrassen oder Terrassen mit Gartenanteilen bieten jeweils zusätzlichen Platz und laden zum Entspannen ein.

Das Mehrfamilienhaus wird im KfW-Effizienzhaus Standard 55 EE errichtet.

Ein weiterer Vorzug ist der Blick auf die Neckarschleife und die Weinberge von einigen Wohnungen.

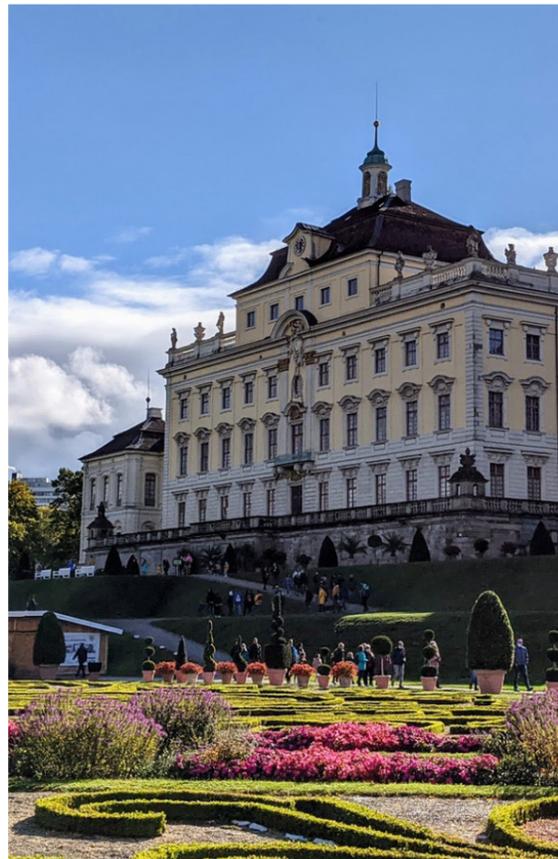
Es entsteht eine Quartierstiefgarage mit 47 Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen.

Die Fertigstellung des Wohnquartiers wird ca. Ende 2023 sein.

Der Standort Ludwigsburg

Ludwigsburg ist eine moderne, weltoffene, lebendige und aktive Stadt mit rund 92.000 Einwohner/innen, in der es sich gut 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 sind zahlreiche Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten vorhanden. Zudem schätzen die Einwohner die abwechslungsreichen Freizeit-, Sport- und Kulturangebote.



Residenzschloss Ludwigsburg



Marktplatz Ludwigsburg

Die Kreisstadt Ludwigsburg ist zentraler Bestandteil einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Das intakte Arbeits- und Wirtschaftsklima der Region Stuttgart findet bundesweit Anerkennung und 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).



Mikrolage

Das Quartier WEINGARTEN.*living* befindet sich im Ludwigsburger Stadtteil Neckarweihingen.

Neckarweihingen ist nordöstlich der Kernstadt Ludwigsburg gelegen und umgeben von der Neckarschleife. Angrenzend an Neckarweihingen ist Marbach am Neckar sowie die vier Ludwigsburger Stadtteile: Oßweil, Hoheneck, Ludwigsburg-Ost und Poppenweiler.

Vom Quartier aus hat man einen schönen Blick auf die idyllischen Weinberge des östlichen Neckarufers. Die zukünftigen Bewohner gelangen in nur wenigen Gehminuten zu den nah angrenzenden Feld- und Wiesenwegen für erholsame Spaziergänge im Grünen. Auch für Fahrradfahrer ist der beliebte Neckartal-Radweg und das schön angelegte Neckarbiotop Zugwiesen in kurzer Zeit erreichbar. Neben der Nähe zur Natur punktet das Quartier vor allem durch die kurze Fahrtzeit ins Ludwigsburger Zentrum.

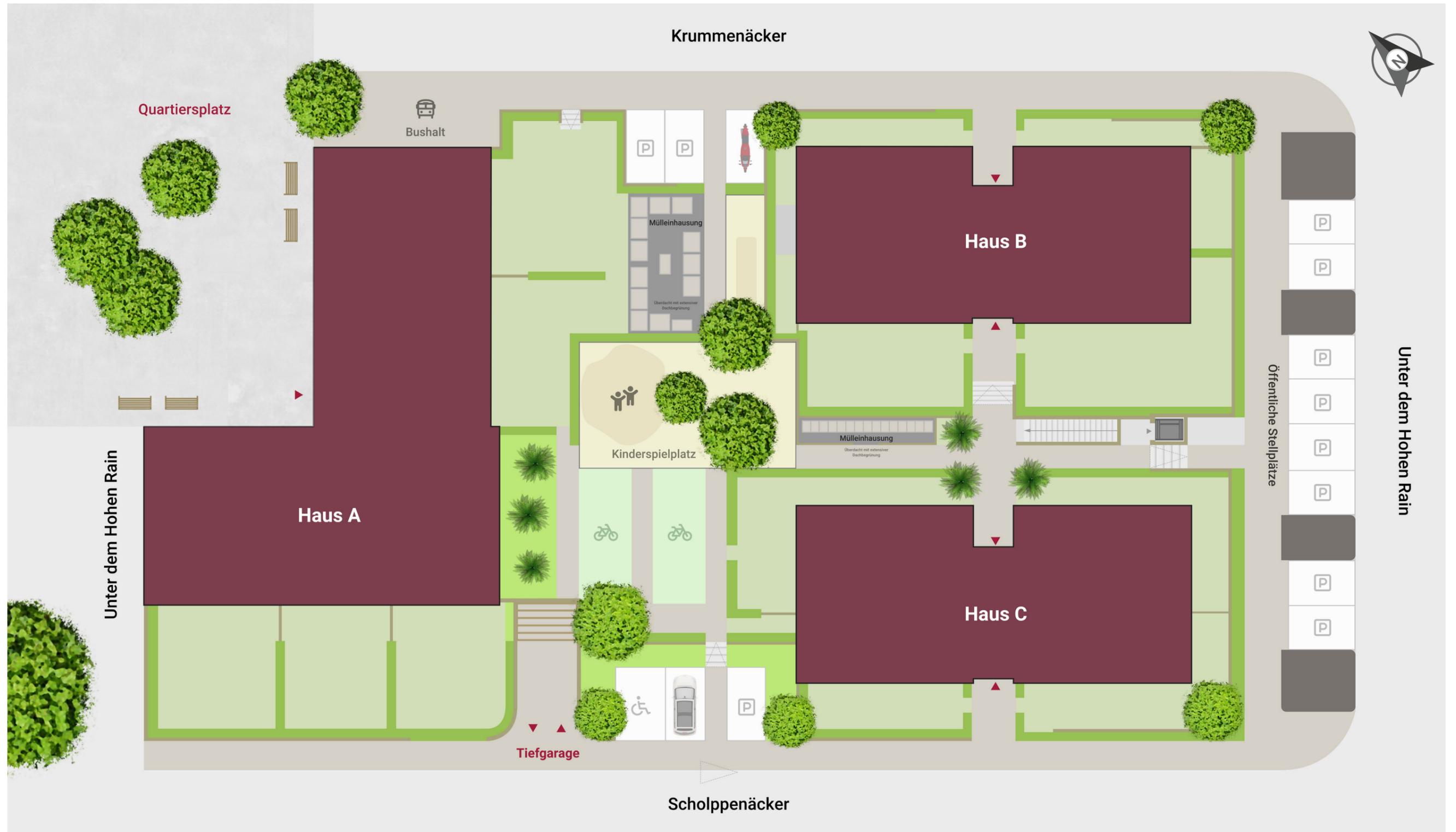
In unmittelbarer Umgebung des Quartiers befinden sich zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (im Umkreis von 1km):

- Lebensmittel
- Apotheke
- Grundschule und Kindergarten
- Friseur
- Kirche

Des Weiteren sind Restaurants sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen ebenfalls im nahen Umkreis von einem Kilometer erreichbar.



Außenanlagen



Unverbindliche Darstellung

Das Projekt im Überblick

Bauherr	Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Ausführendes Generalunternehmen	Implenia AG
Adresse	Unter dem Hohen Rain 2, 71642 Ludwigsburg
Wohnungen Stellplätze	41 Wohnungen, davon 17 Eigentumswohnungen 47 Tiefgaragenstellplätze, 6 Außenstellplätze
Wohnungsgrößen	zwischen 53 m ² und 112 m ²
Bezugsfertig	ca. Q4/2023



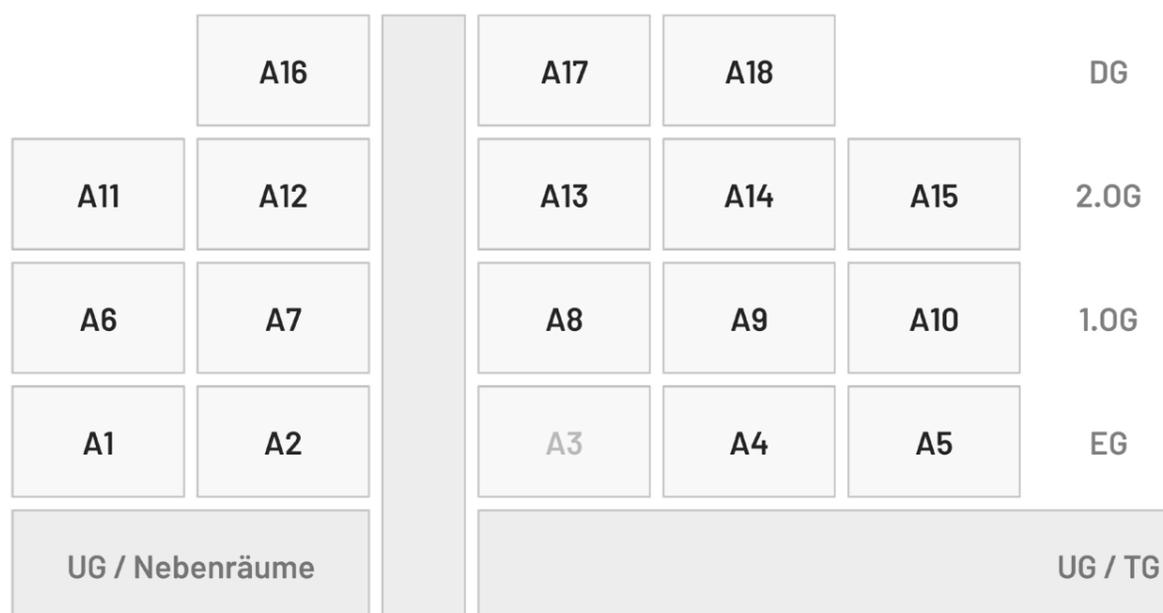
unverbindliche Darstellung

Wohnungen

17 Eigentumswohnungen stehen zum Verkauf:

- Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse, Dachterrasse oder einen Balkon
- Wohnungen im EG mit privaten Gartenanteilen
- Drei Penthouse-Wohnungen im DG mit großen Dachterrassen
- Personenfahrstuhl vom UG bis ins DG
- Ein TG-Stellplatz pro Wohnung ist zum Verkauf vorgesehen
- Fünf Wohnungen sind barrierefrei

Schema Wohnungsverteilung:



A3 steht nicht zum Verkauf und ist zur Anschlussunterbringung vorgesehen

Übersicht Wohnungsgrößen und Lage:

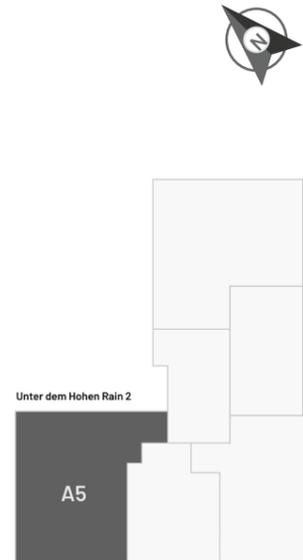
Wohnungs-Nr.	Etage	Anzahl Zimmer	Wohnfläche in m ²
A1*	EG	4	101,84 m ²
A2*	EG	2	53,42 m ²
A4	EG	2	56,05 m ²
A5	EG	4	96,92 m ²
A6	1. OG	4	101,9 m ²
A7*	1. OG	2	53,63 m ²
A8	1. OG	3	74,24 m ²
A9*	1. OG	2	55,84 m ²
A10*	1. OG	4	96,92 m ²
A11	2. OG	4	101,74 m ²
A12	2. OG	2	53,7 m ²
A13	2. OG	3	74,24 m ²
A14	2. OG	2	55,79 m ²
A15	2. OG	4	96,86 m ²
A16	DG	4	112,1 m ²
A17	DG	2	65,62 m ²
A18	DG	3	82,95 m ²

* Barrierefrei nach LBO §35

Wohnflächen können abweichen, Änderungen vorbehalten.

Beispielgrundriss

Wohnung A5



4-Zimmer Wohnung

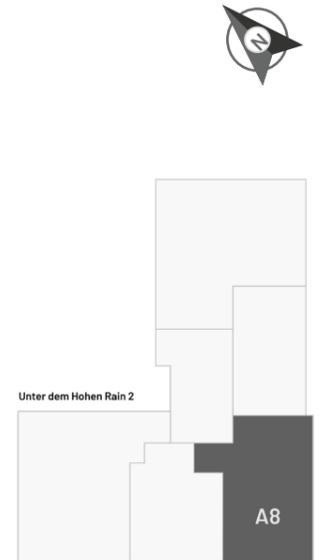
Änderungen vorbehalten. Berechnung der Flächen nach WoFIV.

Wohnen/Essen	26,54 m ²
Kochen	7,39 m ²
Flur	8,72 m ²
Schlafen	14,58 m ²
Zimmer 1	11,01 m ²
Zimmer 2	10,76 m ²
Flur	4,15 m ²
Abst.	1,06 m ²
WC	1,96 m ²
Bad	7,23 m ²
Nettofläche	93,42 m ²
Terrasse (50%)	3,50 m ²
Gesamt	ca. 96,92 m²

	A16	A17	A18	DG
A11	A12	A13	A14	A15
A6	A7	A8	A9	A10
A1	A2	A4	A5	
UG / Nebenräume		UG / TG		

Beispielgrundriss

Wohnung A8



3-Zimmer Wohnung

Änderungen vorbehalten. Berechnung der Flächen nach WoFIV.

Schlafen	13,55 m ²
Zimmer 1	10,83 m ²
Kochen	6,96 m ²
Wohnen/Essen	24,03 m ²
Bad	7,60 m ²
Flur	6,39 m ²
Abst.	1,38 m ²
Nettofläche	70,74 m ²
Balkon (50%)	3,50 m ²
Gesamt	ca. 74,24 m²

	A16	A17	A18	DG
A11	A12	A13	A14	A15
A6	A7	A8	A9	A10
A1	A2	A4	A5	
UG / Nebenräume		UG / TG		

Beispielgrundriss

Wohnung A14



2-Zimmer Wohnung

Änderungen vorbehalten. Berechnung der Flächen nach WoFIV.

Wohnen/Essen/Kochen	24,91 m ²
Schlafen	15,38 m ²
Flur	5,76 m ²
Bad	5,38 m ²
Abst.	0,86 m ²
Nettofläche	55,79 m²
Balkon (50%)	3,50 m ²
Gesamt	ca. 55,79 m²

	A16	A17	A18	DG
A11	A12	A13	A14	A15
A6	A7	A8	A9	A10
A1	A2		A4	A5
UG / Nebenräume		UG / TG		

Beispielgrundriss

Wohnung A16



4-Zimmer Wohnung

Änderungen vorbehalten. Berechnung der Flächen nach WoFIV.

Wohnen/Essen	29,14 m ²
Kochen	10,92 m ²
Schlafen	13,84 m ²
Zimmer 1	11,04 m ²
Zimmer 2	10,66 m ²
Bad	7,91 m ²
WC	2,44 m ²
Abst.	2,27 m ²
Flur	7,97 m ²
Flur	9,38 m ²
Nettofläche	105,57 m²
Dachterrasse (50%)	4,25 m ²
Dachterrasse (25%)	2,28 m ²
Gesamt	ca. 112,10 m²

	A16	A17	A18	DG
A11	A12	A13	A14	A15
A6	A7	A8	A9	A10
A1	A2		A4	A5
UG / Nebenräume		UG / TG		

UG / Nebenräume

Im Untergeschoss befindet sich ein Wasch- und Trockenraum. Zudem ist jeder Wohnung ein privater Abstellraum zugeordnet. Vom Untergeschoss gelangen Sie mittels Personenaufzug oder Treppe auf die Ebene Ihrer Wohneinheit.

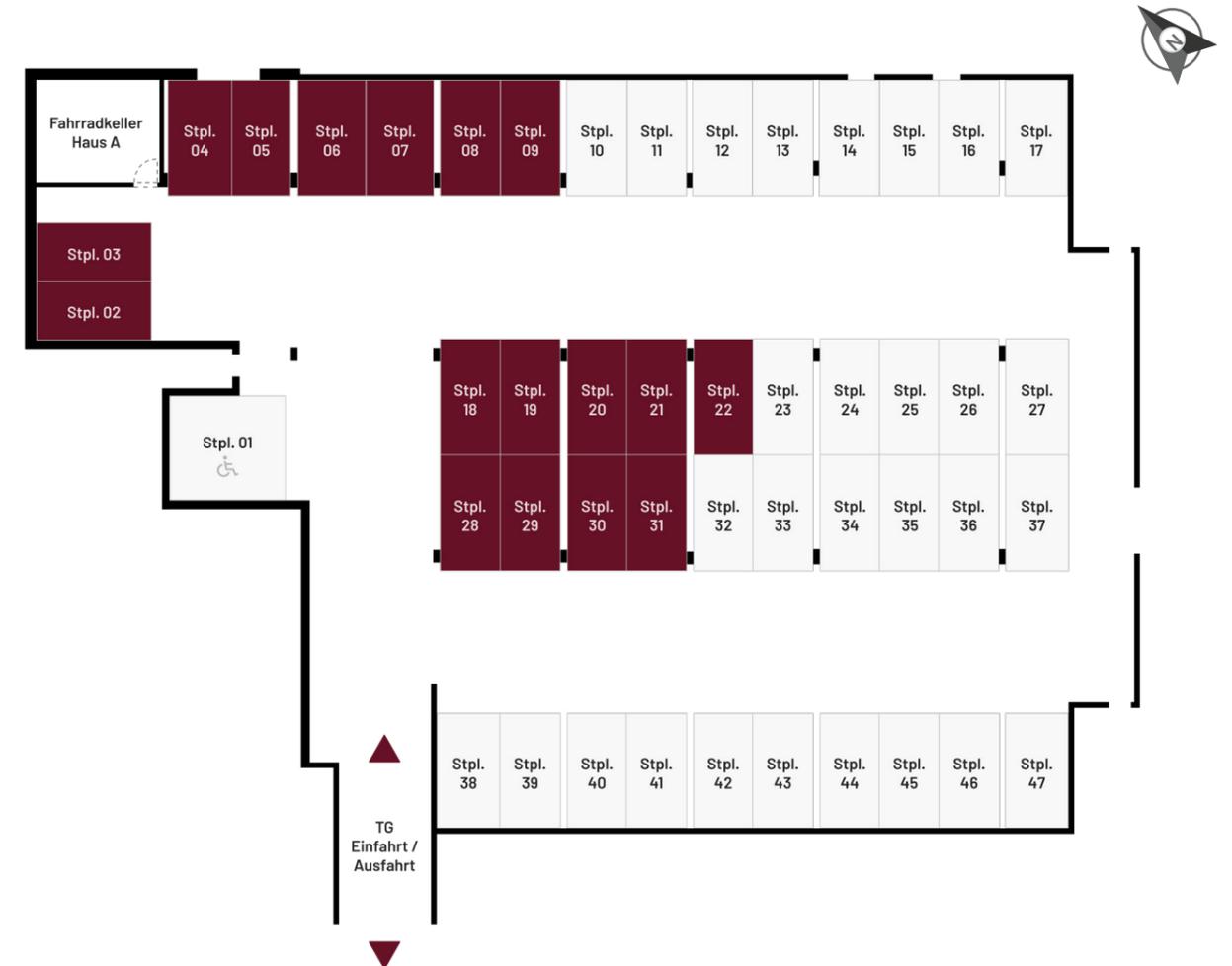


Haus A
Unter dem Hohen Rain 2

	A16		A17	A18	DG	
A11	A12		A13	A14	A15	2.OG
A6	A7		A8	A9	A10	1.OG
A1	A2			A4	A5	EG
UG / Nebenräume		UG / TG				

Tiefgarage

WEINGARTEN.living verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 47 PKW-Stellplätzen. Davon sind 17 Stellplätze (jeweils einer pro Eigentumswohnung) zum Verkauf (farbig hinterlegt) vorgesehen. Des Weiteren ist ein abschließbarer Fahrradabstellraum vorhanden.



Bauweise & Ausstattung (Haus A)

Bauweise

- Haus A: Massivbau mit monolithischen Wärmedämmziegeln
- Dachgeschoss: Holzmassivbauweise mit sichtbaren Massivholzdecken
- Tiefgarage: Massivbau/Beton
- Flachdach mit extensiver Begrünung und Photovoltaikanlage
- KfW-Effizienzhaus Standard 55 EE

E-Mobilität (Sonderwunsch)

Dynamisches Lastmanagement, jeder Stellplatz kann mit einer E-Ladestation mit einer Leistung bis zu 11 kW ausgestattet werden (Bezug ausschließlich über vorgesehenen Betreiber).

Fassade

- Helle Putzfassade, akzentuierter Sockelbereich mit Klinkerriemchen

Ausstattung

- Alle Wohnungen mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Personenaufzug für barrierefreien Gebäudezugang
- Parkettböden in den Wohnbereichen
- Feinsteinzeugfliesen im Küchen- und Sanitärbereich
- Rollläden mit Elektro-Antrieb
- Smart-Home Vorrüstung
- Vorrüstung für E-Mobilität
- Videosprechstellen
- Heizwärmeerzeugung mittels Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Ludwigsburg
- Warmwasserbereitung erfolgt wohnungsweise dezentral über Wohnungsstationen
- Glasfaseranschluss

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)

Die WBL freut sich auf Ihre Anfragen!

Kontaktieren Sie gerne unser Vertriebsteam:

Désirée Schwörer & Carola Ostermeir
Vertrieb

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Tel: 07141 910 3818

E-Mail: vertrieb@wb-lb.de



Unverbindliche Darstellung

Bauherr:



**WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG**

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

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 Bauherr 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: 06/2022).

