

# CHARMANT WOHNEN

Wettegasse 13 - Markgröningen  
Wohnen im Denkmal mit einzigartigem Charme

WOHNWERTE  DIE BLEIBEN



# Charmantes Wohnen in Markgröningen - Sanierte Denkmalwohnungen mit Charakter

Die Deutsche Fachwerkstraße führt neun Kilometer westlich der Kreisstadt Ludwigsburg und knapp 20 Kilometer nordwestlich von Stuttgart auf die felsige Hochfläche zwischen den tief in den Muschelkalk eingeschnittenen Tälern der Glems und des Leudelsbachs. Hier liegt Markgröningen mit seinem mittelalterlich geprägten Stadtbild. Eine Besonderheit mittelalterlicher Fachwerkkunst ist das dreistöckige Rathaus auf 54 Eichensäulen, so prägt eines der schönsten Rathäuser in Deutschland das Bild des großzügigen Marktplatzes.

An den sonnenexponierten Talhängen von Glems und Leudelsbach wechseln die Landschaftsbilder der Weinberg-Steillagen, unter Naturschutz stehenden Schafweiden ab mit Wäldern, Ackerflächen, mageren Trockenrasen sowie Feucht- und Streuobstwiesen. Hier entspringt das mehrtägige Traditionsfest, das UNESCO Weltkulturerbe geworden ist: Der Schäferlauf mit buntem Markttreiben. Moderne Facetten zeigt Markgröningen mit seiner orthopädischen Klinik, als Schulstandort und mit seinem breit gefächerten Gewerbemix. Zur Stadt gehört das vier Kilometer entfernte Unterriexingen, an beiden Seiten der Glems, die dort in die Enz mündet.



## Wettegasse - Wohnen im Zentrum

Städtische Lebensqualität bietet der samstägliche Wochenmarkt auf dem nur wenige Gehminuten entfernten Marktplatz. Landwirtschaftliche Erzeuger und Händler verkaufen ein reichhaltiges Angebot regionaler Produkte. Zu Fuß sind auch die Geschäfte der Innenstadt, Apotheken, Drogeriemarkt, Schreibwarengeschäft und weitere zentral gelegenen Einkaufsmöglichkeiten schnell und bequem erreicht. Der Supermarkt bietet ein zeitgemäßes Sortiment weit über den täglichen Bedarf hinaus.

Kurze Wege sind es auch zu den Sportangeboten und zum Zentrum des kulturellen Lebens der Stadt, der Stadthalle am Benzberg, nahe der historischen Innenstadt erbaut. Ob Feste, Konzerte oder Veranstaltungen – für jede Leidenschaft ist etwas dabei. In der Freizeit ist von diesem Wohnort aus das ausgedehnte Netz an Rundwegen für groß und klein zum Spazieren und Wandern schnell erreicht. Radlern bietet der Enztalweg Landschaftsgenuss samt Erholung.

## 4 Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen



unverbindliche Illustration

WOHNWERTE  DIE BLEIBEN

### Attraktive Raumkonzepte

Unser Anspruch ist, dass Sie sich in Ihrem neuen Heim rundum wohlfühlen. Aus diesem Grund legen wir großen Wert auf moderne Raumkonzepte, die wir für jede Wohneinheit unter Berücksichtigung Ihrer individuellen Wünsche realisieren.

Die Eigentumswohnungen in der Wettegasse 13 umfassen Wohneinheiten mit zwei, drei und fünf Zimmern. Von der 2-Zimmer-Wohnung mit rund 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche bis hin zur geräumigen 5-Zimmer- Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> haben wir hier alles im Angebot.

Stellplätze gibt es zwei Stück direkt vor dem Haus zu erwerben, Abstellräume sowie Fahrradstellplätze und der Technikraum finden sich im Erdgeschoss.

### Ein Denkmal in neuem Glanz

Die Wettegasse 13 steht für eine denkmalschutzkonforme Sanierung, bei der sowohl der Bewahrung des Alten als auch den Ansprüchen an modernes, energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen Rechnung getragen wird.

Das freut den Geldbeutel: Hohe Abschreibung für Kapitalanleger und Eigennutzer! Wer als Kapitalanleger und Eigennutzer in Baudenkmalen investiert, wird mit hohen Steuervergünstigungen belohnt: Die Abschreibung der Sanierungskosten für unter Denkmalschutz stehende Immobilien ist viel höher als die Neubau- oder die normale Altbau-AfA.

Dabei unterscheidet der Staat zwischen Kapitalanlegern und Eigennutzern. Nach § 7h/i EStG können Kapitalanleger 100% der Sanierungskosten abschreiben - acht Jahre je 9% und weitere vier Jahre je 7%. Eigennutzer können nach § 10f EStG bis zu 90% der Sanierungskosten abschreiben - zehn Jahre je bis zu 9%.





# DECKBLATT



# BAUANTRAG

## BAUVORHABEN:

Baudenkmal Wettegasse 13,  
71706 Markgröningen  
Kernsanierung

## BAUHERR:

Seitz Immobilien GmbH  
Aldinger Straße 11  
71638 Ludwigsburg

Tel: 07141 29708-00  
E-Mail: info@seitzimmobilien.de

## ARCHITEKT:

Bertram Eggstein  
Seitz Immobilien GmbH  
Aldinger Straße 11  
71638 Ludwigsburg  
Tel: 07141 2970861  
E-Mail:  
bertram.eggstein@seitzimmobilien.de  
Web: www.seitzimmobilien.de

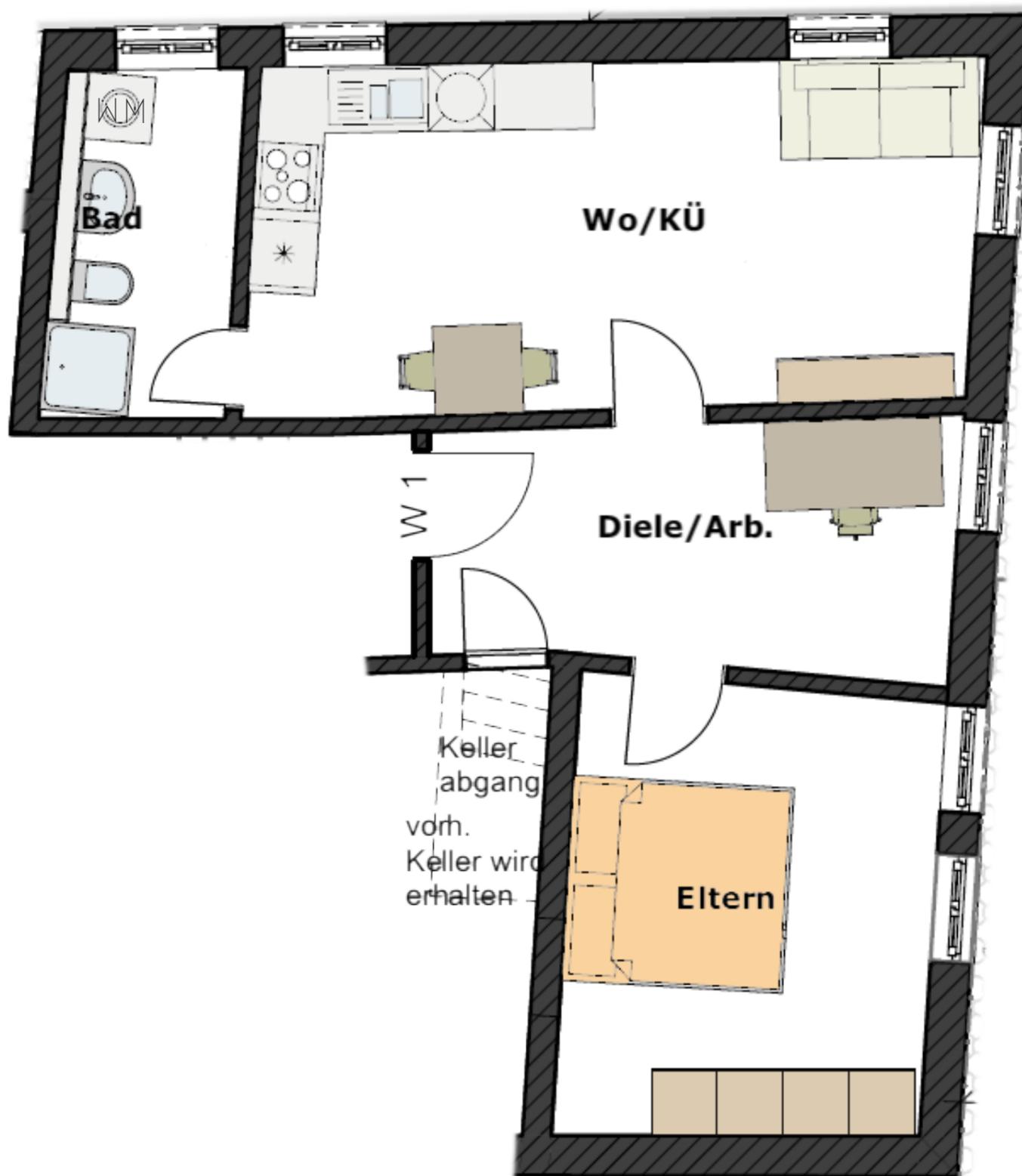
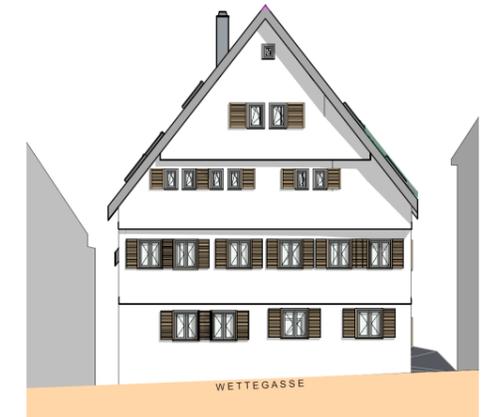
## PLANINHALT:

**EG**

## UNTERSCHRIFTEN:

Architekt:		Bauherr:	
Maßstab:	Planersteller:	Datum:	
1:100	b. egg	07.09.2023	

Denkmalsanierung  
Wettegasse 13  
Markgröningen

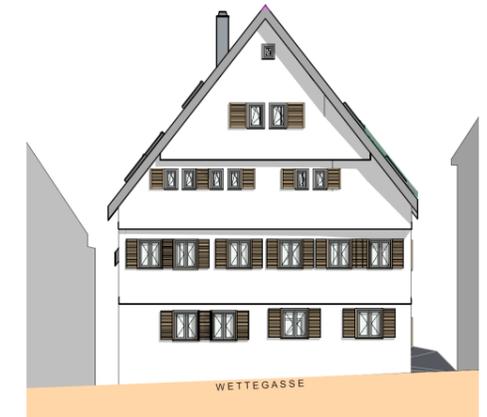


**Wohnung 1 - Erdgeschoss**  
2-Zimmer-Wohnung - 47,84 m<sup>2</sup>

Diele / Arbeit	10,58 m <sup>2</sup>
Wohnen / Küche	20,80 m <sup>2</sup>
Eltern	13,64 m <sup>2</sup>
Bad	4,81 m <sup>2</sup>
abzgl. 4% Putz + UK	1,99 m <sup>2</sup>

**Summe** **47,84 m<sup>2</sup>**

Denkmalsanierung  
Wettegasse 13  
Markgröningen

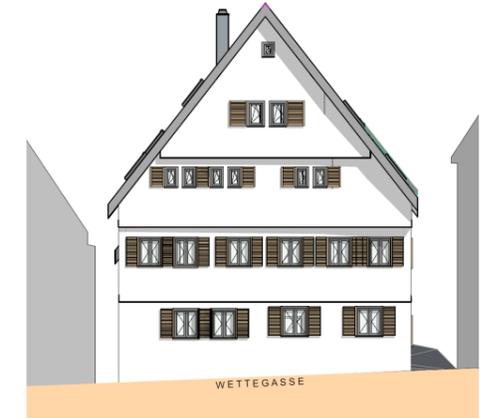


**Wohnung 2 - Obergeschoss**  
3-Zimmer-Wohnung - 74,67 m<sup>2</sup>



Wohnen / Essen / Küche	35,22 m <sup>2</sup>
Eltern	15,88 m <sup>2</sup>
Kind	9,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,06 m <sup>2</sup>
Bad	6,06 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>
Speisekammer	2,22 m <sup>2</sup>
abzgl. 4% Putz + UK	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>74,67 m<sup>2</sup></b>

Denkmalsanierung  
Wettegasse 13  
Markgröningen

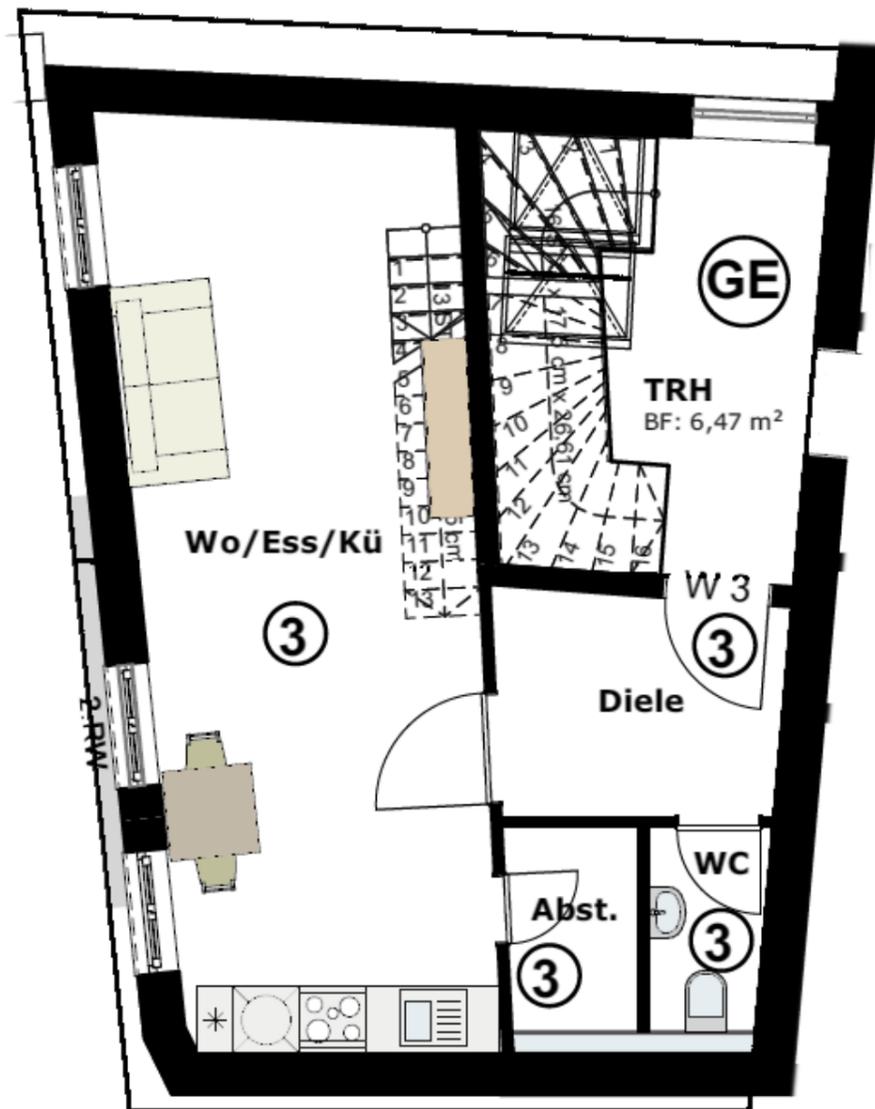


**Wohnung 3 -  
Obergeschoss + 1. Dachgeschoss**  
2-Zimmer-Wohnung - 52,98 m<sup>2</sup>

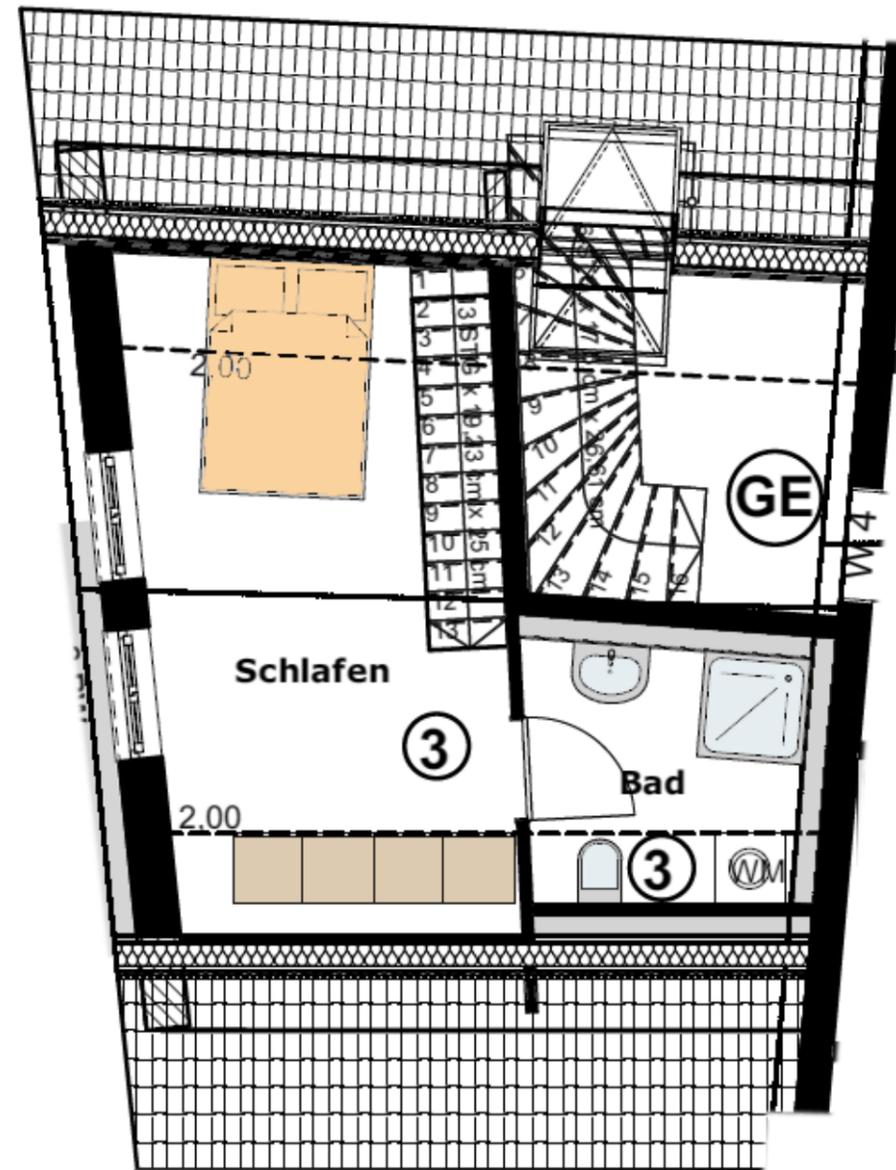
Diele	5,15 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	25,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,16 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,32 m <sup>2</sup>
Bad	4,82 m <sup>2</sup>

abzgl. 4% Putz + UK 2,21 m<sup>2</sup>

**Summe 52,98 m<sup>2</sup>**



Obergeschoss

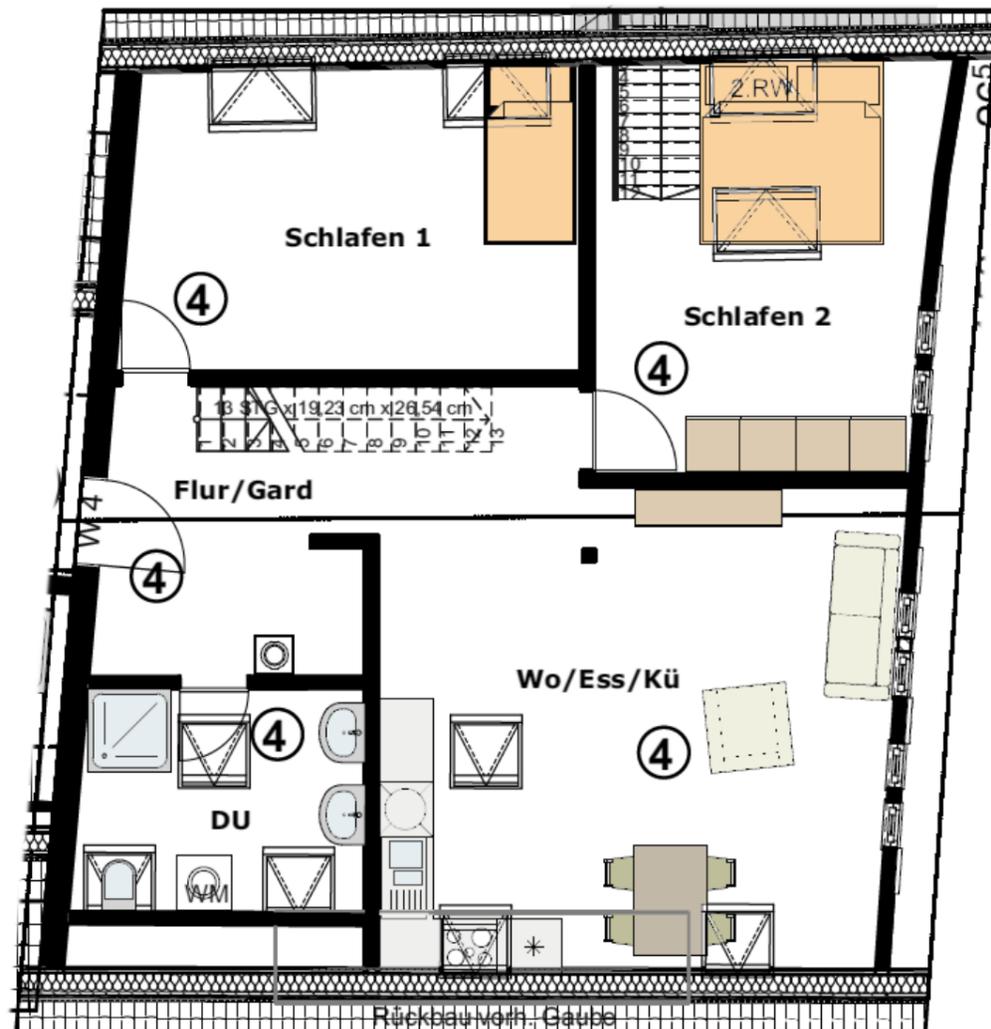


1. Dachgeschoss

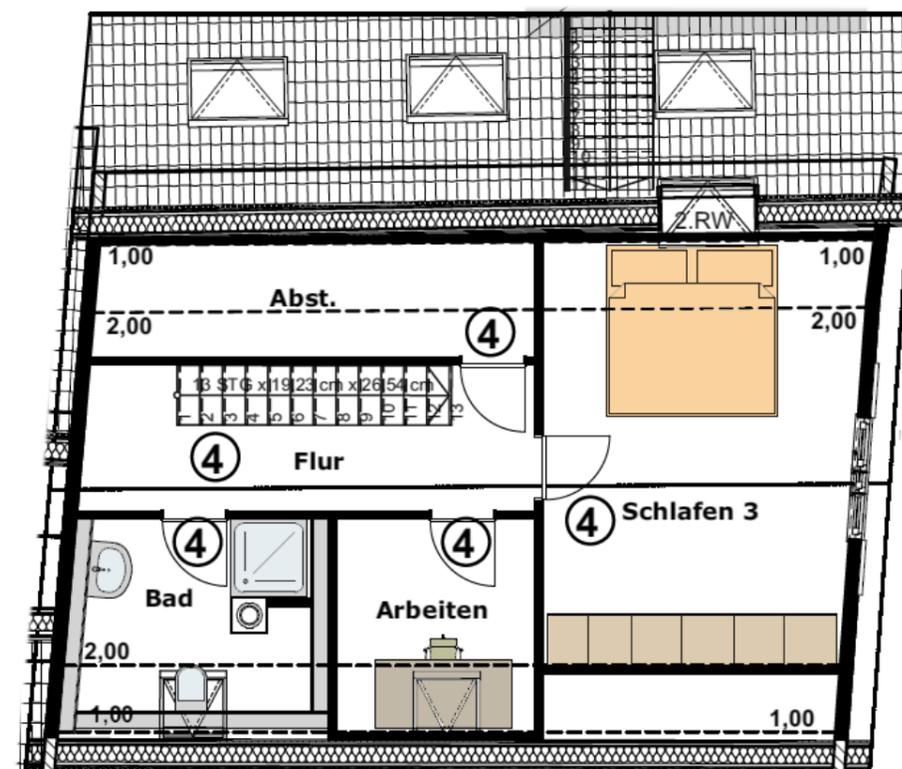
Denkmalsanierung  
Wettegasse 13  
Markgröningen



**Wohnung 4 -  
1. + 2. Dachgeschoss**  
5-Zimmer-Wohnung - 110,28 m<sup>2</sup>



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Flur / Garderobe	9,30 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	29,80 m <sup>2</sup>
Duschbad	7,56 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	14,40 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14,87 m <sup>2</sup>
Flur	6,74 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	16,94 m <sup>2</sup>
Arbeiten	4,96 m <sup>2</sup>
Bad	5,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,02 m <sup>2</sup>
abzgl. 4% Putz + UK	4,59 m <sup>2</sup>

**Summe 110,28 m<sup>2</sup>**



# Denkmalsanierung Markgröningen – Wettegasse 13

Whg-Nr.	Lage	Zimmer	Wfl. ca.	Garten	Kaufpreis	Bemerkung
1	EG	2	48 m <sup>2</sup>		369.900 €	
2	OG	3	75 m <sup>2</sup>		569.900 €	
3	OG/1.DG	2	53 m <sup>2</sup>		398.900 €	
4	1.DG/2.DG	5	110 m <sup>2</sup>		829.900 €	

## 2 Außenstellplätze

Stellplatz 1	15.000 €
Stellplatz 2	15.000 €

## Referenzen Denkmalsanierung

Wendlingen - Spinnerstraße  
Vorher



Nachher



## Referenzen Denkmalsanierung

Sachsenheim - Hauptstraße  
Vorher



Nachher



Weitere Ansichten der Sanierung



# Innovatives Unternehmen mit Erfahrung

Innovation und Erfahrung muss kein Widerspruch sein. Im Gegenteil: Wir halten diese Attribute für unabdingbar, wenn es gilt, hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Und sie gehen mit einer großen Verantwortung einher, der wir uns als Bauträger gerne stellen. Für uns sind Innovation und Erfahrung keine Floskeln, sondern stellen die Grundpfeiler unserer Firmenphilosophie dar.

Mehr als zwei Jahrzehnte Branchenerfahrung treffen bei uns auf kreatives und zeitgemäßes Know-how. Deshalb sind wir bei allen Belangen rund um das Thema Immobilienerwerb stets am Puls der Zeit und stehen dabei für Qualität, Transparenz und Seriösität. Gemeinsam mit Ihnen realisieren wir den Wohntraum, der zu Ihrer individuellen Lebenssituation passt.

WOHNWERTE  DIE BLEIBEN



Einen Beratungstermin und das Exposé zu unserem Projekt erhalten Sie bei Kim Stähle:  
Telefon 07141 29708-02  
[kim.staehle@seitzimmobilien.de](mailto:kim.staehle@seitzimmobilien.de)

**Kim Stähle** - Ihre Ansprechpartnerin für Beratung und Verkauf



Seitz Immobilien GmbH · Aldinger Str. 11 · 71638 Ludwigsburg  
Telefon: 07141 29708-00 · [info@seitzimmobilien.de](mailto:info@seitzimmobilien.de) · [www.seitzimmobilien.de](http://www.seitzimmobilien.de)

