

WOHNWERTE



DIE BLEIBEN



**Betreutes Wohnen in der Wohnresidenz Heslach**  
Möhringer Straße 99, 70199 Stuttgart

unverbindliche Illustration

**SEITZ**  
Immobilien



**WOHLFAHRTSWERK**  
FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG





## Wohnen im Stuttgarter Süden - auch im Alter mittendrin

Mit diesem Exposé möchten wir Ihnen die Möglichkeit geben, sich ein detailliertes Bild unseres Neubaus mit Betreutem Wohnen in Stuttgart-Süd zu machen. Das Bauvorhaben mit seniorenrechtlichen Wohneinheiten, ansprechenden Gemeinschaftsräumen und seiner hervorragenden Lage bietet dank entspannter Atmosphäre hohen Wohnwert mitten in Heslach.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Stöbern und stehen Ihnen bei Fragen gerne auch in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung!

**Ihr Seitz-Team**



Mit den Jahren ändern sich die Ansprüche eines Menschen an sein Zuhause. Um Ihnen auch im Alter **Ihre ganz besonderen Wohnbedürfnisse und -ansprüche zu erfüllen**, realisieren wir das Projekt 99+Living in der Möhringer Straße 99 in Stuttgart-Heslach.

Uns ist bewusst, dass sich speziell für Senioren in Kerngebieten oft die Notwendigkeit ergibt wegzuziehen, da Altbestand selten barrierefrei ist. Wir möchten hiermit eine Alternative bieten und machen es **Menschen im gehobenen Alter und/oder mit Unterstützungsbedarf** möglich, dass sie bis ins hohe Alter in der Stadt sicher leben können; in ihren eigenen vier Wänden, ihren Ansprüchen gerecht, entspannt und doch mittendrin.

So können Sie selbstständig und unabhängig wohnen und leben, jedoch mit der Gewissheit, sich zu jeder Tages- und Nachtzeit auf Hilfe verlassen zu können.

Sollten Sie nicht Eigennutzer einer solchen Immobilie sein, erwerben Sie **auch als Kapitalanleger eine solide Wertanlage**, die durch ihre attraktive Lage und den Service, den diese mit sich bringt, punktet. Wir unterstützen Sie gern bei Ihrer Erstvermietung.



## Der Partner an Ihrer Seite

Als starker Partner steht uns das **Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg** zur Seite: Ein großer Träger der Altenhilfe im Land und eine gemeinnützige Stiftung bürgerlichen Rechts. Mit Beratungs- und Unterstützungsangeboten ermöglicht das Wohlfahrtswerk älteren Menschen in unterschiedlichsten Lebenslagen ein selbstbestimmtes Leben.

Als **Innovator im Sozialbereich** hat das Wohlfahrtswerk zahlreiche neue Ideen entwickelt, erprobt und eingeführt. Bei vielen wegweisenden Betreuungs- und

Wohnangeboten für ältere Menschen war es Pionier: So zum Beispiel beim ersten Betreuten Wohnen in Deutschland.

**Konfessionell und weltanschaulich ungebunden** arbeitet das Wohlfahrtswerk täglich daran, eine Gemeinschaft zu schaffen, die von Toleranz und Offenheit für unterschiedliche Lebensstile geprägt ist.

Alle Wohnungen sind **seniorengerecht ausgestattet und auch für gehbehinderte Menschen gut zugänglich**. Dienstleistungen für Haushalt, Betreuung oder Pflege können Sie individuell und ganz nach Ihren Wünschen in Anspruch nehmen.

Im Betreuten Wohnen leben Sie in Ihren eigenen vier Wänden, führen Ihren Haushalt weiter und leben nach Ihren eigenen Vorstellungen und Vorlieben, jedoch **mit der Gewissheit und Sicherheit, einen Ansprechpartner für Fragen und Wünsche zu haben**. Im Notfall erhalten sie rund um die Uhr schnell Hilfe und können sich jederzeit sicher fühlen.







- barrierefreier Wohnraum
- 24h Hausnotruf
- persönlicher Ansprechpartner (Koordinator/-in)
- Information und Beratung
- kulturelle und gesellige Veranstaltungen
- Gemeinschaftsraum, auch für private Feiern
- weitere Dienstleistungen zur Unterstützung im Haushalt und im pflegerischen Bereich als Wahlleistung buchbar (es besteht freie Anbieterwahl)





unverbindliche Illustration



# Ihr neues Zuhause mit Betreuungsleistungen

**Folgende Grundleistungen werden vom Wohlfahrtswerk angeboten** (im Betreuungsgrundbetrag enthalten):

## **Hausnotruf**

Ein Hausnotrufgerät verbindet Sie rund um die Uhr auf Knopfdruck mit einer Notrufzentrale.

## **Persönliche Ansprechperson (Koordinator/-in)**

Für Fragen und Anliegen steht Ihnen eine persönliche Ansprechperson des Wohlfahrtswerks zur Verfügung. Sie ist zu festen Sprechzeiten für Sie da und auch telefonisch erreichbar.

## **Information und Beratung**

Das Wohlfahrtswerk informiert Sie, wie Sie Ihren Umzug organisieren können und Ihre Wohnung altersgerecht einrichten. Wenn Sie Pflege- und Betreuungsleistungen möchten, berät Sie das Wohlfahrtswerk und unterstützt Sie bei den Anträgen für die Pflegekasse. Auf Wunsch vermittelt das Wohlfahrtswerk Dienstleistungen wie Umzugsservice, Krankengymnastik, Ergotherapie, Friseur, Maniküre, Pediküre etc.

## **Gemeinschaft und Teilhabe**

Freuen Sie sich auf neue Kontakte und eine schöne gemeinsame Zeit bei Veranstaltungen und Aktivitäten. Das Wohlfahrtswerk fördert die Hausgemeinschaft, die Nachbarschaft und das soziale Miteinander. Über soziale und kulturelle Angebote in der Umgebung werden Sie regelmäßig informiert.

## **Zusätzliche Wahlleistungen des Wohlfahrtswerks**

### **Hilfe im Haushalt**

- Reinigung der Wohnung
- Fensterreinigung
- Mahlzeitenlieferung
- Waschen und Bügeln

### **Hol- und Bringdienste, Begleitung**

- Einkaufsdienst
- Begleitdienst, z. B. zu Ärzten oder Ämtern

### **Leistungen im Krankheitsfall und bei Urlaub**

- Leerung des Briefkastens
- Blumenpflege
- Sicherstellung der Versorgung von Haustieren nach Absprache

### **Pflege & Betreuung**

- Unterstützung bei der Körperpflege
- Versorgung nach ärztlicher Verordnung
- Verschiedene Betreuungsangebote bei Ihnen zu Hause

# Wohnen mit Komfort

An einer Immobilie gibt es kaum etwas, das wichtiger ist als ihr Wohlfühlfaktor. Dafür sorgen wir mit wohl durchdachten Grundrissen und moderner Ausstattung.

**Sicherheit** - Alle Wohnungseingangstüren sind mit 3-fach Verriegelung und Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion versehen und haben einen digitalen Türspion.

**Helle Räume** - dank bodentiefen Fenstern mit 3-fach Isolierwärmeschutzverglasung genießen Sie viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Pilzkopfbastverriegelungen sorgen für zusätzliche Sicherheit.

**Bodenbeläge** - Echtholzparkett in den Wohnräumen und große Fliesenformate in den Bädern bilden die perfekte Grundlage für stilvolles Wohnen.

**Badezimmer** - bei der Wahl unserer Sanitärausstattung setzen wir auf deutsche Markenfabrikate. Bei Betreutem Wohnen führen wir außerdem alles seniorengerecht und auf Wunsch auch auf Ihre persönlichen Ansprüche abgestimmt aus. Auch hier wird ggf. ein weiteres Notfallsystem ausgeführt.

**Balkon oder Loggia** - fast alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Loggia.

**Tiefgarage** - Das Haus verfügt über eine Tiefgarage auf zwei Geschossen. Hier befinden sich auch die Kellerabteile und der Fahrradraum.

Darüber hinaus:

- herrscht dank elektronisch gesteuerter Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ein behagliches Klima
- sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet
- finden Sie in allen Wohnräumen Internet- und TV-Anschlüsse
- bringt Sie ein Aufzug komfortabel auf alle Etagen des Hauses, vom 2. Untergeschoss bis ins oberste Dachgeschoss
- gehört zu jeder Wohnung ein abschließbarer Kellerraum
- versuchen wir auch all Ihre Wünsche, die über Standard gehen, zu erfüllen







unverbindliche Illustration







## Stuttgart - eine Perle im Süden Baden-Württembergs

Stuttgart bietet alles, was es zu einem guten Leben braucht: Eine wirtschaftlich gute Konjunktur, Kultur in allen Facetten und optimale Infrastruktur.

Die vielseitigen Kultureinrichtungen sind weit über die Landesgrenzen bekannt. Ein Highlight sind die Staatstheater Stuttgart, die mit den Sparten Oper, Ballett und Schauspiel das größte Drei-Sparten-Theater Europas bilden. Stuttgart hat zudem unter den deutschen Metropolregionen eine einmalige Museumsdichte: über 40 Einrichtungen mit unterschiedlicher Ausrichtung.

In Stuttgart ist immer was los. Ein Event, ein Fest jagt das andere. Rund 80 nationale und internationale Festivals und Highlights bereichern das reguläre Angebot der Stuttgarter Kultureinrichtungen. Zu den herausragenden Jahresereignissen gehören sicher das Stuttgarter Frühlingsfest und Cannstatter Volksfest, das jeweils rund 4 Millionen Besucher aus dem In- und Ausland anlockt. Auch das Stuttgarter Weindorf, der Stuttgarter Weihnachtsmarkt oder das Sommerfestival der Kulturen sind beliebte und gut besuchte Ereignisse.

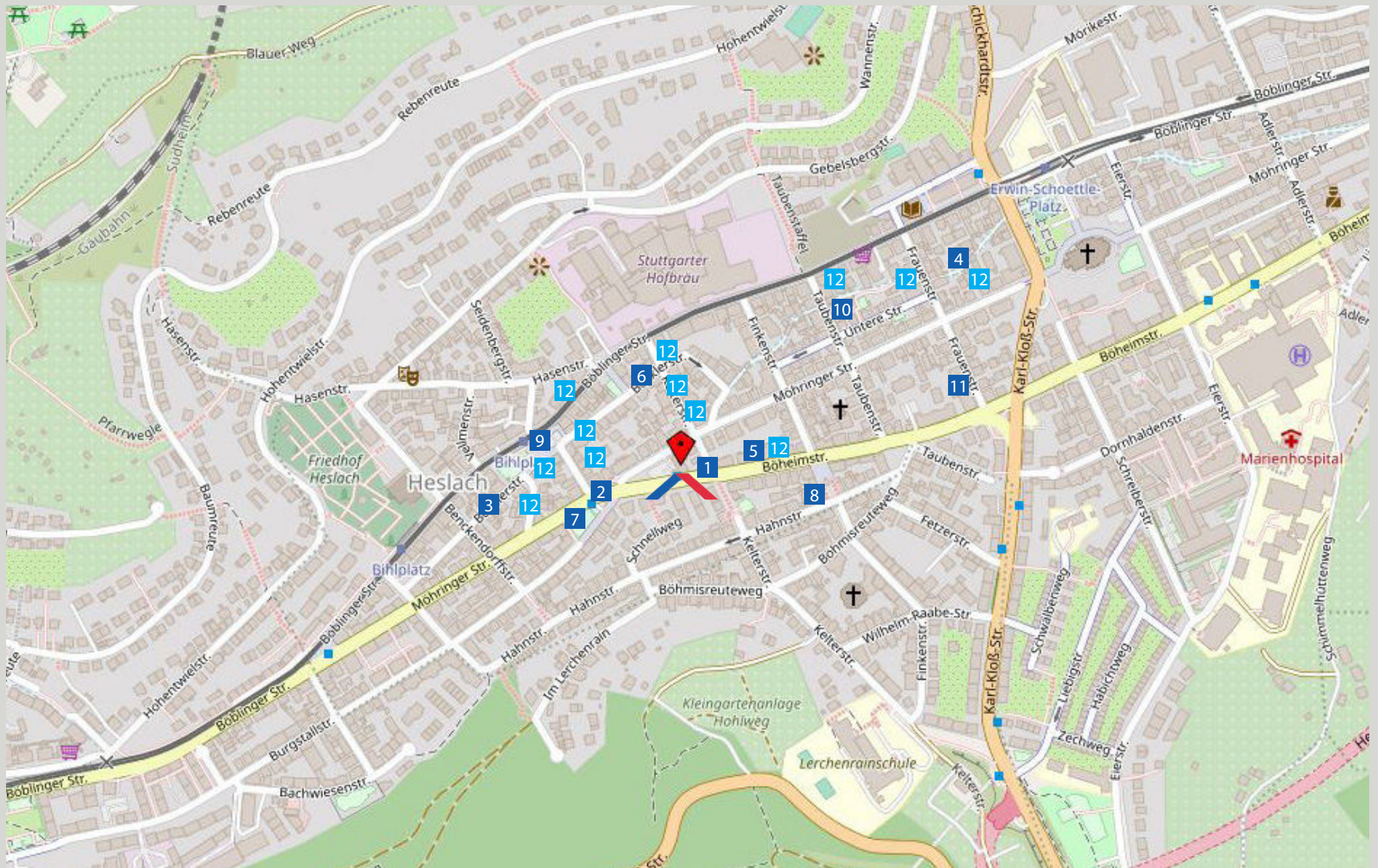
Stuttgarts Topografie ist deutschlandweit sicher einmalig. Die Hänge umrahmen das Zentrum im Kessel, von oben hat man immer wieder tolle Ausblicke. Egal, ob man nun vom Birkenkopf oder dem Killesberg auf Stuttgart blickt: Die Stadt liegt dem Betrachter mit seinem Panorama zu Füßen.

Die Region Stuttgart gehört zu den führenden Wirtschaftsräumen der Welt. Sie zeichnet sich durch eine breite unternehmerische Vielfalt aus – eine ausgewogene Mischung aus globalen Marken und innovativen mittelständischen Unternehmen. Darüber hinaus verfügt Stuttgart über eine erstklassige Forschungsinfrastruktur mit vielen führenden Universitäten und Instituten, die Spitzentechnologien entwickeln.

Quelle: <https://www.stuttgart.de/tourismus/stadtportraet/>



# Ihre neue Nachbarschaft



Quelle: openstreetmap.de



Der Stuttgarter Süden punktet mit seiner Vielfalt: Grüne Wohnlagen, weitläufige Plätze, großstädtische Straßenzüge mit Häusern aus der Gründerzeit und enge, dörfliche Gassen wie in Heslach prägen diesen Stadtteil. Die Bevölkerung ist bunt gemischt - Auszubildende, Studenten, junge Familien, aber auch Alteingesessene - sie alle fühlen sich hier rundum wohl, denn sie schätzen die funktionierende Infrastruktur, das breite gastronomische Angebot und sowohl die guten Freizeitmöglichkeiten als auch die kulturellen Angebote ihres Bezirks. Hier gibt es noch Geschäfte, in denen die Kunden individuell beraten werden, den Handwerker gleich um die Ecke und zwei Wochenmärkte.

- |    |                                      |              |
|----|--------------------------------------|--------------|
| 1  | Bushaltestelle Kelterstraße          | vor dem Haus |
| 2  | Bushaltestelle Ulmenstraße           | 140 m        |
| 3  | U-Bahn-Station Bihlplatz             | 350 m        |
| 4  | U-Bahn-Station Erwin-Schoettle-Platz | 600 m        |
| 5  | Hausarztpraxis Praxis Süd            | 140 m        |
| 6  | Deutsche Post Filiale                | 170 m        |
| 7  | Heslacher Lädle                      | 190 m        |
| 8  | Friseur                              | 250 m        |
| 9  | Bihlplatz Apotheke                   | 300 m        |
| 10 | Alte Heslacher Apotheke              | 450 m        |
| 11 | Bäckerei Sauter                      | 500 m        |
| 12 | Restaurants und Cafés                |              |

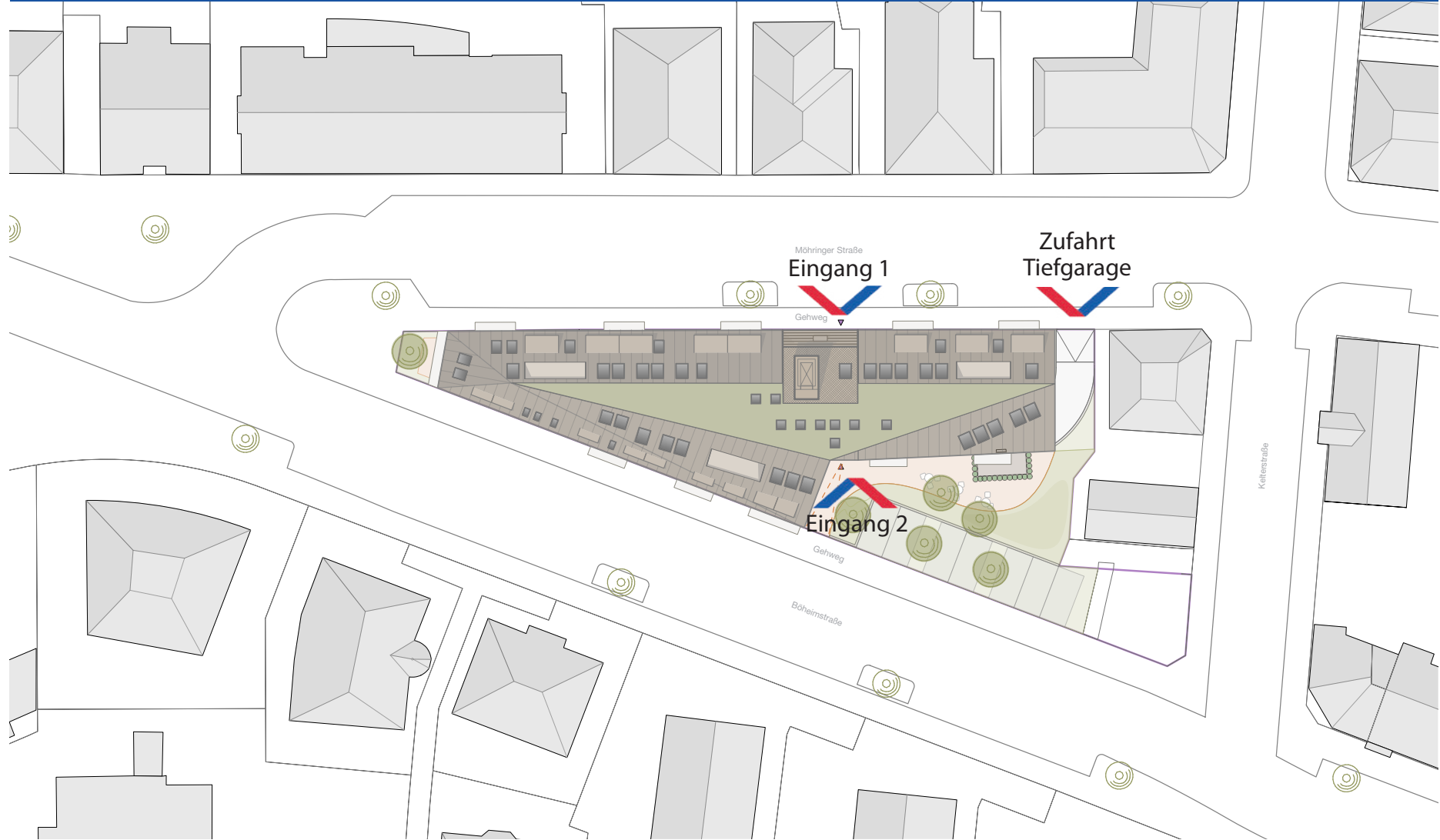
Wochenmarkt auf dem Bihlplatz (300 m) jeden Samstag  
07:00 - 12:00 Uhr





# Die Wohnresidenz auf einen Blick

Setz Immobilien GmbH · Adinger Straße 11 · 71038 Ludwigsburg · Tel.: 07141 29768 00 · www.setzimmobilien.de





# Die Wohnresidenz auf einen Blick

45 moderne und seniorengerechte Wohnungen mit funktionellen Grundrissen warten auf ihre neuen Bewohner.

Ein Aufzug bringt Sie komfortabel und barrierefrei in alle Geschosse. Im Eingangsbereich im Erdgeschoss befinden sich das Büro des Wohlfahrtswerks, Kinderwagen- und Rollstuhlplätze sowie ein heller Gemeinschaftsraum.

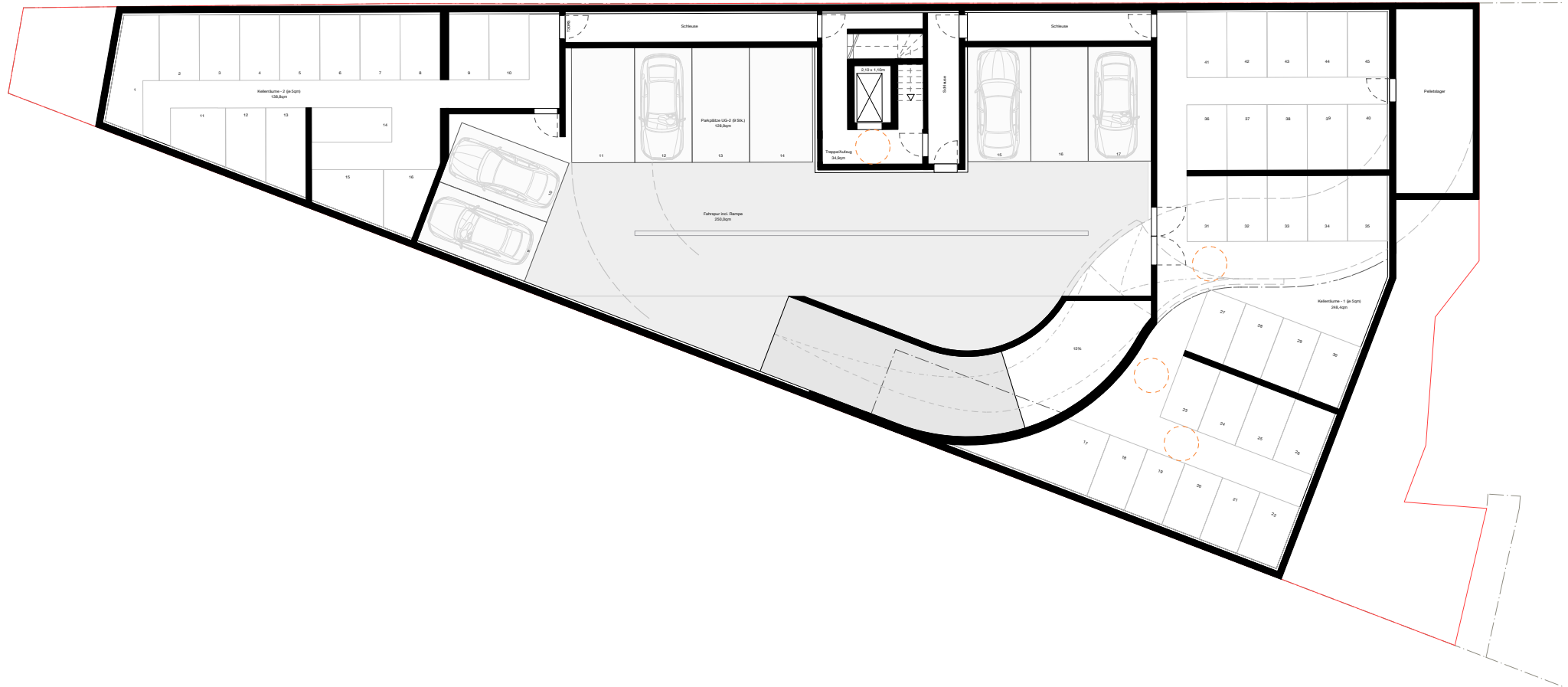
- Wohnflächen zwischen ca. 34 m<sup>2</sup> und 102 m<sup>2</sup>
- 45 Wohnungen mit 1-3 Zimmern
- Tiefgarage mit 17 Stellplätzen
- Gemeinschaftsraum im EG, Gymnastikraum im 1. DG
- Wohnungen überwiegend mit Balkon oder Loggia
- moderne Ausstattung

## Hausübersicht

DG2	Wohnungen 43 - 45
DG1	Wohnungen 35 - 42, Gymnastikraum
OG3	Wohnungen 26 - 34
OG2	Wohnungen 17 - 25
OG1	Wohnungen 8 - 16
EG	Büro, Kinderwagen- und Rollstuhlplätze, Gemeinschaftsraum, Wohnungen 1 - 7
UG1	Tiefgarage, Technik-, Müll und Fahrradraum
UG2	Tiefgarage und Kellerräume

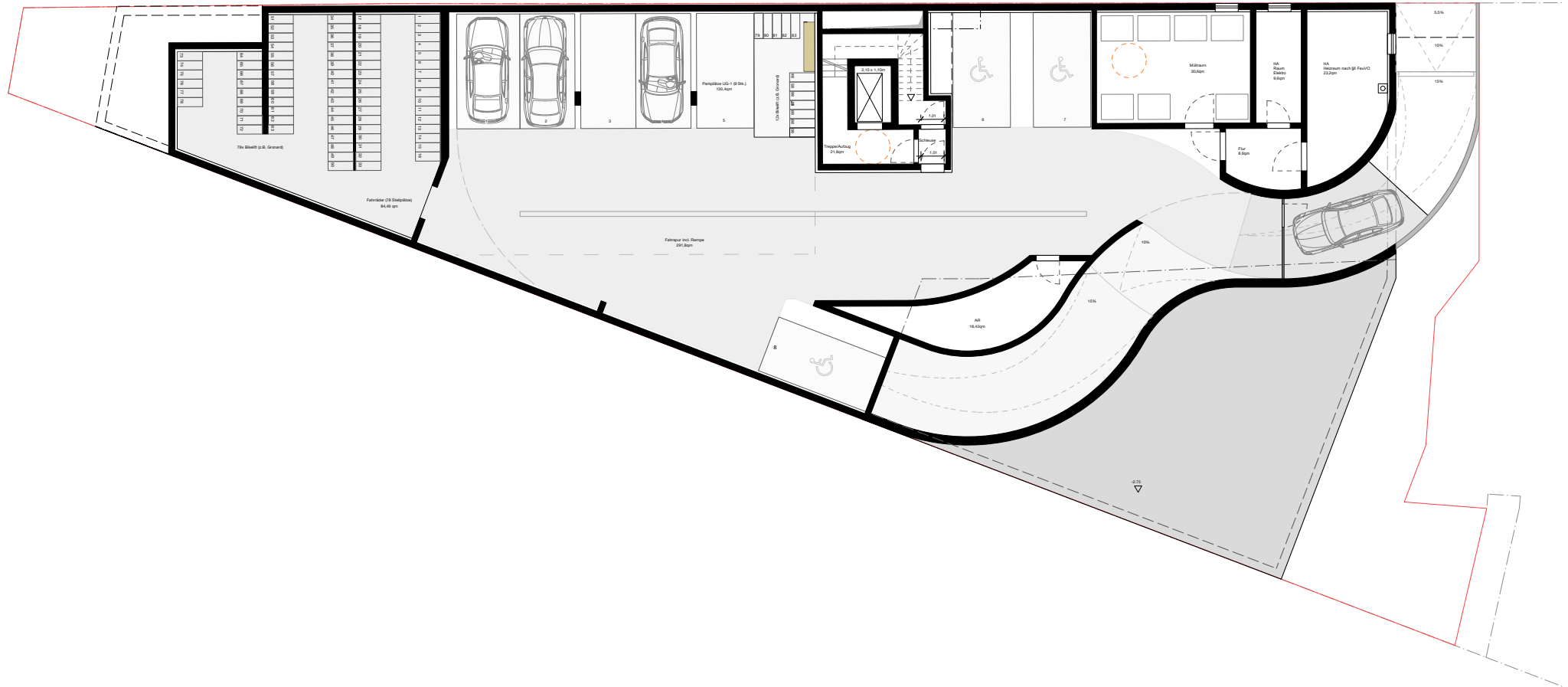


# UG 2 - Tiefgarage und Kellerräume





# UG 1 - Tiefgarage, Technik-, Müll- und Fahrradraum





# EG - Wohnungen 1-7, Büro, Rollstuhlplätze, Gemeinschaftsraum

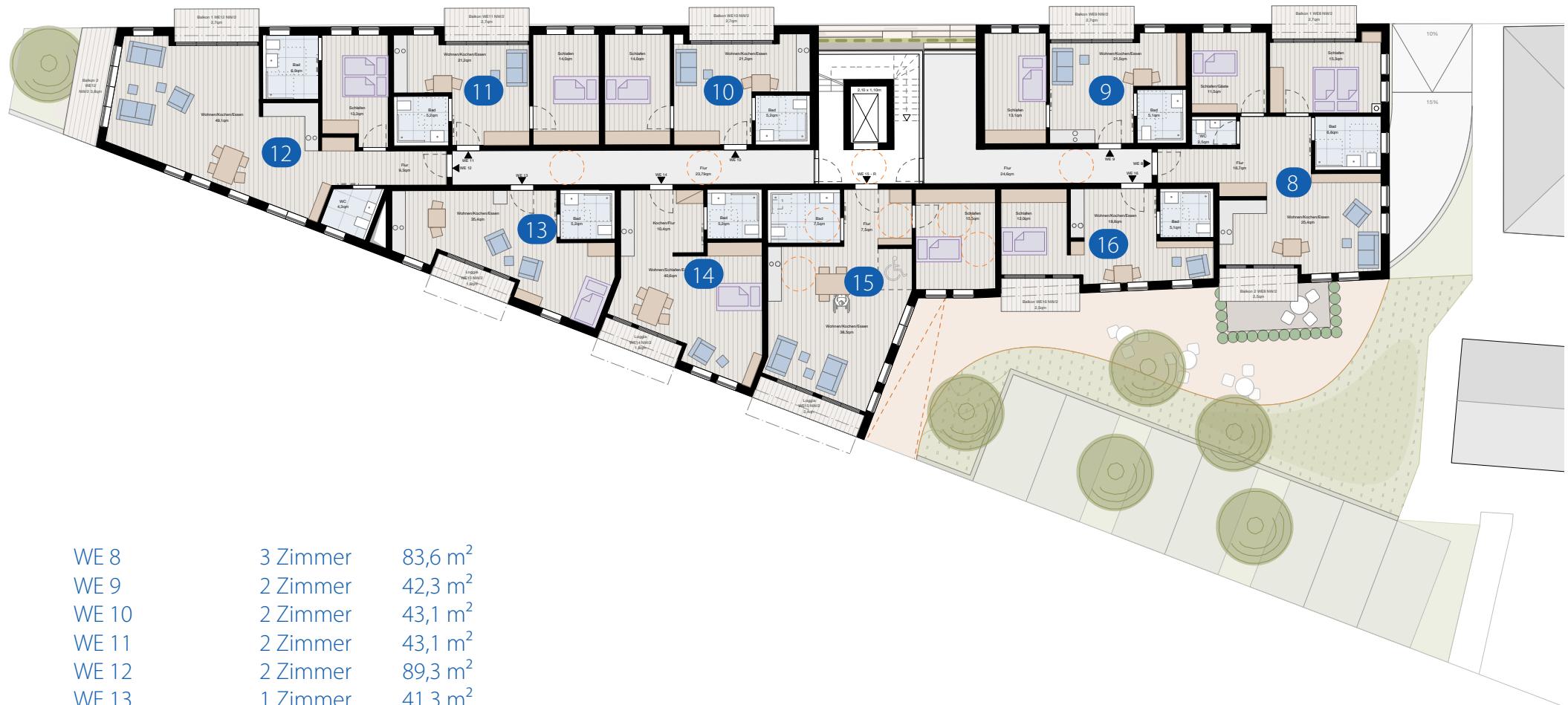


WE 1	3 Zimmer	82,6 m <sup>2</sup>
WE 2	1,5 Zimmer	41,1 m <sup>2</sup>
WE 3	2 Zimmer	42,2 m <sup>2</sup>
WE 4	2 Zimmer	42,2 m <sup>2</sup>
WE 5	2 Zimmer	88,1 m <sup>2</sup>
WE 6 rollstuhlgerecht	1 Zimmer	42,2 m <sup>2</sup>
WE 7	2 Zimmer	66,1 m <sup>2</sup>

Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möblierungen sind unverbindliche Vorschläge des Architekten. Wohnflächenangaben sind Ca.-Angaben.



# OG 1 - Wohnungen 8-16



WE 8	3 Zimmer	83,6 m <sup>2</sup>
WE 9	2 Zimmer	42,3 m <sup>2</sup>
WE 10	2 Zimmer	43,1 m <sup>2</sup>
WE 11	2 Zimmer	43,1 m <sup>2</sup>
WE 12	2 Zimmer	89,3 m <sup>2</sup>
WE 13	1 Zimmer	41,3 m <sup>2</sup>
WE 14	1 Zimmer	56,6 m <sup>2</sup>
WE 15 rollstuhlgerecht	2 Zimmer	69,7 m <sup>2</sup>
WE 16	1,5 Zimmer	38,4 m <sup>2</sup>

Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möblierungen sind unverbindliche Vorschläge des Architekten. Wohnflächenangaben sind Ca.-Angaben.

# OG 2 & 3 - Wohnungen 17 - 34



WE 17/26	3 Zimmer	83,6 m <sup>2</sup>
WE 18/27	2 Zimmer	42,3 m <sup>2</sup>
WE 19/28	2 Zimmer	43,1 m <sup>2</sup>
WE 20/29	2 Zimmer	43,1 m <sup>2</sup>
WE 21/30	2 Zimmer	89,3 m <sup>2</sup>
WE 22/31	1 Zimmer	43,2 m <sup>2</sup>
WE 23/32	1 Zimmer	58,7 m <sup>2</sup>
WE 24/33	rollstuhlgerecht 2 Zimmer	72,5 m <sup>2</sup>
WE 25/34	1,5 Zimmer	38,4 m <sup>2</sup>

Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möblierungen sind unverbindliche Vorschläge des Architekten. Wohnflächenangaben sind Ca.-Angaben.



# DG 1 - Wohnungen 35 - 42



WE 35	2 Zimmer	82,5 m <sup>2</sup>
WE 36	1 Zimmer	36,1 m <sup>2</sup>
WE 37	1 Zimmer	34,4 m <sup>2</sup>
WE 38	1 Zimmer	36,5 m <sup>2</sup>
WE 39	2 Zimmer	67,9 m <sup>2</sup>
WE 40	1 Zimmer	38,3 m <sup>2</sup>
WE 41	1 Zimmer	44,3 m <sup>2</sup>
WE 42	1,5 Zimmer	69,2 m <sup>2</sup>

Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möblierungen sind unverbindliche Vorschläge des Architekten. Wohnflächenangaben sind Ca.-Angaben.

## DG 2 - Wohnungen 43 - 45



WE 43	2 Zimmer	101,7 m <sup>2</sup>
WE 44	2 Zimmer	71,8 m <sup>2</sup>
WE 45	2 Zimmer	73,9 m <sup>2</sup>

Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möblierungen sind unverbindliche Vorschläge des Architekten. Wohnflächenangaben sind Ca.-Angaben.

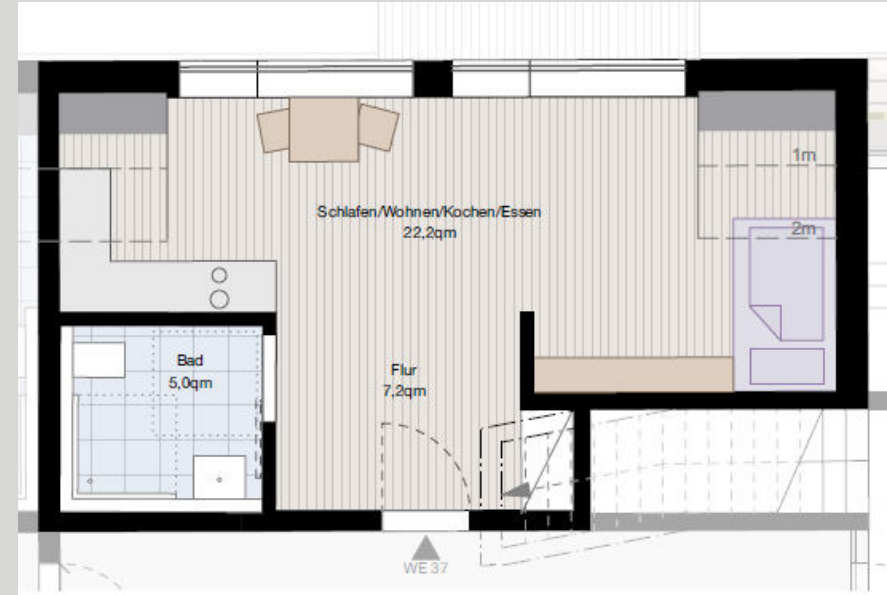


# Beispielwohnungen 1 Zimmer



## Wohnung 6 rollstuhlgerecht

Schlafen/Wohnen/Kochen/Essen 35,0 m<sup>2</sup>  
 Bad 7,5 m<sup>2</sup>



## Wohnung 37

Flur 7,2 m<sup>2</sup>  
 Schlafen/Wohnen/Kochen/Essen 22,2 m<sup>2</sup>  
 Bad 5,0 m<sup>2</sup>

# Beispielwohnungen 2 Zimmer



## Wohnung 12

Flur	9,3 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	49,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,3 m <sup>2</sup>
Bad	6,9 m <sup>2</sup>
Balkon 1 x 0,5	2,7 m <sup>2</sup>
Balkon 2 x 0,5	3,8 m <sup>2</sup>



## Wohnung 18/27

Wohnen/Kochen/Essen	21,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,1 m <sup>2</sup>
Bad	5,1 m <sup>2</sup>
Balkon x 0,5	2,7 m <sup>2</sup>



# Beispielwohnung 3 Zimmer

## Wohnung 8

Flur	16,7 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	25,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,5 m <sup>2</sup>
Schlafen/Gäste	11,5 m <sup>2</sup>
Bad	6,8 m <sup>2</sup>
WC	2,5 m <sup>2</sup>
Balkon 1 x 0,5	2,7 m <sup>2</sup>
Balkon 2 x 0,5	2,5 m <sup>2</sup>



## Sie möchten eine Wohnung erwerben?

Wir sind für Sie da und beraten Sie gern  
in einem persönlichen Gespräch!

Telefonisch erreichen Sie uns unter 07141 29708-00,  
per E-Mail unter [vertrieb@seitzimmobilien.de](mailto:vertrieb@seitzimmobilien.de)

Gerne senden wir Ihnen eine Übersicht der verfügbaren Wohnungen auf der aktuellen Preisliste sowie maßstabsgerechte Grundrisse der Wohnungen, die für Sie in Frage kommen.





**Visualisierungen / Bildrechte:**

Seitz Immobilien GmbH (Cover, S. 5, 8), unsplash.com (S. 1, 4, 9, 12, 22) pexels.com (S. 2, 3, 26)

**Hinweis:**

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen, stellen jedoch keinen Prospekt dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht vom Bauherrn übernommen werden. Irrtümer bleiben vorbehalten. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand, sind jedoch nicht plan- und maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen und Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleinig die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Baubeschreibung, Teilungserklärung, etc.) verbindlich. Die in den Plänen, Visualisierungen oder Zeichnungen dargestellte Möblierung stellt nur einen Vorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung zum Vertrag maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen, Ansichten oder Visualisierungen.

(Stand: November 2023)



# 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 diese 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 Wohn(t)raum, der zu Ihrer individuellen Lebenssituation passt.



Einen Beratungstermin und Einzelheiten zu unserem Projekt erhalten Sie bei Kim Stähle.

Telefon: 07141 29708-00

E-Mail: [vertrieb@seitzimmobilien.de](mailto:vertrieb@seitzimmobilien.de)

**Kim Stähle** - Projektleiterin