

WOHNWERTE



DIE BLEIBEN



Gerlingen Citynah-Hoch-Vier
Ditzinger Straße 22, 70839 Gerlingen

unverbindliche Illustration



The image is a detailed architectural rendering of a modern residential development. It features several multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark window frames. A central courtyard is visible, containing a wooden play structure, a small garden area, and a paved path. People are shown walking and playing in the courtyard, adding a sense of life and community. The sky is blue with some clouds, and the overall atmosphere is bright and sunny.

**Jetzt attraktive KfW-Förderung
für KfW 40 sichern!**

Mittendrin und doch gemütlich im Citynah-Hoch-Vier

Mit diesem Exposé möchten wir Ihnen die Möglichkeit geben, sich ein detailliertes Bild unseres Neubaus in Gerlingen in der Ditzinger Straße 22 zu machen. Das Bauvorhaben mit 16 Wohneinheiten in zwei, optisch vier Häusern bietet dank grüner Außenanlage und entspannter Atmosphäre hohen Wohnwert mitten in Gerlingen. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Stöbern und stehen Ihnen bei Fragen gerne auch in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung!

Ihr Seitz-Team

Nordwestlich an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzend und nur zehn Kilometer von der Kreisstadt Ludwigsburg entfernt liegt Gerlingen umgeben von Grün. Während andere sich zu einem Ausflug auf die Schillerhöhe und zum Schloss Solitude aufmachen müssen, liegen diese Sehenswürdigkeiten zukünftig direkt vor der Haustüre. Doch auch inmitten der Stadt laden die liebevoll gepflegten Anlagen und das vielfältige Geschäftsleben zum Verweilen und Einkaufen ein. Das umfangreiche Kultur- und Freizeitangebot entfaltet sich im Rahmen einer ausgezeichneten Infrastruktur, wodurch keine Wünsche offen bleiben. Auch mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung punktet die kleine Stadt im Grünen: Autobahn und Nahverkehr sind in nur wenigen Minuten erreicht, der Flughafen Stuttgart ist lediglich 24 km entfernt und sowohl die Kliniken Schillerhöhe, als auch die Kliniken Schmieder liegen in unmittelbarer Nähe.



Attraktive Raumkonzepte - hochwertig, barrierearm, ökologisch

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.

WOHNUNGEN: Die Eigentumswohnungen in der Ditzinger Straße 22 umfassen Wohneinheiten mit zwei, drei, vier und fünf Zimmern und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenfläche. Von der 2-Zimmer-Wohnung mit rund 49 m² Wohnfläche bis hin zur geräumigen 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit bis zu ca. 139 m² haben wir hier für jeden das Richtige.

UNTERGESCHOSS: Parkplätze muss man hier dank der Tiefgarage im Untergeschoss keine suchen. Dort werden sich je nach Planungsvariante 16-19 Stellplätze befinden. Außerdem stehen den Bewohnern dort ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung sowie Waschmaschinenräume, Abstellräume für jede Wohnung und ein Müllraum für alle Bewohner des Gebäudes. Personenaufzüge bringen Sie komfortabel in alle Stockwerke.

AUSSTATTUNG: Unserer Wohnungen werden ausschließlich mit hochwertigen und innovativen Produkten ausgestattet. So beziehen wir beispielsweise die Sanitäreinrichtungen von namhaften Herstellern wie Duravit oder Hansa, während die Fußbodenbeläge in den Wohnräumen von ausgesuchten Handwerkern verlegt werden. Zudem erzeugt die Fußboden-

heizung mit Einzelraumsteuerung zu jeder Zeit eine angenehme Wärme.

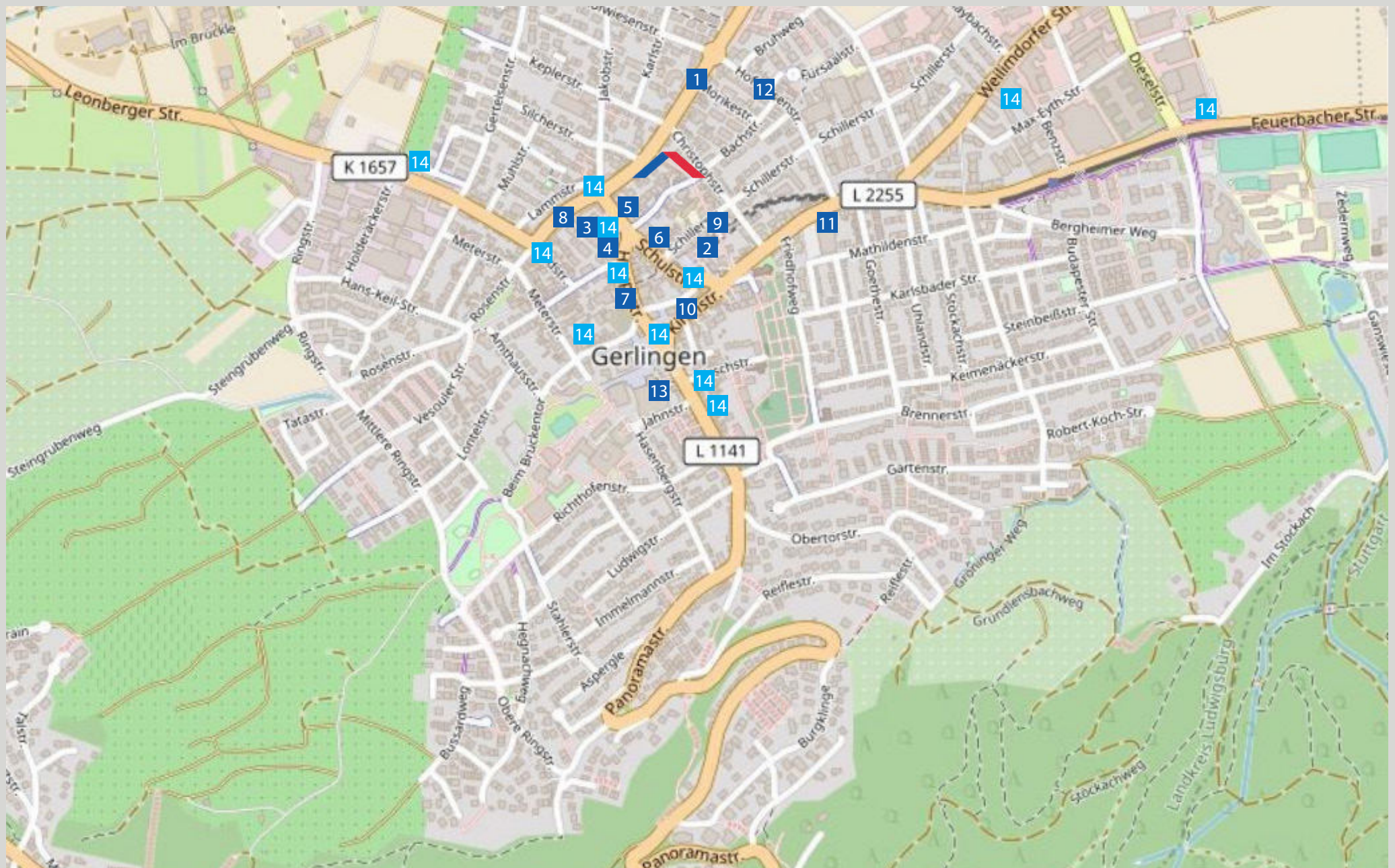
BAU: Solides Bauen mit umweltfreundlichen Baustoffen ist unsere oberste Maxime. Moderne Bautechnik und Verzicht auf Wärmedämmverbundsysteme mit Styropor sorgen nicht nur für guten Schallschutz und Wärmedämmung, sondern schaffen auch in allen Räumen ein behagliches Wohnklima. Die Immobilie wird als Klimafreundliches Wohngebäude (KfW 40 mit Lebenszyklusanalyse (LCA)) gemäß GEG 2023 erstellt.





unverbindliche Illustration

Ihre neue Nachbarschaft



Quelle: openstreetmap.de

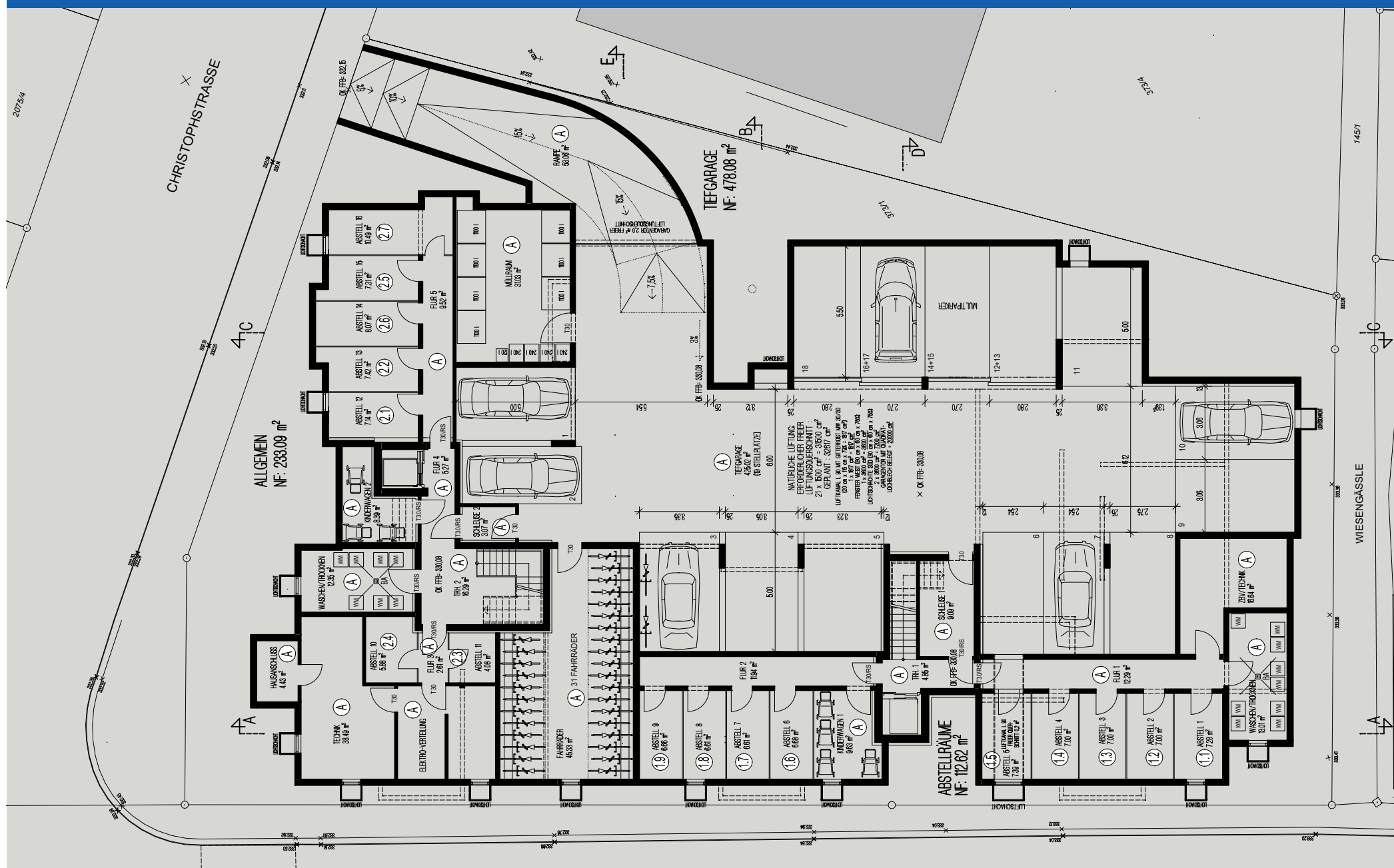
Alles Wichtige in kurzer Zeit und zu Fuß erledigen zu können ist unbezahlbar. In nur wenigen Minuten erreicht man von unserem Bauvorhaben Bäcker, Banken, Apotheken, die Post und gastronomische Einrichtungen verschiedenster Kulturen. Das Bildungszentrum mit städtischem Kindergarten, Grundschule, Realschule sowie Gymnasium liegt nur 10 Minuten entfernt.

Der Weg in die Landeshauptstadt ist gemütlich mit der U-Bahn in 30 Minuten bewältigt, die nächste Haltestelle ist weniger als 200m entfernt. Wer mit dem Auto unterwegs ist, hat gerade einmal 15 km vor sich auf dem Weg zum Herzen von Stuttgart, in die württembergische Residenzstadt Ludwigsburg mit all ihren Besonderheiten sind es gute 20 Minuten, wo ein Bummel durch die Stadt zu jeder Jahreszeit ein Genuss ist.

1	Bushaltestelle Hofwiesenstraße	110 m
2	U-Bahn-Station Gerlingen	290 m
3	Edeka	220 m
4	Bäckerei Trölsch	230 m
5	Deutsche Bank	240 m
6	Deutsche Post Filiale	260 m
7	Metzgerei	350 m
8	Friseur	210 m
9	Kindergarten	210 m
10	Apotheke	450 m
11	Hausarzt	450 m
12	Zahnarzt	290 m
13	Stadthalle	500 m
14	Restaurants und Cafés	

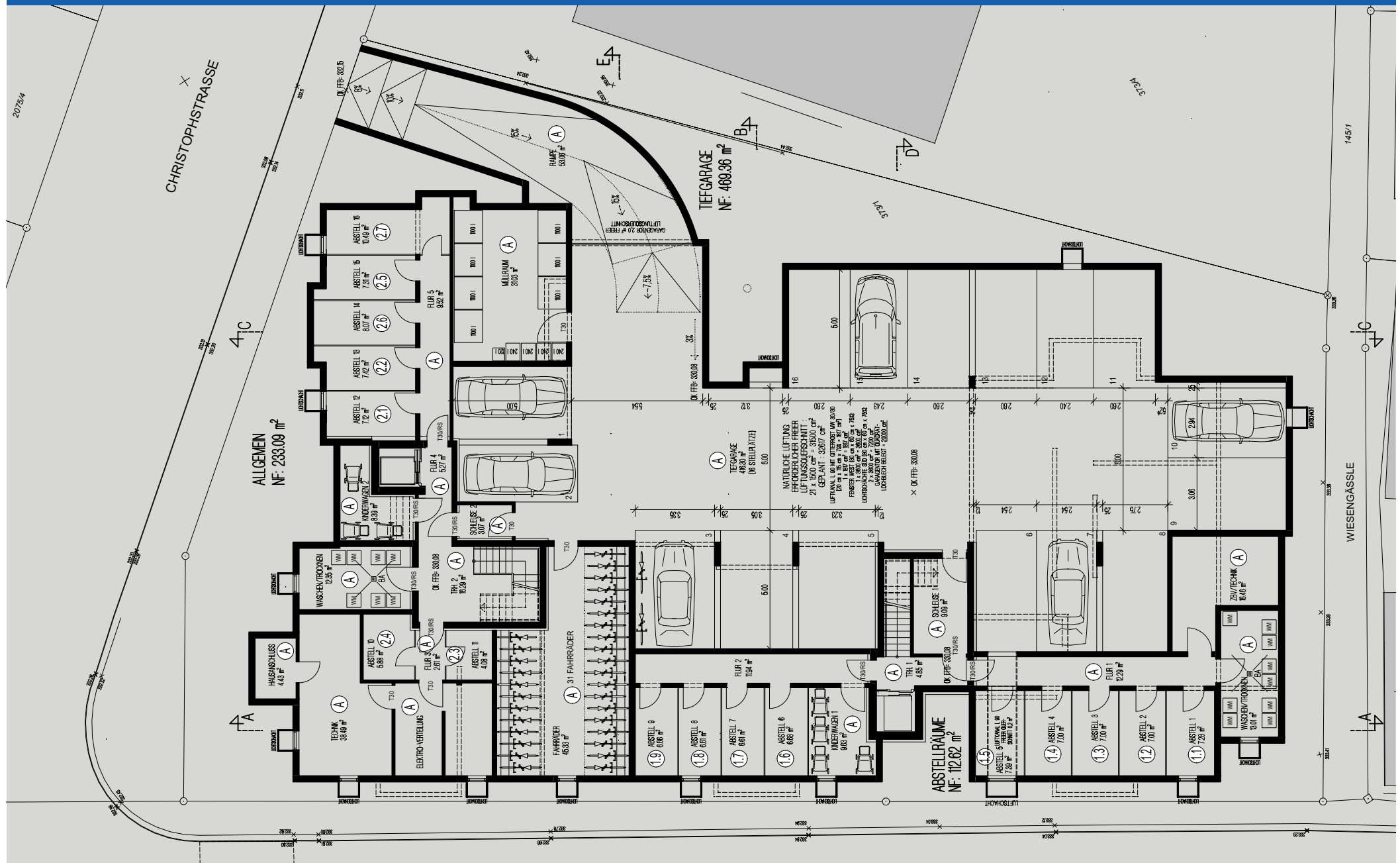


UG Variante 1 mit Multiparker - Tiefgarage und Kellerräume



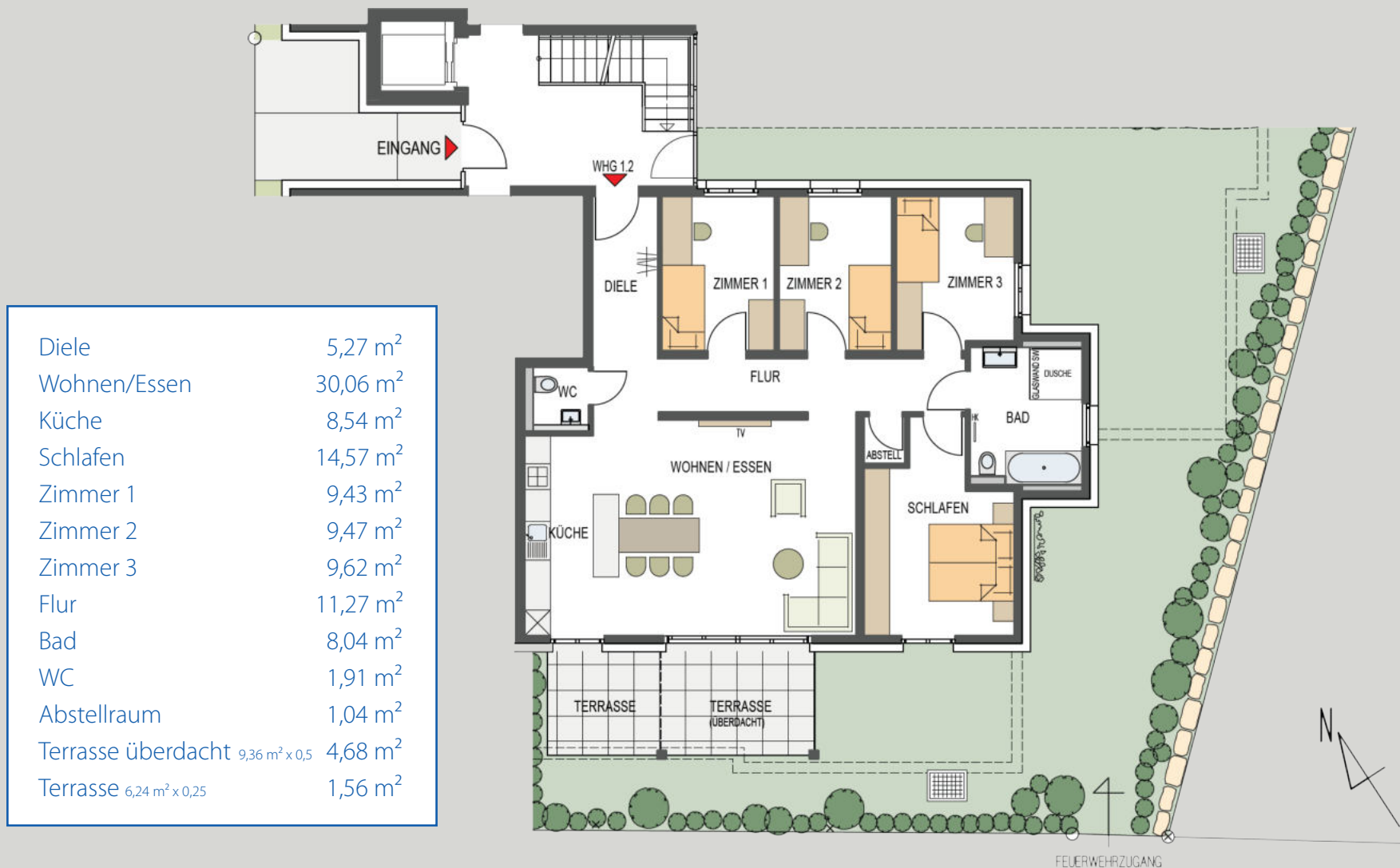
Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht. Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möblierungen sind unverbindliche Vorschläge des Architekten. Wohnflächenangaben sind Ca.-Angaben.

UG Variante 2 ohne Multiparker - Tiefgarage und Kellerräume



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

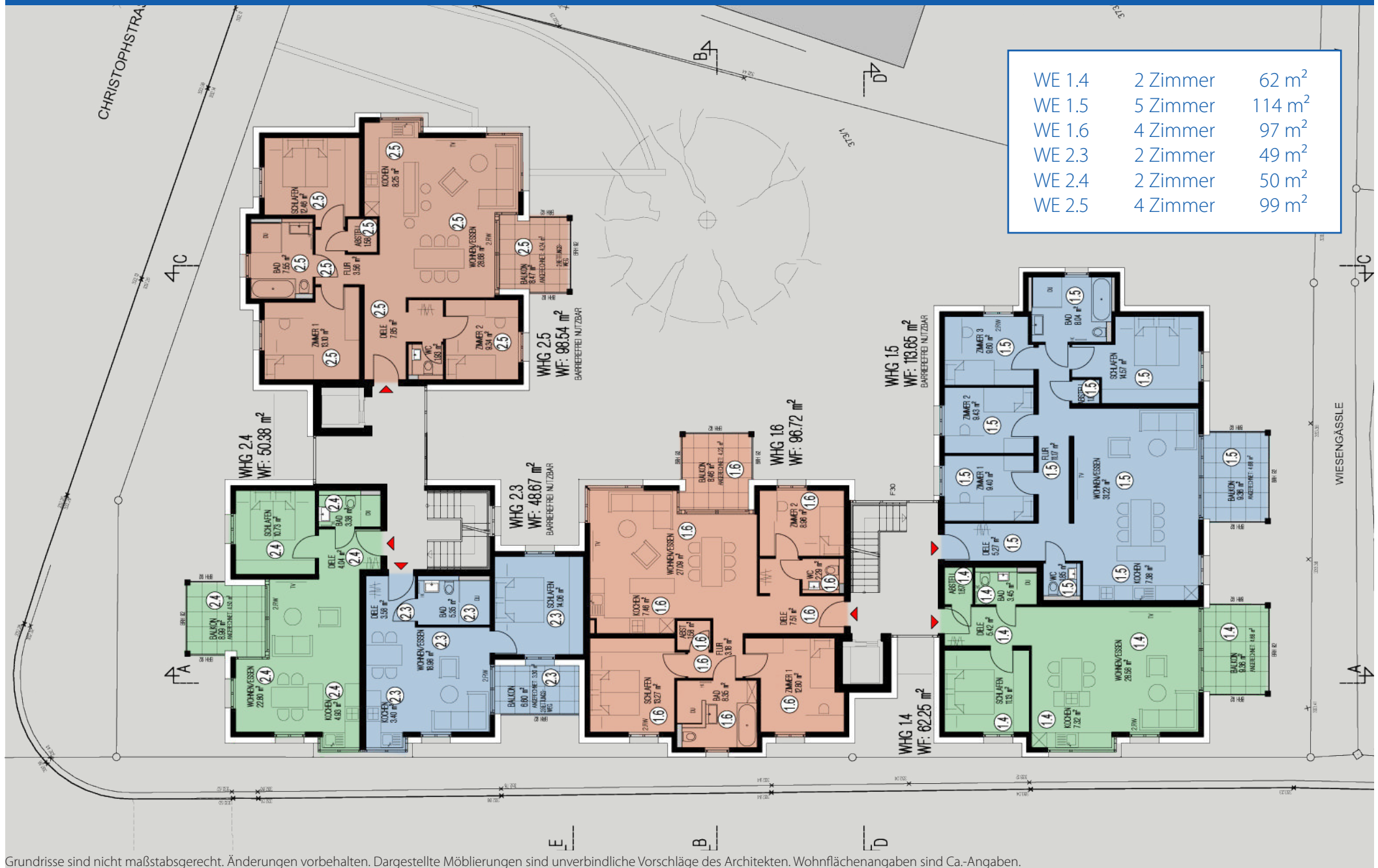
Wohnung 1.2 - 5 Zimmer mit Terrassen und Garten, 115 m²



BARRIEREFREI
NUTZBAR

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

1. OG - Wohnungen 1.4, 1.5, 1.6, 2.3, 2.4 und 2.5



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



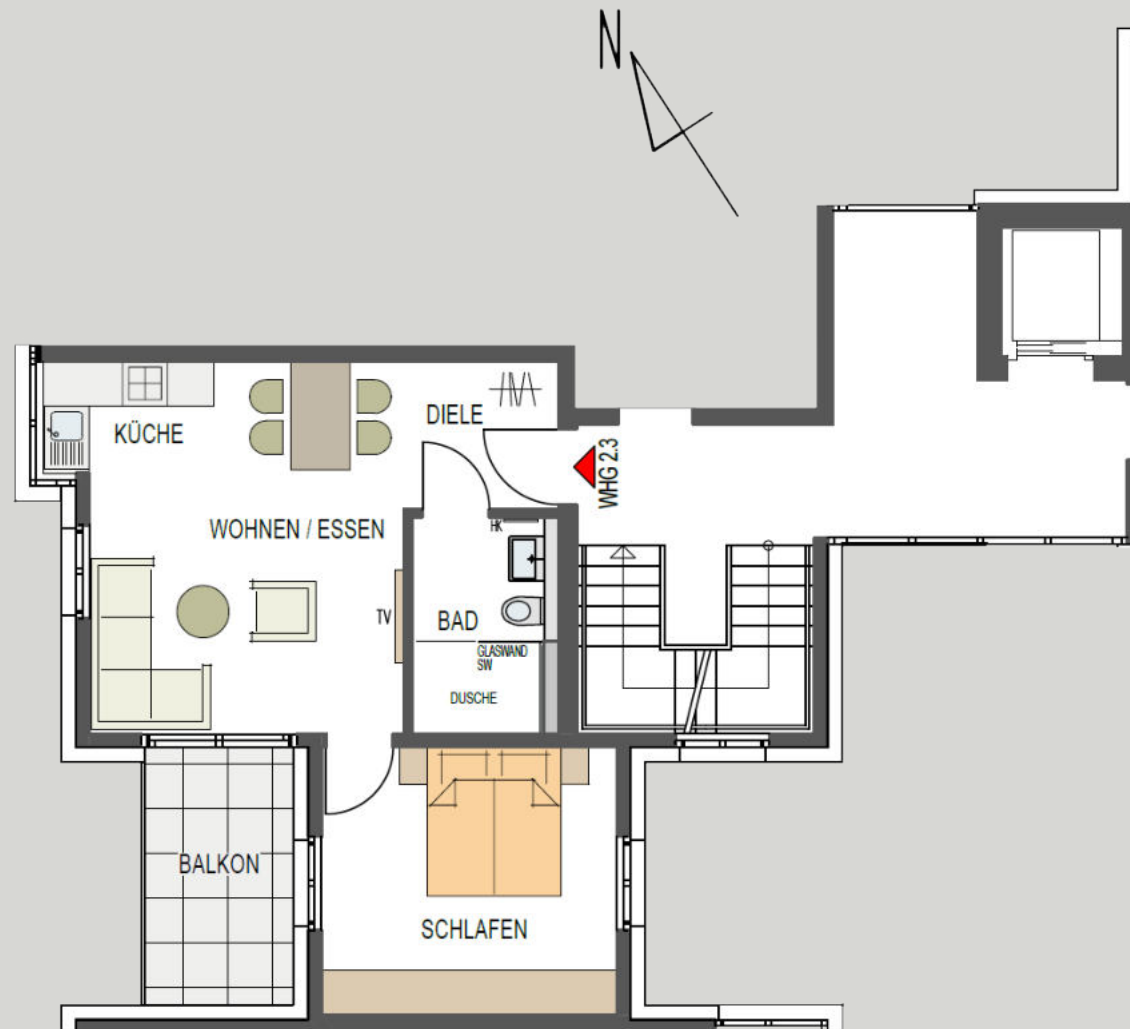
Wohnung 1.6 - 4 Zimmer mit Balkon, 97 m²



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

Wohnung 2.3 - 2 Zimmer mit Balkon, 49 m²

Diele	3,58 m ²
Wohnen/Essen	18,98 m ²
Küche	3,40 m ²
Schlafen	14,06 m ²
Bad	5,35 m ²
Balkon 6,60 m ² x 0,5	3,30 m ²



BARRIEREFREI
NUTZBAR

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

1. DG - Wohnungen 1.7, 1.8, 1.9, 2.6 und 2.7



2. DG - Wohnungen 1.7, 1.8, 1.9, 2.6 und 2.7



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

Wohnung 1.7 - Maisonette 3 Zimmer mit Balkon und Galerie, 77 m²



1. DACHGESCHOSS

2. DACHGESCHOSS

1. DG

Diele	5,44 m ²
Wohnen/Essen	28,20 m ²
Küche	7,32 m ²
Schlafen	10,34 m ²
Bad 1	3,77 m ²
Abstellraum	1,35 m ²
Balkon 8,48 m ² x 0,5	4,24 m ²

2. DG

Zimmer	10,85 m ²
Galerie	3,26 m ²
Bad 2	2,47 m ²



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration

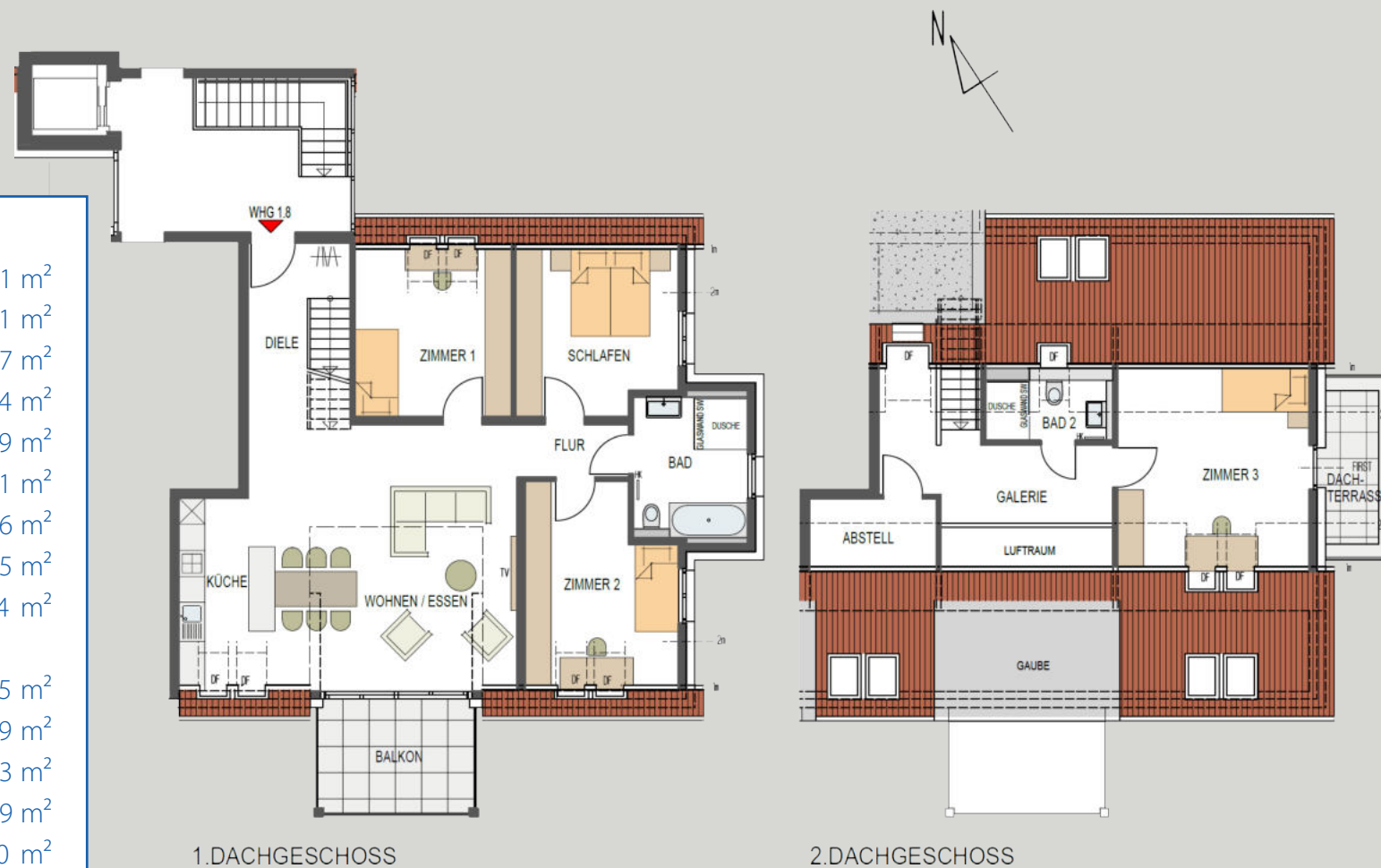
Wohnung 1.8 - Maisonette 5 Zimmer mit Balkon, Galerie und Dachterrasse, 138 m²

1. DG

Diele	7,81 m ²
Wohnen/Essen	36,11 m ²
Küche	6,07 m ²
Schlafen	11,94 m ²
Zimmer 1	12,19 m ²
Zimmer 2	13,11 m ²
Flur	3,06 m ²
Bad 1	8,05 m ²
Balkon 8,48 m ² x 0,5	4,24 m ²

2. DG

Galerie	10,65 m ²
Zimmer 3	15,59 m ²
Bad 2	3,33 m ²
Abstellraum	3,09 m ²
Dachterrasse 6,20 m ² x 0,5	3,10 m ²



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

Gerne senden wir Ihnen eine Übersicht der verfügbaren
Wohnungen auf der aktuellen Preisliste sowie maßstabsgerechte
Grundrisse der Wohnungen, die Sie ansprechen.



Visualisierungen / Bildrechte:

Seitz Immobilien GmbH (Cover, S. 1, 4, 17), unsplash.com (S. 2, 12, 18, 20) pexels.com (S. 3, 6)

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: Mai 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

Kim Stähle - Projektleiterin