



# ZEPPELINHÖHE

Im Alter. Mit Weitblick.

Beratung & Verkauf



Ludwig Behrendt Immobilien GmbH





ZEPPELINHÖHE  
Im Alter. Mit Weitblick.

*„Zuhause ist kein Ort. Zuhause ist ein Gefühl.“*

(FRÄNKISCHE WEISHEIT)

Über den Dächern von Würzburg, im oberen Frauenland, entsteht Ihr neues Zuhause. Barrierefrei. Durchdacht. Nachhaltig.

Der Neubau in der Zeppelinstraße 65 beheimatet 16 seniorengerechte Wohnungen, eine Arztpraxis, zwei Appartements und eine Wohngemeinschaft für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der angrenzenden Senioreneinrichtung.

Kurze Wege für ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Mitten im Grünen.

Moderne und luftige Architektur mit hoher Lebensqualität. Mit viel Gestaltungsraum für Ihre Wohnräume. Unterschiedliche Wohnflächen mit optimalen Zuschnitten und besten Aussichten.

Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg (KU) ist Eigentümerin der ZeppelinHöhe und Verkäuferin der Wohnungen.

Durch das gesicherte Vorbelegungsrecht für Mieter und Eigentümer ist bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit ein zeitnäher Pflegeplatz in der Nachbarschaft oder in einer Einrichtung des Landkreises Würzburg gewährleistet.

Willkommen Zuhause.

## WÜRZBURG

„In Würzburg hat man Zeit zu leben“ – so die treffende Beschreibung der Lebensphilosophie in der Mainfrankenmetropole. Dafür sorgen das milde Klima, die herausragenden Sehenswürdigkeiten und die einzigartige Lage im Herzen Deutschlands.

Über die ICE Anbindung und die Autobahnen A 3, A 7 und A 81 schnell erreichbar.

Würzburg hat rund 130.000 Einwohner, davon über 35.000 Studierende. Die Stadt ist das Tor zur Rhön, zum Spessart und zum Steigerwald. Über eine Million Gästeübernachtungen pro Jahr dokumentieren die Attraktivität der Stadt.

Das vielfältige Kulturangebot, die vorbildliche Gesundheitsinfrastruktur von Weltruf und die positive Grundhaltung der Menschen machen Würzburg und Mainfranken zu einem starken Stück Heimat.



## FRAUENLAND

Das Frauenland liegt im Westen der Stadt Würzburg. An den sanften Hängen des Wohngebietes lebt man auf Augenhöhe mit der Festung und dem Käppele. Blick über die Stadt inklusive. Das obere Frauenland ist geprägt von Grünflächen, alten Stadtviillen und einer hohen Lebensqualität. Durch die einzigartige Lage und der vorhandenen Infrastruktur zählt es zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt.

Nahversorger, Schwimmbad und Restaurants liegen in Fußreichweite der ZeppelinHöhe.

Mit dem Bus, dem Fahrrad oder dem Pkw erreicht man zudem schnell die Würzburger City.



## DAS PROJEKT

Die **ZeppelinHöhe** liegt mitten im Grünen, mit kurzen Wegen in die Natur und Panoramablick über die Stadt. Eingebunden in die Infrastruktur eines gewachsenen und liebenswerten Stadtteils.

Die Hauptausrichtung der Anlage liegt nach Südwest – das sorgt für sonnendurchflutete Räume und beste Aussichten. Selbstverständlich gibt es auch ausreichende Parkmöglichkeiten für ein entspanntes Ankommen.

Bei der ZeppelinHöhe wurde an alle Bedürfnisse und Lebenssituationen im Alter gedacht: Die gesamte Anlage ist barrierefrei. Über einen Aufzug gelangt man bequem in seine 2-Zimmerwohnung. Großzügige Flure und die luftige Raumhöhe sorgen für Lebensqualität. Die meisten Wohneinheiten besitzen eine geschützte Loggia. Die wertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Eine ärztliche Praxis befindet sich im Haus.

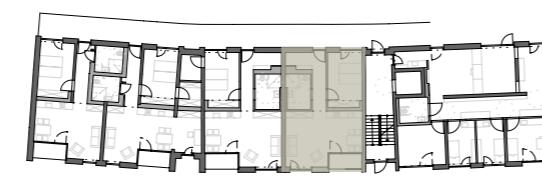
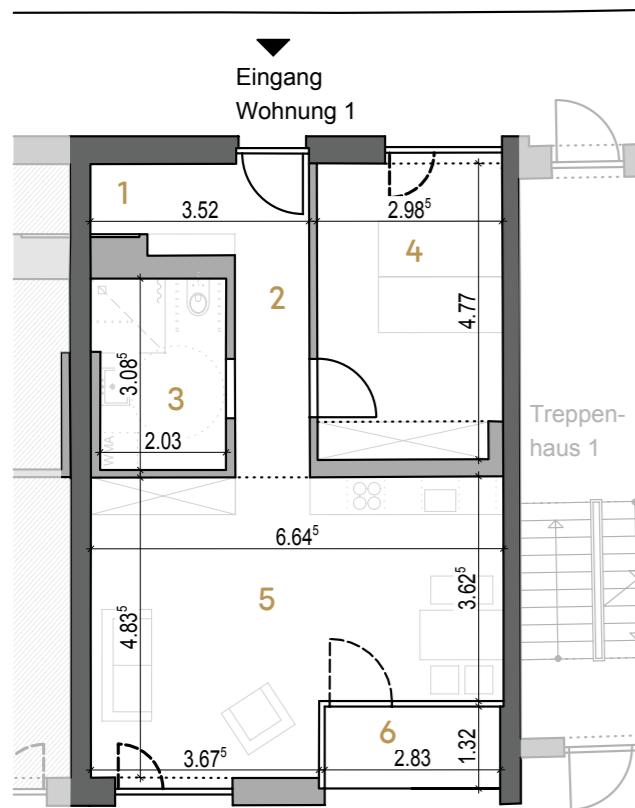
Durch das gesicherte Vorbelegungsrecht für Mieter und Eigentümer ist bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit ein zeitnauer Pflegeplatz in der Nachbarschaft oder in einer Einrichtung des Landkreises Würzburg gewährleistet.

Die ZeppelinHöhe verkörpert den verantwortungsbewussten und nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen. Hier werden die Vorgaben des KfW Effizienzhaus 55 mehr als erfüllt. Damit sparen Sie Energiekosten und erhöhen ihren Wohnkomfort.

Die bereits installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach schont die Umwelt und Ihren Geldbeutel: 100 % ökologisch mit garantierter Versorgungssicherheit. Energieunabhängig im Einklang mit der Natur.

**Die ZeppelinHöhe ist Ihr Zuhause mit Weitblick.**



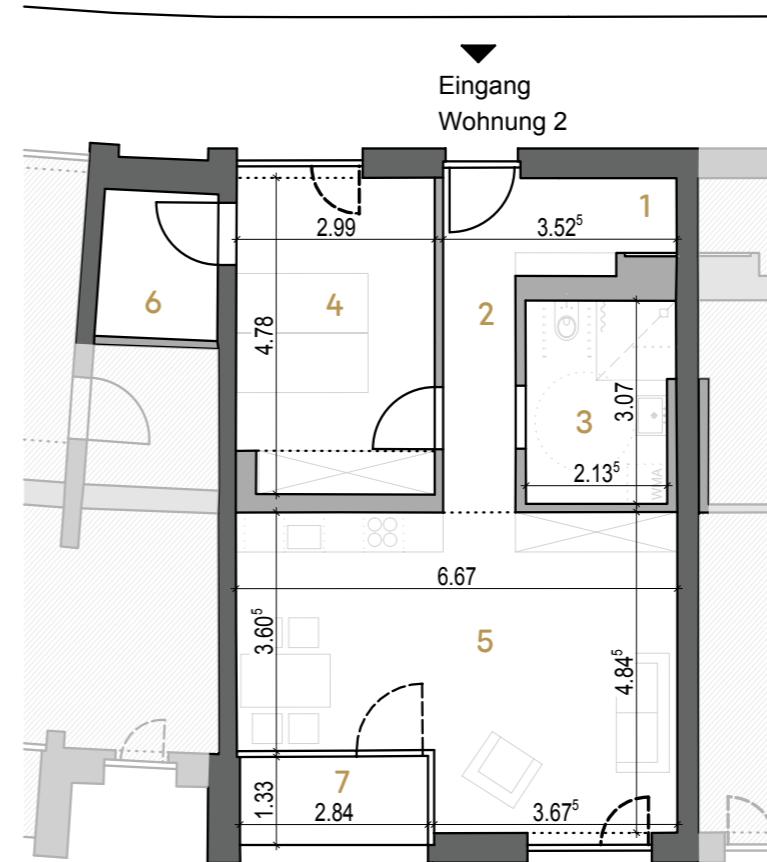


RAUM	m <sup>2</sup>
1/2 FLUR	9,38
3 BAD	6,43
4 SCHLAFEN	14,45
5 WOHNEN	28,90
6 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,87
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>61,03</b>
zzgl. ABSTELLRAUM IM KELLER	

## ERDGESCHOSS

Wohnung 1

Treten Sie ein! Diese 2-Zimmer Wohnung ist eine Insel des Wohlfühlens. Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn- und Essbereich mit durchdachtem Grundriss und einer einladenden Architektur. Fenster und Loggia schaffen ein sonnendurchflutetes Raumklima.

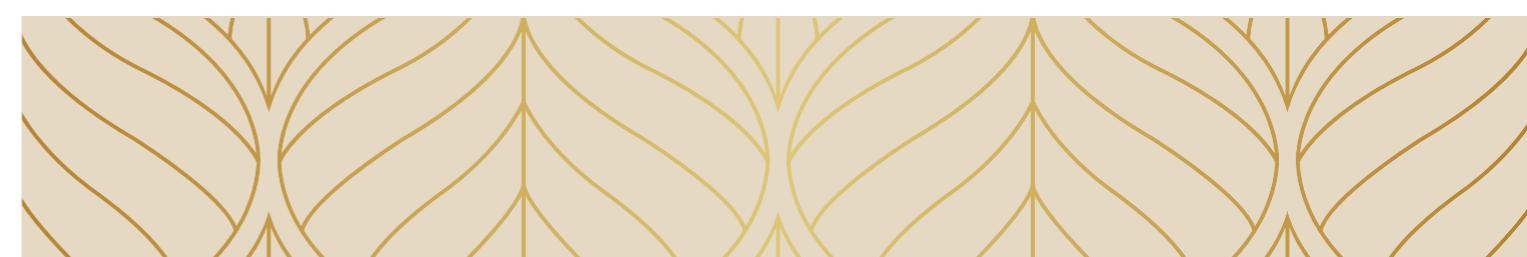
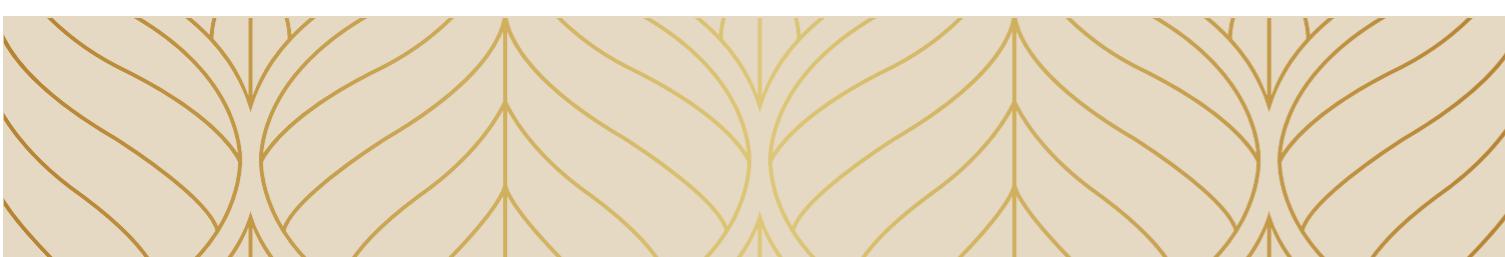


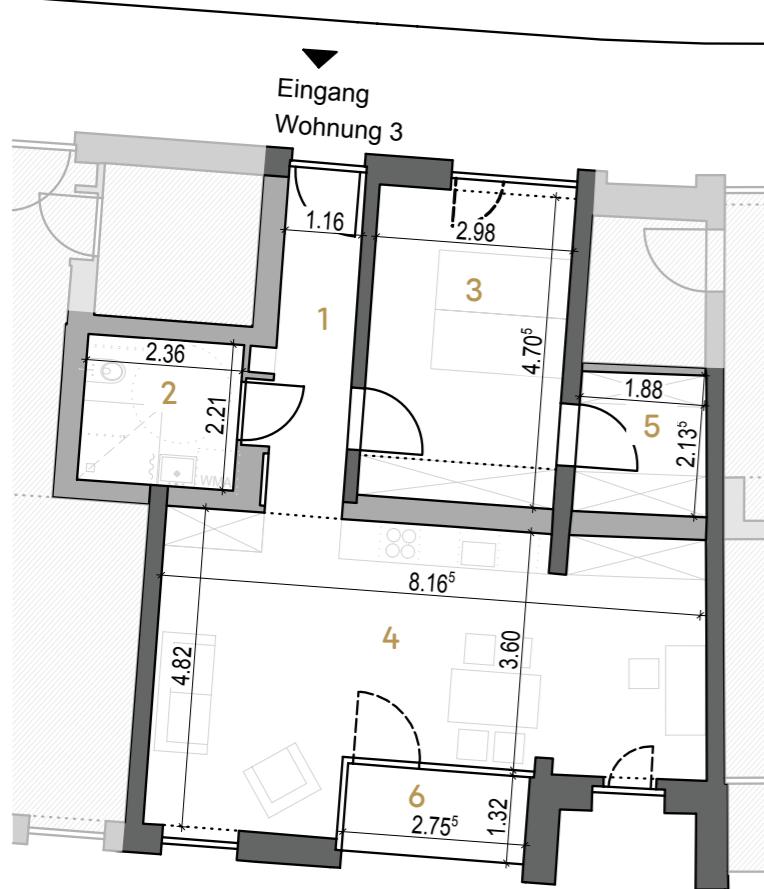
RAUM	m <sup>2</sup>
1/2 FLUR	9,00
3 BAD	6,72
4 SCHLAFEN	14,49
5 WOHNEN	28,92
6 ABSTELLRAUM	3,98
7 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,90
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>65,01</b>

## ERDGESCHOSS

Wohnung 2

Entspannt ankommen. Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen. Entspannen und verweilen im großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Von hier erreichen Sie auch bequem Bad und Schlafzimmer. Ein perfekter Grundriss eben. Wertige Ausstattung inklusive. Ein Wohnidyll - da will ich bleiben.

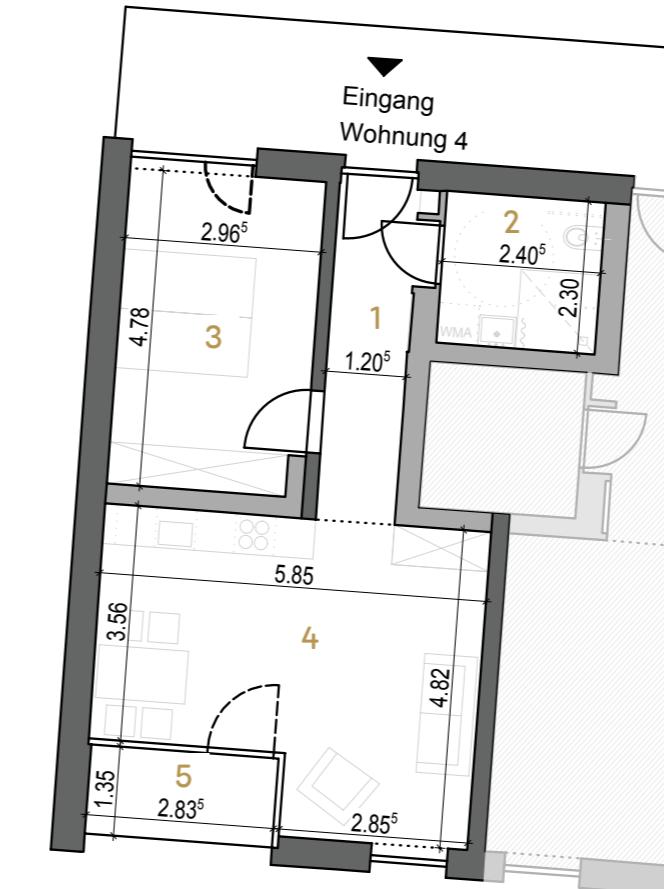




## ERDGESCHOSS

Wohnung 3

Einziehen und Wohlfühlen. Mitten im Grünen. Großzügig leben in einem Wohn-, Ess- und Kochbereich der Ihnen Freiraum gibt. Luftig und lichtdurchflutet. Und der Schlafbereich hat zusätzlich noch einen Abstellraum. Erleben Sie Ihr neues Zuhause im Würzburger Frauenland.



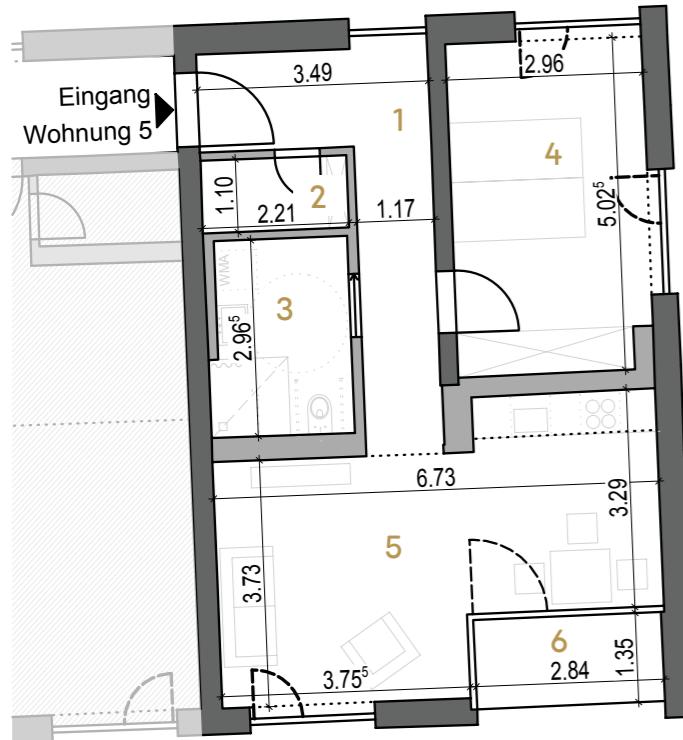
## ERDGESCHOSS

Wohnung 4

Individuell leben – in Ihrem neuen Zuhause. Diese 2- Zimmerwohnung bietet viel Platz für Ihren Wohntraum. Helle Räume und eine luftige Architektur schaffen mehr Freiraum für Ihr Leben. Hier bleibt man gerne auch mal zu Hause. Eine Wohnung, die zu Ihrem Leben passt.



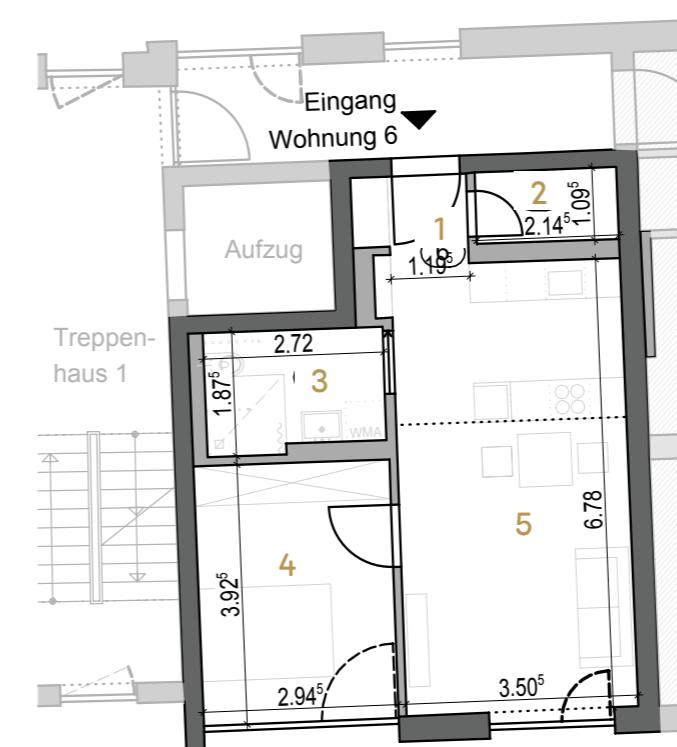




RAUM	$m^2$
1 FLUR	10,86
2 ABSTELLRAUM	2,42
3 BAD	6,18
4 SCHLAFEN	15,43
5 WOHNEN	23,89
6 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,92
WOHNFLÄCHE	60,70

## 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 5



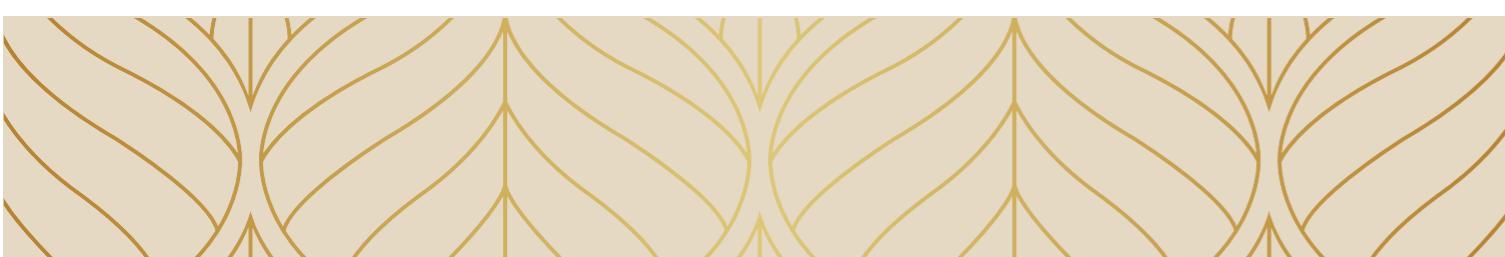
RAUM	$m^2$
1 FLUR	1,84
2 ABSTELLRAUM	2,33
3 BAD	4,84
4 SCHLAFEN	11,57
5 WOHNEN	24,37
WOHNFLÄCHE	44,95

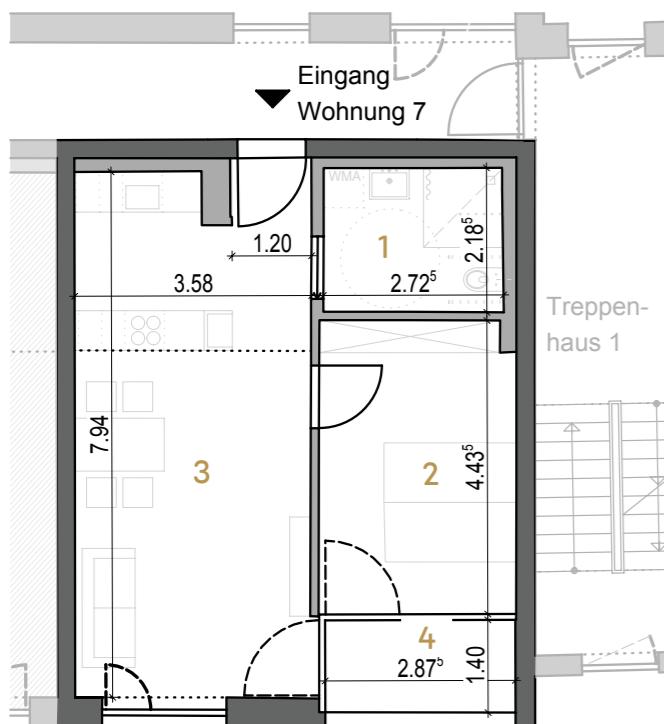
## 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 6

Aufwachen mit Blick auf die aufgehende Sonne. Große Fenster mit besten Aussichten. Leben in einem Wohn-, Ess- und Kochbereich der kurzen Wege. Natürlich mit hellem Flur und Garderobenbereich. Das zeichnet diese Wohnung aus. Entspannen auf dem Sofa oder relaxen auf der Loggia.

Ankommen mitten im Leben. Diese Wohnung konzentriert sich auf das Wichtigste – auf Sie und Ihr Leben. Aufwachen mit Panoramablick. Entspannen, Kochen und Essen mit Lebensqualität. Hier ziehe ich ein. Hier will ich bleiben. Selbstverständlich mit einer wertigen Ausstattung.



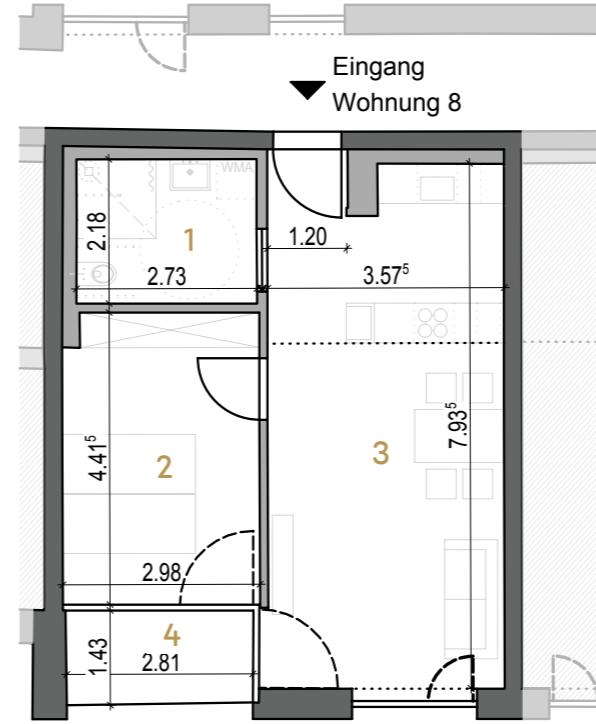


RAUM	m <sup>2</sup>
1 BAD	5,91
2 SCHLAFEN	13,13
3 WOHNEN	28,75
4 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	2,00
WOHNFLÄCHE	49,79
zzgl. ABSTELLRAUM IM KELLER	

## 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 7

Für alle, die es großzügig lieben. Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen - hier haben Sie alles im Blick. Kochen, Essen, Leben - über den Dächern der Stadt. Tief durchatmen schon am Morgen. Denn vom Schlafzimmer kommt man direkt auch auf die Loggia. Hallo Würzburg.

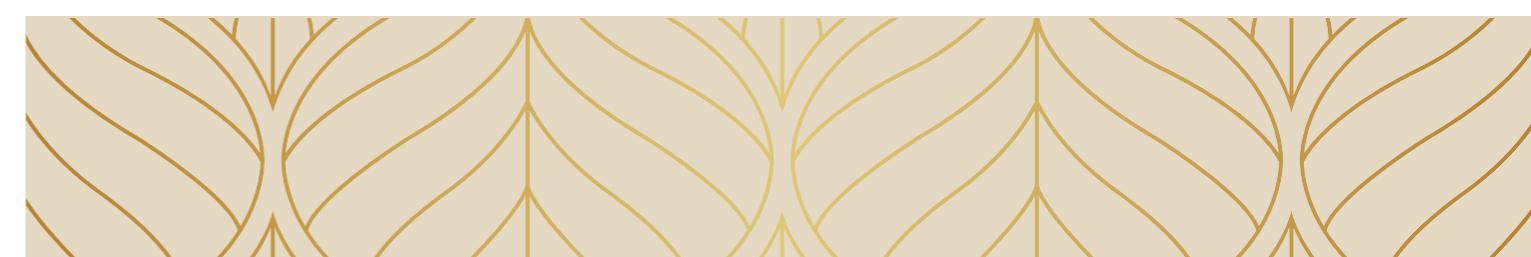
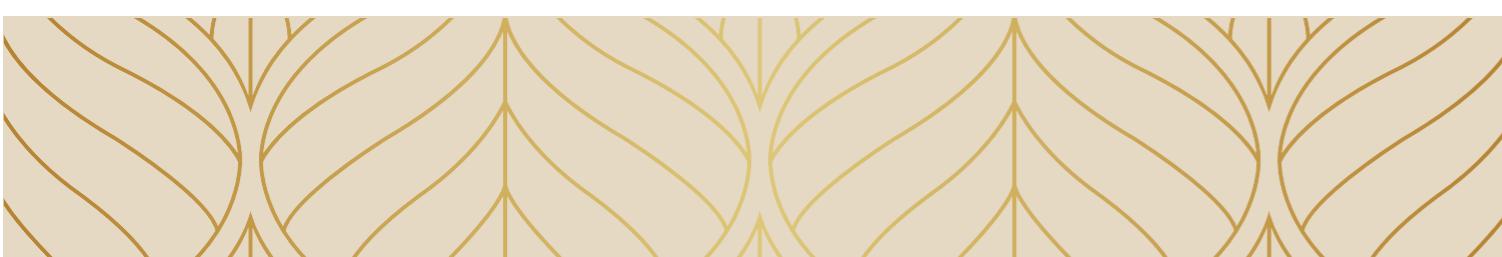


RAUM	m <sup>2</sup>
1 BAD	5,95
2 SCHLAFEN	13,00
3 WOHNEN	28,77
4 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,99
WOHNFLÄCHE	49,71
zzgl. ABSTELLRAUM IM KELLER	

## 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 8

Ankommen. Wohnen. Bleiben. Für alle, die die Zeit gerne zusammen verbringen, aber auch die Individualität der Privatsphäre zu schätzen wissen. Und auch hier steht ein helles und sonnendurchflutetes Leben im Mittelpunkt - mit direkter Verbindung vom Schlafzimmer auf die Loggia.

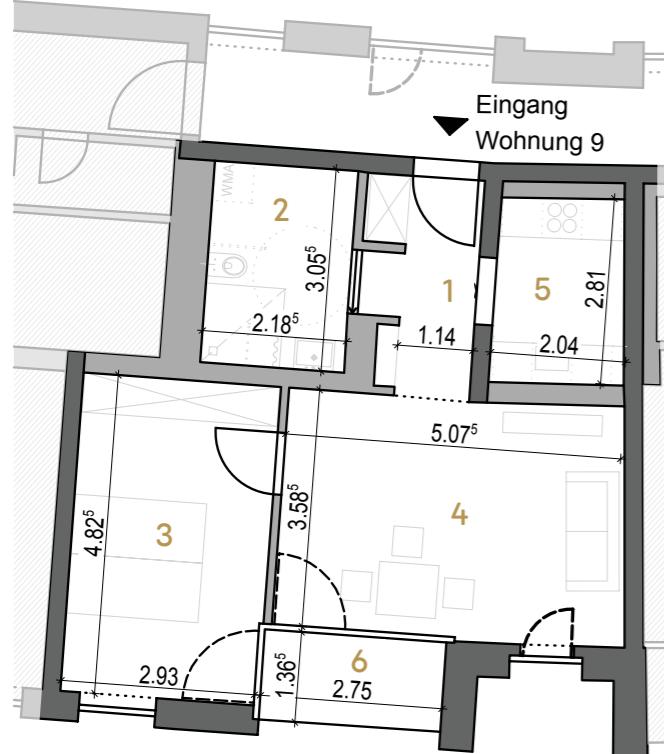




1. OG



1. OG

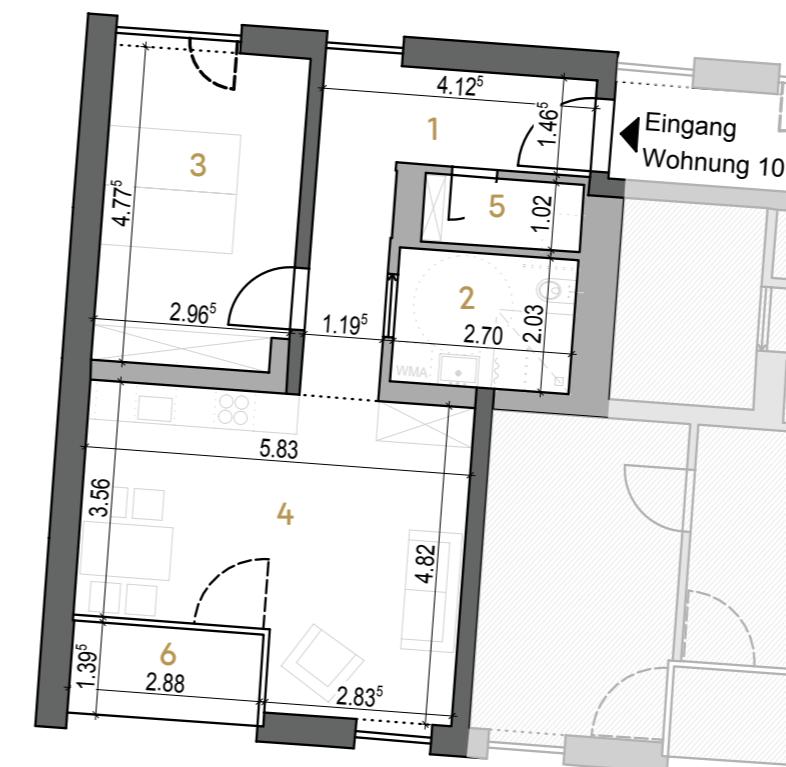


RAUM	m <sup>2</sup>
1 FLUR	5,07
2 BAD	6,63
3 SCHLAFEN	14,58
4 WOHNEN	18,91
5 KÜCHE	5,47
6 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,82
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>52,53</b>
ZZGL. ABSTELLRAUM IM KELLER	

## 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 9

Kochen in einer separierten Küche. Genießen im Essbereich mit Weitblick. Leben mit Blick über die Stadt. Schlafen in einer Oase der Ruhe. Das zeichnet diese Wohnung aus. Mit durchdachtem Grundriss und individuellen Freiraum für Ihre Lebensgestaltung. Wertige Ausstattung inklusive.

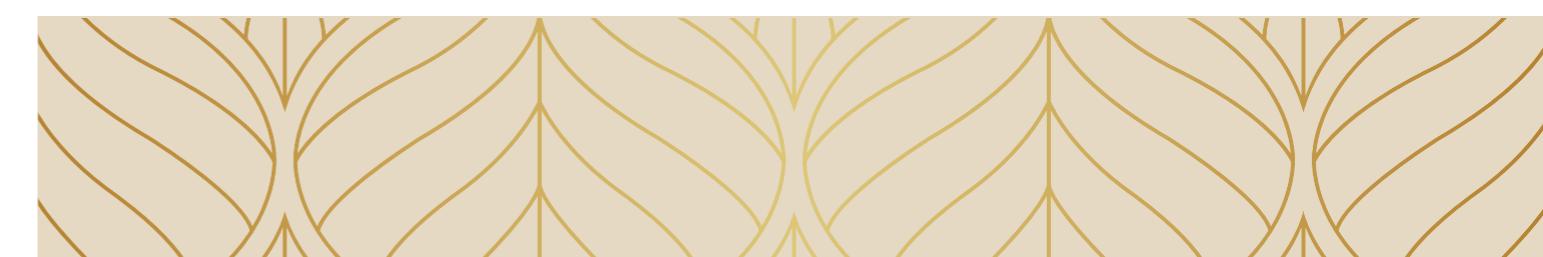
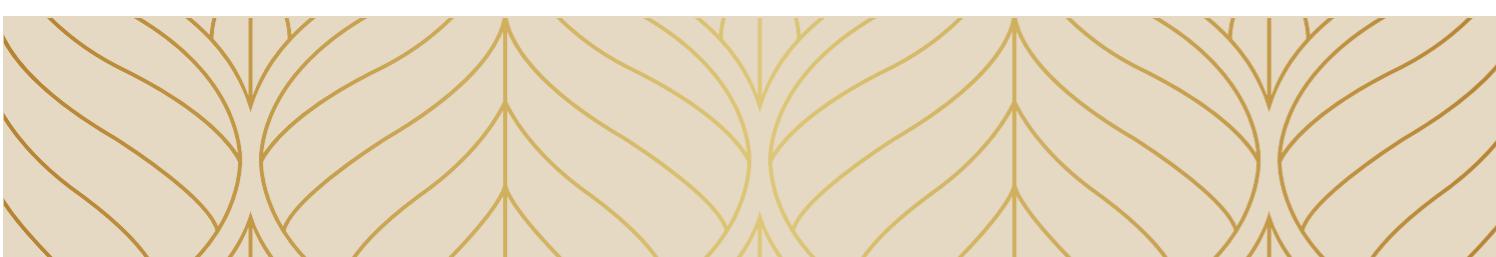


RAUM	m <sup>2</sup>
1 FLUR	10,56
2 BAD	5,49
3 SCHLAFEN	14,34
4 WOHNEN	24,55
5 ABSTELLRAUM	2,47
6 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	2,00
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>59,41</b>

## 1. OBERGESCHOSS

Wohnung 10

Diese Wohnung hat den Grundriss, der zu Ihrem Leben passt. Modern, luftig und lichtdurchflutet. Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier leben Sie mit Panorama. Auch der Schlafbereich überzeugt mit Helligkeit und einem entspannten Raumgefühl.

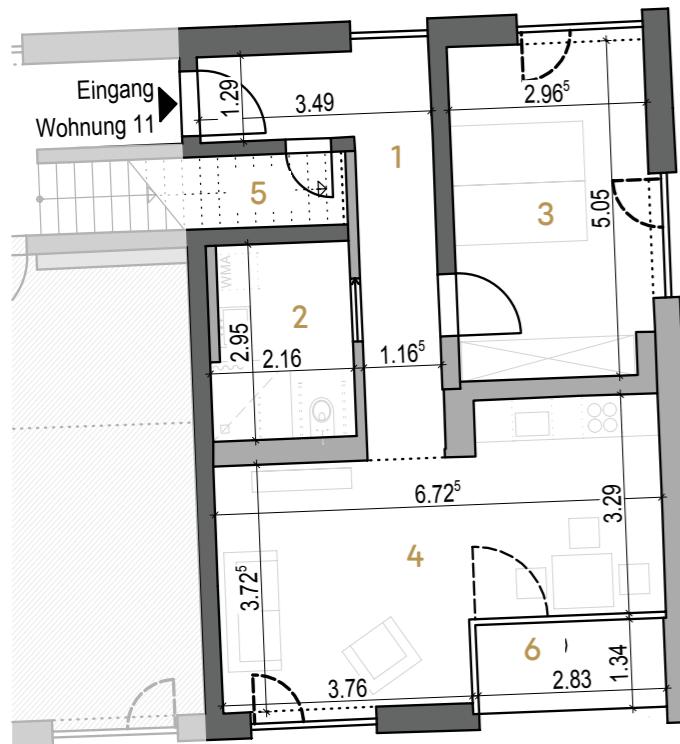




*„Die beste Freude ist wohnen in sich selbst.“*

Johann Wolfgang von Goethe

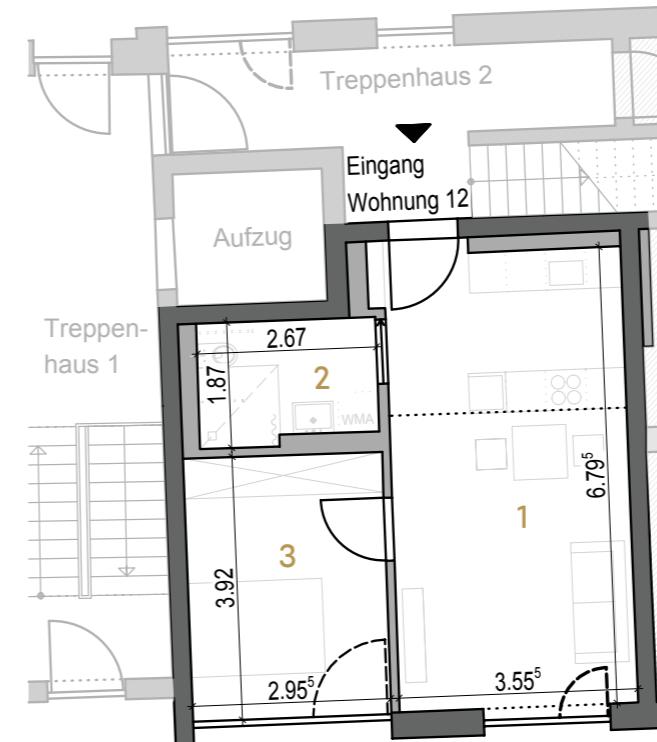




RAUM	m <sup>2</sup>
1 FLUR / GARDEROBE	10,44
2 BAD	6,10
3 SCHLAFEN	15,45
4 WOHNEN	23,92
5 ABSTELLRAUM	2,11
6 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,90
WOHNFLÄCHE	59,92

2. OBERGESCHOSS  
WOHNUNG 11

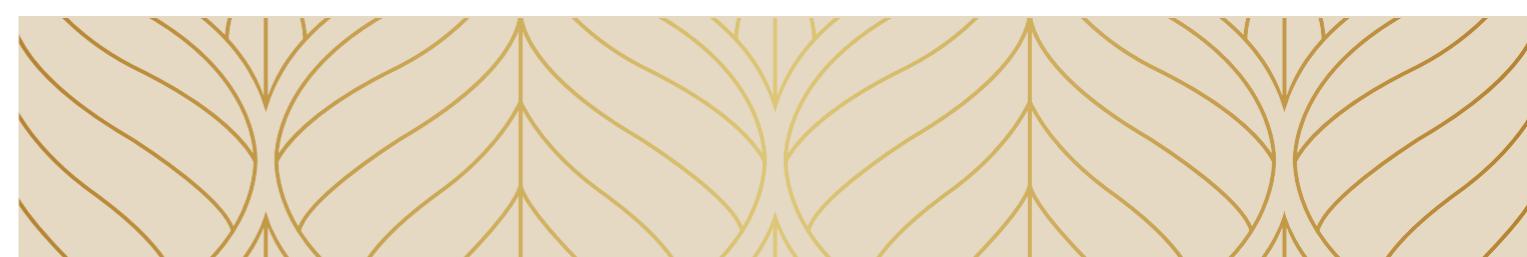
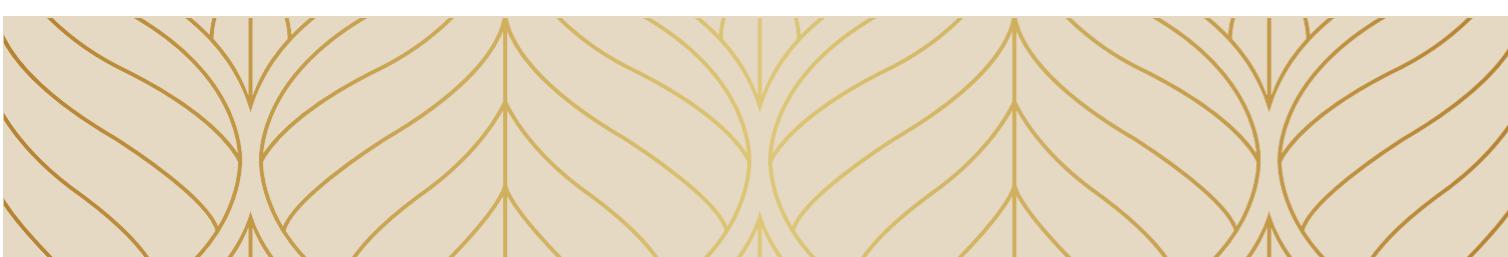
Herzlich willkommen im zweiten Obergeschoss. Gemütliches Wohnerlebnis und intelligente Raumaufteilung – diese Wohnung bietet Platz für Ihre Ideen mit hoher Lebensqualität. Aufwachen mit der Morgen-sonne und entspannen auf der Loggia mit Festungsblick.

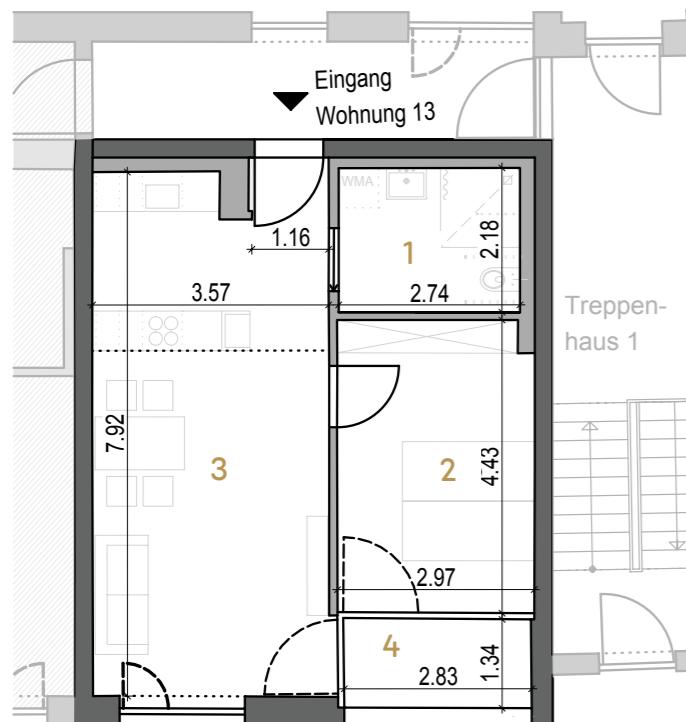


RAUM	m <sup>2</sup>
1 WOHNEN	24,67
2 BAD	4,75
3 SCHLAFEN	11,58
WOHNFLÄCHE	41,00
zzgl. ABSTELLRAUM IM KELLER	

2. OBERGESCHOSS  
Wohnung 12

Diese 2- Zimmerwohnung bietet Platz für Ihren Wohnraum. Helle Räume und eine luftige Architektur schaffen Freiraum für Ihr Leben. Mit großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Ein perfekter Grundriss eben. Panoramablick und wertige Ausstattung inklusive. Hier bleibt man gerne auch zu Hause.



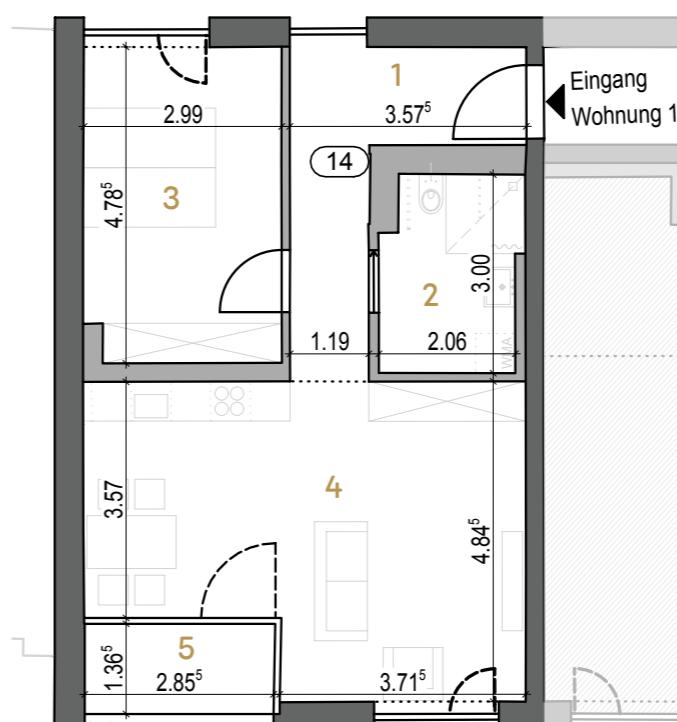


RAUM	m <sup>2</sup>
1 BAD	5,96
2 SCHLAFEN	13,07
3 WOHNEN	28,75
4 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,91
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>49,69</b>
zzgl. ABSTELLRAUM IM KELLER	

## 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 13

Kochen, essen, relaxen und das Panorama der Stadt. Ein durchdachtes Konzept für mehr Lebensqualität. An den schönen Tagen des Jahres können Sie unbeschwert Ihre Zeit auf der Loggia genießen - mit direktem Zugang zu Ihrem Schlafzimmer. Willkommen zu Hause.

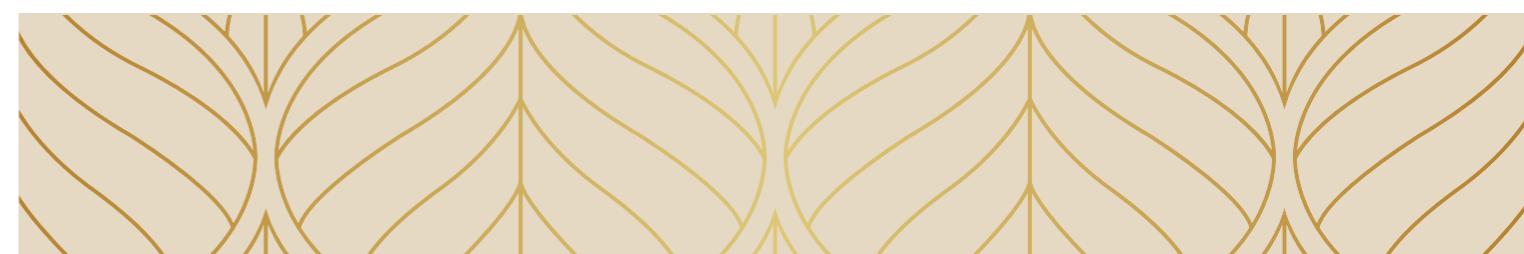
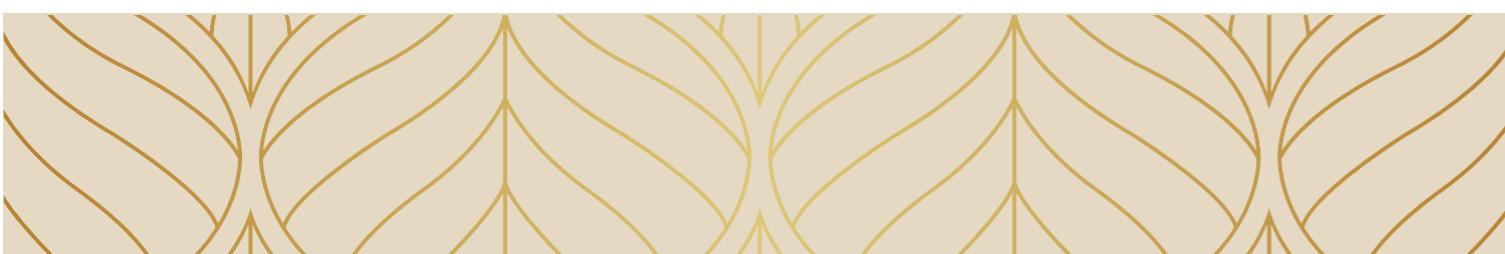


RAUM	m <sup>2</sup>
1 FLUR/GARDEROBE	9,78
2 BAD	6,12
3 SCHLAFEN	14,49
4 WOHNEN	28,94
5 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,95
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>61,28</b>
zzgl. ABSTELLRAUM IM KELLER	

## 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 14

Diese Wohnung hat den Grundriss, der zu Ihrem Leben passt. Modern, luftig und lichtdurchflutet. Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier leben Sie mit Panorama. Auch der Schlafbereich überzeugt mit Helligkeit und einem entspannten Raumgefühl.

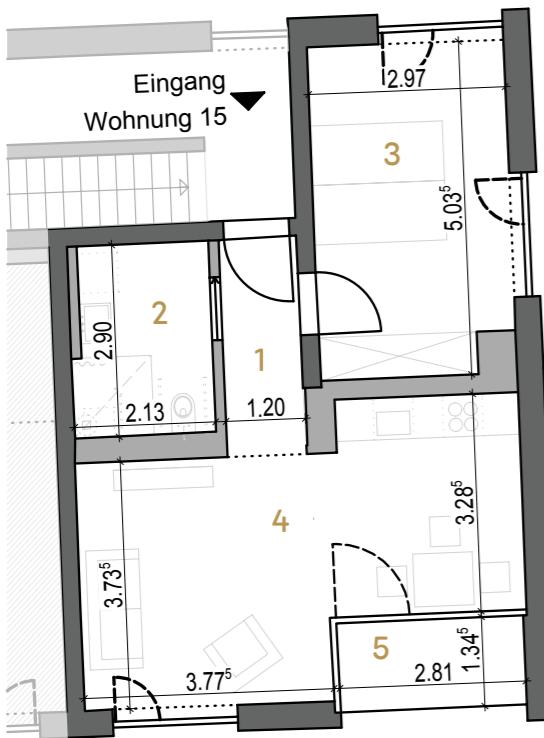




Zuhause ist,  
wo das Herz eine Heimat findet.

Fred Ammon



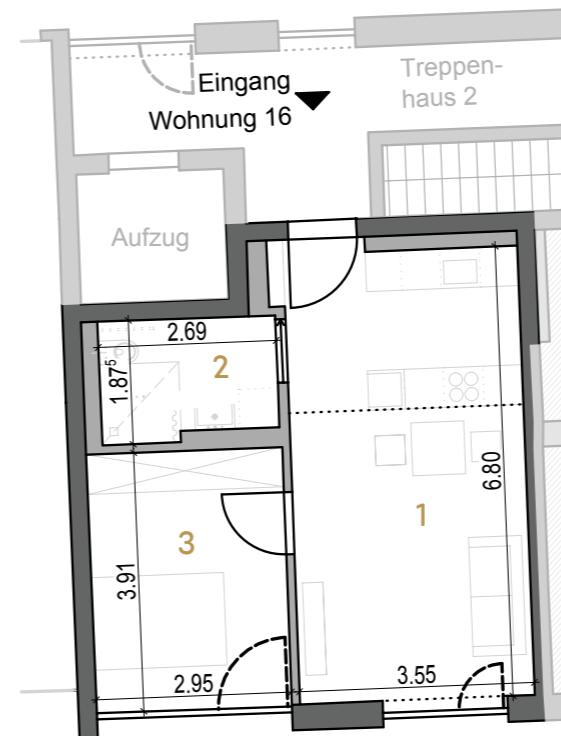


RAUM	m <sup>2</sup>
1 FLUR	3,90
2 BAD	5,93
3 SCHLAFEN	15,32
4 WOHNEN	24,06
5 LOGGIA ANGERECHNET ZU 50%	1,90
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>51,11</b>
zzgl. ABSTELLRAUM IM KELLER	

### 3. OBERGESCHOSS

Wohnung 15

Ankommen ganz oben. Aufwachen mit der Morgensonne. Entspannen auf der Loggia mit atemberaubendem Blick über die Stadt. Hier bleiben keine Wohnwünsche offen. Kurze Wege mit großzügiger Raumaufteilung und viel Platz für Ideen und hoher Lebensqualität. Willkommen daheim.

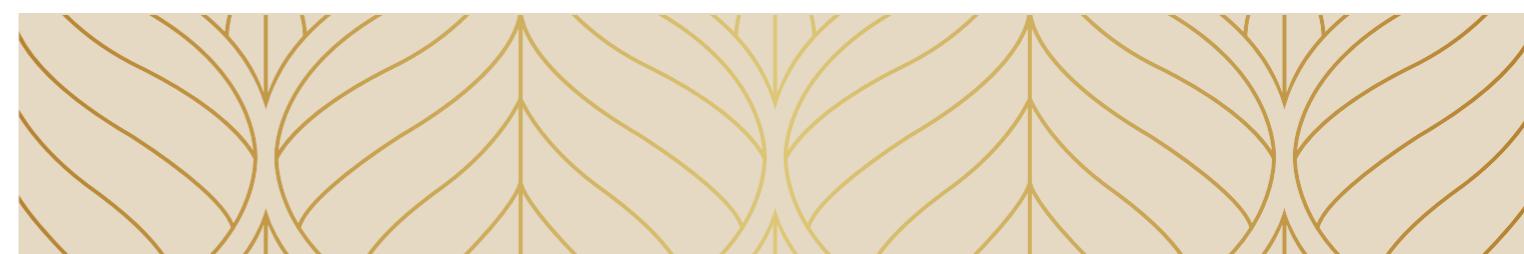
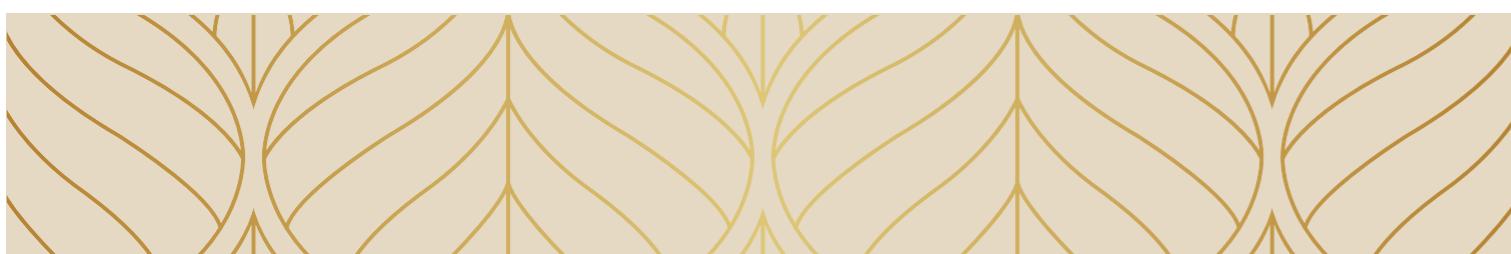


RAUM	m <sup>2</sup>
1 WOHNEN	24,71
2 BAD	4,75
3 SCHLAFEN	11,58
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>41,04</b>
zzgl. ABSTELLRAUM IM KELLER	

### 3. OBERGESCHOSS

Wohnung 16

Leben mit der Konzentration auf das Wesentliche. Wohlfühlen in einem großzügigen Koch-, Ess- und Wohnbereich. Für Menschen, die in jedem Moment den Weitblick genießen. Schlafen über den Dächern der Stadt. Eine Oase des Wohlfühlens. Hier wurde an alles gedacht.

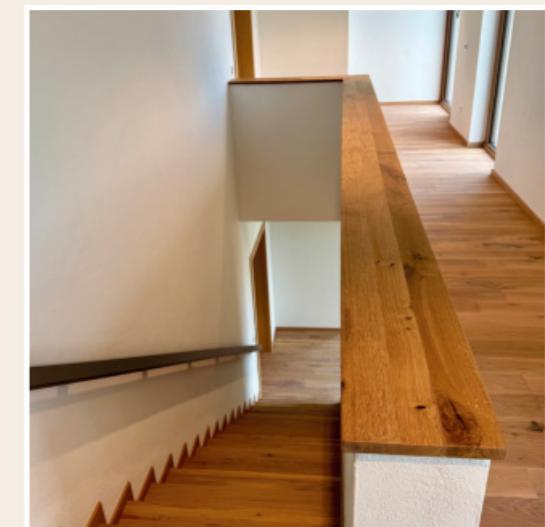
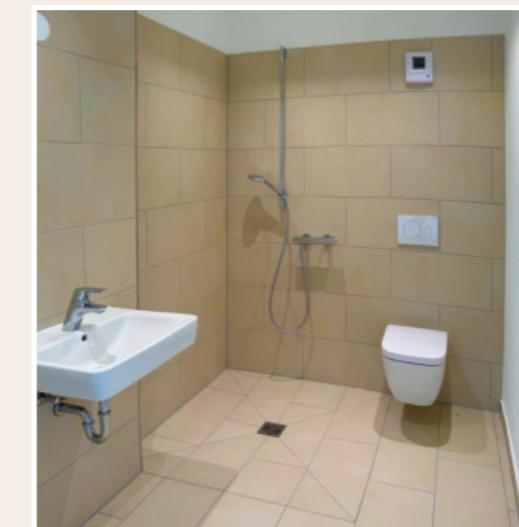




## 7 GUTE GRÜNDE

für den Kauf einer Wohnung in der Anlage ZeppelinHöhe.

- Wertige Bauweise und Ausstattung.
- Panoramablick über Würzburg.
- Südwest Ausrichtung für längeres Sonnenlicht.
- Gesichertes Vorbelegungsrecht bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit.
- Die Vorgaben des KfW Effizienzhauses 55 sind mehr als erfüllt.
- Die bereits installierte Photovoltaikanlage schont Umwelt und Geldbeutel.
- Barrierefrei wohnen in einer der Toplagen von Würzburg.



#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben, Berechnungen und Zahlenbeispiele in diesem Exposé entsprechen dem aktuellen Stand (21. Oktober 2024). Erforderliche Änderungen, insbesondere bei der Bauausführung, bei der Material- und Baustoffauswahl sowie bei den Leistungen der Baubeschreibung bleiben dem Bauträger vorbehalten. Solche müssen jedoch mindestens gleichwertig vorgenommen werden. Maßliche Differenzen, bauliche und statische Änderungen auf Grund von architektonischen oder genehmigungsbedingten Maßnahmen bleiben ebenso vorbehalten, wenn diese sich nicht auf die Qualitäts- oder Nutzungsbeschreibung auswirken.

Die Einrichtungsgegenstände bei den Visualisierungen und Grundrissen sind nicht Bestandteil des Leistungsverzeichnisses. Sie unterstützen lediglich das Verständnis einer schnelleren und besseren Vorstellung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Änderungen, Irrtum oder Druckfehler vorbehalten.

#### Bildnachweise

AdobeStock\_317552597\_pillers / AdobeStock\_285629680 &  
AdobeStock\_226201576\_Izkes / AdobeStock\_444582948\_gstockstudio  
AdobeStock\_101884764\_Photocrea\_Bednarek

VISUALISIERUNG: Stefan Sauer  
INNEN-AUSSENAUFNAHMEN: Norbert Hufgard  
DROHENAUFAHME: Sebastian Hilbert  
TEXT UND KONZEPTION: H&N Mediaconsult





# ZEPPELINHÖHE

Im Alter. Mit Weitblick.

## Beratung & Verkauf



Ludwig **Behrendt**



Sebastian **Hilbert**



Ludwig Behrendt Immobilien GmbH

Büro Würzburg | Eichendorffstraße 12e | 97072 Würzburg

Tel.: 0931-780 12 820

Mail: [info@lbi-gmbh.com](mailto:info@lbi-gmbh.com)

[www.lbi-gmbh.com](http://www.lbi-gmbh.com)

