



SELVA – LUDWIGSBURG-NECKARWEIHINGEN
 MEHRFAMILIENHAUS MIT 9 WOHNUNGEN
 KLIMAFREUNDLICH – ÖKOLOGISCH – NACHHALTIG



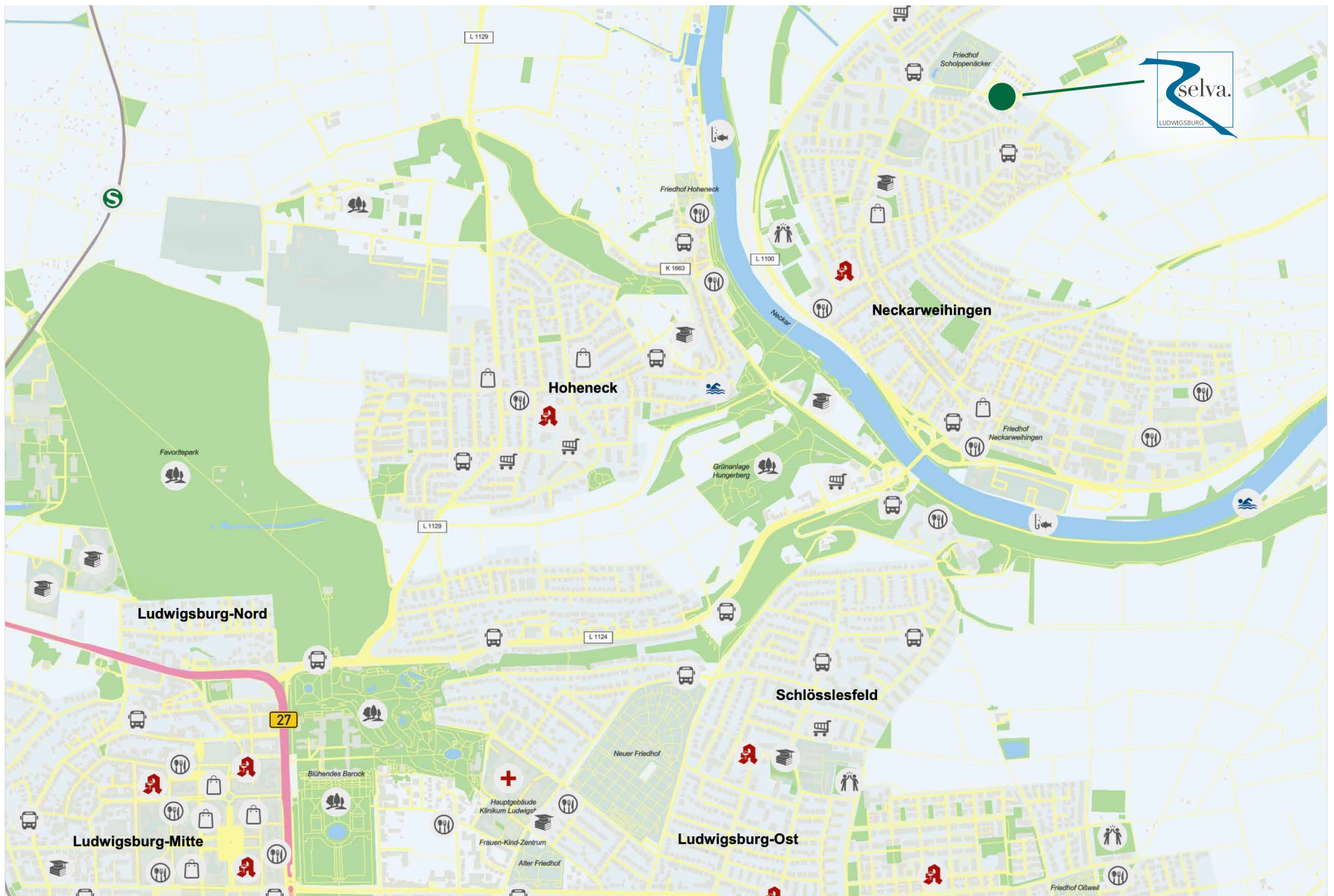
**AUFREGEND WOHNEN
IN STILVOLLEN
CITY-WOHNUNGEN**



STADTNAH WOHNEN - LEBEN IM GRÜNEN:

Neckarweihingen ist mit 6.500 Einwohnern ein Stadtteil der Kreisstadt Ludwigsburg, der bereits 1974 eingemeindet wurde. Bis heute ist der Ort mit seinen noch gut erhaltenen historischen Gebäuden, Kellerabgängen und Rundbogentoren ein charakteristisches Beispiel für ein Straßendorf, in dem früher Weinbau betrieben wurde. Neckarweihingen liegt nordöstlich von Ludwigsburg am rechten Neckarufer und ist von einer Neckarschleife und malerischen Weinbergsteillagen, Burgruinen und Feldern umgeben. Im Norden und Nordosten grenzt Neckarweihingen an Marbach am Neckar, im Osten an Poppenweiler, im Süden an Oßweil und Ludwigsburg-Ost und im Westen an Hoheneck. Besonders die Gegend entlang des Neckars und die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete bieten eine einzigartige Nähe zur Natur mit hohem Erholungswert.

Als ein Stadtteil von Ludwigsburg ist Neckarweihingen hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden – auch mit dem Auto ist die Ludwigsburger Innenstadt nur 10 Minuten entfernt, die Stuttgarter Innenstadt erreichen Sie in ca. 20 Minuten. So profitieren Sie – mit der unmittelbaren Nähe zu den beiden Städten – von einem der stabilsten Wirtschaftsräume Deutschlands mit namhaften Arbeitgebern, zahlreichen Hochschulen und hohem Freizeitwert.



 Ihr neues Zuhause

 Vereine

 Restaurants

 Busstationen

 Supermärkte

 Schulen

 Apotheken / Ärzte

 Krankenhaus

 Schwimmbad

 Angeln



LOKALE INFRASTRUKTUR UND HOHER MOBILITÄTSGRAD

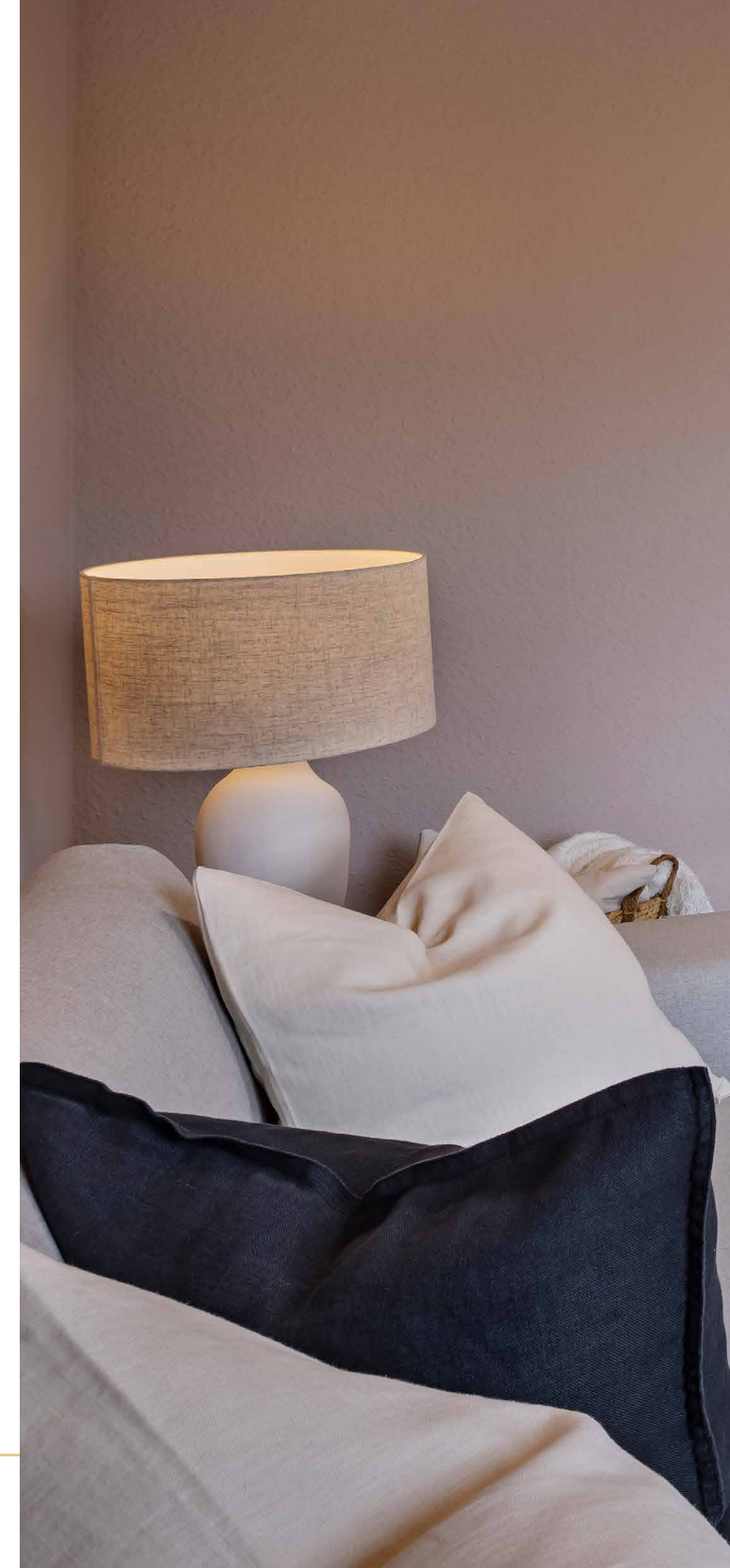
Mit über 90.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Ludwigsburg Sitz namhafter Firmen und bietet hervorragende Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten. Auch die Einkaufsmöglichkeiten in der attraktiven Innenstadt wie auch im Umland lassen keine Wünsche offen: egal ob für den schnellen Gang zum Bäcker oder für den großen Wocheneinkauf, das Angebot ist weitreichend.

Zum Verweilen lädt besonders die historische Innenstadt mit zahlreichen Restaurants, Bars und Cafés ein. Auch Neckarweihingen selbst, als ein Stadtteil von Ludwigsburg, verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z. B. Post, Supermarkt, Ärzte und eine Bank.

Die zentrale Anbindung an das S-Bahnnetz des Großraums Stuttgart sowie zahlreiche Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen schnelle und einfache Fahrtwege. Am Bahnhof Ludwigsburg halten die Regionalbahn und RE-Züge nach Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Heilbronn und Würzburg sowie zwei S-Bahn-Linien nach Stuttgart. Die Autobahnanbindung ist ideal: Die Anschlussstelle der A 81 führt Sie direkt nach Ludwigsburg.

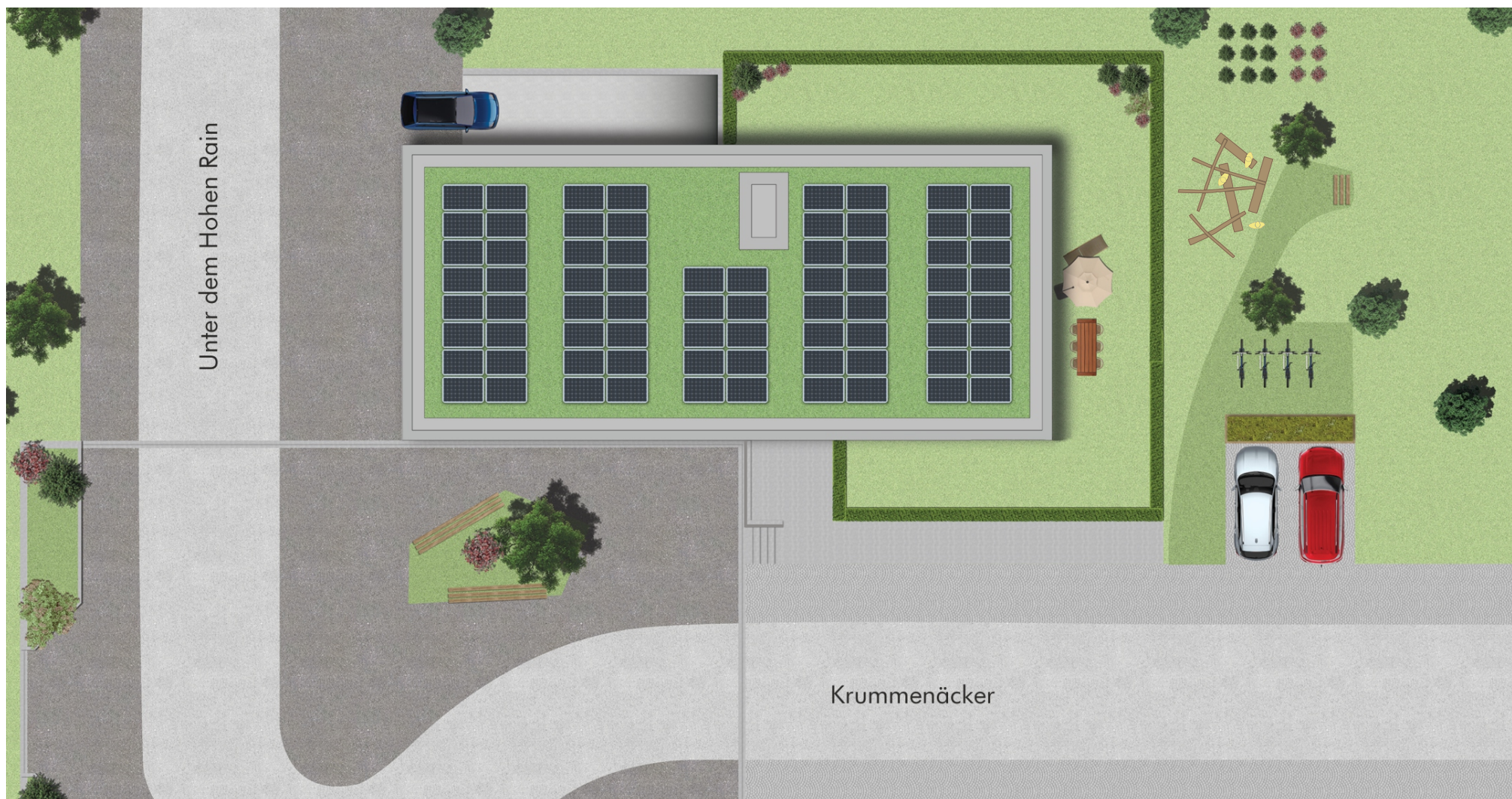
IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- » Moderne Architektur
- » Hoher Holzanteil mit massiven Wänden und Decken aus einheimischen, europäischen Hölzern
- » Hoher Vorfertigungsgrad
- » Holzfenster mit Dreifachverglasung
- » Digitale Heizungssteuerung (optional)
- » Nachhaltige, natürliche Materialien
- » Garten im Erdgeschoss
- » Loggien mit Holzbodenbelag
- » Passende Möbelkonzepte mit Einbaumöbeln vom Schreiner (optional)
- » Bodenebene Duschen
- » Aufzug von der Tiefgarage in jede Etage
- » Klimafreundliches Wohngebäude (EH 40), zinsgünstige Darlehen, bis zu 150.000,- €
- » Bis zu 10 % Abschreibung (AfA) für Kapitalanleger
- » Konfiguration mit Festpreisgarantie

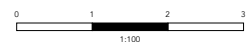




LAGEPLAN



TYP LENTO



Circa Wohnflächen. Maßstab dient nur zur allgemeinen Orientierung und stellt keine Verbindlichkeit dar.
Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.

1-ZIMMER-WOHNUNG

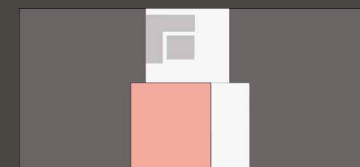
NR. 2

Wohnen / Schlafen / Essen 27,57 m²

Bad 3,62 m²

GES. WOHNFLÄCHE 31,19 m²

Draufsicht von oben



Ansicht von Südwesten



2-ZIMMER-WOHNUNG

NR. 5, 8

Wohnen / Kochen / Essen	22,41m ²
Schlafen	12,58 m ²
Bad	3,62 m ²
Terrasse/Loggia 50 %	2,49 m ²
GES. WOHNFLÄCHE	47,78 m²

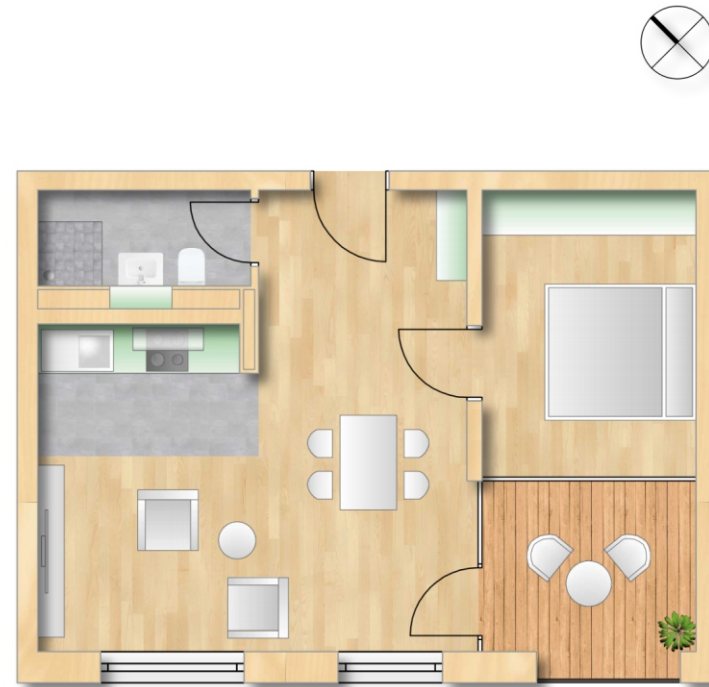
Draufsicht von oben



Ansicht von Südwesten



TYP PRIMO



Circa Wohnflächen. Maßstab dient nur zur allgemeinen Orientierung und stellt keine Verbindlichkeit dar.
Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.

TYP MODERATO



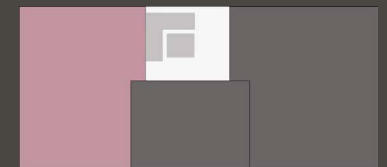
Circa Wohnflächen. Maßstab dient nur zur allgemeinen Orientierung und stellt keine Verbindlichkeit dar.
Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.

3-ZIMMER-WOHNUNG

NR. 1, 4, 7

Wohnen / Kochen / Essen	32,42 m ²
Zimmer 1	15,60 m ²
Zimmer 2	13,11 m ²
Bad	5,48 m ²
WC	1,49 m ²
Flur	8,69 m ²
Terrasse/Loggia 50 %	3,54 m ²
GES. WOHNFLÄCHE	80,33 m²

Draufsicht von oben



Ansicht von Südwesten

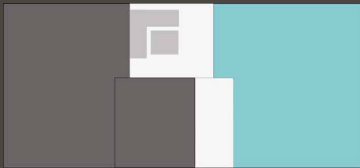


4-ZIMMER-WOHNUNG

NR. 3

Wohnen / Kochen / Essen	38,34 m ²
Zimmer 1	14,55 m ²
Zimmer 2	10,09 m ²
Zimmer 3	10,00 m ²
Bad	5,48 m ²
WC	1,54 m ²
Flur	11,40 m ²
Terrasse/Loggia 50 %	3,54 m ²
GES. WOHNFLÄCHE	94,94 m²

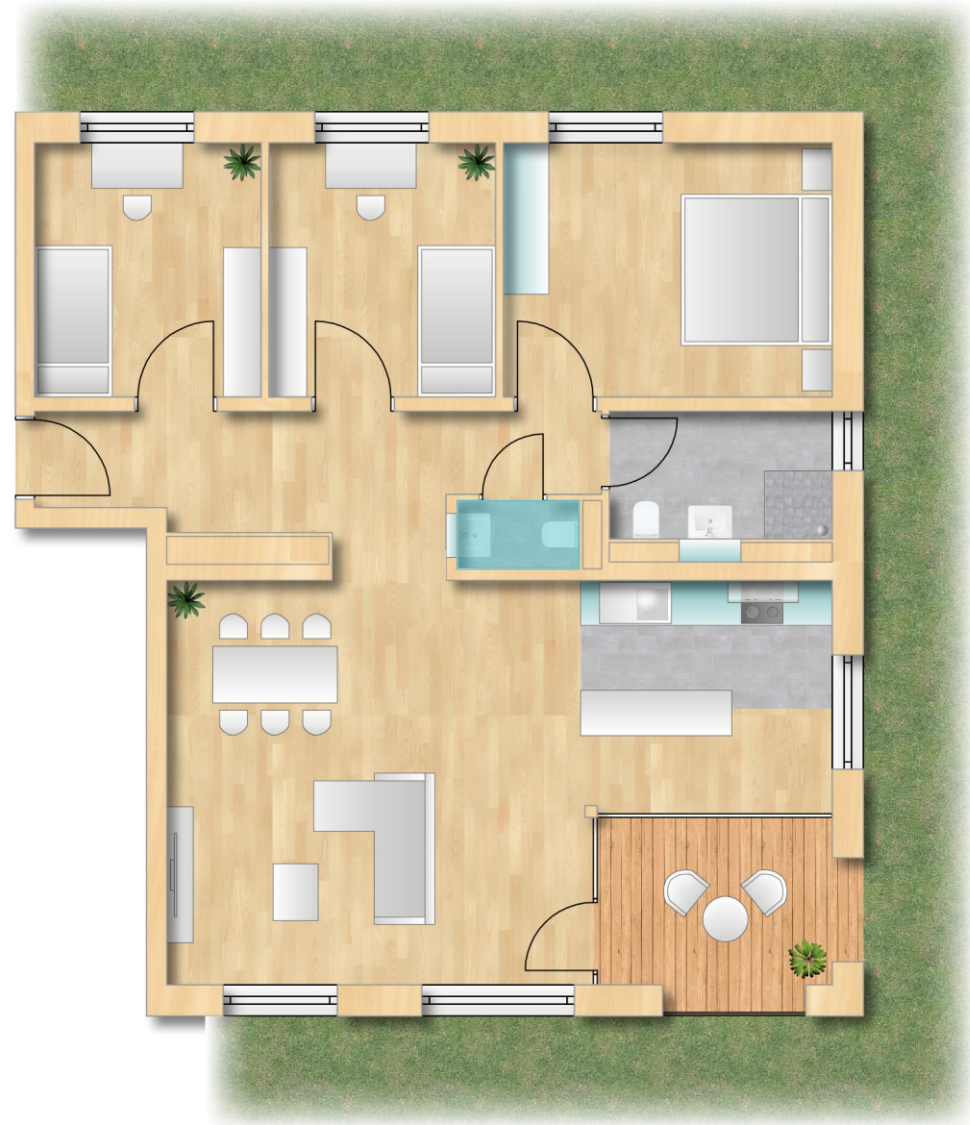
Draufsicht von oben



Ansicht von Südwesten



TYP CRESCENDO



Circa Wohnflächen. Maßstab dient nur zur allgemeinen Orientierung und stellt keine Verbindlichkeit dar.
Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.

TYP CRESCENDO



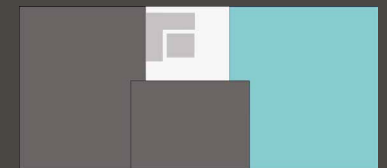
Circa Wohnflächen. Maßstab dient nur zur allgemeinen Orientierung und stellt keine Verbindlichkeit dar.
Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.

4-ZIMMER-WOHNUNG

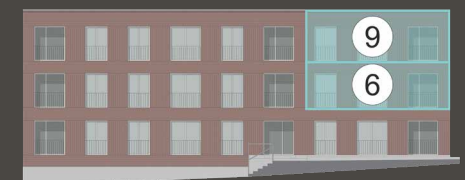
NR. 6, 9

Wohnen / Kochen / Essen	38,34 m ²
Zimmer 1	14,55 m ²
Zimmer 2	10,09 m ²
Zimmer 3	10,00 m ²
Bad	5,48 m ²
WC	1,54 m ²
Flur	11,94 m ²
Terrasse/Loggia 50 %	3,54 m ²
GES. WOHNFLÄCHE	95,48 m²

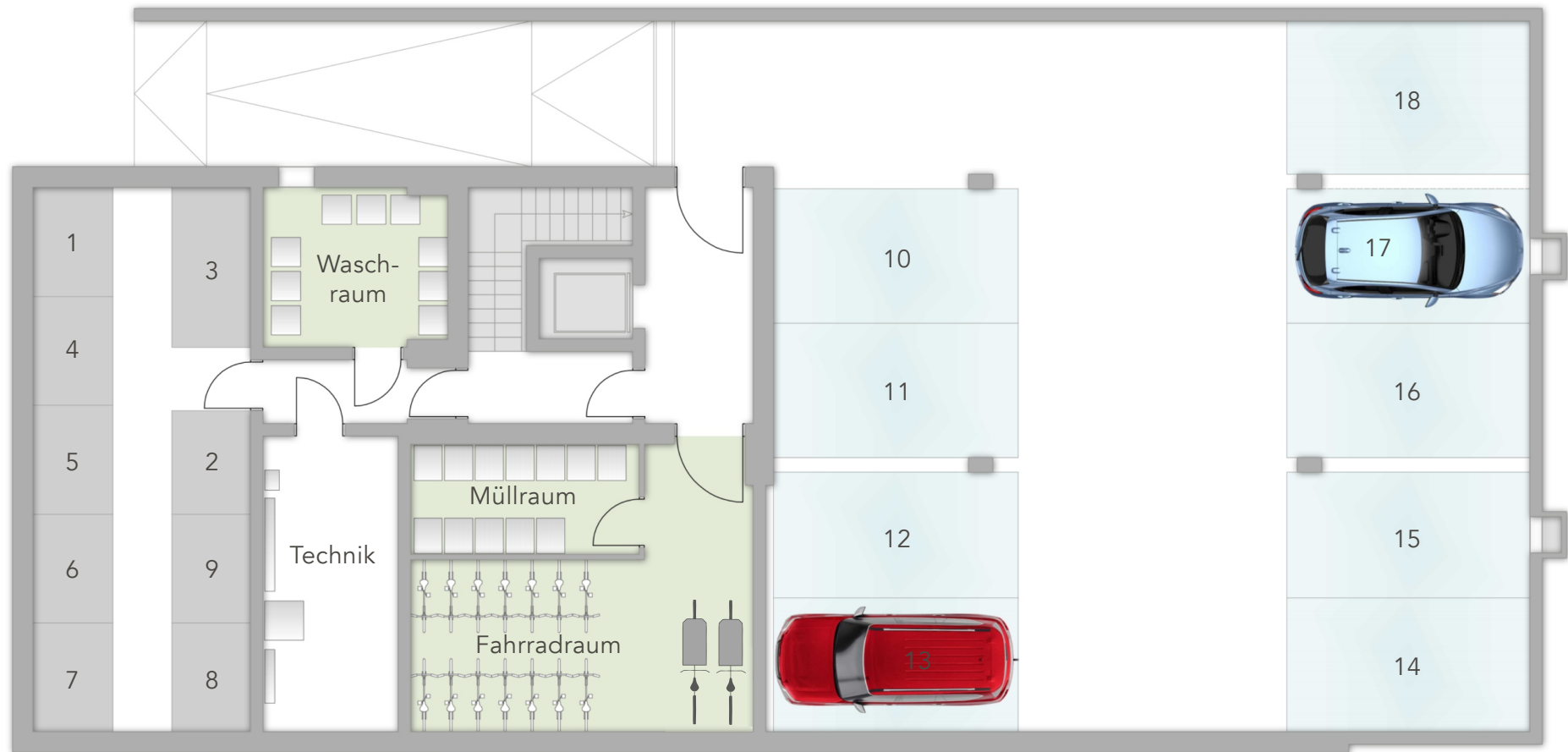
Draufsicht von oben



Ansicht von Südwesten



UNTERGESCHOSS & TIEFGARAGE





KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU – WOHNGEBÄUDE



NACHHALTIG BAUEN: WARUM TUN WIR DAS UND WIE MACHEN WIR'S?

Unsere Projekte sind alle nachhaltig geplant und umgesetzt. Die neue Förderung der KfW unterstützt unser Motto „ökologisch, klimafreundlich, nachhaltig“ optimal. Somit wird das gefördert, was bei uns schon immer Standard war und mit Überzeugung umgesetzt wird.

Das KfW-Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ bietet allen Antragstellern die Chance, von den Vorteilen der Förderung zu profitieren. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren können von den Fördermöglichkeiten profitieren und langfristig von niedrigen Nebenkosten durch höhere Energieeffizienz profitieren.

Gefördert werden Gebäude, die den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 für Neubauten erfüllen und eine festgelegte Ökobilanz vorweisen können.

WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Es bestehen KfW-Förderungen in Form von zinsvergünstigten Darlehen der KfW:

1. Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG:
Bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit*
2. KfW300: Kredithöchstbeträge von 170.000 bis 270.000 Euro für den Erstkauf eines Hauses oder ETW



STEUERERSPARNISSE FÜR KAPITALANLEGER

Was ist die AfA?

AfA steht für „Absetzung für Abnutzung“. Dies ist eine steuerliche Abschreibung, die es ermöglicht, den Wertverlust einer Immobilie über eine bestimmte Zeitspanne geltend zu machen, wenn man ein Gebäude vermietet oder verpachtet.

Degressive Abschreibung für neue Mietobjekte

Investoren können für Neubauten in den ersten sechs Jahren eine Abschreibung in fallenden Jahresbeträgen von 5 % geltend machen.

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Sonderabschreibung für klimafreundlichen Wohnraum zu nutzen. Diese Option wird durch die Einhaltung des Energiestandards EH 40 in Verbindung mit der Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und die Einhaltung der maximalen Herstellungskosten von 5.200 €/m² (ohne Grundstück) ermöglicht.

Über einen Zeitraum von vier Jahren ist zusätzlich zur degressiven Abschreibung eine jährliche Abschreibung von 5 % auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, bis zu einem Höchstbetrag von 4.000 € pro Quadratmeter, möglich

Jetzt beraten und Beispiel errechnen lassen!

FREIZEIT AKTIV ERLEBEN UND GLEICHZEITIG ENTSPANNEN: MIT „SELVA“ LEICHT GEMACHT!

In und um Neckarweihingen gibt's jede Menge zu erleben: Egal, ob Sie sich in einem der zahlreichen Vereine sozial engagieren oder sportlich betätigen möchten, hier ist für jeden etwas dabei. Die herrlichen Radwege entlang des Neckarufers Richtung Marbach oder Remseck sowie entspannte Spaziergänge durch satte Wiesen und malerische Weinberge lassen den Alltag vergessen und die Seele aufatmen. Ob direkt unten am Fluss entlang oder auf den Höhenwegen mit weitem Blick auf die Neckarschleife, die besonders im Abendlicht so wunderbar glitzert: Diese Naturnähe steht für Entspannung. Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen ...

Auch die Kleinen kommen abwechslungsreich auf ihre Kosten: zahlreiche Spielplätze, der idyllische Grillplatz „Hörnle“ und der zauberhafte Märchengarten am Ludwigsburger Residenzschloss sorgen für jede Menge Spaß und Abenteuer. Also, worauf warten? Zusammen rausgehen und die Freizeit in vollen Zügen genießen!



FAMILIE UND BERUF – LUDWIGSBURG IST SO FLEXIBEL WIE SIE

Für Familien gibt es in Ludwigsburg eine bunte Vielfalt an Kinderbetreuung. Die Stadt ist sehr aktiv, um die Angebote stetig weiter auszubauen und hat dafür bereits einige Kindertageseinrichtungen zu Kinder- und Familienzentren weiterentwickelt. Es steht eine große Bandbreite an Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung: vom Kinder-nest über die Naturkindertagesstätte bis zur musikalisch oder sportlich orientierten Einrichtungen. Mit insgesamt 74 Kitas unterschiedlicher Betreuungszeitkorridore finden Eltern garantiert die passende für ihren Nachwuchs.

BILDUNG UND SCHULE – DIE ZUKUNFT BEGINNT HIER!

In Ludwigsburg sind alle Schularten vertreten – von der teil-ortnahen, beschützenden Grundschule mit verlässlichem Ganztags bis zu den vier unterschiedlichen Gymnasien: Sport, Sprachen, Musik oder Kunst. Die Stadt ist auch ein wichtiger Hochschulstandort mit Hochschulen für öffentliche Verwaltung, Pädagogik und evangelische Studien.

Kreative Talente finden außerdem an der Filmakademie Baden-Württemberg und der Akademie für Darstellende Kunst ihre Bühne.



KULTUR UND HISTORIE – WO LUDWIGSBURGS GESCHICHTE ATMET

Ludwigsburg vereint Kultur, Gastronomie, Events und Geschichte auf einzigartige Weise. Das Residenzschloss, das größte unzerstörte Barockschloss Deutschlands, ist ein Highlight für Architektur- und Gartenliebhaber. Besonders im Sommer zieht das „Blühende Barock“ mit seinen Parkanlagen, Konzerten und Feuerwerken viele Besucher an.

Die Ludwigsburger Schlossfestspiele bringen weltbekannte Künstler in die Stadt. Ein Spaziergang durch die barocke Altstadt, vorbei an historischen Gebäuden wie dem Palais Graevenitz und der evangelischen Stadtkirche, bietet eine perfekte Zeitreise. Der Marktplatz, mit dem Standbild von Stadtgründer Eberhard Ludwig, ist ein lebendiger Treffpunkt für Kulturliebhaber, Kneipengänger und Flaneure, und verströmt ein fast mediterranes Flair.

A photograph of a dense forest with tall, slender trees. The foliage is a vibrant green, and sunlight filters through the canopy, creating a bright, airy atmosphere. The ground is covered in fallen leaves and low-lying vegetation.

**ÖKOLOGISCH,
KLIMAFREUNDLICH,
NACHHALTIG**



BAUEN MIT NATÜRLICHEN WERKSTOFFEN

Holz, Stein und Ton sind die ältesten Wohnbaustoffe der Geschichte: Viele Häuser in Süddeutschland wurden seinerzeit auf Stein als Keller, Fundament oder Sockel gesetzt und mit Holz fertiggestellt. Dieses Prinzip des traditionellen, intelligenten, nachhaltigen Einsatzes von Werkstoffen ist das Herzstück unserer Philosophie: Wir setzen Materialien dort ein, wo sie sinnvoll sind. Vorgefertigte Bauteile ermöglichen eine kurze Bauzeit und eine effiziente Bauabwicklung. Holzbau wird bei uns so modern wie innovativ interpretiert, um das Gute von gestern ins Morgen zu tragen.

STEIN

Stein wird heute in Form von Beton als modernes und vielseitiges Material eingesetzt. Seine Eigenschaften werden besonders für Tiefgaragen, Untergeschosse und Treppenhäuser im Bereich Statik, Schall- und Brandschutz sowie Wasserundurchlässigkeit benötigt. Wir verwenden Betonbauteile bei Bodenplatte und den Fundamenten.

HOLZ

Als nachwachsender Naturrohstoff bietet Holz die besten Voraussetzungen für eine ganzheitliche, nachhaltige Bauweise mit vielen ökologischen Vorteilen. Holz als reines Naturprodukt wird ausschließlich durch Sonnenenergie produziert und entzieht dabei der Atmosphäre während des Wachstums das Treibhausgas Kohlendioxid (CO²). Umgewandelt in Kohlenstoff (C) bleibt dieses in Holzprodukten über die gesamte Nutzungsdauer gebunden.

QUALITÄT UNTER VOLLER KONTROLLE – VORFERTIGUNG ALS PRINZIP

Unsere Außen- und Innenwände sowie die Decken ab dem Erdgeschoss werden im Werk aus massivem, mehrfach verleimten Holz vorgefertigt, inklusive Fenstern, Rollläden, vorbereiteter Leitungsinstallation sowie den Verkleidungen innen und außen.

Durch den hohen Vorfertigungsgrad wird sichergestellt, dass eine Exzellenz bei der Qualität erreicht wird, die auf der Baustelle wegen unkalkulierbarer Witterungsbedingungen nur schwer zu realisieren ist.

**KONFIGURIEREN
SIE SICH JETZT IHRE
TRAUM-IMMOBILIE**





INDIVIDUALITÄT ZUM FESTPREIS

Statten Sie Ihre Immobilie individuell nach Ihren Wünschen mit unseren Konfigurationsmöglichkeiten aus. Angefangen von Ausbauvarianten oder Eigenleistungen, in dem Sie Ihren innenarchitektonischen und handwerklichen Vorstellungen freien Lauf lassen, bis hin zum schlüsselfertigen, von Innenarchitekten gestalteten Wohnraum bieten wir Ihnen die ganze Bandbreite an. Von ausgewählten Materialien bis zu Einbaumöbeln vom Schreiner – Sie geben immer den Ton

an. Ihre Wunschausstattung wählen Sie vor Abschluss des Kaufvertrages aus. Wir führen diese in hoher handwerklicher Qualität aus und übergeben schlüsselfertig an Sie. Während der gesamten Bauzeit können Sie sich auf unsere Expertise verlassen und sich auf Ihr neues Zuhause freuen. Ihr Komfort steht an erster Stelle: kurze Entscheidungswege, keine wiederkehrenden Bemusterungstermine und keine Budgetunsicherheiten.

Unkompliziert, zuverlässig, zum garantierten Festpreis und ohne zusätzliche versteckte Kosten!

conductor.immo/konfigurator

ZUM PROJEKT

Code Scannen
und sofort
mehr erfahren



Vertrieb durch:

CONDUCTOR IMMOBILIEN GMBH

Solitudestrasse 1/1
71638 Ludwigsburg

+49 (0) 7141 689 3210
info@conductor-immo.de
www.conductor.immo

Quellen: www.wikipedia.org
Bilder: © stock.adobe.com / shutterstock.com / pixabay.com

Dargestellte Ausstattungsdetails sind teilweise Sonderwunschoptionen und daher ebenso wie Möblierungen nicht im Kaufpreis enthalten. Wir verweisen hierzu auf die Baubeschreibung. Die in diesem Exposé dargestellten Planskizzen und die Maße sind Circa-Angaben, die sich im Lauf der Ausführungsplanung noch geringfügig ändern können. Entwurf – Änderungen vorbehalten (Stand: 07/2024)

WIR DIRIGIEREN IHRE IMMOBILIE

Der Begriff „Conductor“ geht auf das lateinische Verb „conducere“ zurück, was so viel bedeutet wie „etwas in einem Werk zusammenführen“. Auch im Englischen gibt es den Begriff „Conductor“, hier in der Bedeutung „Dirigent“, der Musiker, Sänger oder ein ganzes Orchester dirigiert. Unser Firmenname „Conductor“ ist bewusst gewählt, er vereint alle Facetten der Wortbedeutung und drückt unsere Firmenphilosophie aus: So wie ein Dirigent die Mitglieder seines Orchesters zu einem harmonischen Ganzen zusammenführt, so formen wir als Conductor alle beteiligten Gewerke – seien es Planer, Architekten, Handwerker etc. – zu einem Wohlklang. Jedes Bauvorhaben ist ein komplexes Unterfangen, bei dem alle sinnvoll und als Team zusammenwirken, damit wir für Sie pünktlich in der versprochenen Qualität mit dem Bau fertig sind.

Seien Sie „Zuhörer“, lehnen Sie sich gemütlich zurück und freuen Sie sich auf einfach auf Ihr neues Zuhause.

CONDUCTOR NECKARWEIHINGEN GMBH

Solitudestraße 1/1, 71638 Ludwigsburg
info@conductor-bau.de | +49 (0) 7141 689 3210
www.conductor.immo