

# Exposé

## Reihenhaus in Ludwigsburg

### 4 moderne Reihenhäuser am Favoritepark



Objekt-Nr. **OM-309628**

### Reihenhaus

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:  
Sammy-Miles Geiger

Reichertshalde 40  
71642 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2025                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 152,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Erstbezug         |
| Etagen            | 4                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 1                 |
| Wohnfläche        | 136,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1                 |
| Nutzfläche        | 14,00 m <sup>2</sup>  | Heizung      | Fußbodenheizung   |
| Energieträger     | Luft-/Wasserverwärme  |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer Baulücke in der Reichertshalde entstehen 4 moderne Reihenhäuser mit sonniger Südausrichtung und unverbaubarer Aussichtslage.

Baubeginn: Im Bau

Fertigstellung: Ende 2025

Stand September 2024:

Reiheneckhaus № 01: Reserviert

Reiheneckhaus № 04: Reserviert

Der Preis bezieht sich auf ein Reihenmittelhaus zzgl. Stellplatz.

## Ausstattung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Warmwasser/ Fußbodenheizung
- Solare Photovoltaik-Anlage zur Stromproduktion
- Fassade mit Holzverschalung (vorvergraut)
- Laminat in Eichenoptik
- Terrasse
- Garten
- uvm.

Stellplatz: zzgl. €9.000.-

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Sonstiges

Geiger & Co. Immobilien GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Matthias Geiger

Stuttgarter Str. 10

70469 Stuttgart

Telefon +49 711 87010 – 14

E-Mail [info@geiger-co.de](mailto:info@geiger-co.de)

Amtsgericht Stuttgart HRB 720184

Ust-Ident-Nummer DE 153533167

Erlaubnis gem. § 34c der Gewerbeordnung wurde erteilt

(№ 152/92 von Nov. 1992) von der Landeshauptstadt Stuttgart,

Amt f. Öffentl. Ordnung, Eberhardstr. 39, 70173 Stuttgart

Online Streitbeilegung:

Plattform der EU-Kommission zur Online-Streitbeilegung: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)

## Lage

Das Wohngebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften und ist prädestiniert für Familien mit Kindern. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und eine Bushaltestelle nach Ludwigsburg.

Die Grundschule Hoheneck, der Favoritepark, das Blühende Barock und die Innenstadt sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



Ansicht\_Garten

# Exposé - Galerie



Innenansicht\_Hanggeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Exposé\_Reichertshalde
2. Preisliste\_Stand September

# 4 MODERNE REIHENHÄUSER ZUM WOHLFÜHLEN

Photovoltaik-Anlage und hauseigene Luft-Wasser-Wärmepumpe

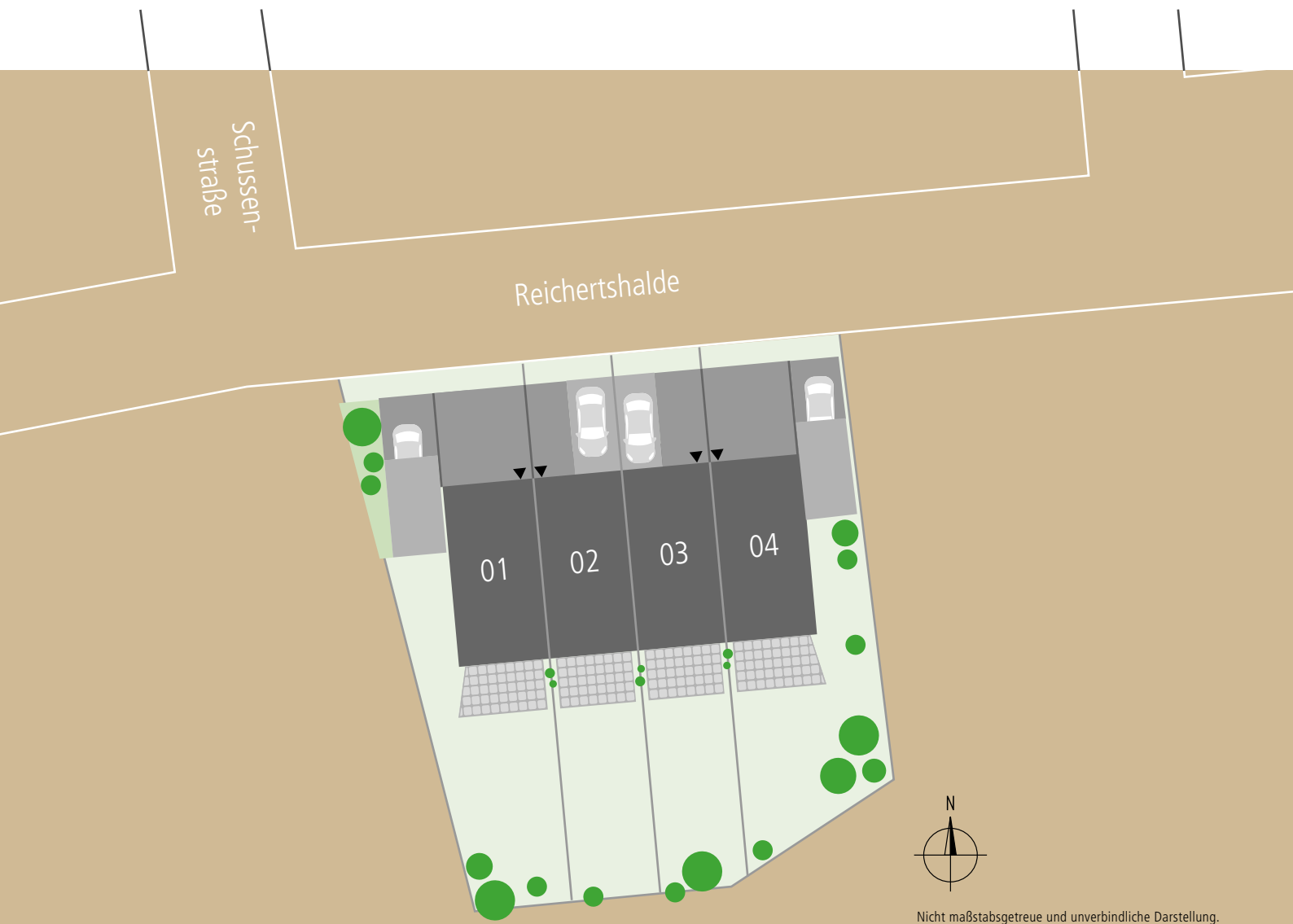


Wohnen zwischen Stadt und Natur in Ludwigsburg

**GEIGER & CO.**  
IMMOBILIEN GMBH

# WOHNEN IN LUDWIGSBURG

## 01 LAGEPLAN



Nicht maßstabsgetreue und unverbindliche Darstellung.

In der Reichertshalde, gelegen zwischen dem Residenzschloss, dem Favoritepark und Feldern entstehen 4 moderne Reihenhäuser in einem gewachsenen Wohngebiet.

Das Wohngebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern und ist damit prädestiniert für Familien mit Kindern. Durch diese Struktur und die ideale Lage zwischen Stadt und Natur bieten die Häuser

seinen Bewohnern nicht nur Sicherheit und Geborgenheit, sondern wirken sich auch nachhaltig und werterhaltend aus.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten über die Marbacher Straße und eine Bushaltestelle nach Ludwigsburg. Die Grundschule Hoheneck, der Favoritepark, das Blühende Barock und die Innenstadt sind ebenfalls fußläufig erreichbar.



# PROJEKT REICHERTSHALDE

## 02 FAKTEN

Mit dem Projekt Reichertshalde entstehen vier außergewöhnliche Reihenhäuser unter Verwendung hochwertiger Materialien. Einen besonderen Charakter erhalten die Reihenhäuser auch durch ihre fassadenumfassende Holzverschalung.

Jedes Haus verfügt über einen Garten, eine PKW-Abstellmöglichkeit, einen Fahrradanhänger sowie ein nachhaltiges und effizientes Energiekonzept.

Die vier Reihenhäuser werden nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz 2024 erstellt.

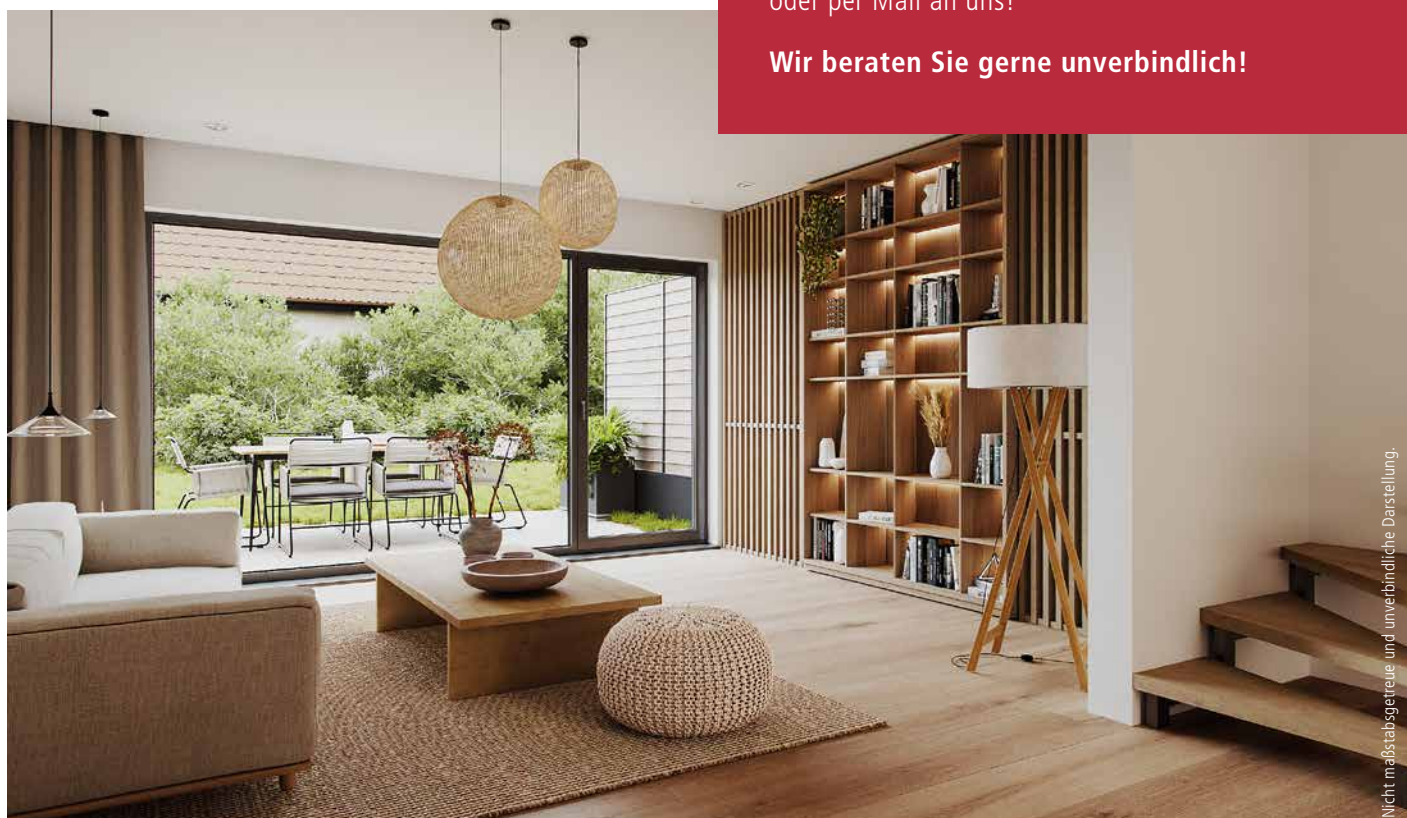
Jedes Haus produziert mit einer **Photovoltaik-Anlage** auf dem Dach Strom für den Eigenbedarf. Dieser Strom betreibt unter anderem auch die hauseigene **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, mit der das Wasser für die **Fußbodenheizung** und das Brauchwasser erwärmt werden.



### INTERESSE?

Bei Interesse an einem Reihenhaus oder weiteren Informationen zum Kauf, wenden Sie sich gerne telefonisch oder per Mail an uns!

**Wir beraten Sie gerne unverbindlich!**



# WOHNFLÄCHE

## REIHENHAUS 01 BIS 04

03

### Reihenhaus 01 und 04

#### ECKHAUS

|                  |                |                           |
|------------------|----------------|---------------------------|
| HG               | Gast           | 26,4 m <sup>2</sup>       |
|                  | WC             | 2,6 m <sup>2</sup>        |
|                  | Terrasse (50%) | 5,8 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt HG</b> |                | <b>34,8 m<sup>2</sup></b> |

|                  |              |                           |
|------------------|--------------|---------------------------|
| EG               | Diele        | 6,9 m <sup>2</sup>        |
|                  | Küche        | 7,4 m <sup>2</sup>        |
|                  | Wohnen+Essen | 29,5 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt EG</b> |              | <b>43,8 m<sup>2</sup></b> |

|                    |              |                           |
|--------------------|--------------|---------------------------|
| DG 1               | Flur         | 3,4 m <sup>2</sup>        |
|                    | Schlafen     | 13,4 m <sup>2</sup>       |
|                    | Kinderzimmer | 15,1 m <sup>2</sup>       |
|                    | Bad          | 7,0 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt DG 1</b> |              | <b>38,9 m<sup>2</sup></b> |

|                    |        |                           |
|--------------------|--------|---------------------------|
| DG 2               | Flur   | 1,0 m <sup>2</sup>        |
|                    | Studio | 18,0 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt DG 2</b> |        | <b>19,0 m<sup>2</sup></b> |

**Wohnflächen Gesamt** **136,5 m<sup>2</sup>**

#### **Nutzfläche**

|    |              |                     |
|----|--------------|---------------------|
| UG | WM + Technik | 13,6 m <sup>2</sup> |
|----|--------------|---------------------|

**Wohnflächen + Nutzflächen Gesamt** **150,1 m<sup>2</sup>**

### Reihenhaus 02 und 03

#### MITTELHAUS

|                  |                |                           |
|------------------|----------------|---------------------------|
| HG               | Gast           | 26,8 m <sup>2</sup>       |
|                  | WC             | 2,6 m <sup>2</sup>        |
|                  | Terrasse (50%) | 5,4 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt HG</b> |                | <b>34,8 m<sup>2</sup></b> |

|                  |              |                           |
|------------------|--------------|---------------------------|
| EG               | Diele        | 6,9 m <sup>2</sup>        |
|                  | Küche        | 7,4 m <sup>2</sup>        |
|                  | Wohnen+Essen | 29,5 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt EG</b> |              | <b>43,8 m<sup>2</sup></b> |

|                    |              |                           |
|--------------------|--------------|---------------------------|
| DG 1               | Flur         | 3,4 m <sup>2</sup>        |
|                    | Schlafen     | 13,4 m <sup>2</sup>       |
|                    | Kinderzimmer | 15,1 m <sup>2</sup>       |
|                    | Bad          | 7,0 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt DG 1</b> |              | <b>38,9 m<sup>2</sup></b> |

|                    |        |                           |
|--------------------|--------|---------------------------|
| DG 2               | Flur   | 1,0 m <sup>2</sup>        |
|                    | Studio | 18,0 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt DG 2</b> |        | <b>19,0 m<sup>2</sup></b> |

**Wohnflächen Gesamt** **136,5 m<sup>2</sup>**

#### **Nutzfläche**

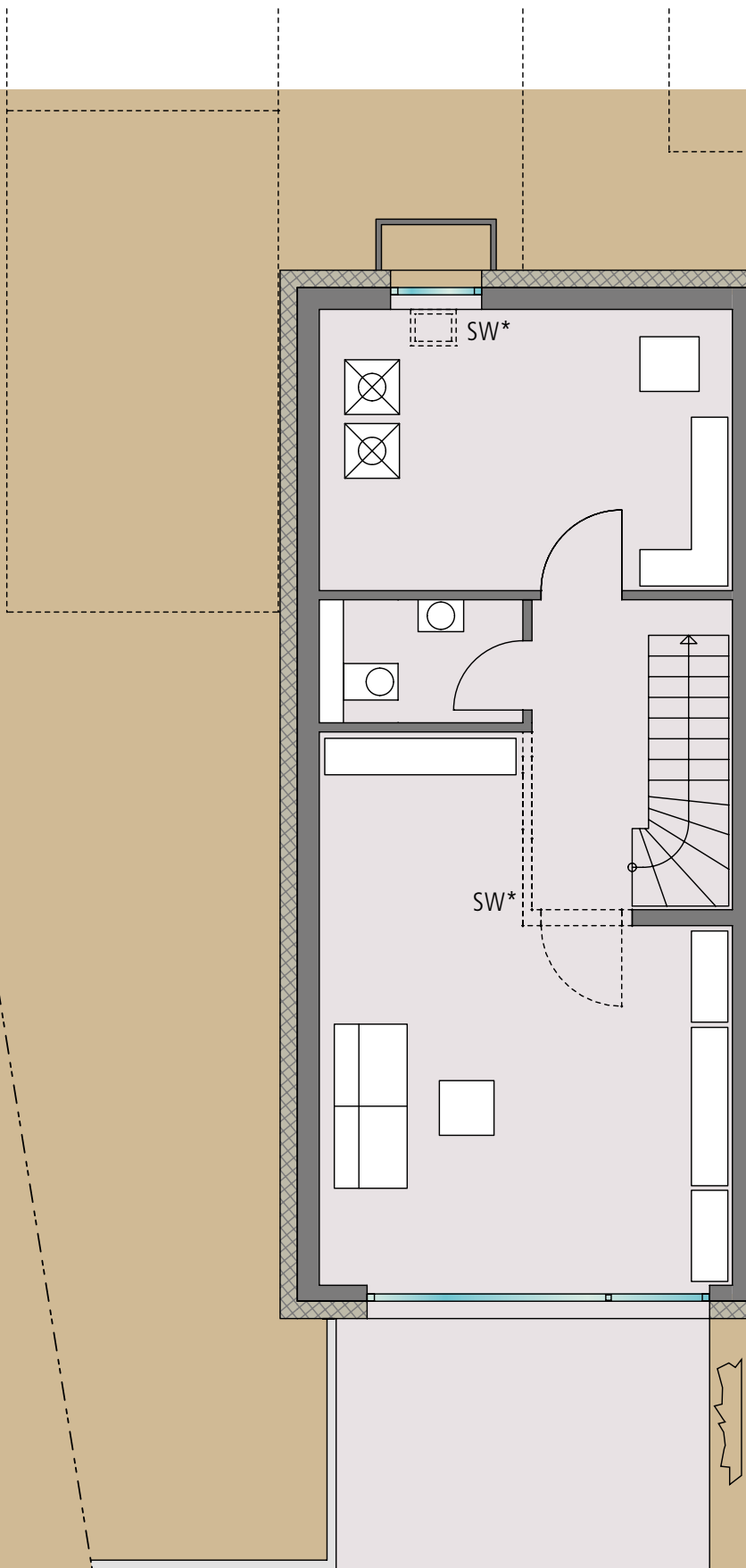
|    |              |                     |
|----|--------------|---------------------|
| UG | WM + Technik | 13,8 m <sup>2</sup> |
|----|--------------|---------------------|

**Wohnflächen + Nutzflächen Gesamt** **150,3 m<sup>2</sup>**

Bei den Nutz-/ Wohnflächen handelt es sich um ca.-Flächen, die geringfügig abweichen können.

# HANGGESCHOSS ECKHAUS

· 04.1



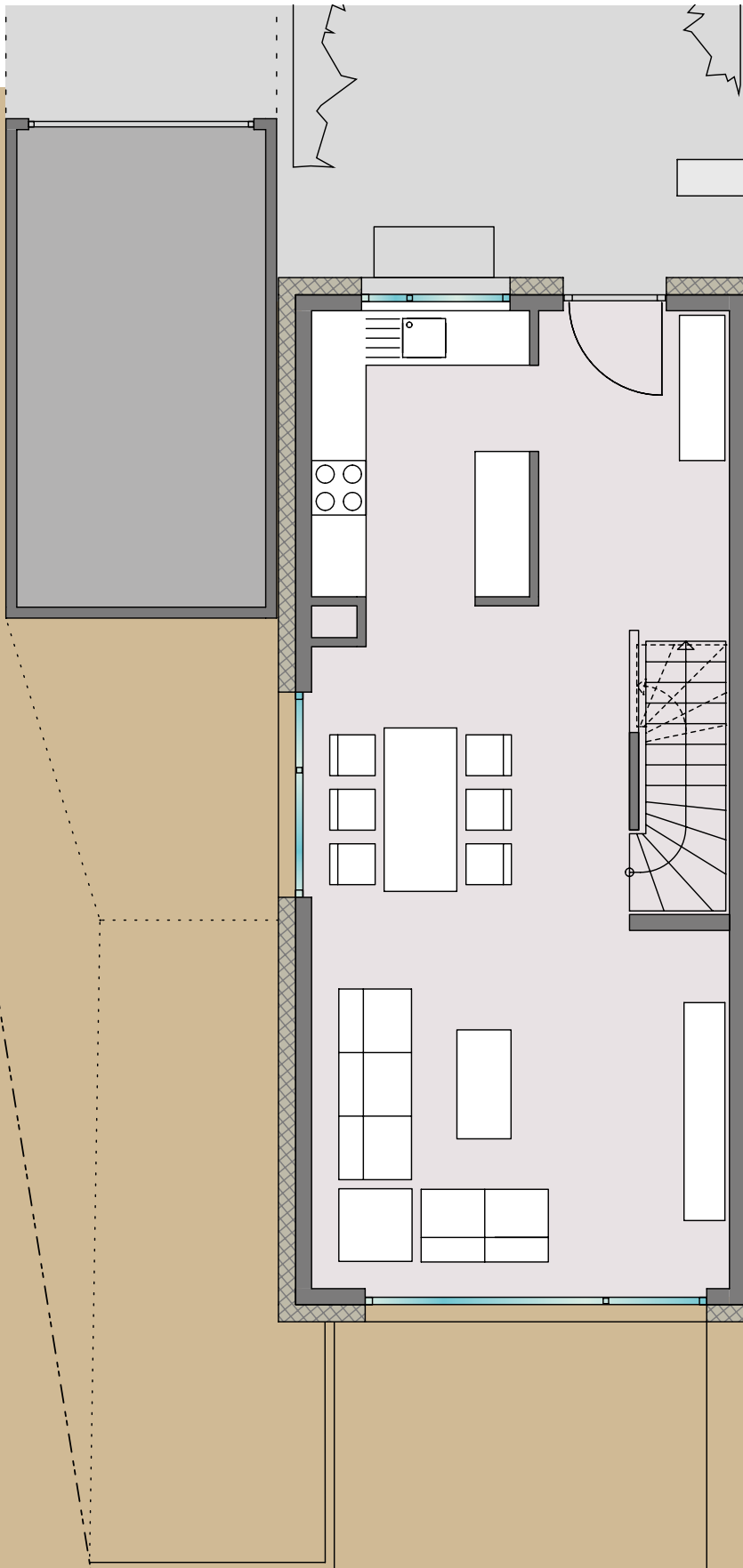
Haus 01 und  
(spiegelbildlich) Haus 04

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Haustechnik    | 13,6 m <sup>2</sup> |
| Gast           | 26,4 m <sup>2</sup> |
| WC             | 2,6 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse (50%) | 5,8 m <sup>2</sup>  |

\*SW: Sonderwunsch

# ERDGESCHOSS ECKHAUS

· 04.2



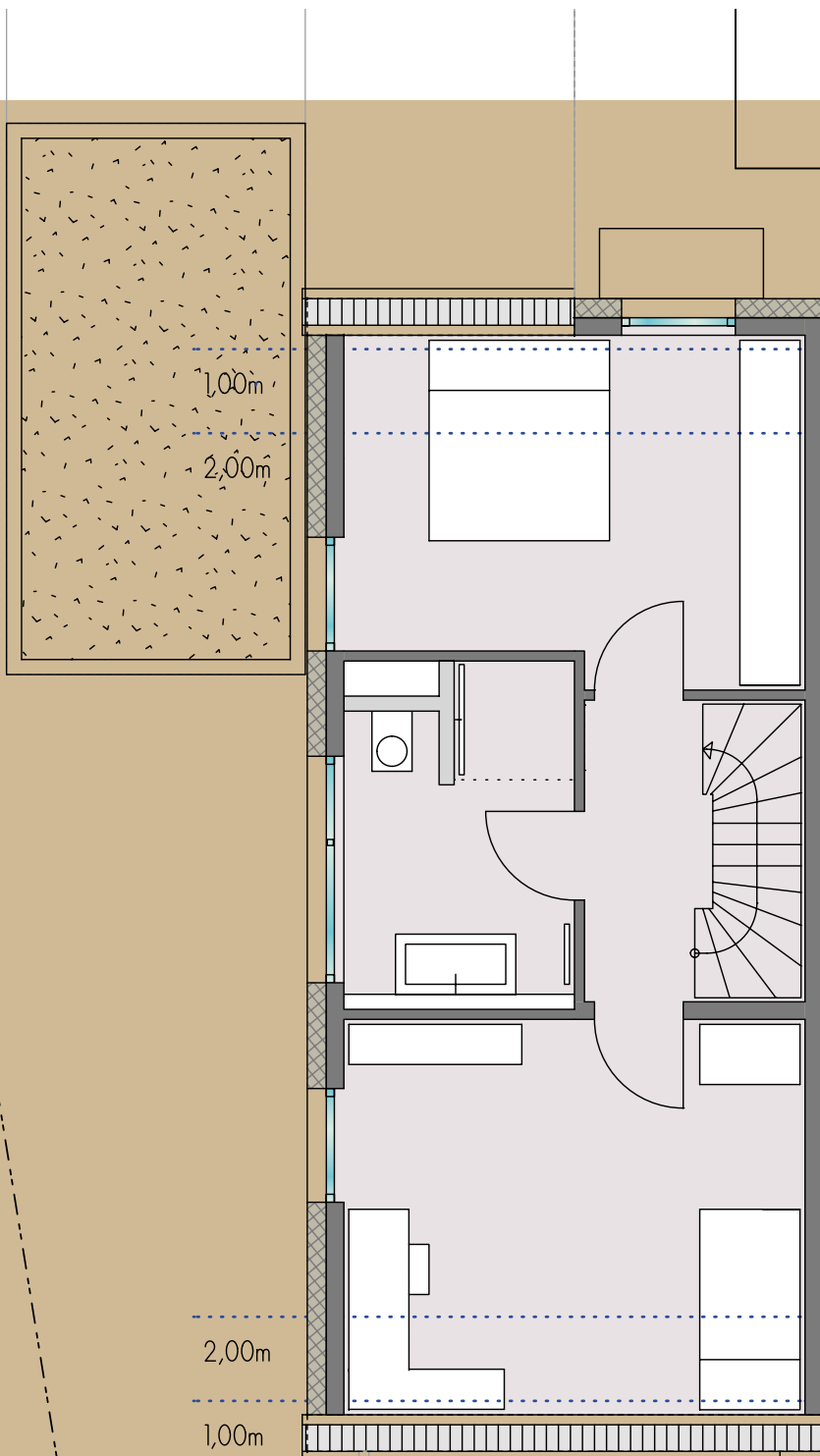
Haus 01 und  
(spiegelbildlich) Haus 04

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Diele        | 6,9 m <sup>2</sup>  |
| Küche        | 7,4 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen+Essen | 29,5 m <sup>2</sup> |

# DACHGESCHOSS 1

## ECKHAUS

• 04.3



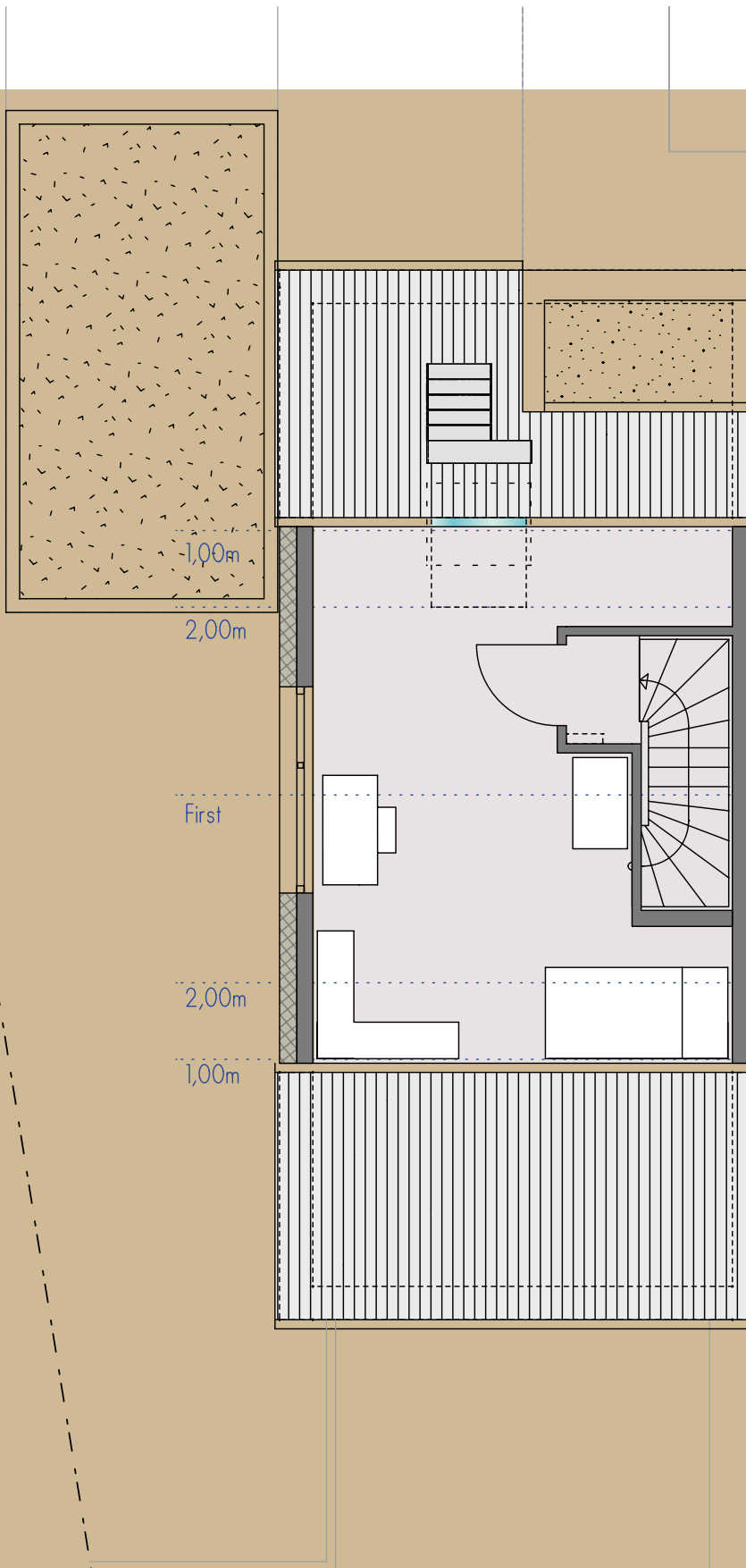
Haus 01 und  
(spiegelbildlich) Haus 04

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Flur         | 3,4 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen     | 13,4 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer | 15,1 m <sup>2</sup> |
| Bad          | 7,0 m <sup>2</sup>  |

# DACHGESCHOSS 2

## ECKHAUS

• 04.4



Haus 01 und  
(spiegelbildlich) Haus 04

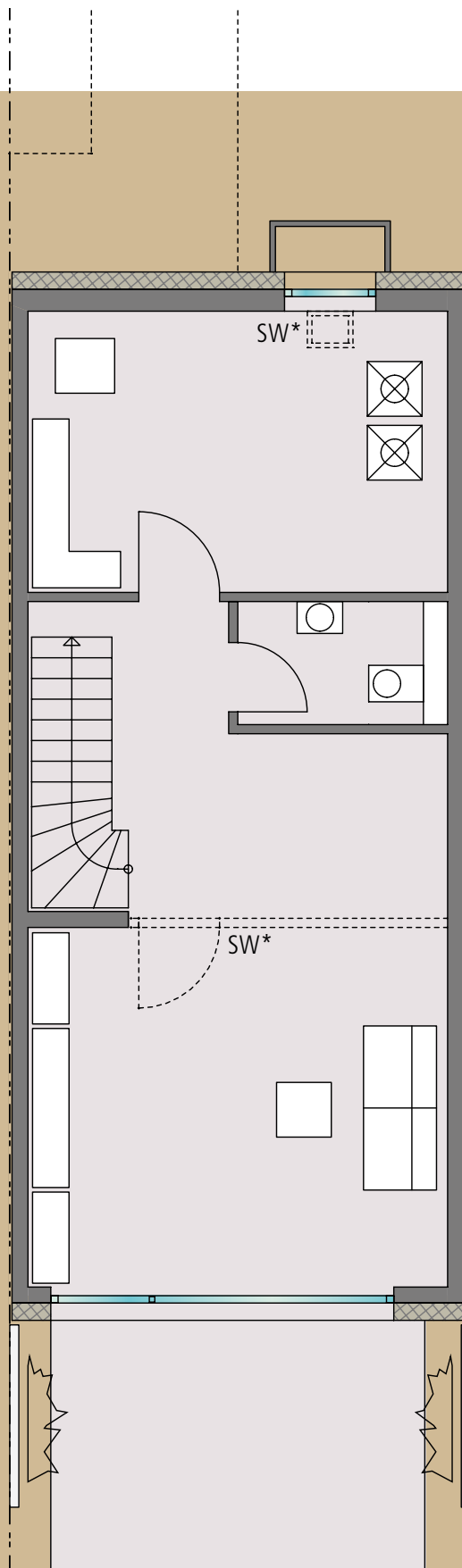
Flur  
Studio 1

1,0 m<sup>2</sup>  
18,0 m<sup>2</sup>

# HANGGESCHOSS

## MITTELHAUS

· 05.1



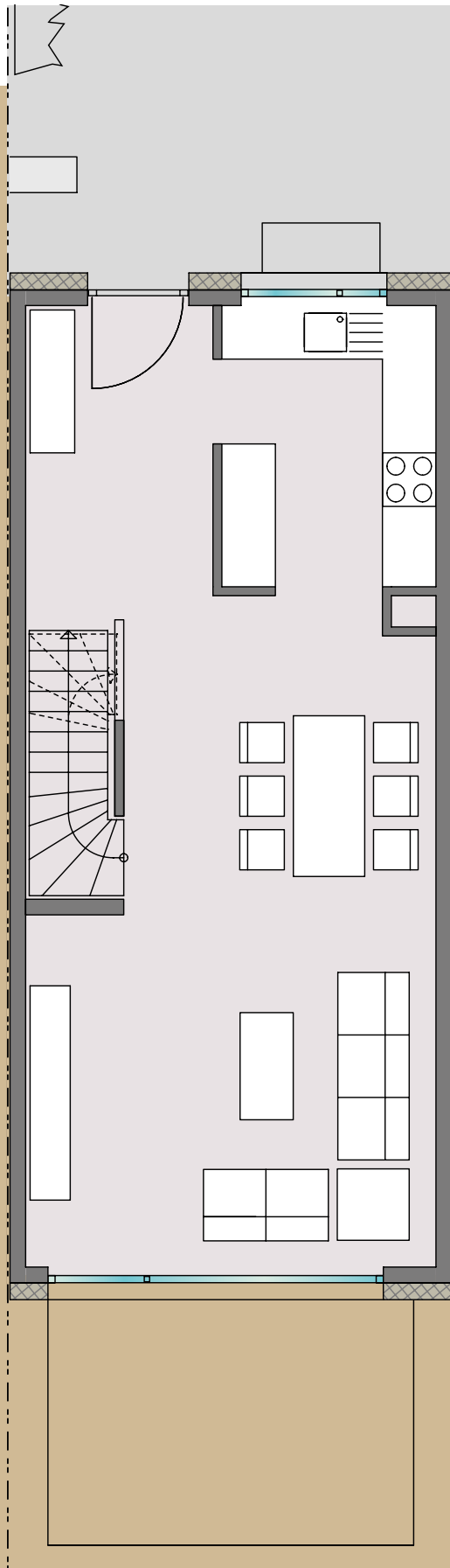
Haus 02 und  
(spiegelbildlich) Haus 03

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Gast           | 26,8 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik    | 13,8 m <sup>2</sup> |
| WC             | 2,6 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse (50%) | 5,4 m <sup>2</sup>  |

\*SW: Sonderwunsch

# ERDGESCHOSS MITTELHAUS

· 05.2



Haus 02 und  
(spiegelbildlich) Haus 03

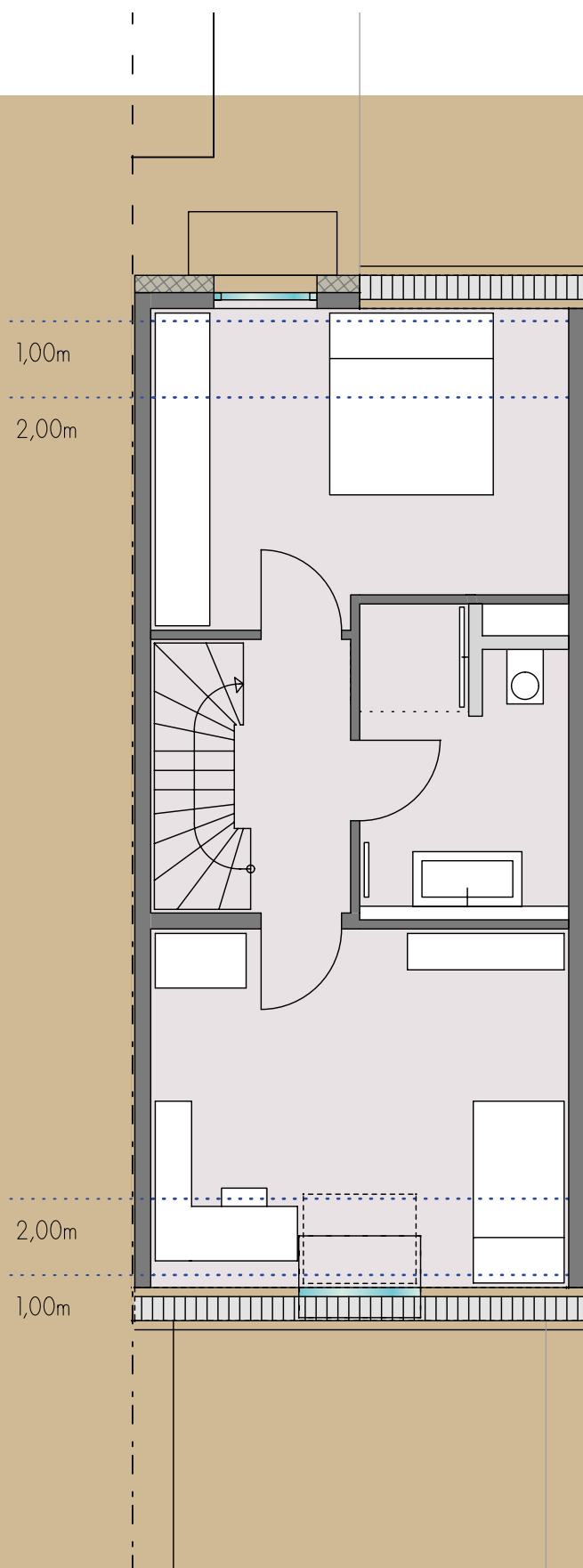
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Diele        | 6,9 m <sup>2</sup>  |
| Küche        | 7,4 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen+Essen | 29,5 m <sup>2</sup> |



# DACHGESCHOSS 1

## MITTELHAUS

· 05.3



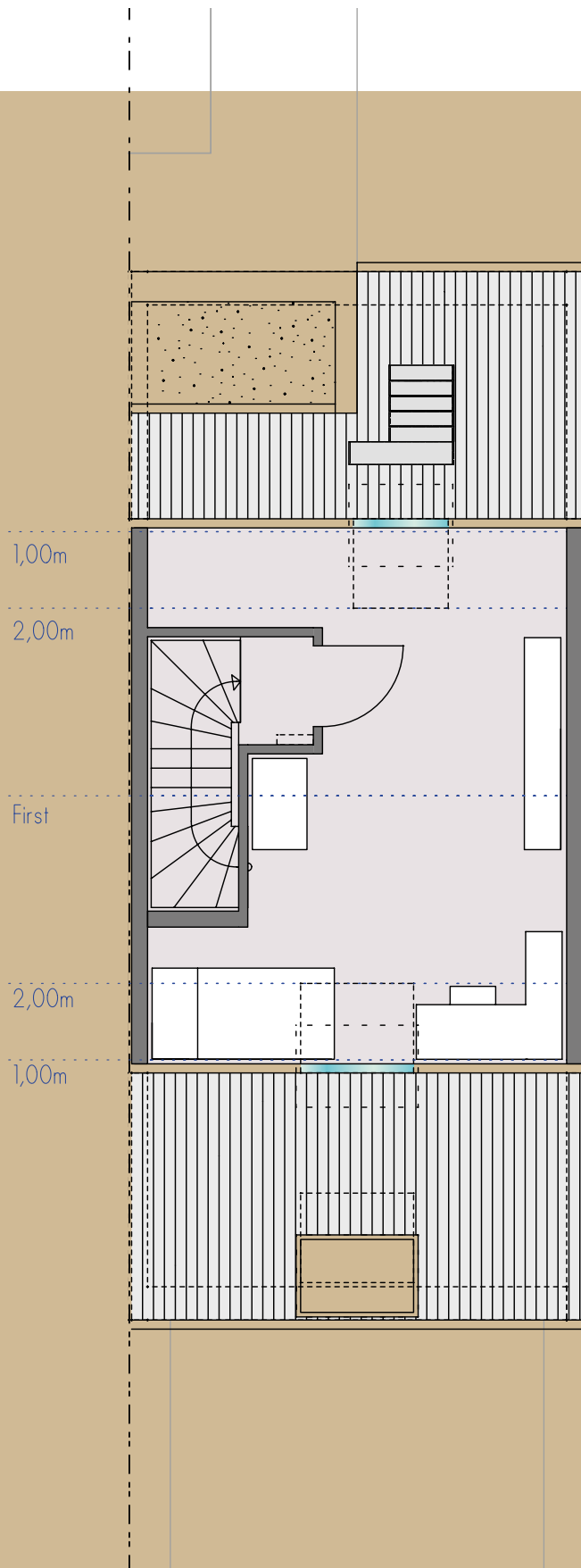
Haus 02 und  
(spiegelbildlich) Haus 03

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Flur         | 3,4 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen     | 13,4 m <sup>2</sup> |
| Kinderzimmer | 15,1 m <sup>2</sup> |
| Bad          | 7,0 m <sup>2</sup>  |

# DACHGESCHOSS 2

## MITTELHAUS

· 05.4



Haus 02 und  
(spiegelbildlich) Haus 03

Flur  
Studio 1

1,0 m<sup>2</sup>  
18,0 m<sup>2</sup>

# BAUBESCHREIBUNG

## KURZFASSUNG

### 06.1

#### **Schlüsselfertige Erstellung von 4 Reihenhäusern nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz 2024**

- Planungs- und Architektenleistungen
- Baugenehmigungsgebühren
- Statische Berechnungen
- Bauleitung und örtliche Bauaufsicht
- Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung
- Ver- und Entsorgungsleitung für Wasser / Abwasser / Strom / Telekommunikation

**Rohbauarbeiten:** Komplette Erdarbeiten, Fundamente, Wände und Decke nach statischen Erfordernissen. Geschossdecken als Stahlbetondecken und nichttragende Wände als Gipsdielenwände.

**Holzfassade:** Holzverschalung Lerche oder glw. gemäß Vorgabe des Architekten/ Bauträger mit Unterkonstruktion und Wärmedämmung nach Wärmebedarfsberechnung.

**Satteldach:** Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion nach Statischer Berechnung. Alle Hölzer, soweit Außen sichtbar, gehobelt und mit Schutzanstrich versehen. Alle Dachkonstruktionen werden nach den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt.

**Fenster:** Hochwertige Thermokunststoff-Fenster in der Farbe Anthrazit mit Isolierverglasung.

**Rollläden:** Kunststoffrollläden mit Kurbel. Terrassenfenster im HG und EG elektrisch betrieben.

**Gipserarbeiten:** Innenwände werden gespachtelt

**Estrich:** Schwimmender Estrich auf Wärmedämmung.

**Sanitärinstallation:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Sanitäreinrichtungsgegenstände in Keramik, Farbe Weiß.

**Heizungsinstallation:** Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe.

**Fußbodenheizung:** Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

**Photovoltaikanlage:** Installation von Solarzellen auf dem Satteldach zur Erzeugung von Strom zur Eigennutzung.

# BAUBESCHREIBUNG

## KURZFASSUNG

### 06.2

**Elektroinstallation:** Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE-Richtlinien. Schalter und Steckdosen, Farbe Weiß, aus dem Programm der Firma JUNG AS 500 WW oder gleichwertig.

**Treppenanlage:** Schallentkoppelte Treppenanlage von HG bis DG als massive Stahlkonstruktion.

**Türen:** Haustür mit Dreifachverriegelung. Innentüren, Farbe Weiß, mit Holzumfassungszarge.

**Fliesenarbeiten / Bodenbeläge:** Bodenfliesen im WC und Bad. Laminatböden in allen Wohn- und Schlafräumen in Holzoptik.

**Malerarbeiten:** Alle Wandflächen erhalten im ausgebauten Wohnbereich Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe Altweiß.

**Terrassen:** Bodenbelag der Terrassen aus kugelgestrahlten gefassten Betonplatten.

**Hauszugangsweg:** In Verbund- / Sickerpflaster auf Feinkies verlegt.

**Garten- / Außenanlage:** Das Baugrundstück wird an die topographischen Gegebenheiten angeglichen.

**Garage / Stellplatz:** Die Reiheneckhäuser erhalten eine Garage und die Reihenmittelhäuser einen Außenstellplatz

**Sonstiges:** Die in diesem Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen können sich noch geringfügig nach oben oder unten verändern. Die dargestellten Grundrisse sind teilweise nicht maßstabsgetreu und die Illustrationen unverbindlich. Eingezeichnete Möblierung, Küchen etc. dienen der Veranschaulichung und gehören nicht zum Leistungsumfang.



**Gültigkeit haben die Baupläne, die Wohnflächenberechnungen und die ausführliche Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag beigelegt sind.**

# ÜBER UNS KONTAKT

07

Das Team von Geiger & Co. ist seit 30 Jahren in Stuttgart und der Region im Immobiliengeschäft tätig. Mit einem gewachsenen Netzwerk aus Handwerkern, Partnern und einem professionellen Team haben wir uns auf den privaten Wohnungs- und Häuserbau spezialisiert. Mit unseren Bauvorhaben gestalten wir auch in Zukunft das Stadtbild von Stuttgart und Ludwigsburg aktiv mit und schaffen bezahlbaren Wohnraum mit Qualität und Substanz.

**GEIGER & CO.**  
IMMOBILIEN GMBH

**Geiger & Co. Immobilien GmbH**

**Stuttgarter Str. 10**

**70469 Stuttgart**

**[www.geiger-co.de](http://www.geiger-co.de)**

**[info@geiger-co.de](mailto:info@geiger-co.de)**



Nicht maßstabsgerechte und unverändliche Darstellung

Gestaltung: Zimmermann Visuelle Kommunikation, Stuttgart

## 4 RH in Ludwigsburg, Reichertshalde

| HAUS           | TYP | GRUNDSTÜCK<br>Ca. in m <sup>2</sup> | WOHNFLÄCHE<br>Ca in m <sup>2</sup> | Kaufpreis in €    | Zzgl. Garage/ Stellplatz<br>in € |
|----------------|-----|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| RH 1 (1593)    | REH | 242                                 | 135                                | <b>RESERVIERT</b> | <b>RESERVIERT</b>                |
| RH 2 (1593/13) | RMH | 153                                 | 135                                | <b>770.000.-</b>  | <b>9.000.-</b>                   |
| RH 3 (1593/14) | RMH | 153                                 | 135                                | <b>770.000.-</b>  | <b>9.000.-</b>                   |
| RH 4 (1593/15) | REH | 231                                 | 135                                | <b>RESERVIERT</b> | <b>RESERVIERT</b>                |

Der Kaufpreis ist ein Festpreis & beinhaltet sämtliche Kosten zur Erstellung gemäß Baubeschreibung. Im Kaufpreis nicht enthalten & vom Käufer zu tragen sind:

- 1. Grunderwerbsteuer in Höhe von 5% des Kaufpreises
- 2. Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von ca. 2% des Kaufpreises