

### Zur Sache

von Erwin Paulus  
Geschäftsführer  
Paulus Wohnbau  
GmbH



### Beton ist Gold wert

Wer mit Paulus baut, baut an seiner Zukunft. Das liegt an den ausgesuchten Lagen unserer Immobilien, der hochwertigen Bauausführung immer nach den neuesten Standards und an der ausgezeichneten Ausstattung unserer Immobilien. Das macht Wohnen über Jahrzehnte und Generationen werthaltig. Mehr noch: In den letzten 15 Jahren sind Eigentumswohnungen um bis zum Doppelten im Wert gestiegen. Und die Preise werden in den nächsten Jahren weiter nach oben klettern. Der Großraum Stuttgart/Heilbronn, und damit auch der Landkreis Ludwigsburg, zählen zu den attraktivsten Regionen Deutschlands. Es zieht die Menschen zu uns, weil hier renommierte Arbeitgeber sitzen, die gute Gehälter in bestem und sicherem Arbeitsumfeld zahlen. Die Infrastruktur für Bildung, Betreuung, Gesundheit ist herausragend und das Freizeitangebot – sei es Kultur oder Sport – sucht seinesgleichen. Deshalb sind Grundstücke und Wohnungen knappe und begehrte Güter. Die oft beschworene Immobilienblase ist auch deshalb nicht in Sicht, weil die Banken ihre Kreditnehmer ganz genau auf Herz und Nieren prüfen. Geld auf dem Giro- oder dem Tagesgeldkonto ist bei historisch tiefem Zinsniveau verbranntes Geld. Eine Immobilie dagegen hat ein höheres Wertschöpfungspotenzial als Aktien, Lebensversicherungen oder Edelmetalle. Dazu ist sie absolut krisensicher. Menschen brauchen immer ein Dach über dem Kopf. Es ist auf lange Sicht ebenso immer günstiger, über einen Kredit Vermögen aufzubauen, anstatt Miete zu bezahlen. In den eigenen vier Wänden ist man zudem sicher vor Eigenbedarfskündigungen und Mieterhöhungen. Kurz: Kapital, das in eine Eigentumswohnung investiert wird, ist bestens und zukunftssträftig angelegt. Die Paulus Wohnbau GmbH aus Pleidelsheim begleitet ihre Kunden auf dem Weg zum Immobilienbesitzer und darüber hinaus. Egal ob Kapitalanleger von Seniorenwohnungen, Studentenapartments oder Bauherrengruppen, selbst genutzte oder vermietete Eigentumswohnungen oder betreutes Wohnen im Alter. Die Paulus Immobilien GmbH übernimmt mit einem Rundumsorglos-Paket alle anfallenden Aufgaben. Vom Hausmeisterservice bis zur Nebenkostenabrechnung oder der Mietersuche mit Vertragsgestaltung. Nur zwei Dinge müssen Sie noch selbst machen: Wohnen und wohlfühlen oder alternativ: Miete einnehmen. Auf den nächsten Seiten stellen wir unsere neuesten Projekte mit zusammen 224 Wohnungen vor. Ich bin mir sicher, dass wir für Sie ein passendes Angebot haben. Ich wünsche Ihnen deshalb eine anregende Lektüre.

Herzlich, Ihr

Erwin Paulus

### Mitten in Bietigheim – Hindenburgstraße 1

## Leben im Herzen der Stadt und am Puls der Zeit

Hier kann das Auto stehen bleiben, denn zentraler als am Hillerplatz kann man in Bietigheim kaum wohnen. Am Kopf der Fußgängerzone entstehen 21 Eigentumswohnungen mit ein bis vier Zimmern. Zwischen 20 und 127 Quadratmetern groß. Von hier aus liegt Ihnen die Stadt zu Füßen.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Viele inhabergeführte Geschäfte liegen direkt vor der Haustüre. Die städtische Kunstgalerie, der Kleinkunstkeller, das Kronenzentrum sowie das Kino sind gleich um die Ecke. Wie auch ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot. Von der Lokalbrauerei bis zur Cocktaillbar. Auch Schule und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Hier lässt es sich gut leben.

Es ist wie üblich ein ausgesuchtes Filetstück, das Paulus Wohnbau GmbH in Bietigheim am Hillerplatz auf allerhöchstem Niveau entwickelt. Die Klinkerfassade macht rein äußerlich einen attraktiven Eindruck, der beim Betreten des mit einer Videosprechanlage ausgestatteten Eingangsbereichs noch verstärkt wird. Das Treppenhaus präsentiert sich mit edlem Steinboden, Handläufen aus Edelstahl und großen Glasflächen. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage auch über den verglasten Aufzug zu erreichen.

Extra schwere, schalldichte Eingangstüren sorgen für Sicherheit und Privatsphäre. Die Wohnungen, nach Süden ausgerichtet und mit Blick auf das Mettertal, bestechen durch intelligente Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die Auswahl an Bodenbelägen ist groß, darunter ist eine Fußbodenheizung



Vom Hillerplatz aus liegt Bietigheims Fußgängerzone zu Füßen.

Grafik: PAULUS

verlegt, die für jeden Raum individuell elektronisch gesteuert werden kann. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung ist obligatorisch.

Große und schalloptimierte Fenster lassen viel Licht in die Räume und sorgen für Ruhe auch bei Trubel in der lebendigen Stadt. Auch in die raumhoch gefliesten Bäder mit bodengleichen und breiten Duschen, Badewannen und Handtuchheizkörpern scheint die Sonne.

Eine Spezialität von Paulus sind die nahtlosen Übergänge von Zimmer zu Zimmer. Es gibt dort keine Schwellen. Die Ausgänge zu den Balkonen und Terrassen haben platzsparende Schiebetüren. Auch hier wird auf den barrierefreien Zugang großen Wert gelegt.

Pfiffig sind die Abstellkammern in den Wohnungen. Ansonsten gibt es im Keller

eine zentrale Waschküche, in der auch Trockner ihren Platz finden. Dort sind auch die persönlichen Abstellräume untergebracht.

„Kein Kopfstand ist uns zu viel, wenn wir damit unsere Kunden zufriedenstellen können“, sagen die Geschäftsführer Erwin Paulus und Mike Schanta. Für Sonderwünsche werden bei der Paulus Wohnbau GmbH auch keine Bauträgerzuschläge kassiert. Es zählt ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis mit sehr guter Grundausstattung. „Gerade so, als wollten wir selbst einziehen“, betonen die beiden.

Bei allen Projekten baut Paulus im Niedrigenergiestandard mit baubiologisch einwandfreien Materialien. Bei der Bauausführung wird immer auf zukunftsorientierte Heizsysteme und weitgehende

Barrierefreiheit geachtet. Raumhöhen von 2,50 Meter bis 2,75 Meter sorgen bei Paulus prinzipiell für großzügiges Wohlfühlwohnen.

„Was sollen wir noch weiter philosophieren: Sprechen Sie mit uns und lassen Sie sich einfach überzeugen.“

Dank der eigenen Maler-, Trockenbau- und Elektrikerabteilungen können Kundenwünsche schnell umgesetzt werden. Neben der Paulus Wohnbau GmbH, die als Bauträger tätig ist, widmet sich die Paulus Immobilien GmbH ausschließlich der Verwaltung der erstellten Wohnanlagen und Gebäude.

Damit wird auch nach der Fertigstellung Verantwortung für Bauprojekte übernommen und Paulus bleibt seinen Kunden als bewährter Ansprechpartner erhalten.

### Studentisches Wohnen in Heilbronn, Theodor-Fischer-Straße 8 und 10

## Paulus baut an der Bundesgartenschau direkt am Neckar mit

**Städtebauliche Maßstäbe will die Stadt Heilbronn in Verbindung mit der Bundesgartenschau 2019 setzen. 85 Bauträger und Investoren wurden eingeladen, ihre Ideen für eine Mustersiedlung zu präsentieren. Gleich drei von 22 ausgewählten Projekten erhielt die Paulus Wohnbau GmbH. Soziale, architektonische und ökologische Nachhaltigkeit gaben den Ausschlag.**

Ein Projekt, das Paulus adelt, aber auch höchste Ansprüche und Termintreue abverlangt. Eine Kommission und die Buga-Geschäftsleitung begleiten den Baufortschritt laufend, achten auf die Einhaltung der hoch gesteckten Qualitätsanforderungen.

Im Quartier am Neckarbogen realisiert Paulus Wohnbau GmbH Studentenapartments mit Gemeinschaftsräumen. Alles im KfW-55-Standard, das Energie spart und die Umwelt schon. Dort entstehen insgesamt 48 Studentenwohnungen mit eigener Lounge und einem Bistro im Erdgeschoss. Sie sind zwischen 18 und 48 Quadratmetern groß. Sie haben eine Küche und moderne Bäder. Sechs von ihnen werden außerdem rollstuhlgerecht ausgebaut. Allen ist ein eigener Kellerraum zugeordnet. Außerdem



Wohn- und Freizeitwert sind am Neckarbogen besonders hoch.

Grafik: PAULUS

werden alle gängigen Kommunikationswege mit High-Speed-Internet vorbereitet.

Obwohl gerade erst mit dem Bau begonnen wurde, ist bereits ein Drittel der Apartments verkauft. Der Grund liegt auf der Hand: Es ist die äußerst attraktive Lage direkt am Neckar und dem Buga-Gelände mit seinem hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind die Wege in die Innenstadt Heilbronn mit einem großen Einkaufsangebot und Gastronomie, zum Hochschulcampus und zu vielen Arbeitsplätzen kurz.

Die Großstadt im Herzen Baden-Württembergs mit ihren 125.000 Einwohnern ist der perfekte Standort zum Leben, Studieren und Arbeiten. Entsprechend groß ist der Bedarf an Flächen für Wohnformen jeglicher Art und damit höchst lukrativ auch für Kapitalanleger und Eltern. Schließlich soll sich die Zahl der Studierenden mittelfristig auf 8.000 verdoppeln. Die Vermietung ist also auf die nächsten Jahrzehnte garantiert.

Die weiteren Projekte sind Büro und Geschäftsräume mit hochwertigen Wohnungen verteilt auf zwei Häuser.

Dienstleistungs-, Praxis- und Geschäftsräume werden hier angeboten. In den oberen Etagen werden darüber hinaus 23 hochwertige Wohnungen mit 31 bis 131 Quadratmetern verkauft. Auf einer Gesamtfläche von 40 Hektar werden hier im Neckarbogen einmal schließlich über 3.500 Menschen in Toplage wohnen, leben, arbeiten und sich wohl fühlen. Aber erst einmal sollen 2019 circa drei Millionen Besucher der Bundesgartenschau die beispielhaften 22 Bauprojekte besichtigen und Anregungen für nachhaltiges Bauen mitnehmen.

### Paulus Immobilien GmbH kümmert sich:

Egal ob selbst genutztes betreutes Wohnen im Alter oder Studentenapartments für Kapitalanleger: Die Paulus Immobilien GmbH übernimmt sämtliche anfallende Verwaltungsaufgaben. Das hoch professionelle Team macht unter anderem die Nebenkostenabrechnung, kümmert sich um Reparaturen und den Hausmeisterservice. Der Kunde kann sich sicher sein: Sein Objekt ist bei gutem Preis-Leistungs-Verhältnis in besten Händen. Und er profitiert von günstigen Bewirtschaftungskosten.



## Betreutes Wohnen in Kornwestheim, Kornbühlstraße 4

# Betreuung nach individuellen Anforderungen

Schon vor 18 Jahren hat die Paulus Wohnbau GmbH die erste Wohnanlage speziell für Senioren und behinderte Menschen gebaut. Seither hat das Unternehmen in diesem Bereich mit 16 realisierten Seniorenwohnungen viel Erfahrung gesammelt und immer weiter am Konzept gefeilt. Das wird jetzt in der Kornwestheimer Kornbühlstraße umgesetzt. Das Haus soll im Herbst 2019 fertig sein.

Von der Lage nahe dem Stadtkern bis hin zur Ausstattung wurde die Seniorenwohnanlage in der Kornbühlstraße so geplant, dass möglichst viel Selbstständigkeit bewahrt, wo nötig aber auch differenzierte Hilfe angeboten wird. Die 41 hochwertig ausgestatteten Seniorenwohnungen bieten beste Voraussetzungen für Wohnen im Alter. Die besondere Qualität wird mittels durchdachter Details, wie bequem befahrbare Außenstellplätze für Autos, einen großzügigen Aufzug und die Ausstattung ohne Schwellen ergänzt.

Vom 40 Quadratmeter großen Ein-Zimmer-Apartment bis zum knapp 100 Quadratmeter großen Penthouse werden alle Wohnräume erfüllt. Meist haben die Wohnungen zwei Zimmer und großzügige 55 bis 70 Quadratmeter. Alle haben sie eine bodengleiche Dusche und



Ein geselliges Miteinander wird in der Seniorenwohnanlage gepflegt. Ein ambulanter Pflegedienst ist vor Ort.

Grafik: PAULUS

ein höher gesetztes, seniorengerechtes WC mit Haltegriffen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, der hat für Polster und Gießkanne einen praktischen Abstellraum, wie auch die Wohnung über einen Abstellraum verfügt. Eine weitere von vielen Annehmlichkeiten ist die einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung oder der Waschmaschinenanschluss im Bad. Großzügige Grundrisse, breite Türen und rollstuhlgerechte Bän-

der sorgen für Bewegungsfreiheit und erleichtern den Alltag.

Durch den Betreuungsvertrag mit der „Häuslichen Krankenversorgung 1. Zeller GmbH“ steht auf Wunsch ein verlässlicher Ansprechpartner zur Seite, wenn Unterstützung gebraucht wird. Sie ist ein leistungsstarker ambulanter Pflegedienst, der täglich fünf Stunden vor Ort ist. Auch für die soziale Betreuung steht der den Bewohnern zur Verfügung.

Zu den wesentlichen Leistungen gehören Unterstützung bei Schriftverkehr und Behördenangelegenheiten, kleinere Besorgungen, Ausflüge und Gespräche. Gemeinsame Aktivitäten im Gemeinschaftsraum werden angeboten und fördern ein geselliges Miteinander.

Dazu entstehen neben einem großzügigen Gemeinschaftsraum mit 86 Quadratmetern, ein Büro mit 62 Quadratmetern für die Betreuungsorganisation und

Anlaufstelle auch noch 92 Quadratmeter große Therapieräume im UG für geistige und körperliche Bewegungsübungen und Fitness.

Auch für Pflegeleistungen in den eigenen vier Wänden steht jederzeit Fachpersonal zur Verfügung. Die erforderlichen grund- und behandlungspflegerischen Maßnahmen werden im Einzelfall separat vereinbart. Außerdem ermöglicht das Konzept des „betreuten Wohnens“, die personelle Versorgung vollkommen selbst bestimmt zu gestalten. Pflegenden Angehörige, Pflegehilfen und professionelle Pflegekräfte können so gemeinsam eine optimale Versorgung über einen langen Zeitraum sichern.

Die demografische Entwicklung in Deutschland zeigt, dass die Paulus Wohnbau GmbH mit Seniorenwohnungen auf dem richtigen Weg ist. Denn viele deutsche Menschen werden immer älter, die Senioren mehr. Besonders stark wird diese Altersgruppe in den nächsten 20 Jahren wachsen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge das Rentenalter erreichen. Aktuell sind etwa 20 Prozent der Deutschen 65 Jahre und älter, 2060 wird es jeder dritte sein. Es macht also Sinn, sich rechtzeitig um eine seniorengerechte Wohnung zu kümmern, in der bei Bedarf auch Pflege- und Betreuungsdienstleistungen angeboten werden.

## Stadtwohnungen mit Aufzug in Bietigheim-Bissingen – Hindenburgstraße 39/1

# Topausstattung in zentraler Lage mit viel Platz

Es ist ein architektonisch toll gestaltetes Terrassenhaus in Südlage mit sehr viel Platz, das von der Paulus Wohnbau GmbH in der Hindenburgstraße 39/1 realisiert wird. Nur zehn Wohnungen sind geplant, die wenige Schritte von der attraktiven Bietigheimer Fußgängerzone entfernt sind.

Die „kleinste“ Wohnung wird auf drei Zimmern über 90 Quadratmeter haben, die größte 166 Quadratmeter mit vier Zimmern. Bezugsfertig werden sie im Winter 2019 sein.

Die Ausstattung ist – wie bei der Paulus Wohnbau GmbH generell üblich – herausragend: Schwere Eingangstüren sorgen für Sicherheit und Privatsphäre. Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung, und große Fensterflächen, die viel Licht in die Zimmer und ins Bad lassen, sorgen für Behaglichkeit. Die Rollläden sind elektrisch, die Bodenbeläge hochwertig. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung garantiert ein angenehmes Raumklima. Extrahohe Decken bieten ein großzügiges Raumgefühl. Ein Aufzug führt direkt von der Tiefgarage zu den Wohnungen.

Die Paulus Wohnbau GmbH baut exklusiv, mit durchdachter Raumaufteilung, und bietet ihren Kunden als

Standardausstattung das, was andere Bauträger sich als Sonderwunsch bezahlen lassen. Bei der Ausführung bleiben keine Wünsche offen. Die Objekte sind wegen der Bestlagen und der Wertbeständigkeit begehrt.

So gehört auch die Hindenburgstraße in Bietigheim-Bissingen wohl zu den sehr gefragten Lagen einer Stadt, die zu den beliebtesten Wohnorten in der Region zählt. Die historische Altstadt mit ihrem lebendigen Leben liegt praktisch vor der Haustüre.

Mit 43.000 Einwohnern ist Bietigheim-Bissingen nach Ludwigsburg die zweitgrößte Stadt im Landkreis Ludwigsburg. Es ist eine reiche, schuldenfreie und moderne Stadt mit einem bezaubernden historischen Stadtkern, der in den letzten Jahren mit viel Sorgfalt restauriert und mit Einzelhandelsgeschäften, Cafés, Boutiquen und Restaurants belebt wurde. Große Unternehmen, wie zum Beispiel Porsche, Dürr, Valeo und Olymp haben diese Stadt als Standort gewählt. Dies spricht für die hervorragende Infrastruktur und bringt Kaufkraft in die Stadt. Vorbildlich ist die kommunale Infrastruktur mit Kindergärten, Schulzentren, und Sportanlagen. Wer nach kulinarischer Vielfalt sucht, wird fündig. Von der Besenwirtschaft bis zum

Sternrestaurant ist die Auswahl groß. Es gibt eine Menge Sehenswürdigkeiten: die Villa Visconti, das Bietigheimer Schloss, die Stadtkirche, die Lateinschule, den Fräuleinsbrunnen, das sehenswerte Hornmoldhaus mit dem Stadtmuseum. Das große Wahrzeichen der Stadt ist der Bietigheimer Eisenbahnviadukt, der im Stil eines römischen Aquäduktes errichtet wurde. Jedes Jahr finden hier Open-Air-Konzerte unter dem Motto „Stars unter dem Viadukt“ statt. Größen wie Joe Cocker, Pur und Avici haben jedes Jahr rund 8.000 Besucher gelockt.

Für Familien mit Kindern steht ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen – von Kindergärten über Grund-, Förder-, Real- und Berufsschulen bis zum Gymnasium zur Verfügung. Und was die Freizeit betrifft – egal ob Sonnenschein oder Regen, es gibt eine tolle Badewelt für jeden Geschmack

Auch für Senioren ist Bietigheim-Bissingen ein sehr begehrtter Lebensort, für die der Verein „Aktive Senioren“ zahlreiche Aktivitäten bietet. Bietigheim-Bissingen hat eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Einwohner profitieren von den S-Bahnen, die nach Stuttgart und nach Karlsruhe fahren. Mit Pkw sind die Wege nach Stuttgart und Heilbronn kurz.

## Ludwigsburg zentral: Bauhofstraße 27

# Extrem gefragte Lage in der Unteren Stadt



Solide und innovative Bauausführung vom Fundament bis zum Dach.

Grafik: PAULUS

Begehrt waren die Wohnungen der Paulus Wohnbau GmbH in der Ludwigsburger Bauhofstraße. Innerhalb kürzester Zeit waren noch vor der Fertigstellung fünf der sieben Eigentumswohnungen verkauft.

In zentralster und doch ruhiger Lage entsteht direkt am Marstallcenter ein Ensemble, das viel Raum zur Entfaltung bietet. In bewährter Paulus-Qualität ausgestattet für höchste Ansprüche unter anderem mit Aufzug und einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung. Ein Handtuchheizkörper ist nur ein Detail der hochwertigen Badausstattung. Auch sind die Küchen mit platzsparenden Schiebetüren ausgestattet.

„Wir bauen, weil wir es lieben“, sagt Erwin Paulus, Inhaber der Paulus Wohnbau GmbH. Dabei stehen die Bedürfnisse der Kunden im Mittelpunkt – deren Lebensziele und Wertvorstellungen. Aus Träumen werden seit über zwei Jahrzehnten innovative Wohnideen entwickelt.

Die Paulus Wohnbau GmbH baut bevorzugt in innerstädtischen und Ortskernlagen. Zentral gelegen, Versorgung, Freizeit, Beruf, alles in erreichbarer Nähe. „Das sichert Lebensqualität in allen Lebenslagen“, so Paulus. In-

samt über 1.000 Wohneinheiten hat die Paulus Wohnbau GmbH seit 1998 verwirklicht. Vielerorts in der Region: von Pforzheim bis Backnang, von Heilbronn bis Stuttgart. „Jedes Projekt ist einzigartig und fordert den vollen Einsatz aller Beteiligten“, so Paulus.

Größter Wert wird auf Qualität und Nachhaltigkeit gelegt. „Dass viele unserer Bauherren und Wohnungseigentümer zufrieden mit unserer Arbeit sind, macht uns stolz und spornt uns an“, betont Paulus. Das sei der Gradmesser für jeden einzelnen der mittlerweile 38 Mitarbeiter, die regelmäßig geschult werden, um immer auf dem Laufenden zu sein.

Ebenso wichtig wie die Berücksichtigung der anspruchsvollen infrastrukturellen Kundenwünsche sind Paulus die Gestaltung der Häuser und deren Ausstattung. „Äußere Attraktivität und innere Werte – beides muss stimmen“, betont Paulus. Die Architektur der Gebäude zeichnet sich bei allen verwirklichten Projekten aus durch klassische Qualität. Größter Wert wird auch auf solide und innovative Bauausführung gelegt. Vom Fundament bis zum Dach. Dabei wird immer auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geachtet.



Kreative und doch zeitlose Architektur ist das Markenzeichen der Paulus Wohnbau GmbH.

Grafik: PAULUS



## Wohnkomfort in Erligheim, Flurstraße 27, 29 und 31

# Ein komfortables Sprungbrett mitten in die Natur

**Eine kleine, aber sehr lebendige Gemeinde ist Erligheim. Am südwestlichen Ortsrand baut die Paulus Wohnbau GmbH drei komfortable Mehrfamilienhäuser, die ganz nah an der Natur sind. Die 18 Wohneinheiten sind im Herbst 2019 bezugsfertig.**

Die Kommune mit ihren 2.700 Einwohnern liegt idyllisch im Naturpark Stromberg. Mit zahlreichen und abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten und Ausflugszielen. Sie ist ein idealer Ausgangspunkt zum Wandern oder Radfahren im Dreieck von Heilbronn, Besigheim und Bietigheim-Bissingen.

Eingefasst ist Erligheim von Weingärten mit geschätzten Lagen und Obstwiesen. Im Frühjahr zur Kirschblüte verzaubert eine der größten Anlagen im mittleren Neckarraum mit über 1.000 Bäumen die Besucher.

In Erligheim ergänzen sich eine über 1.200 Jahre alte Geschichte und innovative Unternehmen. Die Kinderbetreuung ist mit Kita und Grundschule gesichert. Kulturell wie sportlich decken die Vereine ein breites Spektrum ab. Und die Erligheimer verstehen es, beim Straßenfest oder dem Weindorf zu feiern.

Die Flurstraße ist nur einen Katzen sprung entfernt vom historischen Ortskern mit dem Bürgerhaus „Vordere Kelter“, dem alten Rathaus und der ehrwürdigen Johanneskirche. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Dienst-



Bei der Farbgestaltung setzt die Paulus Wohnbau GmbH bewusst auf ein helles und freundlich-zeitloses Erscheinungsbild.

Grafik: PAULUS

leistungsangebote und Ärzte. Hier baut die Paulus Wohnbau GmbH in optimaler Umgebung und in bewährter Qualität.

Es entstehen drei energiesparende Effizienzhäuser nach KfW-55 der aktuellen EnEV 2016 mit jeweils sechs Wohnungen. Auf einer Wohnfläche von 60 bis 130 Quadratmetern nutzt eine gute Raumaufteilung die Flächen bestmöglich. Acht der 18 Wohnungen haben nach Süden ausgerichtete Galerien. Zwei Häuser sind über einen Aufzug direkt mit der großzügigen Tiefgarage mit 19 Stellplätzen

bis zu den Obergeschossen verbunden. Außerdem gehören zu den Häusern ein Fahrradraum sowie elf Außenstellplätze.

Annehmlichkeiten, wie zum Beispiel die Gestaltung optimaler großzügiger Wohnungsgrundrisse, eine elektronisch gesteuerte Fußbodenheizung, Videosprechanlagen, große Fensterflächen, hochwertige Holz-/Alufenster, die Einhaltung erhöhter Schallschutzanforderungen und Abstellräume innerhalb der Wohnungen sind bei Paulus Wohnbau GmbH Standard.

Des Weiteren kommen hochwertige Parkett- und Fliesenbeläge, elektrisch gesteuerte Rollläden, Handtuchheizkörper in den Bädern und bodengleiche Duschen zur Ausführung.

Die großen, nach Süden gerichteten Balkone und Terrassen haben Beläge mit Granitvorsatz. Die lichte Raumhöhe mit 2,50 Metern Fertigmaß vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und eine helle Atmosphäre. Bei der Farbgestaltung der Gebäude setzt Paulus bewusst auf ein helles und zeit-

loses Erscheinungsbild, um auch noch in zwanzig Jahren zeitgemäßes Wohnen zu garantieren. Diese Wohnungen sind eine sichere Investition für Eigennutzer, eignen sich aber auch als werthaltige Kapitalanlage.

Erst im Mai 2017 wurde im Ortskern der Gemeinde ein beispielhaftes Seniorenwohnprojekt mit 18 betreuten Wohnungen, einem Pflegeheim mit 28 Plätzen von der Kleeblatt gGmbH Ludwigsburg und neun barrierefreien Eigentumswohnungen fertiggestellt.



Große Fenster lassen viel Sonnenlicht in die Wohnungen.

Grafik: PAULUS

## Barrierefrei in Kirchheim am Neckar, Sophie-Scholl-Straße 16 + 18

# Selbstbestimmt bis ins hohe Alter

**In der schönsten Aussichtslage von Kirchheim am Neckar baut die Paulus Wohnbau GmbH sieben barrierearme Eigentumswohnungen und neun betreute Seniorenwohnungen in einem Komplex. Im Herbst 2018 können die Bewohner einziehen. Bald ist Richtfest.**

Aufzüge verbinden die Untergeschossebenen mit den Wohngeschossen. Alle Wohnungen sind außerdem mit nur minimalen Schwellen erreichbar. Auf Wunsch werden die Bäder auch seniorengerecht ausgeführt.

Außer der bemerkenswerten Lage gibt es auch bei der Ausstattung Highlights:

- hochwertige, verglaste Hauseingangstüre mit Videosprechanlage
- repräsentatives Treppenhaus
- schwere, doppelt abgedichtete Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsschloss
- helle Räumlichkeiten – nach Süden und Westen orientiert
- hochwertige Bodenbeläge
- einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung
- elektrisch gesteuerte Rollläden
- Handtuchheizkörper im Bad
- individuelle Gestaltung der Bäder durch große Auswahl an Fliesenbelägen
- lichte Raumhöhe von 2,50 m

Die Paulus Wohnbau GmbH hat sich früh mit Wohnformen für Senioren befasst. Unter dem Motto „So selbstständig wie möglich, so viel Hilfe wie nötig“ wurden bereits zahlreiche beispielhafte Eigentumswohnungen und Seniorenwohnanlagen im Landkreis Ludwigsburg, Rems-Murr-Kreis sowie in Stuttgart erstellt. Damit hat das Team von Paulus einen großen Erfahrungsschatz und weiß, welche Anforderungen ältere Menschen an ihre Wohnung stellen.

## Miteinander in Hessigheim – Gartenstraße 23

# Jung und Alt leben gemeinsam unter einem Dach

**In Hessigheim errichtet die Paulus Wohnbau GmbH in der Gartenstraße 23 sechs komfortable Eigentumswohnungen mit 47 bis 106 Quadratmetern in idyllischer Lage. Dazu kommen neun Einheiten für betreutes Wohnen, die weitgehend autonomes Leben auch im Alter garantieren.**

Außer der bemerkenswerten Lage zwischen Neckar und Weinbergen und den „Felsengärten“ mit Kletterpark gibt es auch bei der Ausstattung erwähnenswerte Highlights. Zum Beispiel wird die hochwertige, verglaste Hauseingangstüre mit einer Videosprechanlage ausgestattet. Schwere, doppelt abgedichtete Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsschloss sorgen für Ruhe und ein gutes Gefühl. Die hellen Räume sind nach Westen orientiert. Die Rollläden vor den Fenstern werden elektrisch bedient. Hochwertige Bodenbeläge und eine einzelraumgesteuerte

Fußbodenheizung bieten Behaglichkeit. Die lichte Raumhöhe von 2,50 Metern sorgt für großzügiges Wohngefühl. Die Bäder können durch eine große Auswahl an Fliesen individuell gestaltet werden. Dazu gehören ebenfalls Handtuchheizkörper im Bad.

Das beschauliche Hessigheim mit seinen 2.400 Einwohnern liegt im Landkreis Ludwigsburg etwa 25 km nördlich von Stuttgart entfernt. Für Naturliebhaber hat die Gemeinde viel zu bieten: Kanufahren, Klettern, Radfahren auf dem Neckartal-Radweg oder eine Weinwanderung. Es ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Verkehrstechnisch ist der Ort sehr gut durch die Nähe zur Autobahn Heilbronn – Stuttgart und zur Bundesstraße B27 Heilbronn – Ludwigsburg verbunden. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist zudem gewährleistet.

Gesellschaftlich hat Hessigheim ebenfalls einiges zu bieten, was sich unter

anderem in der Aufgeschlossenheit der Bürger widerspiegelt. Hierzu gehört das aktive Gemeindeleben in Kirchen, Organisationen und Vereinen ebenso wie ein abwechslungsreiches Jahresprogramm durch zahlreiche Feste, größere und kleinere Veranstaltungen und Tage der offenen Tür für alle Altersgruppen.

Das „Betreute Wohnen“ bietet neben den bereits vorhandenen stationären, teilstationären und ambulanten Strukturen ein weiteres Angebot für Senioren in Hessigheim.

Durch einen Betreuungsvertrag mit der Diakoniestation Besigheim steht jederzeit Fachpersonal zur Verfügung, auch für Pflegeleistungen in den eigenen vier Wänden.

Die Diakoniestation Besigheim wird künftig ihre Außenstelle Hessigheim in den Neubau verlegen. Somit ist die Anlaufstelle für die Seniorinnen und Senioren im Haus und optimal erreichbar, wenn Hilfe gebraucht wird.



Wohnen zwischen Weinbergen und Neckar: Lage und Ausstattung machen die Wohnungen von Paulus werthaltig.

Grafik: PAULUS

## Impressum

### »PAULUS Wohnbau GmbH informiert«

**Herausgeber:** PAULUS Wohnbau GmbH, Badstubenstraße 2, 74385 Pleidelsheim  
Tel. 0 71 44/88 98 30, www.paulus-wohnbau.de, info@paulus-wohnbau.de

**Verantwortlich:** PAULUS Wohnbau GmbH

**Redaktion:** PAULUS Wohnbau GmbH

**Verlag:** Ungeheuer+Ulmer KG GmbH+Co., Körnerstr. 14-18, 71634 Ludwigsburg



## Betreutes Wohnen in Ingersheim, Wilhelmstraße

# Ein sicheres Wohngefühl mit viel Abwechslung

Die Spezialität der Paulus Wohnbau GmbH ist die Planung und Erstellung individueller Mehrfamilienhäuser sowie das Schaffen seniorengerechter Wohnungen. Insgesamt werden bis Sommer 2019 neun Zwei-Zimmer- und zwei Drei-Zimmer-Wohnungen in Ingersheim fertiggestellt.

Alle Etagen sind über einen Aufzug erreichbar. Jede der hellen und freundlichen Wohnungen verfügt über eine Küchenzeile, Loggia und eine bodengleiche Dusche sowie eine komfortable Fußbodenheizung.

Von Planungsbeginn bis zur Fertigstellung achtet die Paulus Wohnbau GmbH auf die individuellen Bedürfnis-

se der künftigen Bewohner. Gerade bei Wohnanlagen für Senioren wird darauf geachtet, dass Hilfe und Unterstützung in der Nähe ist, für den Fall, dass sie benötigt wird. Diese Mischung verbunden mit zentrumsnahem Wohnen sichert die Selbstständigkeit auch im höheren Alter.

In Ingersheim wurde dafür ein eigener Kooperationsvertrag mit der Gemeinde geschlossen. Die Paulus Immobilien GmbH vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die Kommune sorgt über die Sozialstation für deren Betreuung. Deren geschulte Fachkräfte stellen die soziale Grundversorgung sicher. Dazu gehört unter anderem die Vermittlung von Besuchsdiensten,

kleinere Hilfen bei Behördengängen oder die Organisation von Veranstaltungen kultureller, kommunikativer oder kirchlicher Art im Bereich der Wohnanlage.

Ebenfalls wird gemeinsam Freizeit gestaltet werden. Zum Beispiel mit Seniorentanz, Bastel- und Malangeboten oder Gymnastik. Dabei gilt grundsätzlich: Jeder kann, keiner muss. Zusätzlich kann im Bereich des „Wohnen plus“ gleich in der Nachbarschaft die Begegnungsstätte mitgenutzt und zum Beispiel für Familienfeiern reserviert werden.

Als Grundleistung wird eine 24-Stunden-Rufbereitschaft mit einer auf einen Tastendruck abrufbaren Telefonnummer eingerichtet. Zusätzlich erhält jeder Bewohner einen Notrufknopf, den er immer und überall bei sich tragen kann. Die Notrufzentrale alarmiert anhand einer hinterlegten Liste Kontaktpersonen oder ruft in akuten Fällen den Notarzt. Das gibt Sicherheit.

Auf Wunsch werden noch weitere Dienstleistungen vermittelt. Hilfe beim Einkauf, bei der Wohnungsreinigung, der Wäsche. Die Bereitstellung von „Essen auf Rädern“ und die Unterstützung bei der Nahrungsaufnahme. Viele der Positionen können auch über die Kranken- und Pflegeversicherung abgerechnet werden.

Nach dem Bau von 22 betreuten Seniorenwohnungen im Jahr 2007 ist dieses Projekt die 2. Seniorenwohnanlage die in Ingersheim entsteht und wieder baut Paulus Wohnbau GmbH. Aufgrund des guten Rufs der ersten Seniorenwohnanlage sind bereits viele Verkaufszustimmungen vorgemerkt, die sich in dem neuen Projekt einkaufen wollen.



Mit der Ingersheimer Sozialstation ist die Grundversorgung gesichert.

Grafik: PAULUS

## Attraktive Häuser in Neckarwestheim, Heilbronner Straße 11 und 15 und Rosenstraße 4

# Ein zentrales Blockheizkraftwerk sorgt für Energie

Im Herzen von Neckarwestheim entstehen drei architektonisch bemerkenswerte Gebäude mit eleganten Stadtwohnungen. Öffentliche Einrichtungen des täglichen Lebens finden sich in unmittelbarer Nähe.

Bezogen werden können die Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und einer Fläche von 55 bis 107 Quadratmetern Wohnfläche voraussichtlich im Sommer 2018. Die Raumaufteilung verschwendet keine Fläche. Alle Terrassen und Balkone haben Schiebetüren mit nur niedrig gehaltenen Schwellen.

Bei der Planung dieser Häuser wurden sämtliche Aspekte zeitgemäßen Wohnens optimal berücksichtigt. Nach dem Eingang mit Videosprechanlage besticht das Treppenhaus durch die großzügige Verglasung, den wertbeständigen Natursteinbelag und die Edelstahlhandläufe. Alle Wohnungen lassen sich bequem mit einem Aufzug erreichen. Durch die massiven, extra sicheren Eingangstüren, die mit erhöhtem Schallschutz versehen sind, wird die Privatsphäre der einzelnen Wohnungen geschützt.

Freundliche Eingangsbereiche und

helle Räumlichkeiten mit großen Fensterflächen nach Süden und Westen bestimmen die Atmosphäre.

Hochwertige Parkett- oder Fliesenbeläge werden in den Wohnungen mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung verlegt.

Große Fensterflächen lassen viel natürliches Licht in die Zimmer und verstärken so das positive Raumgefühl. Elektrisch gesteuerte Rollläden in allen Räumen und hochwertige Energiespar- und Schallschutzfenster sind weitere Beispiele für die sehr gute Ausstattung.

Großzügige Tageslichtbäder mit sehr guter Sanitärausstattung und großen bodengleichen Duschen kommen zur Ausführung. Eine erlesene Auswahl an Fliesen in unterschiedlichen Formaten ermöglicht eine individuelle Gestaltung für jeden persönlichen Geschmack.

Die Tiefgarage verbindet die ganze Anlage unterirdisch. Jeder Wohnung sind Kellerräume zugeordnet und auch für Fahrräder gibt es reichlich Platz. Zusätzlich hat jedes Haus Räume für Waschmaschinen und Trockner, jeweils mit eigenen Anschlüssen und Steckdosen.

Selbstverständlich erhalten die Gebäude eine zukunftsfähige Heizungs- und Warmwasserversorgung mit einem Blockheizkraftwerk, das im nah gelegenen Rathaus installiert wird. Die Gebäude erfüllen alle die Werte von KfW-55-Effizienzhäusern.



Die eleganten Stadtwohnungen sind mitten im Gemeindezentrum.

Grafik: PAULUS



Paulus Wohnbau GmbH realisiert das Einfamilienhaus auf einer Ebene.

Grafik: PAULUS

## Bungalows in Murr, Kiefernweg

# Ohne Stufen von der Garage bis ins Wohnzimmer

Es ist der Traum schlechthin: Ein ebenerdiger Bungalow bedeutet Wohnen pur. Ein Einzelhaus mit 115 Quadratmetern ganz für sich alleine, ohne Mitbewohner und mit den Qualitäten eines Penthouses. Nur mit Garten.

Herbst 2018 wird dieser Familientraum wahr. Dann stehen diese sechs Häuser im Kiefernweg. Repräsentatives Wohnglück: So ein Bungalow ist modern und praktisch.

Wer sich dafür entscheidet, sagt Treppen endgültig „adieu“. Im Erdgeschoss sind alle Räume zu finden, die man im täglichen Leben benötigt. Das komplette Leben spielt sich auf einer Ebene ab.

Die Häuser können individuell gestaltet werden. Je nach Raumbedarf stehen drei oder vier Zimmer zur Wahl. Auch bei der Küche sind Spielräume möglich. Ob „geschlossen“ oder „offen“.

Die Bungalows werden nach den Bestimmungen der EnEV 2014 als Energieeffizienzhaus KfW-55 erstellt. Es kommen unter anderem hochwertige Parkett- und Fliesenbeläge und große bodengleich geflieste Duschbereiche zur Ausführung. Durch große Fensterfronten und Türen fällt viel Licht nach innen und so werden

die schön gestalteten Außenbereiche Teil des Wohnraumes.

Die abgeschlossene Garage ist bequem befahrbar und das Tor lässt sich mit einem Handsender komfortabel vom Auto aus öffnen.

Überhohe Räume schaffen ein großzügiges Wohnambiente, um das man die Bewohner künftig beneiden wird!

Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei, Bäckerei, Metzger, Supermarkt und Restaurant sowie Banken, Handel und Dienstleister sind praktisch vor der Haustüre. Und die Gemeinde ist günstig gelegen: Das idyllische Bottwartal und die Löwensteiner Berge, die Schillerstadt Marbach und die barocke Residenzstadt Ludwigsburg liegen direkt vor der Nase.

Der Freizeitwert Murr ist mit Sportanlagen und dem Wellen-Freibad im benachbarten Steinheim hoch, das Vereinsleben ist lebendig und bei der Kinderbetreuung bleiben keine Wünsche offen. Auch die Autobahn ist schnell erreicht. In Murr genießen die Bewohner alle Vorzüge ruhiger dörflicher Gemeinschaft und haben doch urbane Lebensqualität in nächster Nähe. Und: Die Gemeinde Murr zählt zu den wohlhabendsten Kommunen im ganzen Landkreis.



Die drei Wohnungen im Erdgeschoss haben einen eigenen Gartenanteil.

Grafik: PAULUS

## Idyllisches Mundelsheim – Lange Straße 75

# Zwischen Neckar und Wein

Malerisch liegt Mundelsheim zwischen Neckarschleife und Steillagen. Ein kleiner Ort mit 3.400 Einwohnern, der viel zu bieten hat. Bald auch acht hochwertige Eigentumswohnungen. Ab Frühjahr 2019 sind sie bezugsfertig.

Ideal sind die Weinberge zum Spazieren, Wandern oder Radfahren. Neben Kindergarten und Schule hat Mundelsheim sogar ein eigenes Freibad.

Sportplätze und Tennisanlagen laden ein, sich in den Vereinen fit zu halten. In Mundelsheim wird Gemeinschaft gelebt und Anlässe zum Feiern gerne wahrgenommen. Der Freizeitwert ist hier hoch.

Die Gemeinde liegt ruhig und doch verkehrsgünstig. Stuttgart und Heilbronn sind mit Auto und Bus gut erreichbar. Wer es ruhiger angehen lässt, nimmt das Ausflugsschiff.

Die Wohnungen in der Langen Straße sind optimal geschnitten. Die Zwei- bis

vier-Zimmer-Wohnungen haben zwischen 60 und 100 Quadratmeter. Bei der Planung wurden alle Aspekte zeitgemäßen Wohnens berücksichtigt. Die großzügige Verglasung des Treppenhauses sowie die großen Schiebetüren und Fensterflächen zu den Terrassen und Balkonen lassen viel Licht in die Wohnungen. Elektrisch gesteuerte Rollläden in allen Räumen und hochwertige Holz-/Alufenster unterstreichen die sehr gute Ausstattung. Ein Aufzug führt von der Tiefgarage mit breiten Stellplätzen und breiter Fahrgasse in alle Etagen. Hochwertige Parkett- und Fliesenbeläge werden in den Wohnungen mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung verlegt. Auch in viele der Badezimmer mit bodengleicher Dusche kommt Tageslicht. Meist gibt es ein separates Gäste-WC, sowie einen praktischen Abstellraum in der Diele. Weil das Gebäude als KfW-55-Effizienzhaus erstellt wird, schon das Geldbeutel und Umwelt.