



# Strenger

Ein gutes Gefühl.

DESIGN UND NACHHALTIGKEIT IN PERFEKTION

Würzburg  
Hublands Stadt villen



# Heimkommen im Hubland.

In bester Lage im attraktiven neuen Würzburger Stadtteil Hubland bauen wir perfekt durchdachte Familieneigenheime für ein harmonisches Leben mit Blick ins Grüne. Unsere Designhäuser beweisen eindrucksvoll, dass ökologisch auch gut aussehen kann.

Vom Familienunternehmen für Familien gemacht: Als Mutter von fünf Kindern weiß ich genau, was Familien beim Thema Wohnen wichtig ist. Dazu gehört nicht zuletzt eine lebendige Nachbarschaft. Wenn schon bald Kinderscharen durch die großzügigen Gärten ziehen, während Sie gemütlich mit Ihren Nachbarn im Schatten der üppigen Bäume beim Grillen zusammensitzen, haben wirklich alle gewonnen.

Wir freuen uns gemeinsam mit Ihnen auf stilvolles Familienwohnen in Hublands Stadtvillen. Teilen auch Sie unsere Vision vom Wohnen der Zukunft.



Dr. Lis Hannemann-Strenger  
Geschäftsführung Strenger







Hublands Stadtvillen verbinden nachhaltiges Wohnen mit ansprechender Architektur und viel Komfort, sodass Sie einfach besser leben.







Unverbindliche Visualisierung

AUF EINEN BLICK

Ein Sehnsuchtsort,  
an den man jeden Tag  
gerne zurückkehrt.

21

Stadhäuser

6,5

Zimmer

Bis zu 160

Wohnfläche in m<sup>2</sup>


Bis zu 50

Nutzfläche UG in m<sup>2</sup>

Projekt-Highlights

- **Exklusives Design:** Lichte Deckenhöhe bis zu 2,70 m, herausragende Architektur, Designbäder und -küchen, große Fensterfronten, hochwertiges Interieur, integriertes Lichtkonzept
- **Nachhaltiges Energiekonzept:** KfW-40, Fernwärme, Photovoltaik, E-Mobilität, Regenwasserzisterne für jedes Haus, intelligentes Smart-Home-System
- **Gemeinschaft 2.0:** Urban Gardening, Paketbox, Lastenfahrräder, zahlreiche Begegnungsplätze, gemeinsamer Boardwalk
- **Naturliebe:** Viele neue Baumpflanzungen, weitläufige bepflanzte Gärten, begrünte Dächer, Holzterrassen, Obstbäume, eigenes Hochbeet



An aerial photograph of a city, likely Regensburg, Germany, showing a mix of residential areas, green spaces, and industrial zones. A prominent pink location pin is placed on the right side of the image, marking a specific area. The sky is filled with wispy clouds, and the overall scene is captured from a high vantage point, providing a panoramic view of the urban landscape.

Das Neubaugebiet **Hubland** liegt in einer **exponierten Höhenlage** mit einer fantastischen **Aussicht** über die Stadt. Trotzdem ist das Quartier nahe der **Innenstadt** gelegen und die Versorgung des täglichen Bedarfs ist **fußläufig möglich**.



# Neuer Lieblingsort in perfekter Lage.

## Anbindung & Mobilität

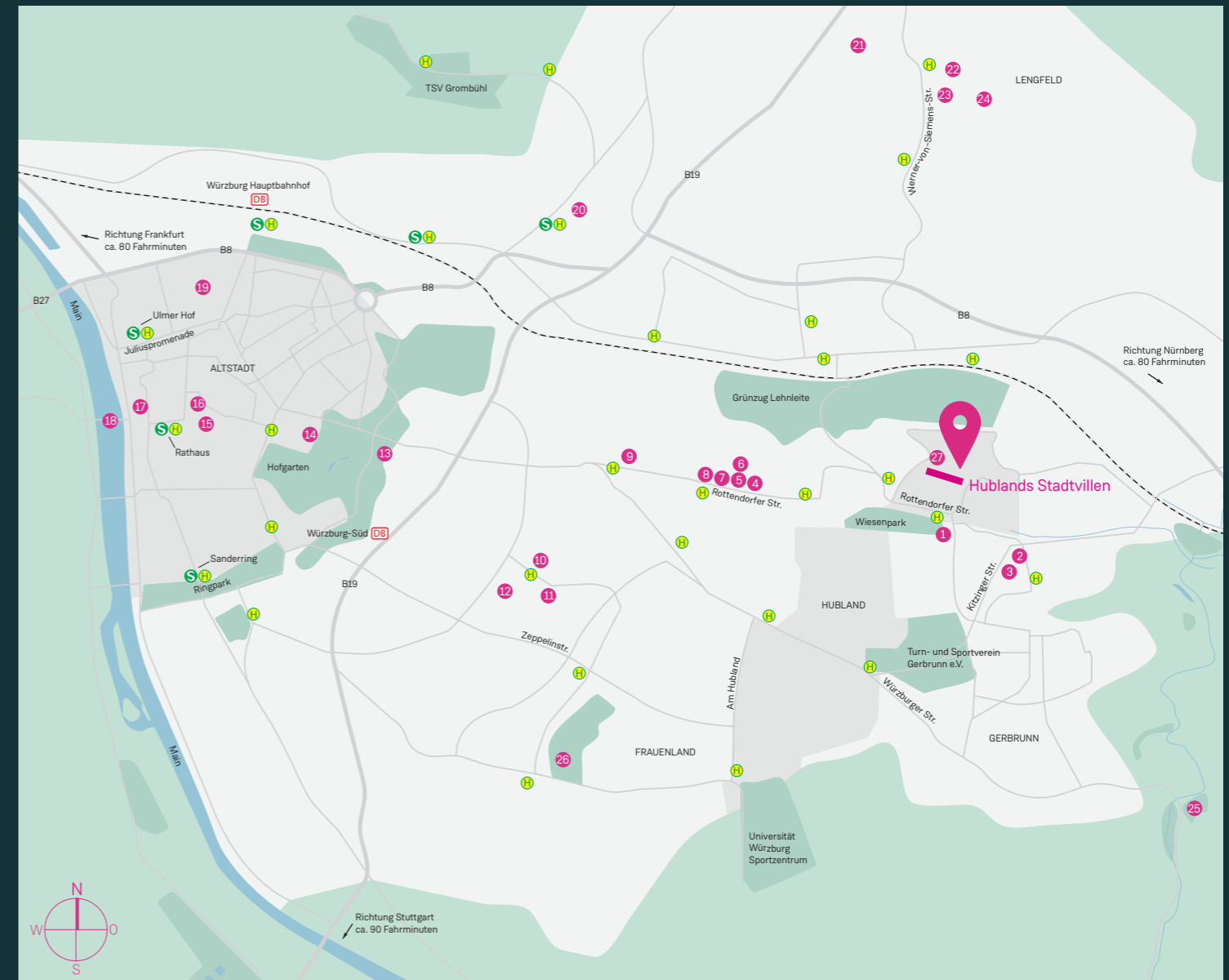
In nur **sechs Gehminuten** erreichen Sie die Bushaltestelle Belvedere, die Buslinie 29 fährt Sie durch ganz Würzburg. Auch der **Würzburger Hauptbahnhof** ist mit seinen vielen Anbindungen in Minutenschnelle erreichbar. Dank ICE und zahlreichen Regios sind Großstädte wie Nürnberg oder Frankfurt nur noch einen Katzensprung entfernt. Autofahrer:innen sind über die **B 8, B 19** und die **Autobahnen A 3 und A 7** bestens angebunden.

## Bildung & Einkaufen

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie **Spielplätze auf kurzem Weg**. In der näheren Umgebung befinden sich **zahlreiche der 49 Kindergärten und Schulen** Würzburgs. Das **hervorragende Studienangebot** der Julius-Maximilians-Universität Würzburg zieht **junges und internationales Publikum** an. Den Campus erreichen Sie in nur **sechs Minuten Fahrweg**. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind hervorragend – alle Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie in nächster Nähe.

## Freizeit & Kultur

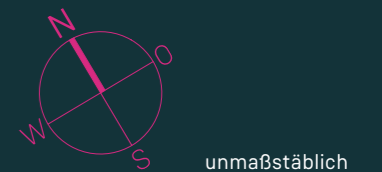
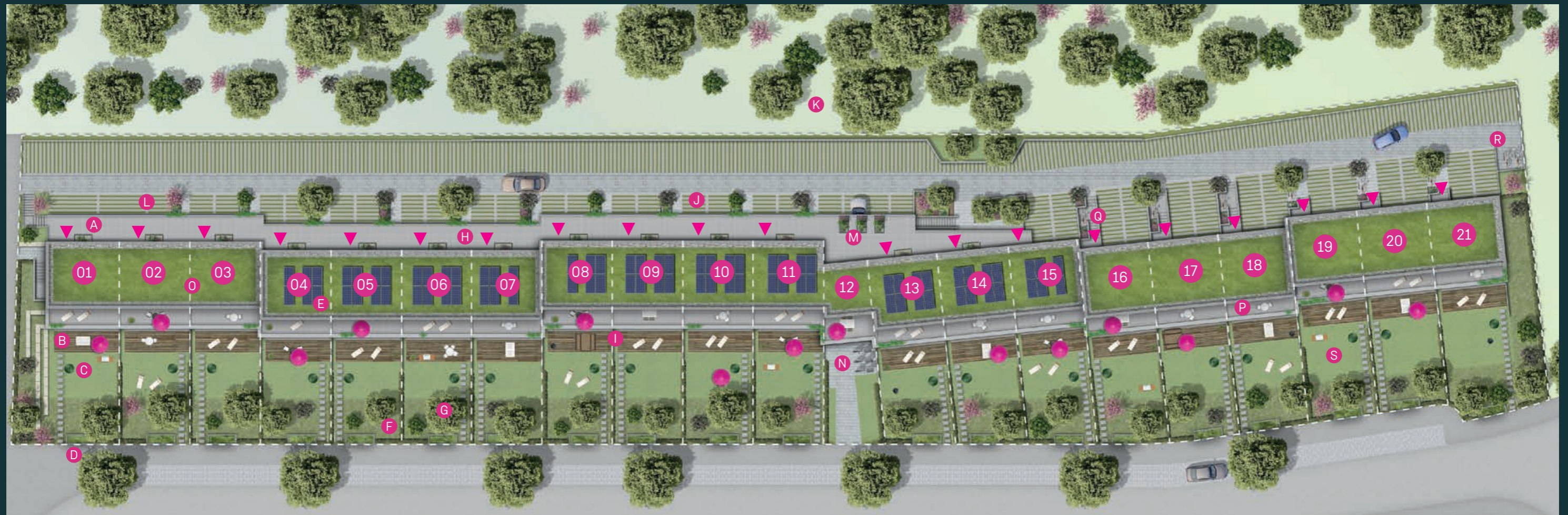
Der **historische Stadtkern Würzburgs** hat weit mehr zu bieten als die schönen Kaffees, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Zu den **Sehenswürdigkeiten** zählen die Residenz sowie zahlreiche Kapellen und Kirchen. Trainieren Sie in den nahen Sportanlagen, den Schwimmbädern oder nutzen Sie die **Parks** und den **kleinen Wald** unmittelbar am Neubaugebiet für eine Joggingrunde. Für den gemütlichen Spaziergang ist das Mainufer mit seinen **weitläufigen Parks und Spielplätzen** bestens geeignet. Feiern können Sie in der Studentenstadt in den Clubs und Bars sowie auf einem der **zahlreichen Feste** wie zum Beispiel dem Kiliani-Volksfest.



## Legende

- |    |                                    |    |                                |    |                              |
|----|------------------------------------|----|--------------------------------|----|------------------------------|
| 1  | Bistro Belvedere                   | 11 | Goethe-Kepler-Grundschule      | 21 | Städt. Kindergarten Lengfeld |
| 2  | Metzgerei Dees                     | 12 | Franz-Oberthür-Schule          | 22 | Supermarkt (Lidl)            |
| 3  | Supermarkt (Tegut)                 | 13 | Theater Chambinzky             | 23 | Supermarkt (Norma)           |
| 4  | Eiscafé (Buonissimo Würzburg)      | 14 | Residenz Würzburg              | 24 | Tennisclub                   |
| 5  | Supermarkt (Rewe)                  | 15 | Dom St. Kilian                 | 25 | Tennisclub                   |
| 6  | Supermarkt (Aldi)                  | 16 | Neumünster                     | 26 | Wolfgang-Adami-Bad           |
| 7  | Bäcker                             | 17 | Rathaus                        | 27 | Kita in der alten Flugschule |
| 8  | Bioladen (ebl-naturkost)           | 18 | Alte Mainbrücke                |    |                              |
| 9  | Johanniter-Mini-Kita Kleine Trolle | 19 | Julius-Spital Weingut Würzburg |    |                              |
| 10 | Matthias-Grünewald-Gymnasium       | 20 | Universitätsklinikum Würzburg  |    |                              |





Bei uns kaufen Sie nicht einfach ein Haus. Sie finden ein neues Zuhause, in dem es Ihnen an nichts fehlen soll.

## Legende

### Exklusives Design

- B** Hochwertige Holzterrassen
- I** Hohe private Sichtschutzelemente
- L** Aufwendiges Lichtkonzept
- P** Sonnige Dachterrassen
- Q** Hauszugänge mit Lichtkonzept
- S** Aufwendig gestaltete Gärten

### Nachhaltiges Energiekonzept

- C** Eigene Zisterne mit Handpumpe
- E** Photovoltaik mit 100% Ökostrom
- J** 2 Stellplätze pro Haus mit Wallbox
- O** Intensiv begrünte Dächer

### Gemeinschaft 2.0

- D** Begrünte Müllboxen mit Abholservice
- H** Gemeinsamer Boardwalk mit Urban Gardening
- M** Urban Gardening
- N** Lastenfahrräder
- R** Fahrradabstellplatz

### Naturliebe

- A** Eigene Hochebeete vor jedem Hauszugang
- F** Voll angelegte Gärten mit Hecken, Bäumen und Raseneinsaat
- G** Eigener Obstbaum in jedem Garten
- K** Bestehender Wald







# Exklusives Design.

Nachhaltige Bauweise, Familienheim und höchste Designansprüche müssen sich nicht ausschließen. Erleben Sie die perfekte Kombination in Hublands Stadtvillen. Freuen Sie sich darauf, dass Ihr Interior durch die perfekte Lichtplanung in den Eingangsbereichen und Fluren optimal in Szene gesetzt wird.



Weil man Anspruch nicht vor der Haustüre abgibt.

- Exklusive Architektur
- Extrahohe Räume bis zu 2,70 m
- Integriertes Lichtkonzept innen und außen
- Bodentiefe Fenster
- Voll ausgestattete Designbäder mit Einbaumöbeln
- Hochwertiges Interieur
- Smart-Home integriert
- Durchdachte Elektroplanung
- Harmonische Fassadengestaltung





# Naturliebe.

Die Farbe Grün ist hier mehr als die Fassadengestaltung. Der Nachhaltigkeitsgedanke zieht sich von Beginn an durch das ganze Wohnquartier, zum Beispiel in den bepflanzten Gärten. Stellen Sie sich vor, wie Sie schon bald die ersten roten Beeren im Garten naschen.



Ein ökologisches Quartier mit den höchsten Ansprüchen.

- Weitläufige, bepflanzte Gärten
- Begrünte Dächer
- Holzterrassen
- Heimische Obstbäume und Sträucher zum Naschen
- Eigene Regenwasserzisterne für jedes Haus
- Photovoltaik auf dem Dach
- E-Mobilität





In allem, was wir tun,  
fühlen wir uns Mensch  
und Natur verpflichtet.  
Und das seit unseren  
Anfängen vor 40 Jahren.

Wir bauen stets nach neuesten ökologischen Standards,  
mit regionalen und möglichst natürlichen Materialien.  
Nachhaltigkeit leben wir auch im Sinne der Langlebigkeit  
unserer Gebäude und einem sozialen Miteinander der  
Quartiersbewohner:innen.

Mit welchen Baumaßnahmen schafft Strenger KfW-40?

Die bauliche Konstruktion unserer Immobilien ist so ausgelegt, dass sich der  
Energieverbrauch gegenüber heute im Neubau gültigen gesetzlichen Mindest-  
standards (EnEV) um über 40 Prozent absenkt. Erreicht wird dies durch eine  
hocheffiziente Bauweise mit umweltfreundlicher, mineralischer Dämmung  
sowie hocheffizienter Fernwärmeversorgung.

Wie wirkt sich das auf die Energiekosten bzw. Nebenkosten aus?

Die Energiekosten setzen sich aus dem Produkt aus verbrauchter Menge und  
Preis pro kWh zusammen. Durch nachhaltigere Konstruktion und Planung wird  
bei gleichem Nutzerverhalten weniger Energie verbraucht, sodass die Energi-  
kosten geringer gegenüber einem konventionell gebauten Haus sind.



Ist das Ökostrom? Bin ich an einen Anbieter gebunden?

Der über die PV-Anlage produzierte Strom und der zusätzlich bei Bedarf  
extern eingespeiste Strom sind zu 100 Prozent Ökostrom. Ein Anbieterwechsel  
ist möglich. Durch unser Mieterstrommodell liegt der Strompreis immer  
mindestens 10 Prozent unter Marktpreisen des örtlichen Versorgers.

Was bedeutet das für die Finanzierung und die Werthaltigkeit?

Der langfristige Wert und damit auch der Wiederverkaufswert von nach-  
haltigen Immobilien wird höher eingeschätzt als bei weniger nachhaltigen  
Gebäuden. Ein Grund dafür sind der geringere Energieverbrauch bei gleichem  
Nutzungsverhalten und die erwarteten strengeren gesetzlichen Vorschriften  
für Gebäude in Deutschland. Bei einigen Banken spiegelt sich dies bereits in  
günstigeren Finanzierungsbedingungen wider. Institutionelle Investoren und  
Immobilienfonds machen Nachhaltigkeitskriterien zunehmend zum Grund-  
satzkriterium bei ihren Investitionsentscheidungen. Wir haben uns bewusst  
dazu entschieden, unseren Kund:innen den Weg in die Zukunft zu bahnen und  
den Kundennutzen über den gesamten Lebenszyklus zu maximieren.



# Gemeinschaft 2.0

Entdecken Sie die lebendige Nachbarschaft im Wohnquartier Hublands Stadtvielen. Genießen Sie die Gesellschaft oder Ihre Ruhe – das Quartier mit Familienhäusern und Gemeinschaftsbereichen bietet Ihnen Raum für beides.



Gemeinschaft erleben, Rückzug genießen – ganz wie Sie mögen.

- Rückzugsmöglichkeit im Haus oder dem eigenen Garten
- Begegnungsorte für den Plausch mit den Nachbarn
- Urban Gardening: Obst und Gemüse aus der Nachbarschaft
- Projekteigene Paketbox erspart lange Wege zur Post
- Gemeinschaftliche Lastenfahrräder
- Gemeinsamer Boardwalk mit intensiver Bepflanzung







Genießen Sie die herrliche Höhenlage – Hublands Stadt villen versprechen traumhafte Sonnenauf- und -untergänge.



# Zum Ankommen gestaltet, zum Bleiben designt.

## Haus-Highlights

- Drei hochwertige Interieurlinien
- Überhohe Decken mit bis zu 2,70 m
- 2 Tageslicht-Designbäder und separates Gäste-WC
- Bad-Ausstattung: große bodenebene Dusche und Raindance, Waschtischunterschranke, hochwertige Einbaumöbel, beleuchtete Nischen
- Überdurchschnittliche Elektroaustattung und moderne Infrastruktur für Homeoffice
- Innovative Smart-Home-Technologie
- Fußbodenheizung
- Elegantes Malervlies
- Großflächige Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Stimmungsvolles Lichtkonzept mit Designerlampen
- Regenwasserzisterne im Garten
- Hochwertige Holzterrassen und Sichtschutzelemente
- Vollunterkellerung mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eigenem Waschaum

## Projekt-Highlights

- Paketstation
- Voll angelegte und aufwendig gestaltete Außenanlagen
- Eindrucksvolles Lichtkonzept in den Gemeinschaftsbereichen
- E-Ladestationen

## Service

- Hausmeisterservice
- Vermietungsservice
- Für Kapitalanleger: Strenger-Sorglos-Paket

## Sicherheit

- Einbruchhemmende Türen
- Pilzkopfverriegelung an Fenstern im EG
- Elektrische Rollläden mit Aufschubsicherung





## HOCHWERTIGE DESIGNKÜCHEN

Hier schmeckt  
das Leben am  
intensivsten.

Wir haben uns für Sie bereits Gedanken gemacht: In **intensiver Zusammenarbeit** mit unseren Planungspartner:innen, Designer:innen und Kund:innen haben wir für Sie **drei hochwertige Küchenplanungen** erstellt.

Wählen Sie Ihren Favoriten aus den **drei exklusiven Küchendesigns** und beziehen Sie Ihre **Traumküche** direkt über uns. Die Basis bilden **Markenküchen** des Herstellers Leicht mit Siemens Elektrogeräten.

**Das Beste** daran - Sie sparen sich Zeit und Nerven. Die Küchen werden von uns rechtzeitig bestellt, abgerufen und vor der Übergabe für Sie eingebaut. So können Sie **nach dem Einzug sofort loslegen**. Denn wo gekocht wird, da ist Leben.



### Küchenmodell 1

- Großzügiger Thekenbereich
- Siemens Einbauherd/Backofen A+
- Siemens Dampfgerar
- Siemens Kühl/Gefrierkombination
- Siemens Cerankochfeld
- Siemens Geschirrspüler
- Siemens Dunstabzugshaube A+

### Küchenmodell 2

- Großzügiger Thekenbereich und maximaler Stauraum
- Siemens Einbauherd/Backofen A+
- Siemens Dampfgerar
- Siemens Kühl/Gefrierkombination
- Siemens Cerankochfeld
- Siemens Geschirrspüler
- Siemens Dunstabzugshaube A+

### Küchenmodell 3

- Großzügiger Thekenbereich mit Kochfeld und Downdraft
- Siemens Einbauherd/Backofen A+
- Siemens Dampfgerar
- Siemens Kühl/Gefrierkombination
- Siemens Cerankochfeld
- Siemens Geschirrspüler
- Siemens InductionAir Plus - Downdraft



# DAS AHHH UND OHHH FÜR DIE SINNE.

Entspannung, Regeneration, Erfrischung – das Badezimmer ist mehr als nur ein Ort für Alltagsroutine. Wir vereinen **Design** und **Effizienz** in Perfektion für **Wohlbefinden** mit gutem Gewissen. Denn unsere Badezimmer sehen nicht nur gut aus, sondern vereinen eine **Vielzahl innovativer Lösungen**, von der **wassersparenden Wellnessdusche** über die **nahtlosen Waschtischenanlagen** für maximale Hygienestandards bis zu den integrierten Smart-Home Lichtkonzepten. Ein **großzügiger Duschbereich** gibt Ihnen den Raum, sich vollkommen zu entfalten. Das Beste: unsere Bäder wurden von **Innenarchitekten design** und von unseren **Kunden** in speziellen Workshops auf ihre **Alltagstauglichkeit geprüft**. Fehlt nur noch Ihr Handtuch.



Unverändliche Visualisierung

## Tageslichtbad

- Einbau Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung, Stauraum und großflächigem Spiegel
- Großer Waschtisch mit Unterschrank
- Hochwertige Materialien und edle Sanitärgegenstände
- Echtglasduschabtrennung
- Bodenebene Wellnessdusche mit Raindance
- Befliester Edelstahl Ablauf
- Elektrischer Wandheizkörper
- Großformatige Wand- und Bodenfliesen
- Formschöne Badewanne
- Überhohe Decken bis zu 2,70 m
- Nutzerunabhängiges Lüftungskonzept
- Edles Malervlies



”

Mit Strenger haben wir uns den Traum vom eigenen Haus als Rückzugsort erfüllt. Vom Kauf bis zur Übergabe war alles perfekt organisiert.“

Familie Hermann, Strenger Kunden





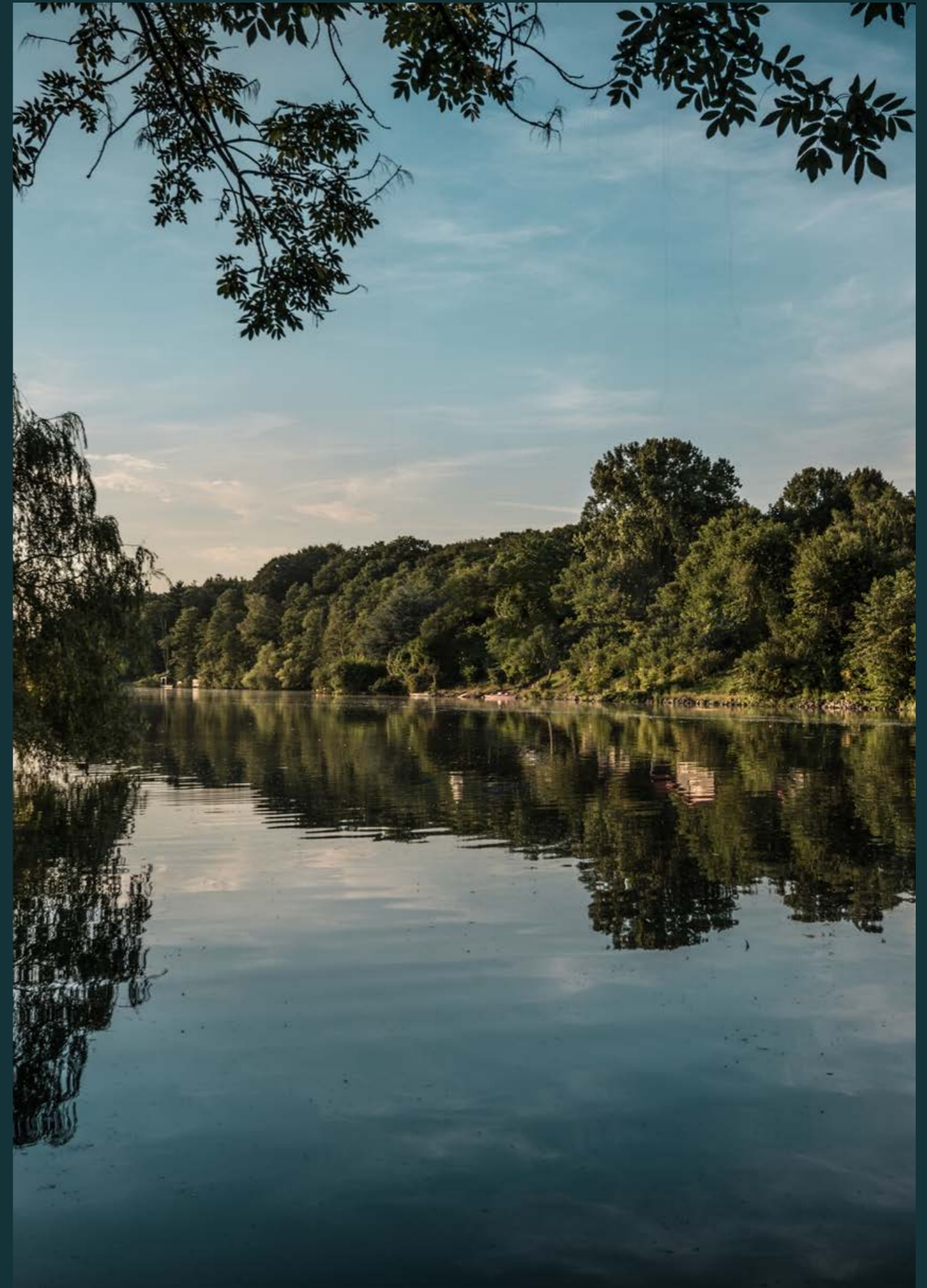
# Wir schaffen inspirierte Orte, damit Menschen einfach besser leben.

Seit 40 Jahren realisieren wir innovative und ganzheitliche Bau-  
projekte in Deutschland, damit Sie einfach gut leben können.  
Dabei setzen wir schon immer auf höchste Qualität, sowohl bei der  
Architektur, der nachhaltigen Bauweise unserer Quartiere als auch  
beim persönlichen Kontakt. Bei uns sind Sie von der Planung bis  
zur Schlüsselübergabe Ihres Eigenheims stets in besten Händen.  
Strenger heißt: Sie bekommen alles aus einer Hand: Wohnen,  
Gebäudemanagement und auch Renovierungen. Als regionaler  
Marktführer haben wir bereits über 9.000 Kund:innen in ihr neues  
Zuhause gebracht. Nicht nur Eigenheimbesitzer:innen sind von un-  
serer Qualität überzeugt, auch zahlreiche Jurys aus den Bereichen  
Innovation, Ökologie und Architektur haben uns ausgezeichnet.

## Unser Engagement. Die Strenger Stiftung.

Damit wir nicht nur bei unseren eigenen Quartieren an die Umwelt  
denken, fördern wir diverse Umwelt- und Naturschutzprojekte. So  
haben wir gemeinsam mit einer Naturschutzorganisation regionale  
Landschaften renaturiert. Das Herzensprojekt der Strenger Stiftung  
sind unsere Heimstark-Häuser. Dort unterstützen wir wohnungs-  
lose Menschen, um ihnen einen Rückzugsort und wieder eine  
Perspektive zu geben.

[www.strenger.de/engagement](http://www.strenger.de/engagement)





Das Beste an  
unseren Häusern –  
es gibt sie wirklich.



Arkadien Ulm/Dornstadt, 2022



Ludwigsburg  
Rosenpark Townhouses, 2009



Arkadien Ulm/Dornstadt, 2022



Heilbronn Urban Garden, 2018



Ludwigsburg Barockoko, 2017





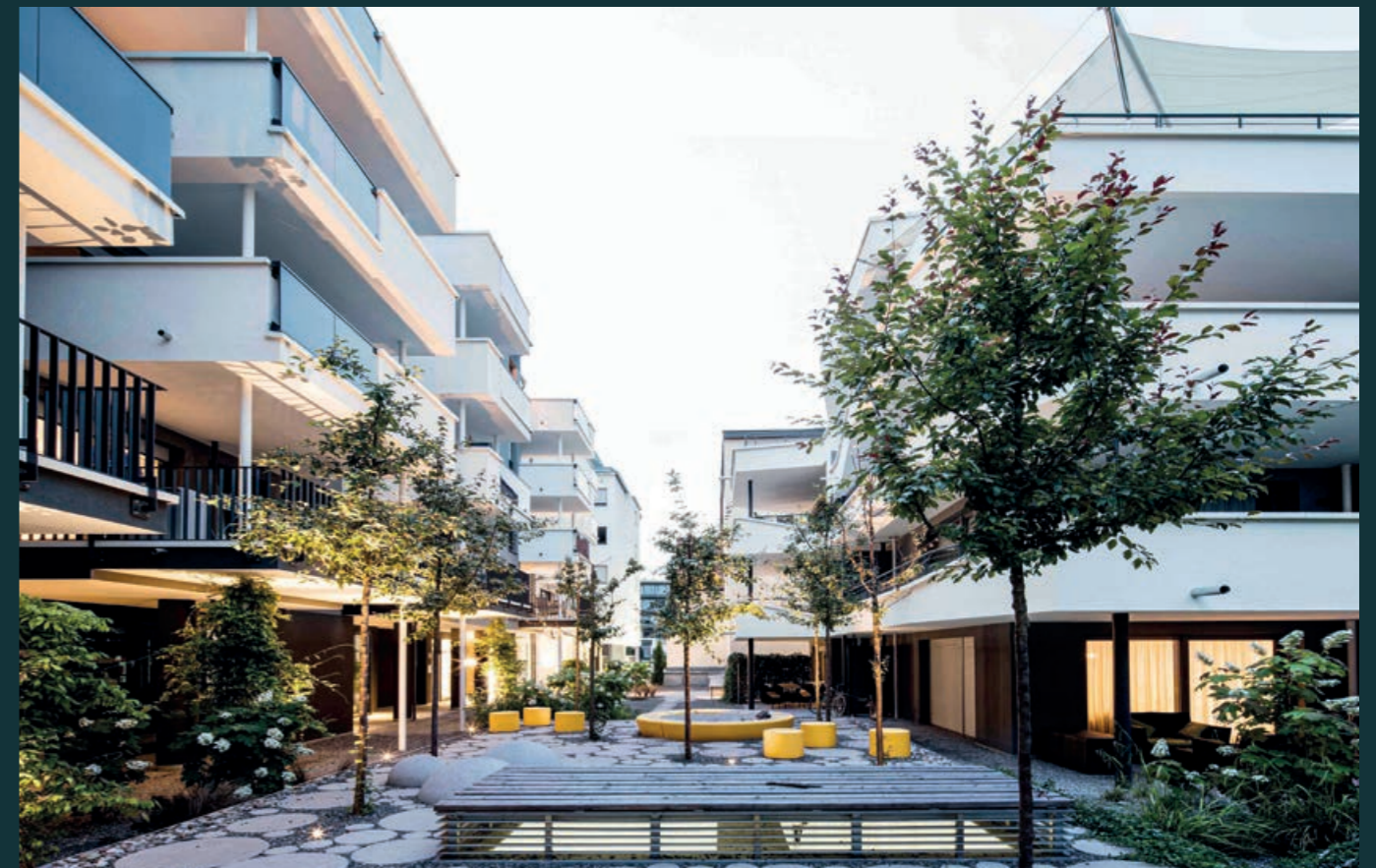
Ludwigsburg  
Das Strenger Haus,  
2021



Kirchheim/Teck City Cube, 2018



Löchgau  
Living Together,  
2021



Stuttgart City-Puls, 2016



# Wir begleiten und beraten Sie gerne.



Andreas Wohlmann  
Verkauf



Philipp Model  
Verkauf



Hannes Engelbrecher  
Verkauf

Strenger Bauen und Wohnen GmbH Karlstraße 8/1 71638 Ludwigsburg  
Tel. +49 7141 4777 0 kontakt@strenger.de www.strenger.de



# Strenger

Ein gutes Gefühl.

Ein Projekt von:

Strenger Bauen und Wohnen GmbH  
Karlstraße 8/1, 71638 Ludwigsburg  
Tel. +49 7141 4777 0, Fax +49 7141 4777 666  
[kontakt@strenger.de](mailto:kontakt@strenger.de), [strenger.de](http://strenger.de)

Alle Abbildungen in dieser Broschüre sind als  
unverbindliche Visualisierungen zu verstehen.

