

PFLEIDERER steht seit 1962 für moderne, durchdachte und wertstabile Immobilien.

# Zuhause ist der Ort, wo das Herz höher schlägt.



Schwaikheim, Sophie-Scholl-Straße  
Wohnquartier MITTELPUNKT - HEISSE KLINGE

Attraktive Doppelhaushälften



Modernes Wohnen & Leben  
von Pfeiderer

# Hier steht Ihr schönes Wohnen im Mittelpunkt.



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Nachfrage nach Wohnraum ist auch vor den Toren Stuttgarts nach wie vor sehr hoch. Aufgrund der schönen Wohnlagen, reizvollen Landschaften sowie der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur, investieren viele Eigennutzer und Kapitalanleger in Immobilien zum Beispiel im Rems-Murr-Kreis.

In diesen sich schnell wandelnden Zeiten, sind wir uns sicherer denn je, dass die Investition in eine PFLEIDERER-Immobilie für Eigennutzer oder Kapitalanleger nach wie vor eine werterhaltende und inflationssichere Investition darstellt.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Sie für ein Wohnen und Leben vor den Toren Stuttgarts begeistern und Ihnen unsere neuen Objekte im Wohnquartier **MITTELPUNKT - HEISSE KLINGE** in Schwaikheim präsentieren.



Diese zehn attraktiven Doppelhaushälften befinden sich in einer attraktiven Wohnlage mit kurzen Wegen in die Natur oder zum Schwaikheimer Bahnhof.

Mit überzeugender und moderner Architektur bieten wir hier ein neues Wohnhighlight in unserer Region.

Mit den Vorteilen einer perfekten Wohnlage, einem durchdachten Energiekonzept sowie der Realisierung in hochwertiger Bauausführung werden Sie sich in Ihrem neuen Zuhause sicherlich rundum wohlfühlen.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr Klaus-Martin Pfeiderer

Geschäftsführer  
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft



**In Ortsrandlage von Schwaikheim und fußläufiger Entfernung zur S-Bahn, erstellen wir im neuen Wohnquartier MITTELPUNKT - HEISSE KLINGE zehn weitere Doppelhaushälften.**

Die Häuser besitzen jeweils 5 Zimmer und bieten mit ca. 134 - 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche jede Menge Raum und Platz für Ihren individuellen Lebensstil.

Ansprechende und moderne Grundrisse, helle Räume und ein großer Wohnbereich mit offener Küche oder moderner Wohnküche sorgen in diesen Doppelhaushälften für ein ganz besonderes Wohngefühl.

Der eigene Garten mit herrlicher Terrasse bietet Ihnen viel Freiraum und viele schöne Stunden im Freien.



## **Ihre Wohn-Highlights im Überblick:**

- KfW-Effizienzhäuser 55
- Moderne Häuser mit je 5 Zimmer
- Grundstücksgrößen von ca. 218 - 277 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Nutzflächen von ca. 170 - 177 m<sup>2</sup>
- Schöne Terrasse und eigener Garten
- Die Häuser 3 - 10 besitzen zwei Terrassen
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne im OG
- Zweites Badezimmer mit Dusche im DG
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Wertige und moderne Innenausstattung mit Fußbodenheizung und Echtholzparkett
- Hochwertige Keramikprodukte von Villeroy & Boch
- Praktischer Abstellraum
- Garage und Stellplatz im Freien, direkt am Haus
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Solarenergie

# Schwaikheim: eine lebendige Kleinstadt mit Charme.

Schwaikheim liegt mit etwa 9.400 Einwohnern ca. 20 km vor den Toren Stuttgarts, eingebettet in Feldern und bewaldeten Hügeln.

Die Gemeinde bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung: Stuttgart ist über die B29 in ca. 20 Autominuten oder über einen eigenen S-Bahn-Anschluss erreichbar, eine optimale Busverbindung verbindet Sie schnell mit den anliegenden Gemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten, Metzger- und Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Einzelhandels- sowie Lebensmittel-

fachgeschäfte bieten eine hervorragende Infrastruktur. Historische Gebäude verleihen der Kleinstadt ihren besonderen Charme.

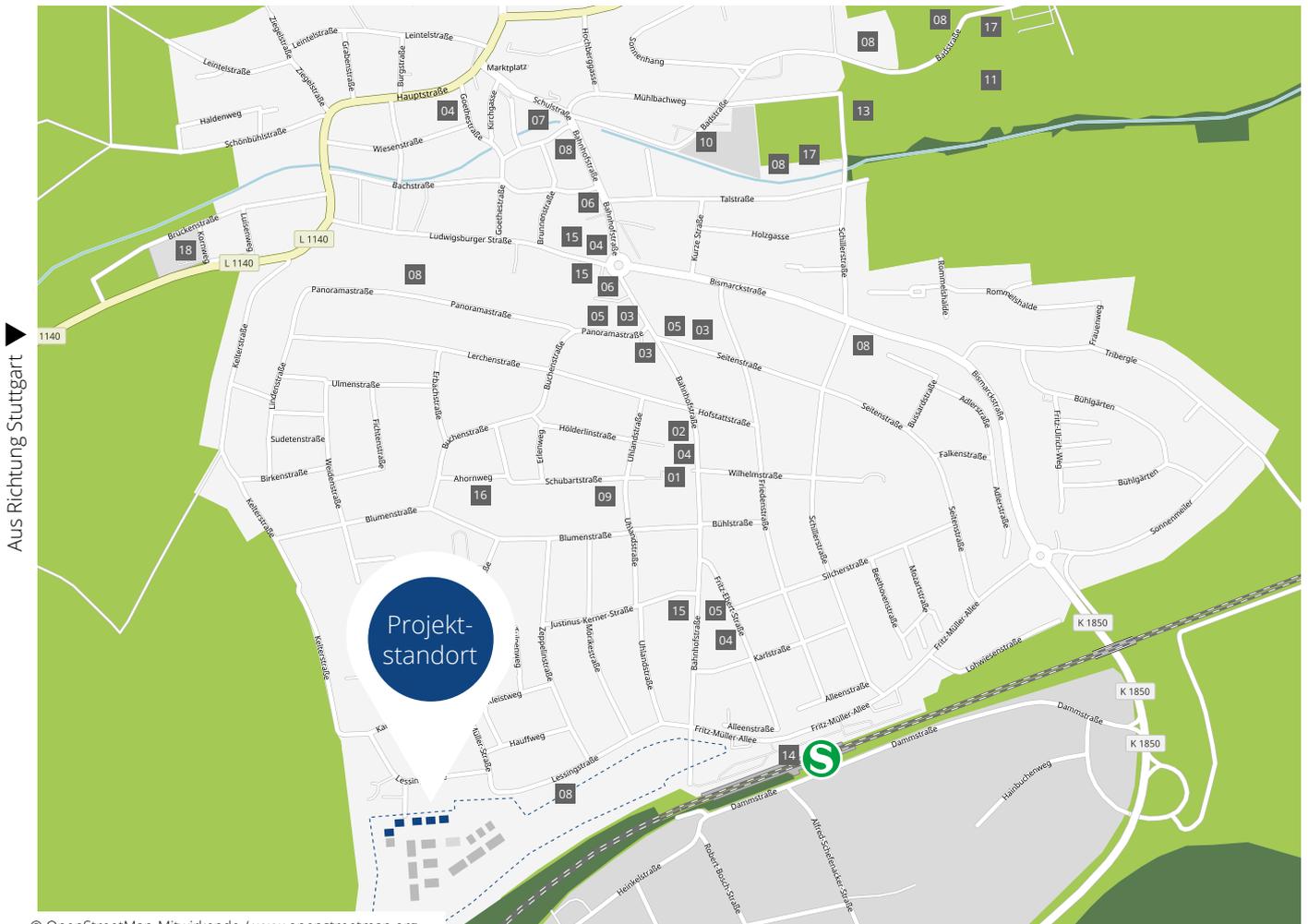
Mit mehreren Kindertagesstätten und einer Gemeinschaftsschule bietet die Gemeinde ein breites Bildungs- und Kinderbetreuungsangebot. Schwaikheim ist durch vielfältige Freizeit-, Veranstaltungsangebote eine lebendige Kleinstadt. Und wenn es in die Natur zieht, den führen Rad- und Wanderwege durch das wunderschöne Remstal.

[www.schwaikheim.de](http://www.schwaikheim.de)



01. Lebensmittel, 02. Post, 03. Bank, 04. Bäcker, 05. Metzger, 06. Apotheke, 07. Rathaus, 08. Kindergarten, 09. Gemeinschaftsschule, 10. Freibad, 11. Festwiese, 13. Spielplatz, 14. Bahnhof, 15. Arzt, 16. Bücherei, 17. Sporthalle, 18. Tankstelle

▼ Aus Richtung Winnenden



© OpenStreetMap-Mitwirkende / [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

# Ihre neue Wohnoase auf drei Etagen.

Die Doppelhaushälften überzeugen mit viel Freiraum und einer wertigen Innenraumausstattung für ein modernes Wohnen mit viel Komfort.



# Lageplan





Grundstücke	Größe	Grundstücke	Größe
DHH 1	ca. 243 m <sup>2</sup>	DHH 6	ca. 244 m <sup>2</sup>
DHH 2	ca. 243 m <sup>2</sup>	DHH 7	ca. 241 m <sup>2</sup>
DHH 3	ca. 218 m <sup>2</sup>	DHH 8	ca. 239 m <sup>2</sup>
DHH 4	ca. 230 m <sup>2</sup>	DHH 9	ca. 237 m <sup>2</sup>
DHH 5	ca. 277 m <sup>2</sup>	DHH 10	ca. 246 m <sup>2</sup>



Mehr Freiraum,  
mehr Komfort,  
**mehr Wo(w)hngefühl.**

In diesen schönen Doppelhäusern wohnen Sie auf insgesamt drei Etagen. Dieser große Freiraum bietet Ihnen architektonisch viele Möglichkeiten, Ihren individuellen Lebensstil ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen.



**Die Wohn-Etage:**

Ihr Eingangsbereich ist mit einem praktischen Windfang ausgestattet. Von dort gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zum Garten mit seiner wunderschönen Gartenterrasse. Die Häuser 3-10 verfügen sogar über eine zweite Terrasse im Vorgarten - so genießen Sie die Sonne zu jeder Tageszeit.

**Die Privat-Etage:**

Neben den zwei Kinder- und einem Schlafzimmer befindet sich in dieser Etage auch das lichtdurchflutete Tageslichtbad.

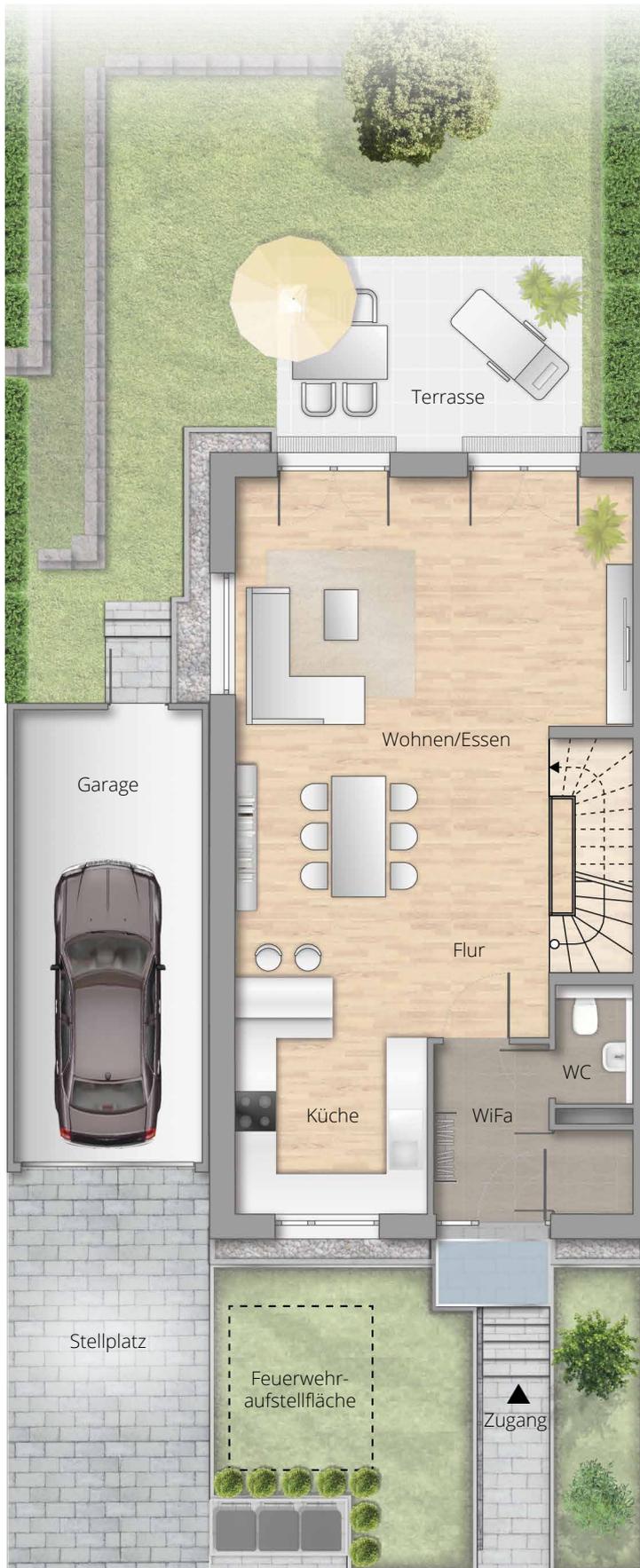
**Die Plus-Etage:**

Im Dachgeschoss befindet sich neben einem weiteren Kinderzimmer, das auch als Hobby- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, ein großer Abstellraum, ein weiteres kleines Bad sowie der Technikraum.

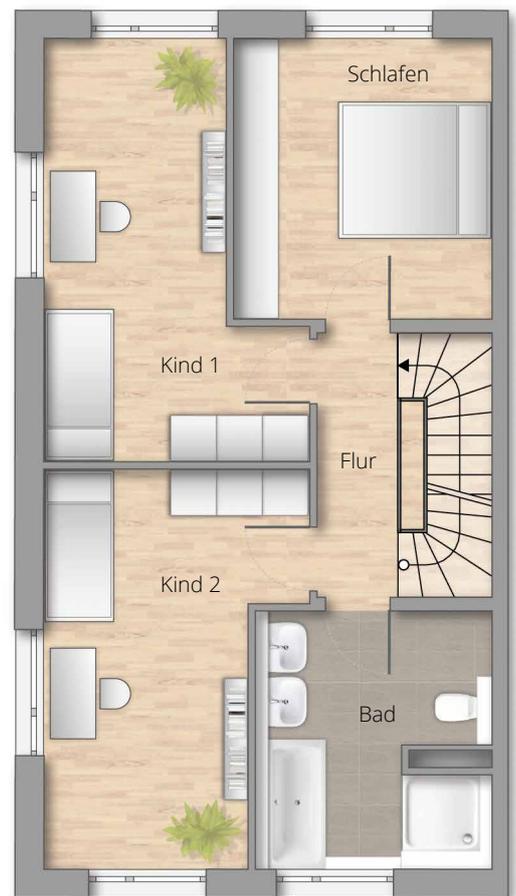


# Haustyp 1: Doppelhaushälfte 1

EG



OG



## Wohn-Highlights im Überblick:

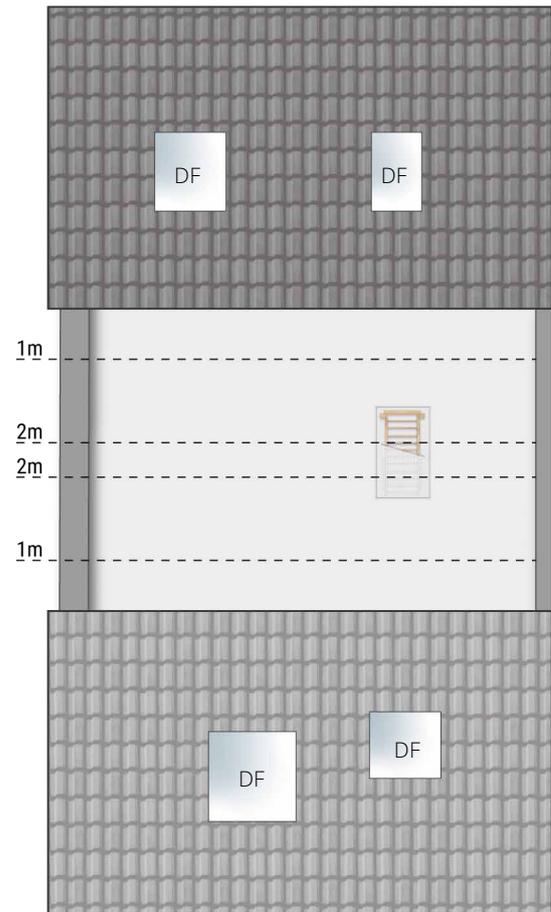
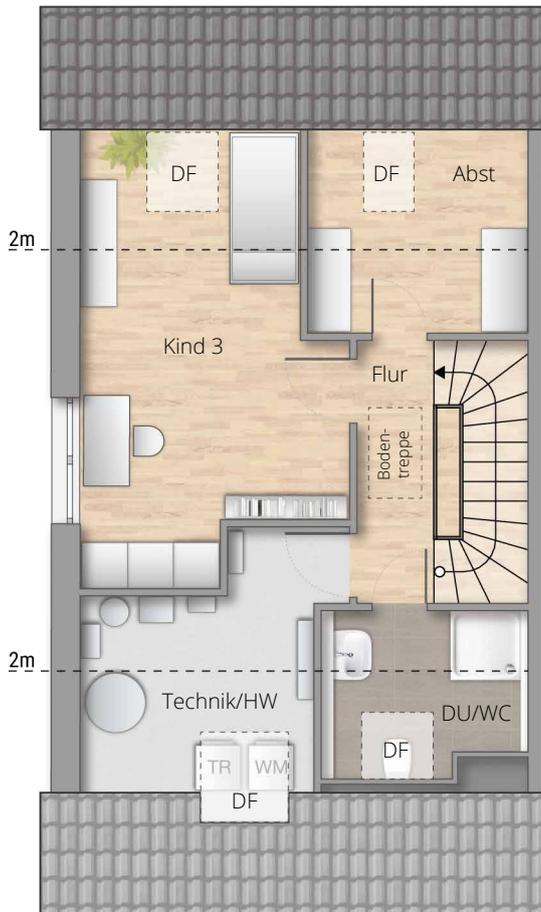
- Ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfl. und 34 m<sup>2</sup> Nutzfl.
- Offene Wohnraumaufteilung
- Gäste-WC (EG), großes Tageslichtbad (OG), 2. Bad (DG)
- Eigener Garten mit Terrasse
- Garage und Stellplatz i.F. am Haus



Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m

## DG

## Bühne



<b>Erdgeschoss</b>	Wohnfl.
Wohnen/Essen	40,26 m <sup>2</sup>
Küche	8,15 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Flur	3,08 m <sup>2</sup>
Windfang	4,27 m <sup>2</sup>
Terrasse (14,02 m <sup>2</sup> )	7,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,72 m<sup>2</sup></b>
	Nutzfl.
Hausanschluss	1,27 m <sup>2</sup>
Garage	18,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>19,89 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>	Wohnfl.
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,06 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,38 m <sup>2</sup>
Bad	9,50 m <sup>2</sup>
Flur	3,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,93 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachgeschoss</b>	Wohnfl.
Kind 3	16,39 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,31 m <sup>2</sup>
Flur	3,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>24,07 m<sup>2</sup></b>
	Nutzfl.
Abstellraum	6,09 m <sup>2</sup>
Technik/HW	7,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>13,71 m<sup>2</sup></b>

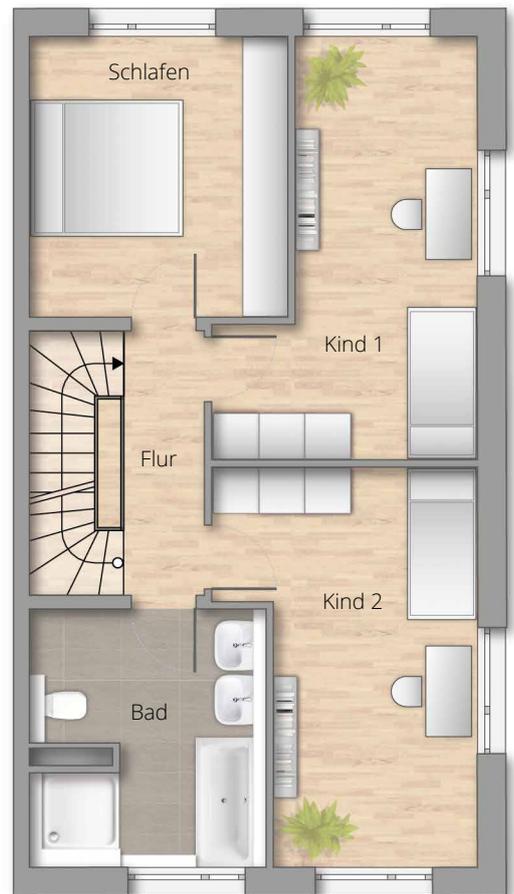
<b>Bühne</b>	
Bodenfläche	<b>32,38 m<sup>2</sup></b>
<i>ohne Berechnung</i>	

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 178,32 m<sup>2</sup>**

# Haustyp 1: Doppelhaushälfte 2

EG

OG



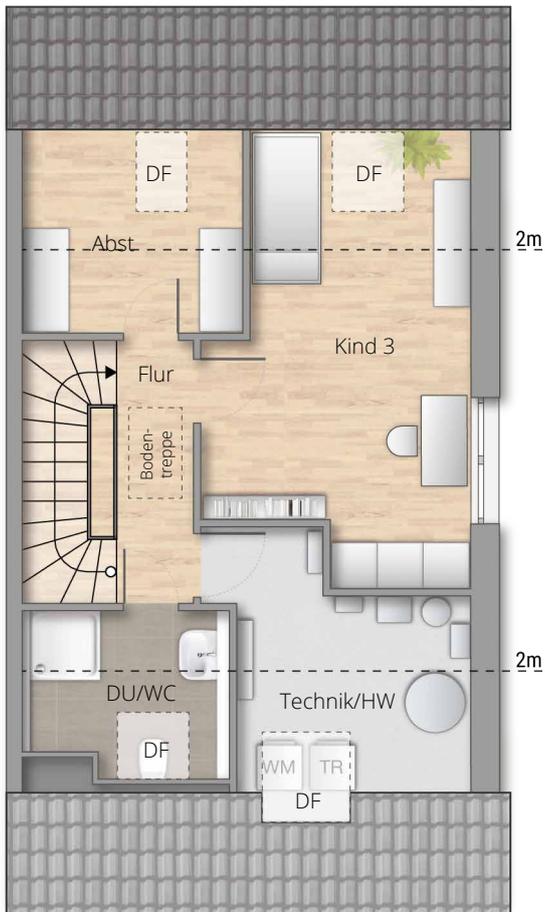
## Wohn-Highlights im Überblick:

- Ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfl. und 34 m<sup>2</sup> Nutzfl.
- Offene Wohnraumaufteilung
- Gäste-WC (EG), großes Tageslichtbad (OG), 2. Bad (DG)
- Eigener Garten mit Terrasse
- Garage und Stellplatz i.F. am Haus

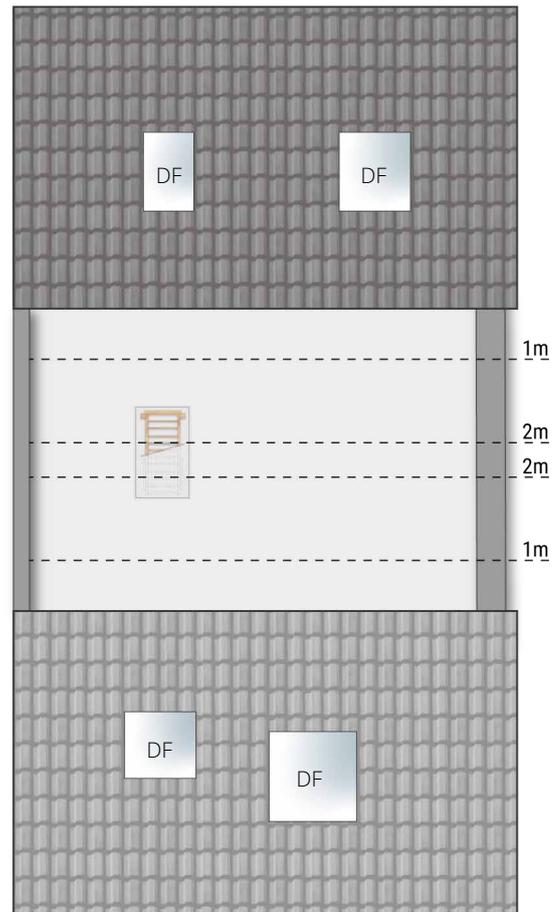


Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m

## DG



## Bühne



<b>Erdgeschoss</b>	Wohnfl.
Wohnen/Essen	40,26 m <sup>2</sup>
Küche	8,15 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Flur	3,08 m <sup>2</sup>
Windfang	4,27 m <sup>2</sup>
Terrasse (14,02 m <sup>2</sup> )	7,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,72 m<sup>2</sup></b>
	Nutzfl.
Hausanschluss	1,27 m <sup>2</sup>
Garage	18,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>19,89 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>	Wohnfl.
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,06 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,38 m <sup>2</sup>
Bad	9,50 m <sup>2</sup>
Flur	3,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,93 m<sup>2</sup></b>

<b>Dachgeschoss</b>	Wohnfl.
Kind 3	16,39 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,31 m <sup>2</sup>
Flur	3,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>24,07 m<sup>2</sup></b>
	Nutzfl.
Abstellraum	6,09 m <sup>2</sup>
Technik/HW	7,62 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>13,71 m<sup>2</sup></b>

<b>Bühne</b>	Bodenfläche
	<b>32,38 m<sup>2</sup></b>
	<i>ohne Berechnung</i>

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 178,32 m<sup>2</sup>**

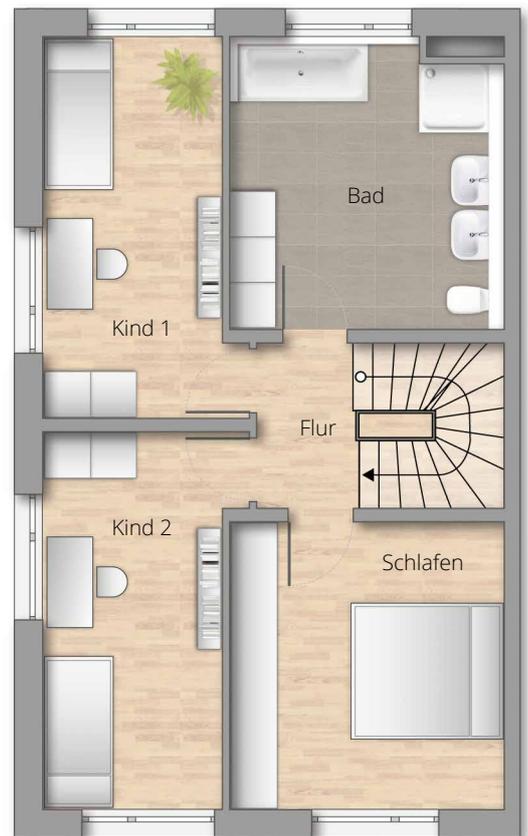
# Haustyp 2: Doppelhaushälfte 3/5/7/9

Die Gärten können leicht variieren.

EG



OG



## Wohn-Highlights im Überblick:

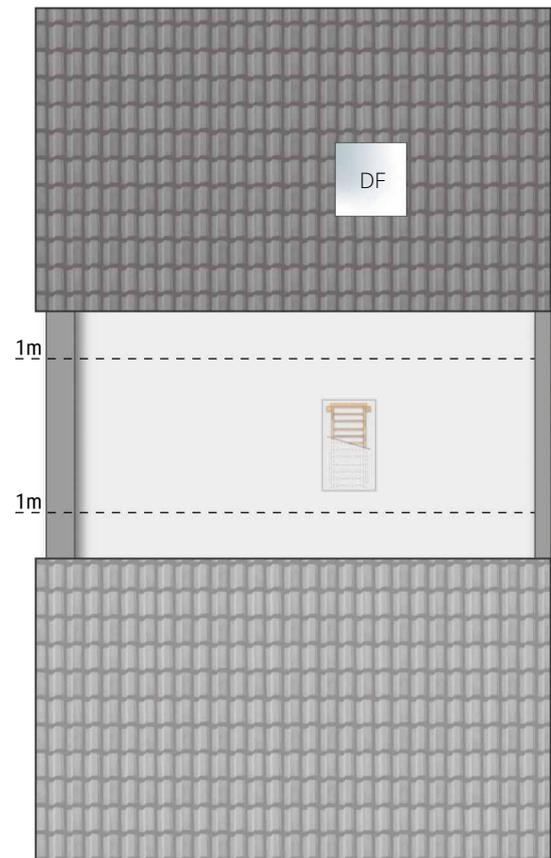
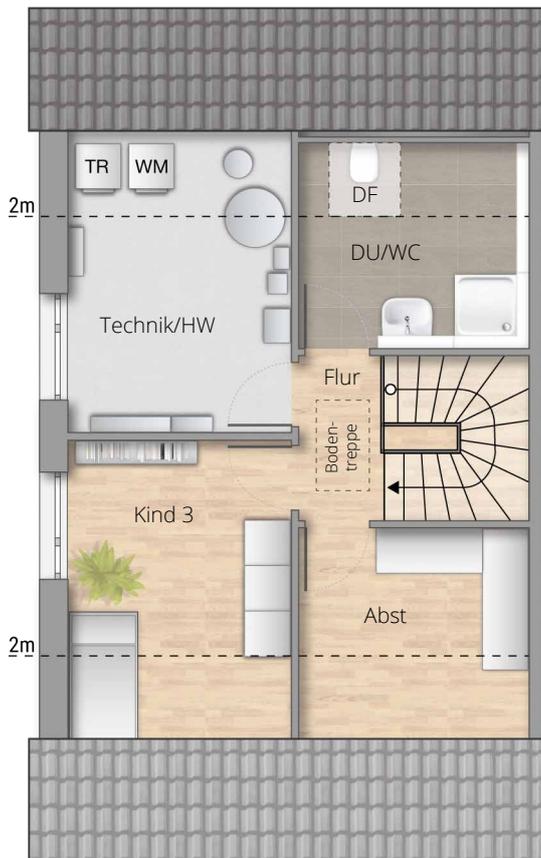
- Ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfl. und 36 m<sup>2</sup> Nutzfl.
- Offene Wohnraumaufteilung
- Gäste-WC (EG), großes Tageslichtbad (OG), 2. Bad (DG)
- Eigener Garten mit zwei Terrassen
- Garage und Stellplatz i.F. am Haus



Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m

## DG

## Bühne



### Erdgeschoss

	Wohnfl.
Wohnen	22,83 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	21,72 m <sup>2</sup>
WC	1,96 m <sup>2</sup>
Flur	4,20 m <sup>2</sup>
Windfang	3,96 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (8,74 m <sup>2</sup> )	4,37 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (5,54 m <sup>2</sup> )	2,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,81 m<sup>2</sup></b>

Nutzfl.

Hausanschluss	0,58 m <sup>2</sup>
Garage	19,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>19,87 m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss

	Wohnfl.
Schlafen	12,03 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,96 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,55 m <sup>2</sup>
Bad	13,16 m <sup>2</sup>
Flur	2,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53,48 m<sup>2</sup></b>

### Dachgeschoss

	Wohnfl.
Kind 3	9,86 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	6,30 m <sup>2</sup>
Flur	2,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>18,53 m<sup>2</sup></b>
	Nutzfl.
Abstellraum	6,67 m <sup>2</sup>
Technik/HW	9,86 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>16,53 m<sup>2</sup></b>

### Bühne

Bodenfläche <i>ohne Berechnung</i>	<b>26,27 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------	----------------------------

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 170,22 m<sup>2</sup>**

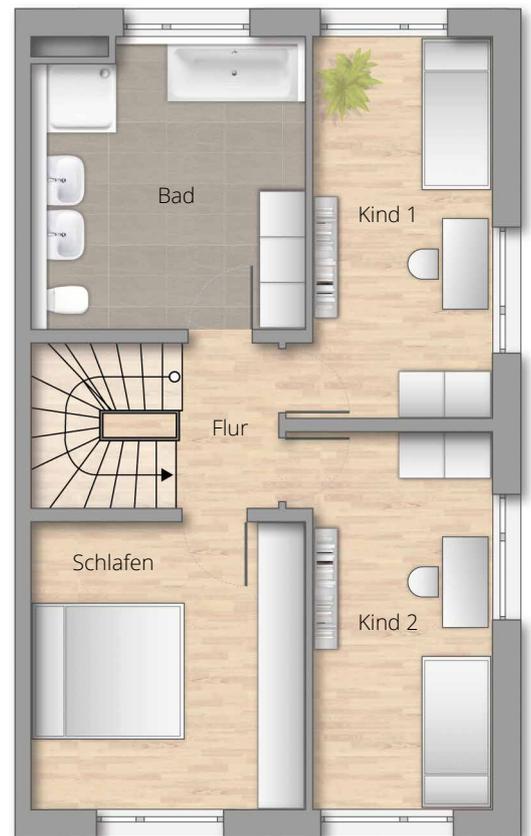
# Haustyp 2: Doppelhaushälfte 4/6/8/10

Die Gärten können leicht variieren.

**EG**



**OG**



## Wohn-Highlights im Überblick:

- Ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfl. und 36 m<sup>2</sup> Nutzfl.
- Offene Wohnraumaufteilung
- Gäste-WC (EG), großes Tageslichtbad (OG), 2. Bad (DG)
- Eigener Garten mit zwei Terrassen
- Garage und Stellplatz i.F. am Haus

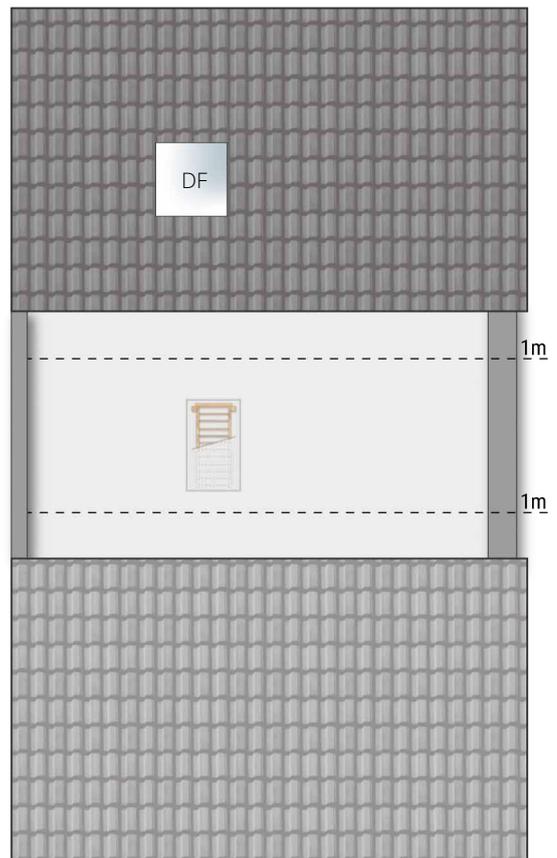


Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m

## DG



## Bühne



Erdgeschoss		Obergeschoss		Dachgeschoss	
	Wohnfl.		Wohnfl.		Wohnfl.
Wohnen	22,83 m <sup>2</sup>	Schlafen	12,03 m <sup>2</sup>	Kind 3	9,86 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	21,72 m <sup>2</sup>	Kind 1	11,96 m <sup>2</sup>	Dusche/WC	6,30 m <sup>2</sup>
WC	1,96 m <sup>2</sup>	Kind 2	13,55 m <sup>2</sup>	Flur	2,37 m <sup>2</sup>
Flur	4,20 m <sup>2</sup>	Bad	13,16 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt</b>	<b>18,53 m<sup>2</sup></b>
Windfang	3,96 m <sup>2</sup>	Flur	2,78 m <sup>2</sup>		
Terrasse 1 (8,74 m <sup>2</sup> )	4,37 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt</b>	<b>53,48 m<sup>2</sup></b>		Nutzfl.
Terrasse 2 (5,54 m <sup>2</sup> )	2,77 m <sup>2</sup>			Abstellraum	6,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,81 m<sup>2</sup></b>			Technik/HW	9,86 m <sup>2</sup>
				<b>Gesamt</b>	<b>16,53 m<sup>2</sup></b>
	Nutzfl.				
Hausanschluss	0,58 m <sup>2</sup>			<b>Bühne</b>	
Garage	19,29 m <sup>2</sup>			Bodenfläche	<b>26,27 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>19,87 m<sup>2</sup></b>			<i>ohne Berechnung</i>	

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 170,22 m<sup>2</sup>**

# Vertrauen entsteht durch Leistung, Zuverlässigkeit und Transparenz.

## Kaufabwicklung

In dem notariell beurkundeten Kaufvertrag wird Ihnen der Bau Ihres Hauses, der Garage und des Stellplatzes sowie der Außenanlage im Rahmen der beurkundeten Baubeschreibung zum Festpreis zugesichert.

Jegliches Bauherren- und Kostenrisiko ist für Sie ausgeschlossen. Eine Vormerkung im Grundbuch sichert Ihren Eigentumsanspruch. Zu Beleihungszwecken wird Ihnen die Wohnung im Rahmen der Kaufpreisfinanzierung vorab zur Verfügung gestellt.

Die Gewährleistungsansprüche richten sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und betragen fünf Jahre ab der Übergabe.

Ihre Zahlungen werden auf einem Bausonderkonto vereinnahmt, welches nur auf das vorliegende Bauvorhaben verwendet werden darf.

## Preisgarantie

Die Verkaufspreise sind garantierte Festpreise und enthalten:

- alle Baukosten sowie Baunebenkosten (Architektenhonorar, Statikerkosten, Genehmigungen etc.)
- die Anschlusskosten an die Wasser- und Energieversorgung sowie die Entwässerung des Grundstückes
- Vermessungskosten
- die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen lt. Baubeschreibung

## Zahlungsziele und Fälligkeiten

- a) 30,0% nach Beginn der Erdarbeiten und Aushändigung einer Erfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts in Höhe von 5% der Vertragssumme. Diese ist zurückzugeben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Dies ist dann der Fall, wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel hergestellt ist.
- b) 28,0% nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten.
- c) 12,6% nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie Einbau der Fenster, einschließlich der Verglasung.
- d) 10,5% nach der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie nach Fertigstellung des Innenputzes (ausgenommen Beiputzarbeiten).
- e) 7% für den Estrich und nach Abschluss der Fassadenarbeiten und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich.
- f) 8,4% nach Bezugsfertigkeit sowie Zug um Zug gegen Besitzübergabe.
- g) 3,5% nach vollständiger Fertigstellung.

# In Fragen der Baufinanzierung, steht Ihnen unser Partner gerne zur Seite.



Für alle, die einen zuverlässigen Partner für eine Baufinanzierung benötigen, haben wir einen starken, regionalen Partner an unserer Seite, der Ihnen in allen Fragen rund um Ihre Finanzierung professionell zur Verfügung steht.

Mit der Baufinanzierung der Volksbank Stuttgart eG steht Ihr Vorhaben auf sicheren Beinen - von der Erstfinanzierung über die Anschlussfinanzierung bis zur Modernisierung.

## **Die Volksbank Stuttgart eG steht Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Traumimmobilie professionell zur Seite:**

- Baufinanzierung abgestimmt auf Ihre persönlichen Vorstellungen und Bedürfnisse
- Unter Berücksichtigung von möglichen Fördermitteln
- Schnellstmögliche Finanzierungszusage für eine optimale Planungsgrundlage

**Ihre Ansprechpartner/innen im Baufinanzierungsteam Winnenden, Marktstraße 24 · 71364 Winnenden:**



**Melanie Diehl**  
**(Baufinanzierungsberaterin)**

Tel.: 0711 181-1772  
melanie.diehl@volksbank-stuttgart.de  
Onlineterminvereinbarung  
www.volksbank-stuttgart.de



**Bettina Rommel**  
**(Baufinanzierungsberaterin)**

Tel.: 0711 181-1454  
bettina.rommel@volksbank-stuttgart.de  
Onlineterminvereinbarung  
www.volksbank-stuttgart.de



**Heiko Rupp**  
**(BSH Baufinanzierungsberater)**

Tel.: 0711 181-3528  
heiko.rupp@schwaebisch-hall.de  
Onlineterminvereinbarung  
www.volksbank-stuttgart.de

## **PFLEIDERER steht seit 1962 für moderne und wertstabile Immobilien.**

Mit unseren Geschäftsbereichen **Bauträger im Wohnungsbau, Projektentwicklung und Immobilienvermarktung** sind wir Ihr idealer Partner, wenn es um Immobilien und das passende Zuhause geht. Auf dieser Basis konnten wir bis heute über 5.500 Wohnungen und Häuser für Eigennutzer oder Investoren realisieren und zählen damit sicherlich zu den größeren Bauträgern/Projektentwicklern im Rems-Murr-Kreis.

**Unser Qualitätsanspruch „Werte schaffen, die auch Werte bleiben“ ist in unserer Unternehmensphilosophie fest verwurzelt.** Diesem Qualitätsanspruch werden wir auch in Zukunft treu bleiben und weiterhin bei unseren Immobilien viel Wert auf hohe Qualität in Lage, Planung und Ausführung legen. Dadurch erhalten unsere Kunden von uns eine Immobilie mit außergewöhnlicher Wertstabilität.

### **Ihre persönlichen Ansprechpartner:**



#### **Alessandro Stenti**

Leitung Verkauf und Projektentwicklung, Dipl. Immobilienwirt (VWA), Prokurist

Tel.: (0 71 95) 10 40-14

Fax: (0 71 95) 10 40-20

Mobil: (01 63) 7 13 13 26

stenti@projektbau-pfleiderer.de



#### **Michael Böttcher**

Verkaufsberater, Immobilienfachberater

Tel.: (0 71 95) 10 40-17

Fax: (0 71 95) 10 40-20

Mobil: (01 71) 4 62 84 92

boettcher@projektbau-pfleiderer.de



#### **Lars Rambacher**

Verkaufsberater, Dipl. Wirtschaftsingenieur (BA)

Tel.: (0 71 95) 10 40-29

Fax: (0 71 95) 10 40-20

Mobil: (01 51) 70 42 61 91

rambacher@projektbau-pfleiderer.de



#### **Luca de Brito Boden**

Verkaufsberater, Immobilienkaufmann mit ZQ Immobilienassistent

Tel.: (0 71 95) 10 40-19

Fax: (0 71 95) 10 40-20

Mobil: (01 51) 46 74 21 91

boden@projektbau-pfleiderer.de



### **Baufinanzierung:**

Für alle, die einen zuverlässigen Partner für eine individuelle Baufinanzierung benötigen, haben wir starke, regionale Partner an unserer Seite, die Ihnen in allen Fragen rund um Ihre Finanzierung und bei möglichen Fördermitteln zur Seite stehen. Sprechen Sie uns bei Bedarf einfach an.