



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



Das nennen wir **Wohlfühlwohnen.**



Affalterbach, Talstraße 46

8-Familienhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

Sagen Sie HALLO zu Ihrem neuen **Wohnvergnügen.**

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 unser neues Objekt in Affalterbach, in der **TALSTRASSE** präsentieren.

Dieses attraktive 8-Familienhaus befindet sich in zentraler

Lage von Affalterbach.

Mit ansprechender und moderner Architektur präsentieren wir Ihnen 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 Pfeleiderer

Geschäftsführer
Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft





Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage in der Talstraße von Affalterbach, mit kurzen Wegen zu den örtlichen Lebensmittel- und Fachgeschäften.

Der Wohnungsmix der acht attraktiven Wohnungen beinhaltet 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 55 - 102 m², die teilweise barrierefrei sind.

Moderne Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und der offene Wohn- und Küchenbereich sorgen für ein wunderbares Wohnerlebnis.

Eine Besonderheit dieses Objektes ist sicherlich die Wohnung im Erdgeschoss, die über eine eigene Terrasse mit schönem Garten verfügt. Aber auch die anderen Wohnungen laden mit ihren großzügigen Balkonen zum gemütlichen Aufenthalt im Freien ein.

Ihre Wohn-Highlights im Überblick:

- Lichtdurchflutete 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungen mit ca. 55 - 102 m² Wohnfläche
- Wohnungen teilweise barrierefrei
- Eine EG-Wohnung mit Terrasse und Garten
- EG-, OG und DG-Wohnungen mit Balkonen
- Wertige und moderne Innenausstattung mit Fußbodenheizung und Echtholzparkett
- Komfortabler Aufzug
- Einzelgaragen und Stellplätze im Freien
- Moderne Pelettheizung und Solarthermie



Affalterbach: die Kleinstadt, eingebettet in die Natur.

Affalterbach ist mit rund 4.500 Einwohnern eine idyllische Kleinstadt und besitzt durch das Unternehmen Mercedes-AMG weltweite Bekanntheit. Die Gemeinde befindet sich inmitten reizvoller Natur im östlichen Teil des Landkreises Ludwigsburg.

Die Lage ist sehr verkehrsgünstig und bietet durch die Nähe zur A81 und B14 sowie einer guten Busanbindung kurze Wege in die Landeshauptstadt und in die Nachbargemeinden.

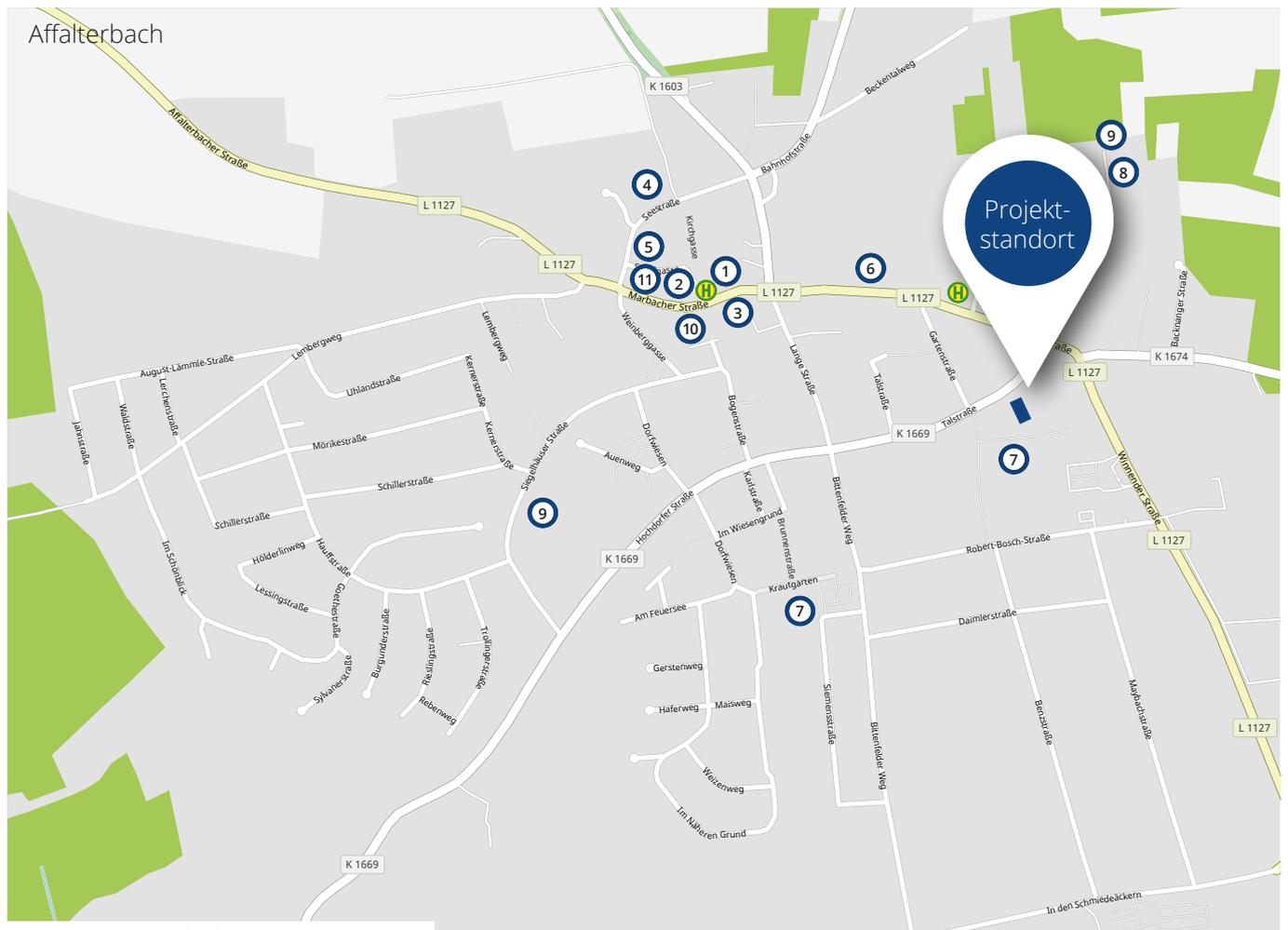
Bewohner finden hier eine sehr gute Infrastruktur mit Lebensmittel-

und Fachgeschäften sowie Banken, Post und Arztpraxen. Neben öffentlichen Sportplätzen für z. B. Beach-Volleyball, Streetball oder Basketball bieten 30 Vereine ein abwechslungsreiches Angebot. Der „Lemberg“ ist ein beliebtes Wander- und Ausflugsziel. Hier genießt man einen wunderschönen Ausblick.

Zwei Kindertagesstätten, ein Kindergarten sowie eine Grundschule bieten umfangreiche Betreuung und Bildung für Kinder. Weiterführende Schulen können in Marbach besucht werden. www.affalterbach.de



01. Apotheke, 02. Kirche, 03. Bank, 04. Sportverein, 05. Bäcker, 06. Post, 07. Lebensmittel, 08. Grundschule, 09. Kindergarten, 10. Rathaus, 11. Metzger



© OpenStreetMap-Mitwirkende / www.openstreetmap.org

Das perfekte Wohnen in schöner, zentraler Lage.



Genießen Sie das moderne **Leben auf dem Land.**

Dieses schöne Mehrfamilienhaus befindet sich in begehrter und zentraler Wohnlage von Affalterbach. Von hier aus gelangen Sie mit wenigen Schritten zu den örtlichen Lebensmittel- und Fachgeschäfte oder in die umliegende Natur.



Die acht modernen Eigentumswohnungen bieten mit ihren unterschiedlichen Raumgrößen (2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen) und einer offenen und attraktiven Grundrissarchitektur alles, was es zum Wohlfühlwohnen benötigt.

Neben den eigenen Keller- und großzügigen Gemeinschaftsräumen besitzt dieses Mehrfamilienhaus eigene Garagen, Stellplätze im Freien und einen eigenen Kinderspielplatz. Energetisch ist dieses Haus mit einer nachhaltigen Pelettheizung sowie

einer Warmwasser-Erwärmung über Solarthermie ausgestattet. Damit verzichten wir bewusst auf Gas. Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem und barrierefrei in jedes Wohngeschoss. Damit gehört das Treppensteigen oder das schwere Tragen von Einkäufen der Vergangenheit an.



Das neue Wohlfühlwohnen in den eigenen vier Wänden.



Hier erwartet Sie ein hoher Wohnkomfort mit teilweise barrierefreien Wohnungen: Die hellen und lichtdurchfluteten Wohnungen sind alle

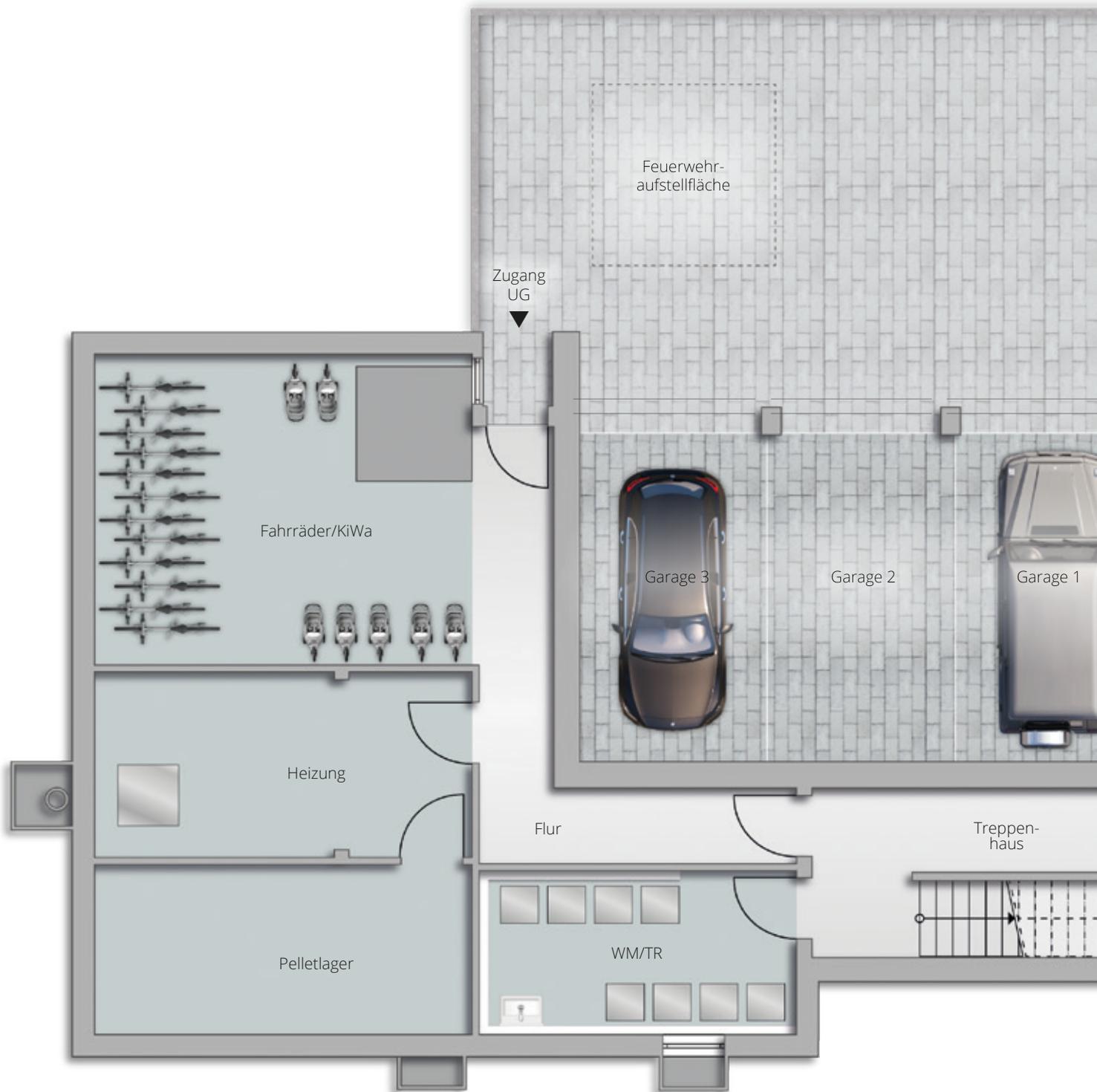
mit einer wertigen Innenraum- und Badausstattung sowie einer gemütlichen Fußbodenheizung ausgestattet.

Auf Ihrer Gartenterrasse oder auf den schönen Balkonen können Sie die Sonne oder abendliche Stunden auch gemütlich im Freien genießen.



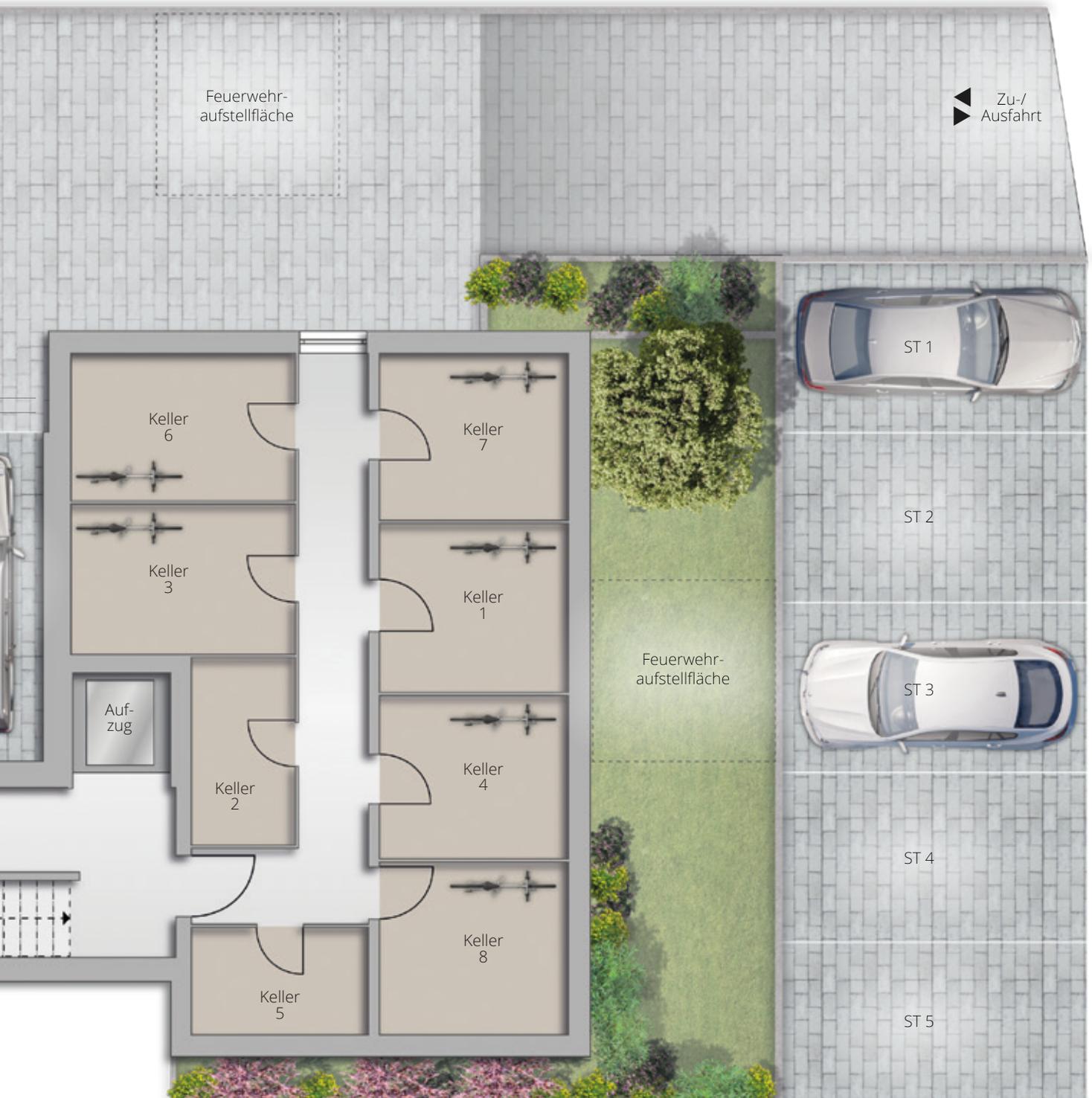
Untergeschoss

Garagen + Kellerräume



Untergeschoss

Keller 1	8,61 m ²	Keller 5	5,15 m ²
Keller 2	5,26 m ²	Keller 6	8,97 m ²
Keller 3	9,11 m ²	Keller 7	5,57 m ²
Keller 4	8,33 m ²	Keller 8	8,81 m ²

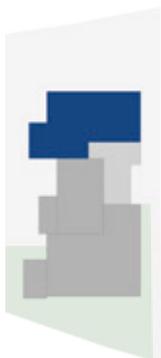


Erdgeschoss

Wohnung 1



LAGE IM GEBÄUDE



3-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	27,99 m ²
Küche	5,84 m ²
Schlafen	12,39 m ²
Kind	11,01 m ²
Bad	5,58 m ²
WC	2,04 m ²
Abstellraum	1,25 m ²
Flur	8,35 m ²
Balkon (10,22 m ²)	5,11 m ²
Gesamt	79,57 m²



Barrierefrei nach LBO



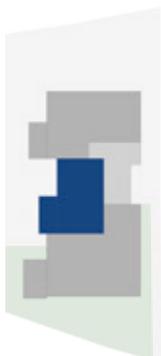
Maßstab 1:100, 1 cm = 1 m

Erdgeschoss

Wohnung 2



LAGE IM GEBÄUDE



2-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	22,04 m ²
Küche	5,66 m ²
Schlafen	13,84 m ²
Bad	5,00 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Flur	2,69 m ²
Balkon (9,92 m ²)	4,96 m ²

Gesamt 55,55 m²



Barrierefrei nach LBO



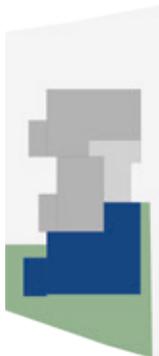
Maßstab 1:100, 1 cm = 1 m

Erdgeschoss

Wohnung 3



LAGE IM GEBÄUDE



4-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	23,78 m ²
Küche	8,44 m ²
Schlafen	16,03 m ²
Kind 1	10,61 m ²
Kind 2	9,81 m ²
Bad 1	5,84 m ²
Bad 2	4,20 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Flur	14,44 m ²
Terrasse (15,00 m ²)	7,50 m ²
Gesamt	102,40 m²



Barrierefrei nach LBO



Maßstab 1:100, 1 cm = 1 m

Obergeschoss

Wohnung 4



LAGE IM GEBÄUDE



3-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	26,79 m ²
Küche	7,04 m ²
Schlafen	12,39 m ²
Kind	11,01 m ²
Bad	5,50 m ²
WC	2,07 m ²
Abstellraum	1,25 m ²
Flur	8,35 m ²
Balkon (10,06 m ²)	5,03 m ²
Gesamt	79,42 m²



Obergeschoss

Wohnung 5



LAGE IM GEBÄUDE



2-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	22,04 m ²
Küche	5,66 m ²
Schlafen	13,84 m ²
Bad	5,00 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Flur	2,69 m ²
Balkon (9,92 m ²)	4,96 m ²
Gesamt	55,55 m²



Obergeschoss

Wohnung 6



LAGE IM GEBÄUDE



4-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	23,78 m ²
Küche	9,09 m ²
Schlafen	15,64 m ²
Kind 1	10,67 m ²
Kind 2	10,21 m ²
Bad 1	6,44 m ²
Bad 2	3,80 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Flur	13,53 m ²
Balkon (10,02 m ²)	5,01 m ²
Gesamt	99,91 m²



Maßstab 1:100, 1 cm = 1 m

Dachgeschoss

Wohnung 7



LAGE IM GEBÄUDE



3-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	31,17 m ²
Küche	6,25 m ²
Schlafen	11,98 m ²
Kind	10,15 m ²
Bad 1	3,34 m ²
Bad 2	4,43 m ²
Abstellraum	1,29 m ²
Flur	6,77 m ²
Balkon (14,66 m ²)	7,33 m ²
Gesamt	82,73 m²



Dachgeschoss

Wohnung 8



LAGE IM GEBÄUDE



4-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	30,20 m ²
Küche	5,30 m ²
Schlafen	13,77 m ²
Kind 1	10,34 m ²
Kind 2	9,17 m ²
Bad	7,26 m ²
WC	2,71 m ²
Abstellraum	1,44 m ²
Flur	12,15 m ²
Balkon (14,62 m ²)	7,31 m ²
Gesamt	99,67 m²



Vertrauen entsteht durch Leistung, Zuverlässigkeit und Transparenz.

Kaufabwicklung

In dem notariell beurkundeten Kaufvertrag wird Ihnen der Bau Ihrer Wohnung, 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 der Kaufgegenstand 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) 7,0 % 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.

Wovon andere träumen,
nennen Sie Ihr Zuhause.



Wie aus Begeisterung ein perfektes Zuhause wird.

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.



PFLEIDERER – Bauträger im Wohnungsbau: Wir bauen Ihr Zuhause.

Als erfahrener Bauträger planen, entwickeln und bauen wir seit 1962 Immobilien und Eigentumswohnungen mit Schwerpunkten im Rems-Murr-Kreis und Stuttgart.

Von der Prüfung und Auswahl der entsprechenden Baugrundstücke über die Objektplanung und Projektierung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe an die neuen Eigentümer, übernehmen wir bei PFLEIDERER sämtliche Arbeitsabläufe und stehen unseren Kunden auch nach dem Immobilienerwerb jederzeit als kompetenter Ansprechpartner zur Seite.

Mit dem bisher Geleisteten gehört PFLEIDERER sicherlich mit zu den leistungsstärksten Bauträgern in unserer Region.



PFLEIDERER – Projektentwicklung: Wohnquartiere und Siedlungskonzepte.

Durch unsere zuverlässige und professionelle Projektierung sowie unserer profunden Marktkenntnis sind wir auch im Bereich der Entwicklung von Wohnquartieren und Siedlungskonzepten für Städte und Kommunen ein qualifizierter Partner.

In enger Zusammenarbeit mit den städtischen Verwaltungen entwickeln wir Wohnraum- und Lebenskonzepte, in denen die Menschen gerne Wohnen und Leben.

Neben der Planung und Ausführung der Wohnobjekte verantworten wir hierbei u.a. auch die Entwicklung der Bebauungsplanung, das Energiekonzept, die Planung und Erschließung des Verkehrswegebau sowie die entsprechende Realisierung.

AUSZUG UNSERER REFERENZEN:

Wohnquartier nature 8, Winnenden
90 Wohneinheiten, Grundstücksfläche: ca. 10.000 qm

Wohngebiet IM HOHEN RAIN, Waiblingen
Waiblingens erstes CO₂-neutrales Wohngebiet
59 Wohneinheiten, Grundstücksfläche: ca. 4.600 qm

Wohnquartier KORBER STRASSE, Waiblingen
47 Wohneinheiten, Grundstücksfläche: ca. 7.500 qm

Wohngebiet AN DEN REMSTALQUELLEN,
Waiblingen-Beinstein
63 Wohneinheiten, Grundstücksfläche: ca. 24.000 qm

Wohngebiet ESCHENWEG, Winnenden-Schelmenholz
56 Wohneinheiten, Grundstücksfläche: ca. 12.000 qm



PFLEIDERER – Immobilienvermarktung: Die Vermarktung Ihrer Immobilie.

Wenn Sie Ihre Immobilie zeitsparend und zum bestmöglichen Preis verkaufen möchten, sind wir Ihr kompetenter und vertrauenswürdiger Partner. Warum Sie Ihre Immobilie von uns verkaufen lassen sollten?

PFLEIDERER ist bereits seit 1962 erfolgreich als Bauträger im Wohnungsbau, Projektentwickler und Immobilienvermarkter tätig. Wir kennen den Immobilienmarkt daher sehr genau und besitzen zudem viele Kontakte und eine große Datenbank an potentiellen Käufern und Kapitalanlegern womit wir Ihre Immobilie schnell in die Vermarktung bringen können.

Wir nehmen Ihnen die zeitintensive Arbeit der Vermarktung Ihrer Immobilie vollständig ab, sodass Sie sich um nichts zu kümmern brauchen.

Mit unserem professionellen PFLEIDERER-Team stehen wir Ihnen von Anfang an persönlich zur Seite und bieten Ihnen mit unserem **PFLEIDERER-4-Stufen-System** alle Services rund um die professionelle Vermarktung Ihrer Immobilie.

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.: 07195 1040-14
Mobil: 0163 7131326
stenti@projektbau-pfleiderer.de



Michael Böttcher

Verkaufsberater,
Immobilienfachberater
Tel.: 07195 1040-17
Mobil: 0171 4628492
boettcher@projektbau-pfleiderer.de



Lars Rambacher

Verkaufsberater,
Dipl. Wirtschaftsingenieur (BA)
Tel.: 07195 1040-29
Mobil: 0151 70426191
rambacher@projektbau-pfleiderer.de



Sven Andrä

Verkauf, Projektentwicklung
Tel.: 07195 1040-246
Mobil: 0151 70638580
andrae@projektbau-pfleiderer.de



Abonnieren Sie unseren PFLEIDERER-Newsletter.

Damit sind Sie über die
neuesten Immobilien-
angebote immer aktuell
informiert.



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.