

# Wohnen, leben, Schmetterlinge im Bauch.

Affalterbach, Lembergweg 35  
8-Familienhaus in bevorzugter Lage



Pfleiderer-Qualität bedeutet:  
modern, familienfreundlich, durchdacht und wertstabil

# Verehrte Interessenten,

Vertrauen und kundenorientiertes Denken sind seit Jahren die Grundsteine unseres täglichen Handelns.



Die Projektbau Pfeiderer ist ein zuverlässiger Bauträger, Projektentwickler und Immobilienvermarkter, der sich seit 1962 auf die Planung und schlüsselfertige Realisierung von Wohnungen und Eigenheimen spezialisiert.

Mit unserer sorgfältigen Planung, Erstellung und individuellen Ausführung von Bauprojekten, vom Einfamilienhaus bis hin zu größeren Wohnanlagen, wie z. B. das Projekt Eschenweg in Winnenden-Schelmenholz (56 Wohneinheiten, ca. 10.000 qm Grundstücksfläche), das Wohngebiet SÜDLICH DER KORBER STRASSE in Waiblingen (47 Wohneinheiten) oder das Projekt REMSTALQUELLEN in Waiblingen-Beinstein (96 Wohneinheiten, 24.000 qm Grundstücksfläche). Unter unserer

Regie wurden bereits mehr als 5.500 Wohnungen und Häuser für zahlreiche zufriedene Eigentümer und Investoren gebaut.

Als mein Vater 1962 unser Unternehmen gründete, hat er seinen hohen Qualitätsanspruch „Werte schaffen, die auch Werte bleiben“ fest in unserer Unternehmensphilosophie verankert.

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.

Ausgewählte Baumaterialien für Wärme- und Schallschutz sowie die sorgfältige Ausführung durch regionale Fachhandwerksbetriebe kenn-

zeichnen die Qualität unserer Pfeiderer-Häuser. Ich verspreche Ihnen nicht zu viel, wenn ich sage: „Bei uns sind Sie in den besten Händen.“

Das vorliegende Exposé beschreibt ausführlich unser neuestes Objekt.

Wenn wir auch Sie mit diesem Objekt begeistern können, würde ich mich freuen, Sie persönlich kennen lernen zu dürfen.

Ihr

Klaus-Martin Pfeiderer  
Geschäftsführer, Kaufmann in der  
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft



## Affalterbach - Kleinstadt mit Benzin im Blut.

Affalterbach definiert sich mit seinen rund 4.500 Einwohnern als idyllische Kleinstadt und besitzt durch den Firmensitz des Unternehmens Mercedes-AMG weltweite Bekanntheit. Die kleine Gemeinde Affalterbach befindet sich inmitten einer landschaftlich reizvollen Natur zwischen Marbach am Neckar und Winnenden, im östlichen Teil des Landkreises Ludwigsburg, am Fuße des Lembergs.

Affalterbach liegt äußerst verkehrsgünstig und bietet mit der Nähe zur A81 und B14 sowie einer guten Busverbindung kurze Wege in die Landeshauptstadt sowie die Nachbargemeinden Winnenden und Marbach am Neckar, die jeweils über einen eigenen S-Bahn-Anschluss verfügen.

Obwohl Affalterbach einen dörflichen Charakter besitzt, finden die Bewohner hier eine sehr gute Infrastruktur mit Lebensmittel- und Fachgeschäften

sowie Banken, Post und Arztpraxen vor. Über 30 Vereine bieten eine umfangreiche und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Jung und Alt. Für sportliche Aktivitäten stehen unter anderem ein Rasenspielfeld, Tennisplätze, leichtathletische Anlagen, Kegelbahnen und ein Beach-Volleyballfeld bereit. Mit den Freizeitplätzen (Dorfwiesen und Lemberg) bietet Affalterbach mit Streetball-Anlage, Halfpipe, Boulebahn, Basketball und Kinderspielmöglichkeiten zusätzlich viele Möglichkeiten sich sportlich zu betätigen.

Für diejenigen, die es in die Natur zieht, bietet Affalterbach viele Möglichkeiten zum Wandern und Erholen. Der „Lemberg“ von Affalterbach, ist ein beliebtes Wander- und Ausflugsziel. Weitestgehend bewaldet und zur Südseite mit Reben bepflanzt, genießt man bei ausgiebigen Spaziergängen einen wunderschönen Ausblick.

Hier stimmt die Wohnqualität und auch das Arbeitsplatzangebot in Gewerbebetrieben kann sich durchaus sehen lassen. Hierbei zählt beispielsweise die Mercedes-AMG GmbH zu den größten Arbeitgebern Affalterbachs.

Für eine umfangreiche Betreuung und Bildung von Kindern stehen in Affalterbach zwei Kindertagesstätten, ein Kindergarten sowie eine Grundschule mit Kernzeit- und Hortbetreuung zur Verfügung. Weiterführende Schulen können in Marbach besucht werden. Mit der Außenstelle der Schiller-Volkshochschule werden viele interessante Bildungsangebote auch für Erwachsene zur Verfügung gestellt.

Entdecken Sie Affalterbach.  
[www.affalterbach.de](http://www.affalterbach.de)

# Gehen Sie auf Entdeckung.

In Ihrem neuen Zuhause wohnen Sie umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern.

Diese schöne und attraktive Wohnlage wird zudem durch eine moderne Infrastruktur bereichert.

▼ Aus Richtung Ludwigsburg



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



Genießen Sie das Landleben  
in einem modernen Zuhause.



Im Lembergweg 35 in Affalterbach bauen wir in ruhiger, bevorzugter Lage dieses interessante 8-Familienhaus mit schönen 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, Aufzug und Tiefgarage.

Alle Wohnungen besitzen eine großzügige Wohnraumaufteilung mit offenem Wohn- und Essbereich und sind dank großer Fensterflächen

hell und lichtdurchflutet. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über schöne Terrassen mit eigenen Gartenanteilen und die Wohnungen im Ober- bzw. Dachgeschoss über große Balkone bzw. Dachterrassen.

Hier leben Sie in einem stilvollen und modernen Zuhause, das auch mit dem Einsatz von wertigen

Ausstattungsmaterialien wie zum Beispiel Echtholzparkettböden, Fußbodenheizung, raumhoch geflieste Tageslichtbäder und elektrische Jalousien im Wohn- und Essbereich punkten kann.

Erwähnenswert ist sicherlich auch, dass die Wohnungen über einen praktischen Abstellraum verfügen, der zusätzlichen Stauraum bietet.



Apropos Freiraum: Neben den 9 PKW-Stellplätzen stehen Ihnen in der komfortablen Tiefgarage zusätzlich eigene Fahrradstellplätze zur Verfügung und im Außenbereich zusätzlich 6 weitere PKW-Stellplätze, damit auch Ihre Besucher jederzeit entspannt eine Parkmöglichkeit vorfinden können.

Natürlich hat dieses Objekt auch im Hinblick auf

einen ressourcenschonenden Energieeinsatz einiges zu bieten. So werden zum Beispiel alle Wohnungsfenster in 3-fach Verglasung ausgeführt und das Objekt mit einer nachhaltigen Pelletheizung ausgerüstet.

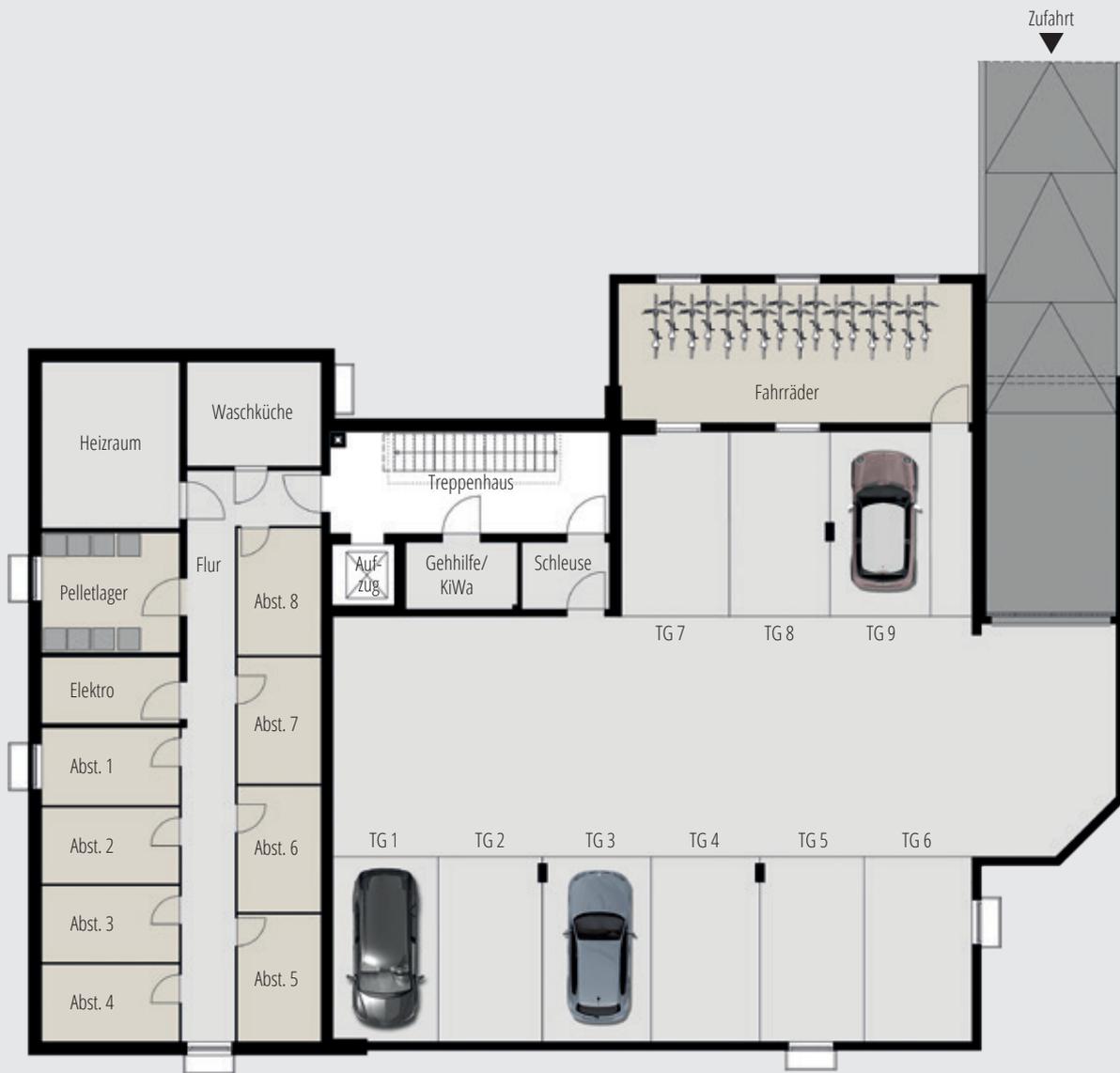
Wie Sie sehen, haben wir bei diesem attraktiven Objekt an vieles gedacht, um Ihnen ein wun-

derschönes und modernes Wohnen bieten zu können.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

# UNTERGESCHOSS

## Tiefgarage



Nicht maßstabsgetreu

Nutzflächen-Rechner	UG
Abstellraum 1	7,76 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	7,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum 3	7,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum 4	7,76 m <sup>2</sup>
Abstellraum 5	7,76 m <sup>2</sup>
Abstellraum 6	7,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum 7	7,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum 8	7,76 m <sup>2</sup>
Fahrräder	35,86 m <sup>2</sup>
Gehhilfen/Kinderwagen	5,43 m <sup>2</sup>
Waschküche	12,04 m <sup>2</sup>
Flur	24,67 m <sup>2</sup>

Nutzflächen-Rechner	UG
Schleuse	4,27 m <sup>2</sup>
Treppenhaus	20,44 m <sup>2</sup>
Elektro	6,66 m <sup>2</sup>
Heizraum	10,17 m <sup>2</sup>
Pelletlager	16,65 m <sup>2</sup>

Energieausweis wurde beantragt. Wesentlicher Energieträger: Holzpellets



# ERDGESCHOSS

## Wohnung 1



Maßstab 1:100,  
 1 cm = 1 m



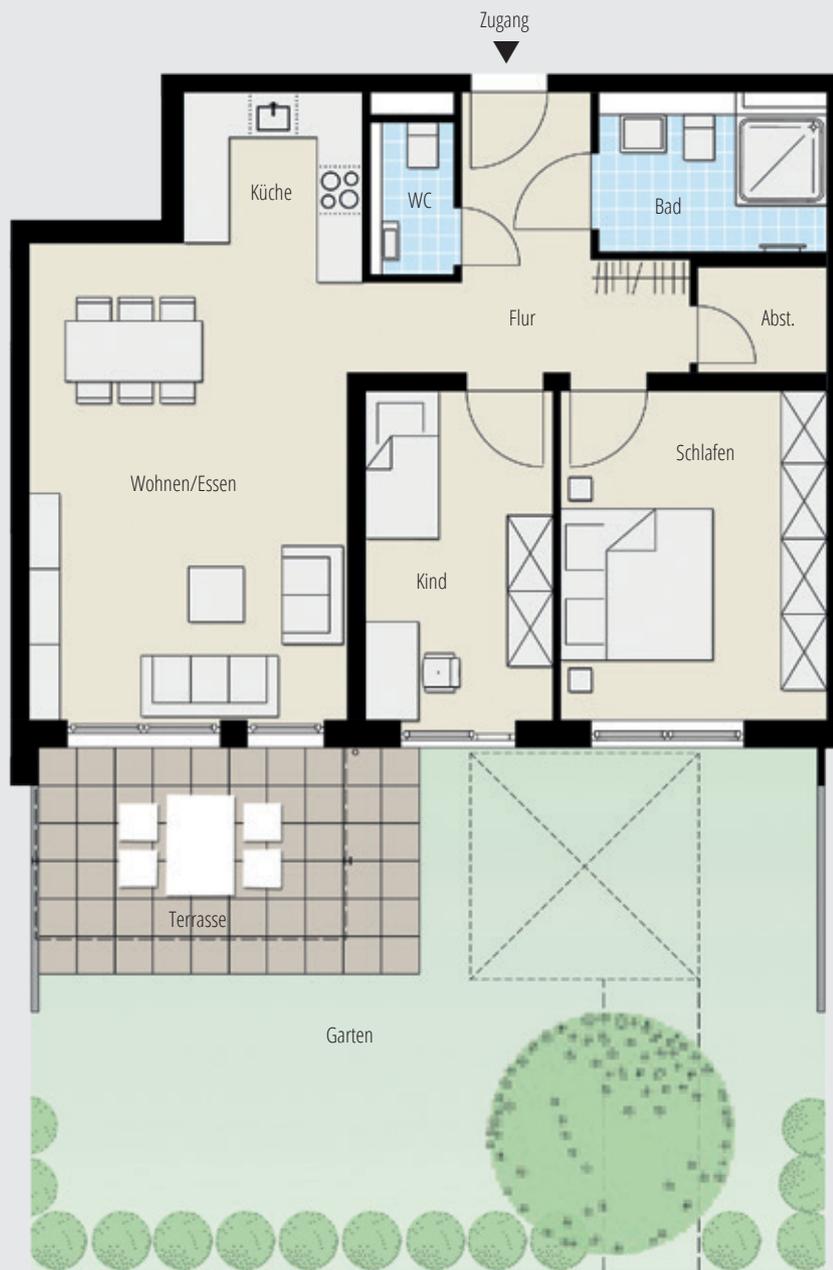
### 4-Zimmer-Wohnung

- Attraktive Wohnraumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich
- Helle Wohnräume
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Zweites Bad mit Dusche und WC
- Praktischer Abstellraum
- Großzügige Terrasse

Wohnflächen-Rechner	EG
Wohnen/Essen	27,51 m <sup>2</sup>
Küche	5,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,62 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,62 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,49 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,60 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,29 m <sup>2</sup>
Flur	11,68 m <sup>2</sup>
Terrasse (15,00 m <sup>2</sup> )	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,97 m<sup>2</sup></b>

## ERDGESCHOSS

### Wohnung 2



Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m



#### 3-Zimmer-Wohnung

- Moderne Wohnraumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich
- Helle Wohnräume
- Modernes Wohlfühl-Bad
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Schöne Terrasse

Wohnflächen-Rechner	EG
Wohnen/Essen	25,66 m <sup>2</sup>
Küche	5,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,15 m <sup>2</sup>
Kind	10,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,96 m <sup>2</sup>
WC	2,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,35 m <sup>2</sup>
Flur	9,78 m <sup>2</sup>
Terrasse (15,00 m <sup>2</sup> )	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>84,82 m<sup>2</sup></b>

# ERDGESCHOSS

## Wohnung 3



Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m



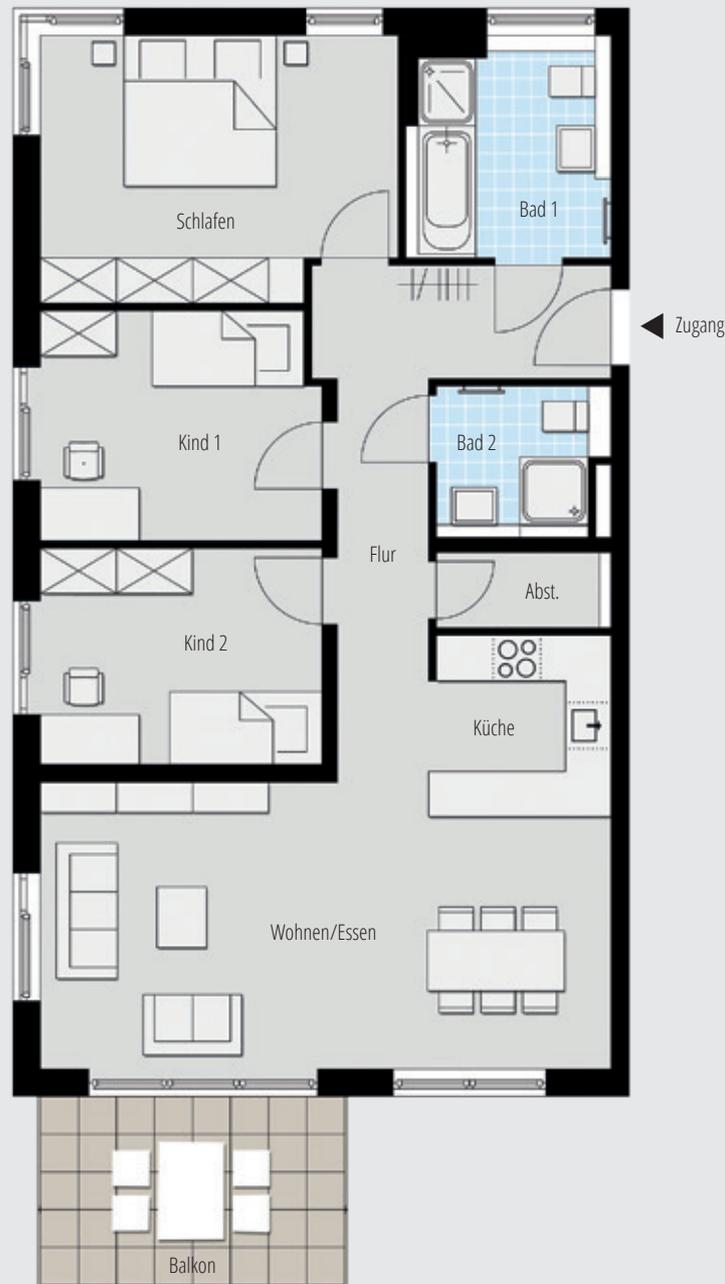
### 4-Zimmer-Wohnung

- Moderne Wohnraumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich
- Helle Wohnräume
- Modernes Wohlfühl-Bad mit Tageslicht
- Zweites Bad mit Dusche und WC
- Praktischer Abstellraum
- Großzügige Terrasse

Wohnflächen-Rechner	EG
Wohnen/Essen	25,98 m <sup>2</sup>
Küche	5,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,12 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,93 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,46 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,00 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,18 m <sup>2</sup>
Flur	15,45 m <sup>2</sup>
Terrasse (15,00 m <sup>2</sup> )	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>104,89 m<sup>2</sup></b>

## OBERGESCHOSS

### Wohnung 4



Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m

#### 4-Zimmer-Wohnung

- Attraktive Wohnraumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich
- Helle Wohnräume
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Zweites Bad mit Dusche und WC
- Praktischer Abstellraum
- Schöner Balkon

Wohnflächen-Rechner	OG
Wohnen/Essen	23,73 m <sup>2</sup>
Küche	5,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,86 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,00 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,49 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,60 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
Flur	10,66 m <sup>2</sup>
Balkon (10,00 m <sup>2</sup> )	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>96,58 m<sup>2</sup></b>

# OBERGESCHOSS

## Wohnung 5



N  
W  
S  
O  
Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m



### 3-Zimmer-Wohnung

- Clevere Wohnraumaufteilung
- Helle Wohnräume
- Schönes Wohlfühl-Bad
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Gemütlicher Balkon

Wohnflächen-Rechner	OG
Wohnen/Eszen	26,04 m <sup>2</sup>
Küche	4,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,15 m <sup>2</sup>
Kind	10,63 m <sup>2</sup>
Bad	7,74 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,28 m <sup>2</sup>
Flur	8,26 m <sup>2</sup>
Balkon (10,00 m <sup>2</sup> )	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>81,99 m<sup>2</sup></b>

## OBERGESCHOSS

### Wohnung 6



Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m

#### 4-Zimmer-Wohnung

- Attraktive Wohnraumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich
- Helle Wohnräume
- Großes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Zweites Bad mit Dusche und WC
- Praktischer Abstellraum
- Schöner Balkon

Wohnflächen-Rechner	OG
Wohnen/Essen	26,96 m <sup>2</sup>
Küche	5,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,12 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,68 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,91 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,34 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,01 m <sup>2</sup>
Flur	13,65 m <sup>2</sup>
Balkon (10,00 m <sup>2</sup> )	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>102,67 m<sup>2</sup></b>



# DACHGESCHOSS

## Wohnung 7



Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m



### 4-Zimmer-Wohnung

- Attraktive Wohnraumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Helle Wohnräume
- Zwei moderne Badezimmer
- Praktischer Abstellraum
- Tolle Dachterrasse

Wohnflächen-Rechner	DG
Wohnen/Essen	28,57 m <sup>2</sup>
Küche	9,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,21 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,02 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,55 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,57 m <sup>2</sup>
Bad 2	6,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,19 m <sup>2</sup>
Flur	11,16 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (21,14 m <sup>2</sup> )	10,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>109,01 m<sup>2</sup></b>

## DACHGESCHOSS

### Wohnung 8



N  
W  
S  
Maßstab 1:100,  
1 cm = 1 m

#### 4-Zimmer-Wohnung

- Moderne Wohnraumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Helle Wohnräume
- Zwei moderne Wohlfühl-Bäder
- Praktischer Abstellraum
- Schöne Dachterrasse

Wohnflächen-Rechner	DG
Wohnen/Essen	24,49 m <sup>2</sup>
Küche	8,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,03 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,14 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,49 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,45 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	1,55 m <sup>2</sup>
Flur	12,63 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (16,78 m <sup>2</sup> )	8,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>



## KAUFABWICKLUNG

In dem notariell beurkundeten Kaufvertrag wird Ihnen der Bau Ihrer Wohnung, gegebenenfalls des Tiefgaragenstellplatzes und/oder des Stellplatzes im Freien 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.

## 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

1) 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.

2) 28,0% nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten.

3) 12,6% nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie Einbau der Fenster einschließlich Verglasung.

4) 12,6% nach der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie nach Fertigstellung des Innenputzes (ausgenommen Beiputzarbeiten) sowie Einbringen des Estrichs.

5) 4,9% nach Abschluss der Fassadenarbeiten und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich.

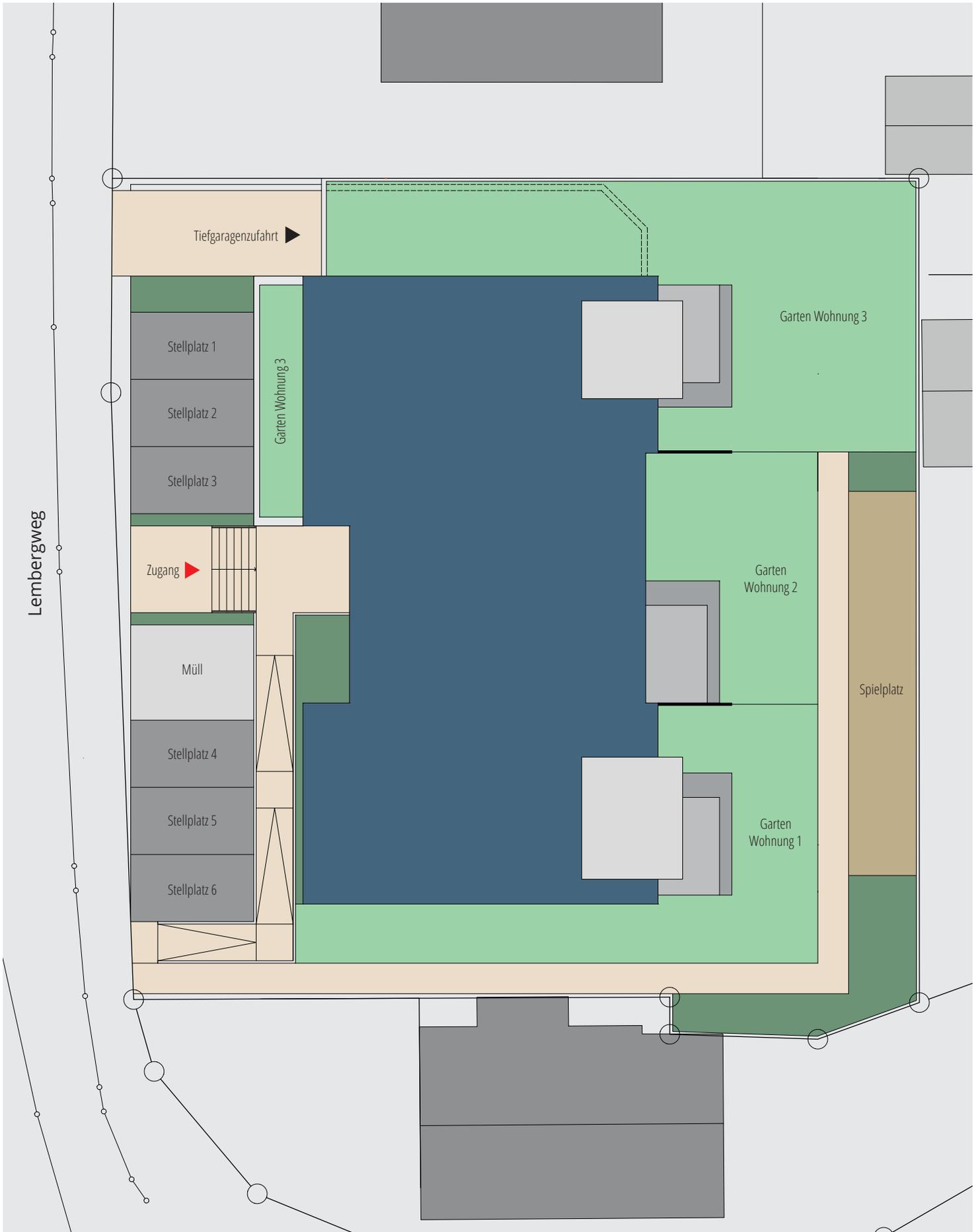
6) 8,4% nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.

7) 3,5% nach vollständiger Fertigstellung.

Bitte beachten Sie, dass dieser Prospekt lediglich einen Überblick über die von uns geplanten Wohnhäuser ermöglicht. Maßgebend ist ausschließlich die bei uns erhältliche Baubeschreibung.

# LAGEPLAN

Affalterbach, Lembergweg 35





## Ihre persönlichen Ansprechpartner:



### **Alessandro Stenti**

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

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