



## Korntaler Aussichts-Duo

Hindenburgstr. 44 · 70825 Korntal-Münchingen

ENGEL & VÖLKERS



## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Korntal entstehen zwei kleinere, moderne Mehrfamilienhäuser im KfW 55 Standard. Der Bauträger errichtet insgesamt 11 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 65 m<sup>2</sup> bis ca. 136 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 bis 4 Zimmer. Die Wohnungen im vorderen Gebäude sowie die beiden Maisonettewohnungen im hinteren Gebäude bieten eine fantastische Aussicht und verfügen über sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrassen oder Balkone. Die Gartenanteile der EG-Wohnungen sowie die großen Dachterrassen der obersten Wohnungen sind ein echtes Highlight. Auf die Ausstattung wurde hoher Wert gelegt. So sind dreifach verglaste, bodentiefe Fenster, elektrische Jalousien, Fußbodenheizung und zwei Personenaufzüge

sowie ein Autolift eine Selbstverständlichkeit. Wählen Sie für die Wohnräume einen schönen Eiche-Parkettboden oder moderne Fliesen aus. Alle Bäder werden nach Ihren Vorstellungen gefliest und mit namhaften Sanitärobjekten ausgestattet. Die hellen Wohn- und Essbereiche mit offenen Küchen bilden das Herzstück der Wohnungen. Zu jeder Wohnung ist in oder außerhalb der Wohnung ein Abstellraum zugeordnet. Abgerundet wird das Angebot durch zehn Tiefgaragen- sowie zwei Außenstellplätze. Aufgrund der ruhigen Lage, der hervorragenden Infrastruktur sowie der Barrierefreiheit handelt es sich hierbei um das perfekte Angebot für Paare und Familien sowie für Senioren und Kapitalanleger.



## Lagebeschreibung

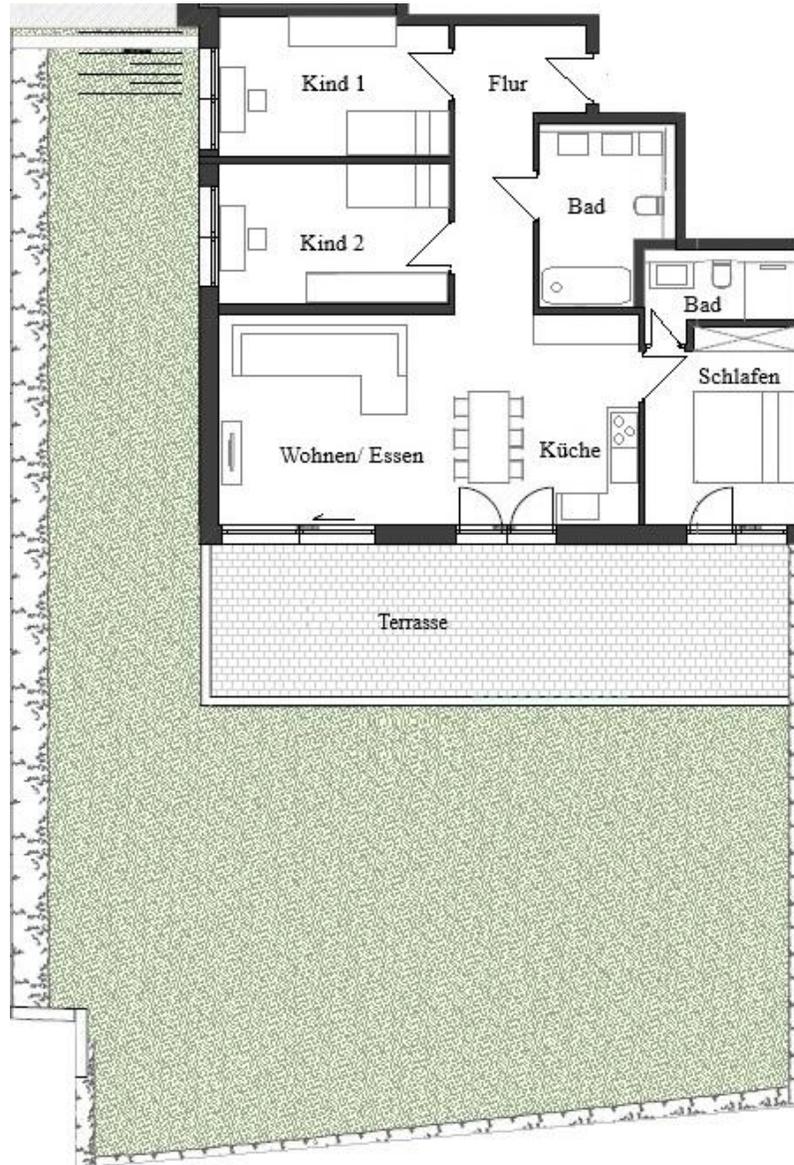
Dieses Neubauprojekt entsteht in ruhiger und gehobener Lage am nördlichen Rand von Korntal. Das gewachsene Wohngebiet ist vor allem durch Einfamilienhäuser, Villen und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und sämtliche Schularten sind fußläufig sehr gut zu erreichen. Auch der Bahnhof „Korntal“ liegt nur 15 Gehminuten entfernt. Dort verkehren die Strohgäubahn sowie die S-Bahnlinien, die Sie ebenfalls in ca. 15 Minuten zum Stuttgarter Hauptbahnhof bringen.

Korntal befindet sich in direkter Nachbarschaft zu Stuttgart und zu Ludwigsburg, welches für die schöne Altstadt und das Residenzschloss aus der Barockzeit bekannt ist. Eine gute Anbindung an die Bundesstraße B10 und B27 sowie die Autobahnen A81 und A8 ist gegeben. Durch die direkte Nähe zur Natur mit Wiesen und Wäldern sind viele Freizeitmöglichkeiten vorhanden. Zum Spazieren, Joggen und Radfahren bieten sich die zahlreich vorhandenen Rad- und Wanderwege an. Im benachbarten Münchingen befindet sich zusätzlich ein attraktives Freizeitbad.



Wohnung 1 | Erdgeschoss  
4 Zimmer | 111,68 m<sup>2</sup>

Haus 1



Wohnfläche	WE 1
Schlafen	11,48 m <sup>2</sup>
Bad oder Ankleide	3,84 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,59 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,75 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	22,95 m <sup>2</sup>
Küche	11,99 m <sup>2</sup>
Flur	10,69 m <sup>2</sup>
Bad	7,72 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	17,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>111,68 m<sup>2</sup></b>

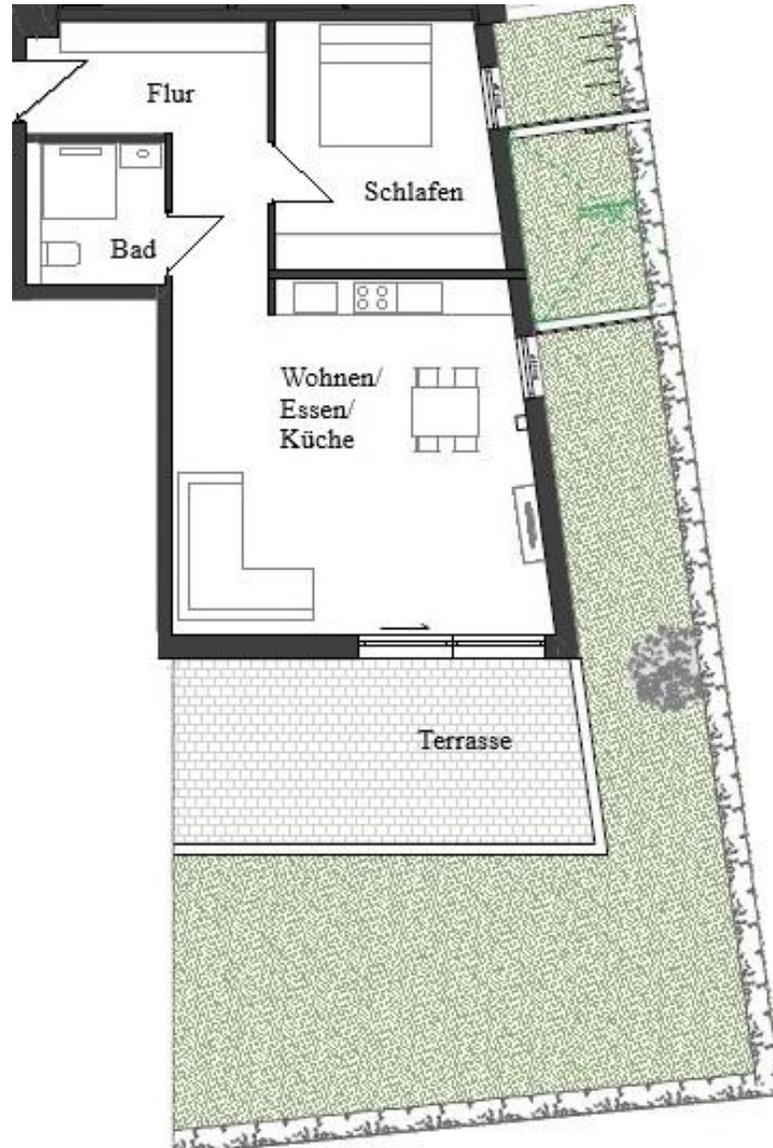


# Haus 1



Wohnfläche	WE 2
Flur	10,49 m <sup>2</sup>
Bad	4,58 m <sup>2</sup>
Wohn/ Ess/ Koch	34,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,13 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	10,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,78 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 2 | Erdgeschoss 2 Zimmer | 73,78 m<sup>2</sup>



Wohnung 3 | 1. Obergeschoss  
4 Zimmer | 97,39 m<sup>2</sup>

Haus 1



Wohnfläche	WE 3
Schlafen	10,25 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,23 m <sup>2</sup>
Bad	7,89 m <sup>2</sup>
Flur	9,93 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,68 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	23,06 m <sup>2</sup>
Küche	11,89 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	3,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>97,39 m<sup>2</sup></b>



# Haus 1



Wohnfläche	WE 4
Bad	4,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,36 m <sup>2</sup>
Flur	9,47 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,52 m <sup>2</sup>
Wohn/ Ess/ Koch	24,68 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,74 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 4 | 1. Obergeschoss 3 Zimmer | 64,74 m<sup>2</sup>



Wohnung 5 | 2. Obergeschoss  
4 Zimmer | 96,32 m<sup>2</sup>

Haus 1



Wohnfläche	WE 5
Schlafen	11,49 m <sup>2</sup>
Bad oder Ankleide	3,85 m <sup>2</sup>
Bad	7,89 m <sup>2</sup>
Flur	9,93 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,68 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,27 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	23,99 m <sup>2</sup>
Küche	10,96 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	3,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>96,32 m<sup>2</sup></b>

# Haus 1



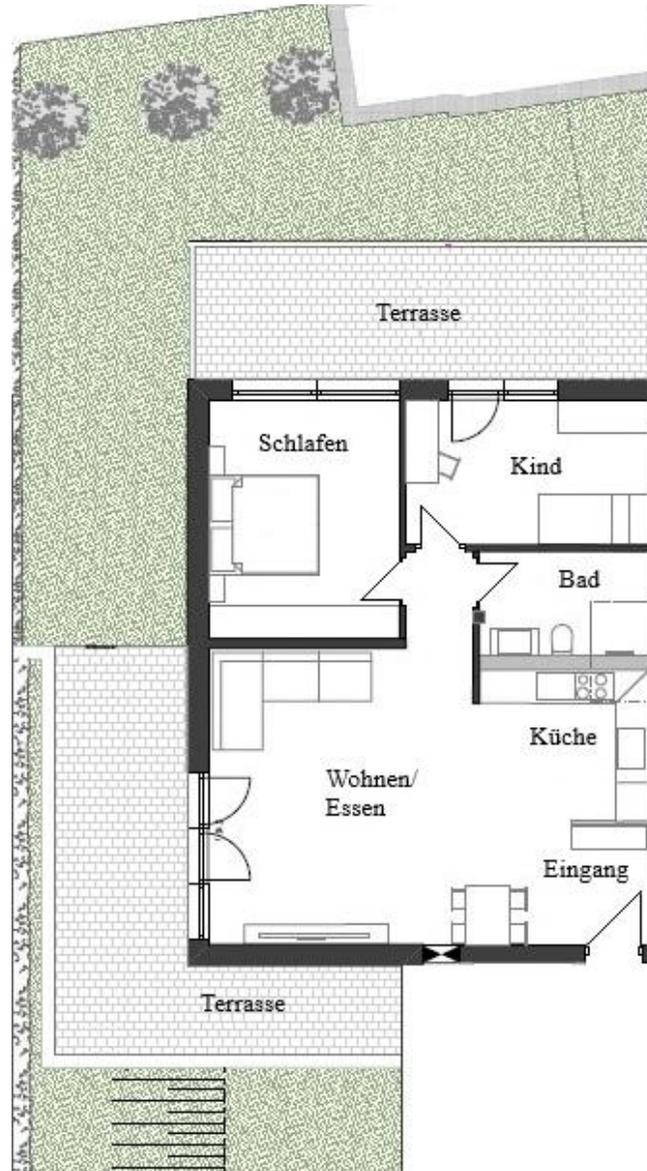
Wohnfläche	WE 6
Bad	4,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,40 m <sup>2</sup>
Flur	12,63 m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,48 m <sup>2</sup>
Wohn/ Ess/ Koch	21,55 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>66,77 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 6 | 2. Obergeschoss 3 Zimmer | 66,77 m<sup>2</sup>



Wohnung 7 | 1. Obergeschoss  
3 Zimmer | 98,81 m<sup>2</sup>

Haus 2



Wohnfläche	WE 7
Schlafen	15,12 m <sup>2</sup>
Kind	11,62 m <sup>2</sup>
Bad	5,77 m <sup>2</sup>
Flur	2,12 m <sup>2</sup>
Küche	9,05 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	25,18 m <sup>2</sup>
Eingang	7,20 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	12,29 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	10,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>98,81 m<sup>2</sup></b>

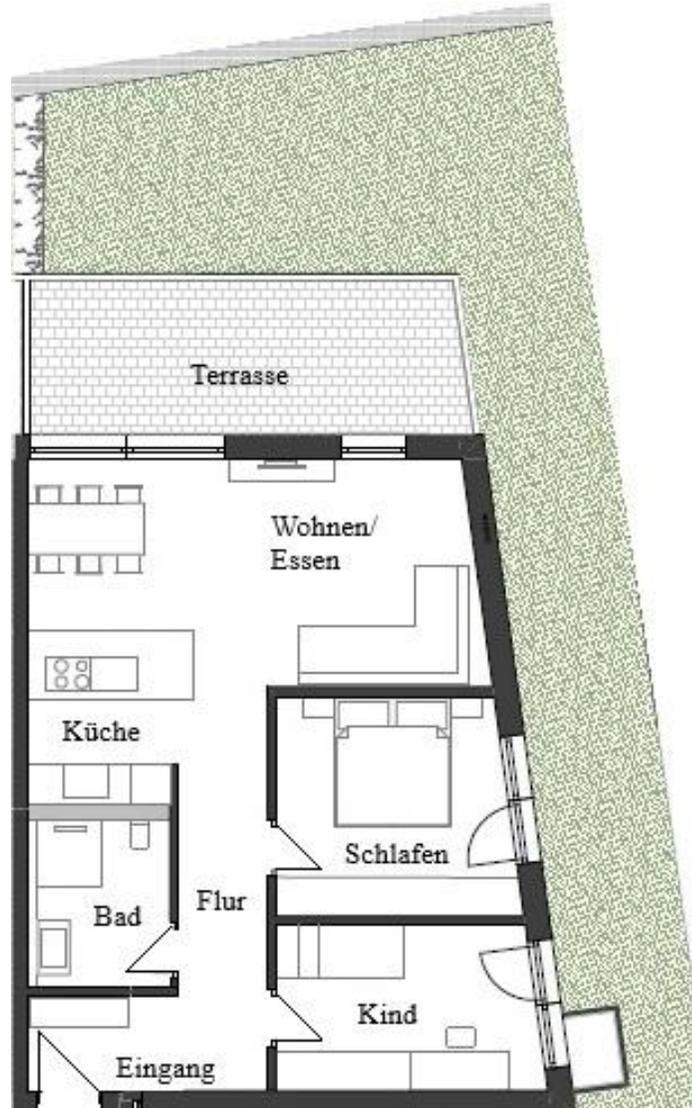


# Haus 2



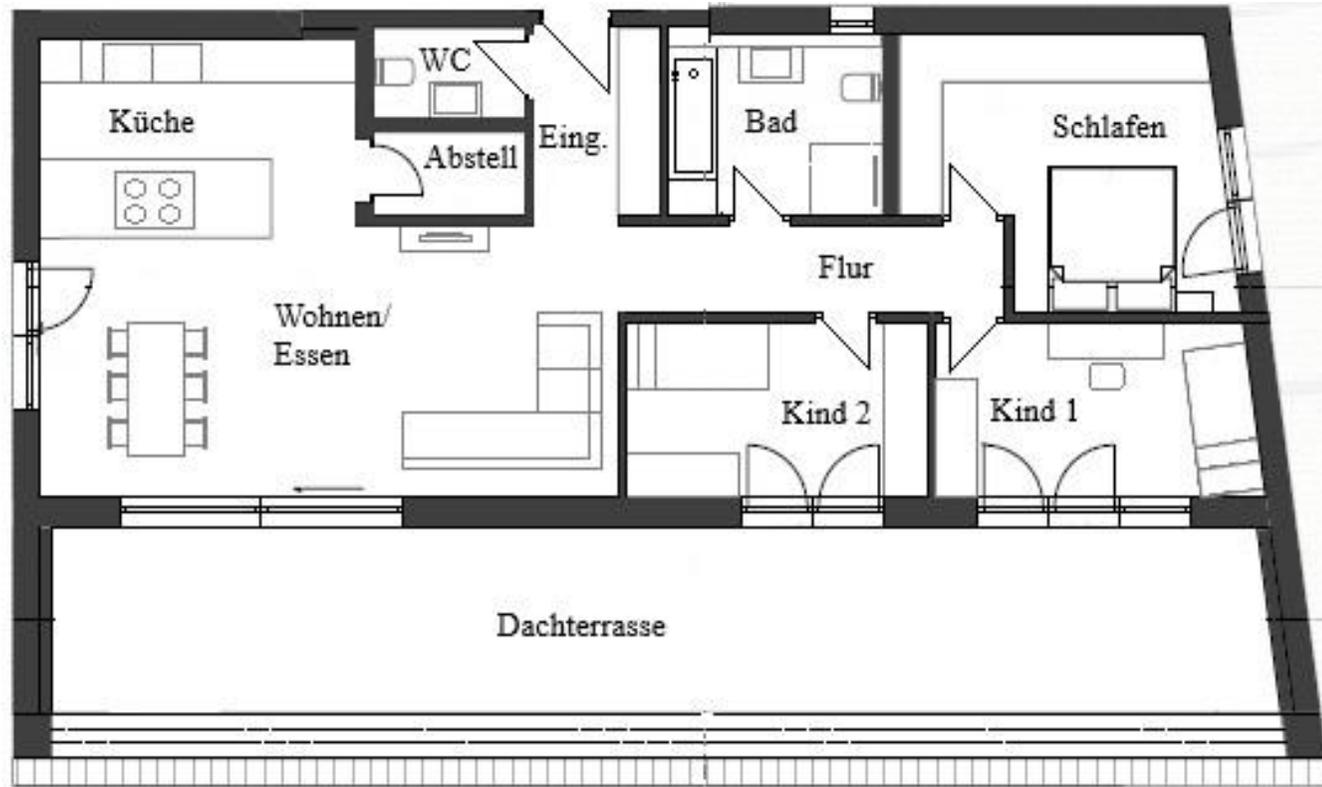
Wohnfläche	WE 8
Wohnen	11,58 m <sup>2</sup>
Küche/ Essen	19,30 m <sup>2</sup>
Flur	7,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,46 m <sup>2</sup>
Bad	5,37 m <sup>2</sup>
Eingang	3,48 m <sup>2</sup>
Kind	10,68 m <sup>2</sup>
Terrasse 1/2	8,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>78,42 m<sup>2</sup></b>

# Wohnung 8 | 1. Obergeschoss 3 Zimmer | 78,42 m<sup>2</sup>



Wohnung 9 | Penthouse  
4 Zimmer | 123,36 m<sup>2</sup>

Haus 1



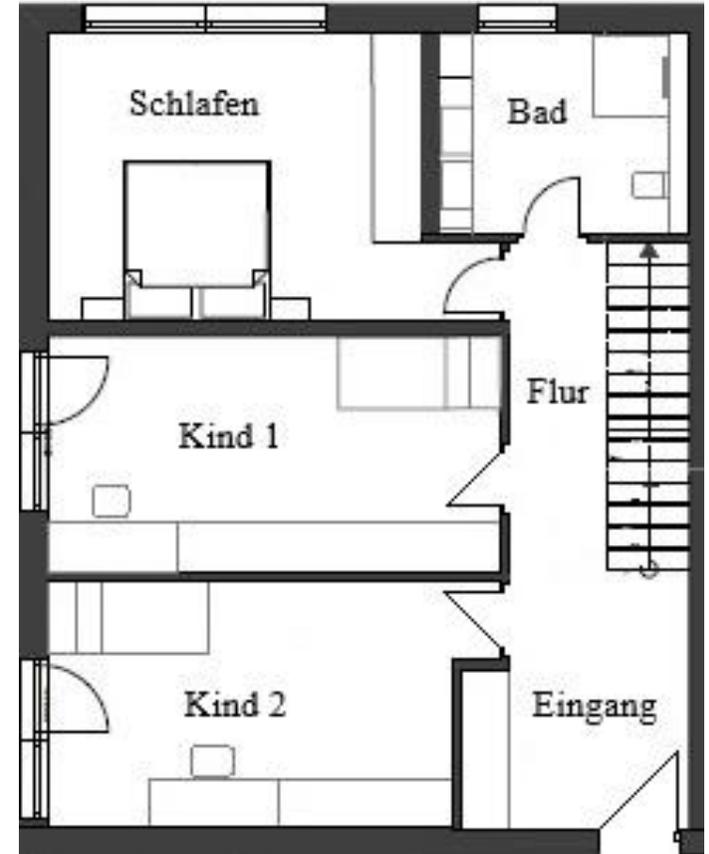
Wohnfläche	WE 9
Wohn/ Essen/ Koch	41,86 m <sup>2</sup>
Eingang/Garderobe	4,75 m <sup>2</sup>
WC	2,61 m <sup>2</sup>
Bad	6,97 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,10 m <sup>2</sup>
Flur	6,55 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,43 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2	21,36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>123,36 m<sup>2</sup></b>

# Haus 2

## Wohnung 10 | Maisonette 4 Zimmer | 136,02 m<sup>2</sup>

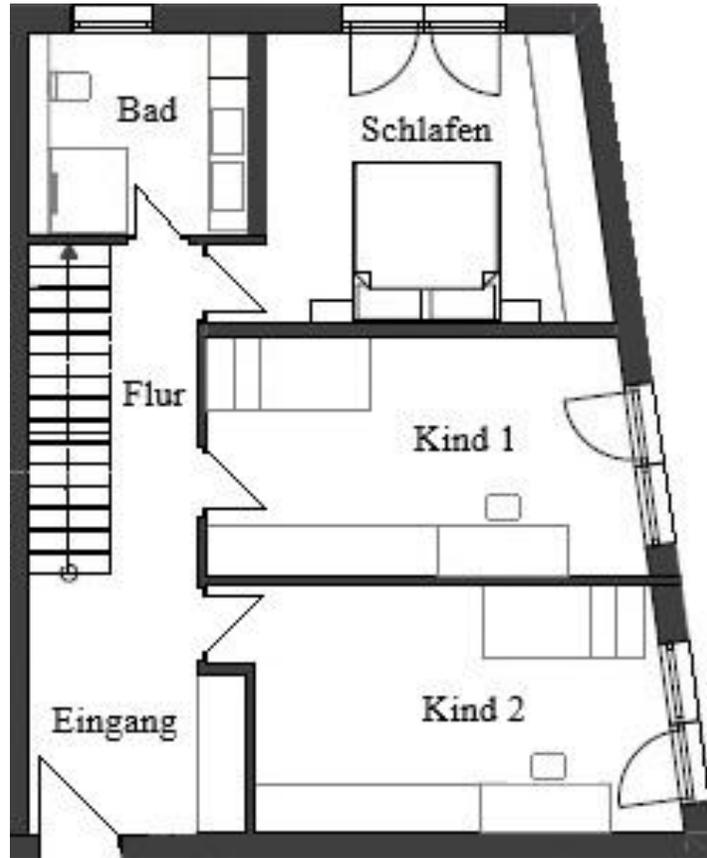
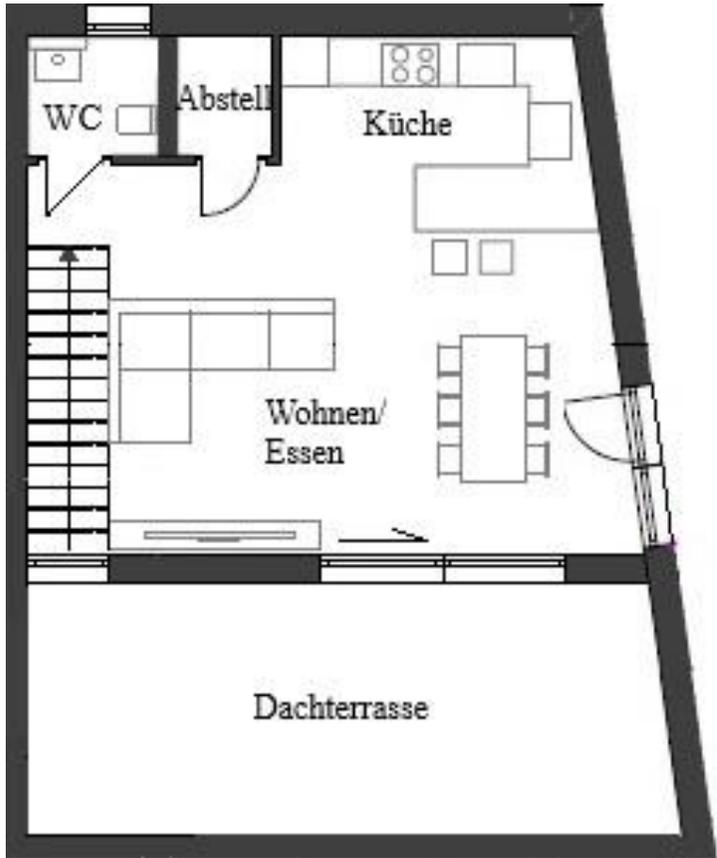


Wohnfläche	WE 10
Schlafen	17,72 m <sup>2</sup>
Bad	7,14 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,47 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,96 m <sup>2</sup>
Flur	7,68 m <sup>2</sup>
Eingang	5,60 m <sup>2</sup>
TRH	4,07 m <sup>2</sup>
Küche	11,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>
TRH	3,76 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
Flur	3,30 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	26,91 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2	11,33 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>136,02 m<sup>2</sup></b>



Wohnung 11 | Maisonette  
4 Zimmer | 125,52 m<sup>2</sup>

Haus 2



Wohnfläche	WE 11
Schlafen	15,36 m <sup>2</sup>
Bad	6,14 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,46 m <sup>2</sup>
Kind 2	16,25 m <sup>2</sup>
Flur	6,85 m <sup>2</sup>
Eingang	5,26 m <sup>2</sup>
TRH	4,07 m <sup>2</sup>
Küche	10,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
WC	2,30 m <sup>2</sup>
Flur	1,75 m <sup>2</sup>
TRH	3,76 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	25,28 m <sup>2</sup>
Dachterrasse ½	11,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>125,52 m<sup>2</sup></b>

## PREISLISTE

WE	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
1	EG	4	111,68 m <sup>2</sup>	775.000 €	verfügbar
2	EG	2	73,78 m <sup>2</sup>	499.000 €	verfügbar
3	1.OG	4	97,39 m <sup>2</sup>	669.000 €	verfügbar
4	1.OG	3	64,74 m <sup>2</sup>	449.000 €	verfügbar
5	2.OG	4	96,32 m <sup>2</sup>	669.000 €	verfügbar
6	2.OG	3	66,77 m <sup>2</sup>	459.000 €	verfügbar
7	1. OG	3	98,81 m <sup>2</sup>	639.000 €	verfügbar
8	1. OG	3	78,42 m <sup>2</sup>	519.000 €	verfügbar
9	Penthouse	4	123,36 m <sup>2</sup>	929.000 €	verfügbar
10	Maisonette	4	136,02 m <sup>2</sup>	979.000 €	verfügbar
11	Maisonette	4	125,52 m <sup>2</sup>	919.000 €	verfügbar
TG-Stellplatz = 29.000 €      Außenstellplatz = 19.000 €					



## Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Visualisierungen und Grundrisse in diesem Exposé sind beispielhaft dargestellt und nicht maßstabgerecht. Maßgeblich sind die genehmigten Pläne. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigelegten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Schäfer EVRE GmbH & Co. KG.

ENGEL & VÖLKERS



## Courtagepassus

Der Maklervertrag mit uns kommt durch eine Vereinbarung in Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Für den Käufer ist dieses Angebot provisionsfrei. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

**Beratung und Verkauf:**  
Engel & Völkers Ludwigsburg  
Holzmarkt 7, 71634 Ludwigsburg

07141 70 24 610  
Stuttgart-Projekte@engelvoelkers.com  
[www.engelvoelkers.com/ludwigsburg](http://www.engelvoelkers.com/ludwigsburg)

**Bauträger:**  
Fix Bau & Immobilien GmbH  
Keplerstr. 18/2, 89073 Ulm

0731 38 86 06 32  
[info@fix-bau-immobilien.de](mailto:info@fix-bau-immobilien.de)