



unverbindliche Illustration



BRUTSCHIN-CONDUCTOR

Projekt GmbH



one

Wohnen im Herzen Korntals



## „one“ – WOHNEN IM HERZEN KORNTALS

Aufregend wohnen in stilvollen City-Wohnungen in zentrumsnaher Lage.



### LAGE

Korntal ist mit seinen 20.000 Einwohner und seiner südlichen Lage im Landkreis Ludwigsburg, vor den Toren der Landeshauptstadt Stuttgart ein sehr begehrtter Ort für Menschen, die zentral wohnen möchten. Trotz der urbanen Lage bietet Korntal Ruhe und ein lebenswertes, fast ländliches Miteinander. Umgeben von Feldern, Wiesen und Wald, bietet die Stadt viele Freizeitmöglichkeiten für alle Generationen. Zudem ist man nur wenige Fahrminuten von

der Stadtgrenze Stuttgarts entfernt. Neben der großen Auswahl an Freizeitmöglichkeiten verfügt Korntal über eine Anbindung an die naheliegenden großen Wirtschaftsstandorte, wie die direkt angrenzenden Stuttgarter Stadtteile -Zuffenhausen, -Weilimdorf oder -Feuerbach, Ludwigsburg, Ditzingen, Schwieberdingen oder Kornwestheim. Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sind diese ohne Weiteres in wenigen Minuten zu erreichen.



## KORNTAL.

Durch die Nähe zu Stuttgart sowohl Wirtschaftsstandort als auch beliebter Wohn- und Lebensraum.

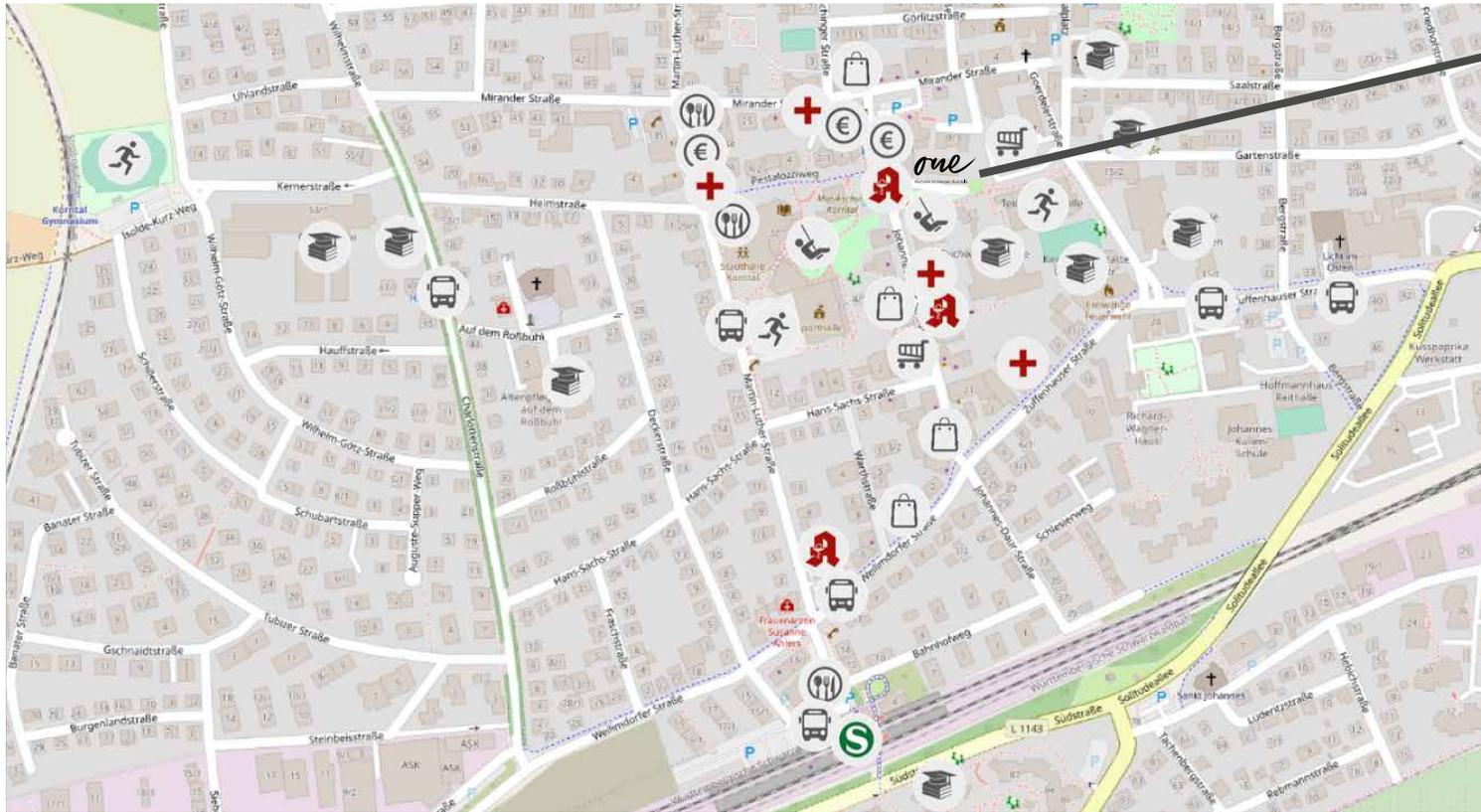
### INFRASTRUKTUR

„ONE“ – im Herzen von Korntal“, ist nicht nur ein Schlagwort, es ist Programm mit einer einzigartigen Positionierung im Zentrum von Korntal. Das Projekt zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Ortsmitte aus. Fußläufig findet sich ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie unmittelbare Einkaufsmöglichkeiten z. B. im benachbarten Edeka.

Ärzte, Post, Bank, Bäcker, Rathaus sowie Cafés und Restaurants sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zusätzlich ist im Projekt „ONE“ gemäß dem städtebaulichen Wettbewerb eine Café-/Bistroeinheit im Erdgeschoss von Haus „1“ vorgesehen. Korntal ist ein hervorragender Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Die zentrale Lage im Herzen von

Korntal ist auch sehr interessant für Pendler. Mit der optimalen S-Bahn- und Busverbindung gelangt man problemlos in wenigen Minuten in die benachbarten Großstädte, und ist somit angebunden an einen der wirtschaftsstärksten Regionen in Europa. Auch die westlichen Standorte wie Schwieberdingen, Hemmingen und Heimerdingen sind über die

Strohgäubahn angebunden. Die verkehrsgünstige Lage im Schnittpunkt der A81 und der B10 bietet eine unmittelbare Anschlussstelle an Stuttgart-Zuffenhausen oder die Anbindung nach Süden über die Anschlussstelle Feuerbach. Dies rechtfertigt, dass Korntal den regionalen Gewerbeschwerpunkt im Entwurf des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart darstellt.



*one*

Wohnen im Herzen Korntals

## Ihr neues Zuhause

-  Supermärkte
-  Bäckereien / Metzgereien
-  Schulen / Kindergärten
-  Apotheken
-  Arzt
-  Bahnhof
-  Sporthalle / Sportplatz
-  S-Bahn
-  Restaurants / Bars
-  Spielplatz
-  Busstationen
-  Bank

## KULTUR

Die pulsierende Kleinstadt Korntal verfügt über sehr viele kulturelle Veranstaltungsmöglichkeiten. Dabei ist die Stadthalle Korntals ein außergewöhnliches Kultur- und Tagungszentrum. Sie bietet zahlreiche Veranstaltungen für jedermann. Mit Ihrem kulturellen Veranstaltungskalender hat sich die Stadthalle Korntal über die Stadtgrenzen hinaus einen Namen gemacht. Es

lohnt sich aber auch einen Blick in das abwechslungsreiche Kulturprogramm des Widdumhofs in Münchingen oder das Heimatmuseum gleich nebenan zu werfen. Im Jahre des 200-jährigen Bestehens im Jahr 2019 wurden viele Veranstaltungen abgehalten. Um den Überblick bei diesem großen Angebot nicht zu verlieren, veröffentlicht die Stadt Korntal einen

Veranstaltungskalender, der für jedermann zugänglich ist. Das alljährliche Stadtfest oder der Weihnachtsmarkt sind fester Bestandteil des kulturellen Miteinanders für Korntaler und Besucher. Ein reges Vereinsleben rundet den Festkalender ab. Auch Kirche und Christentum werden in Korntal seit jeher großgeschrieben, mit lebendigen Gemeinden und einem

spürbar freundlichen Umgang unter den Bewohnern der Stadt. Ein herzliches „Grüß Gott“ gehört hier noch zum gelebten Alltag. Im nahegelegenen Stuttgart oder Ludwigsburg sind weitere kulturellen Möglichkeiten nahezu unbegrenzt.



Übersichtslageplan, nicht maßstäblich



## FREIZEIT

Die Freizeitaktivitäten in der Stadt und der Region sind vielseitig und attraktiv. Egal ob für Naturliebhaber, sportlich Aktive oder die Genießer bietet Korntal und die Region ein breites Spektrum. Sportvereine, Musikvereine und Vereine mit kulturellem oder sozialem Schwerpunkt laden ein, Teil der Korntaler Gemeinde zu sein. Das zusätzliche Angebot in Jugendhäusern gibt Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit sich zu entfalten. Zahlreiche Spielplätze,

Skateanlagen, ein Freizeitbad, Sportplätze und -hallen sowie eine Stadtbücherei runden das vielseitige Angebot ab. Durch die umliegenden Wälder kommen auch Naturliebhaber nicht zu kurz. Diese laden zu Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren ein. Stuttgart oder Ludwigsburg laden darüber hinaus zum ausgedehnten Einkaufsbummel ein. Auch können Sie dort das vielfältige Angebot an Restaurants, Kneipen, Bars und Clubs oder unzähligen Veranstaltungen nutzen.



## VEREINBARKEIT VON FAMILIE & BERUF

Lebensqualität heißt auch, ein attraktives Arbeitsplatzangebot vorweisen zu können. „Global Players“ wie beispielsweise Bosch, Thalix, Trumpf oder Porsche befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind entweder per Fahrrad, S-Bahn oder auch dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Ein vielfältiges Angebot an zahlreichen Bildungs- sowie Betreuungsstätten für Kinder bietet

jungen Familien eine Zukunft mit aussichtsreicher Perspektive sowie Unterstützung im Arbeitsalltag. Durch den gegenüberliegenden Spielplatz wird Kindern ein Abenteuer angeboten, das Sie vom Fenster oder Balkon bequem beobachten können. So kann man seine Sprösslinge oder Enkel mit ruhigem Gewissen spielen lassen und hat alles im Blick.



## BILDUNG & SCHULEN

Mit sechs Schulen in Korntal ist die umfassende Betreuung und Bildung für Kinder und Jugendliche in einem besonders hohen Maß gesichert. In Summe bietet die Stadt mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Förderschule. Die VHS Ludwigsburg mit Ihrer Zweigstelle in Korntal bietet zahlreiche Bildungsangebote, alles in unmittelbarer fußläufiger Nähe zum Projekt „ONE“. Für die Weiterbildung

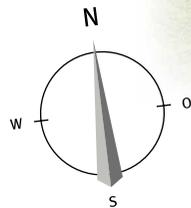
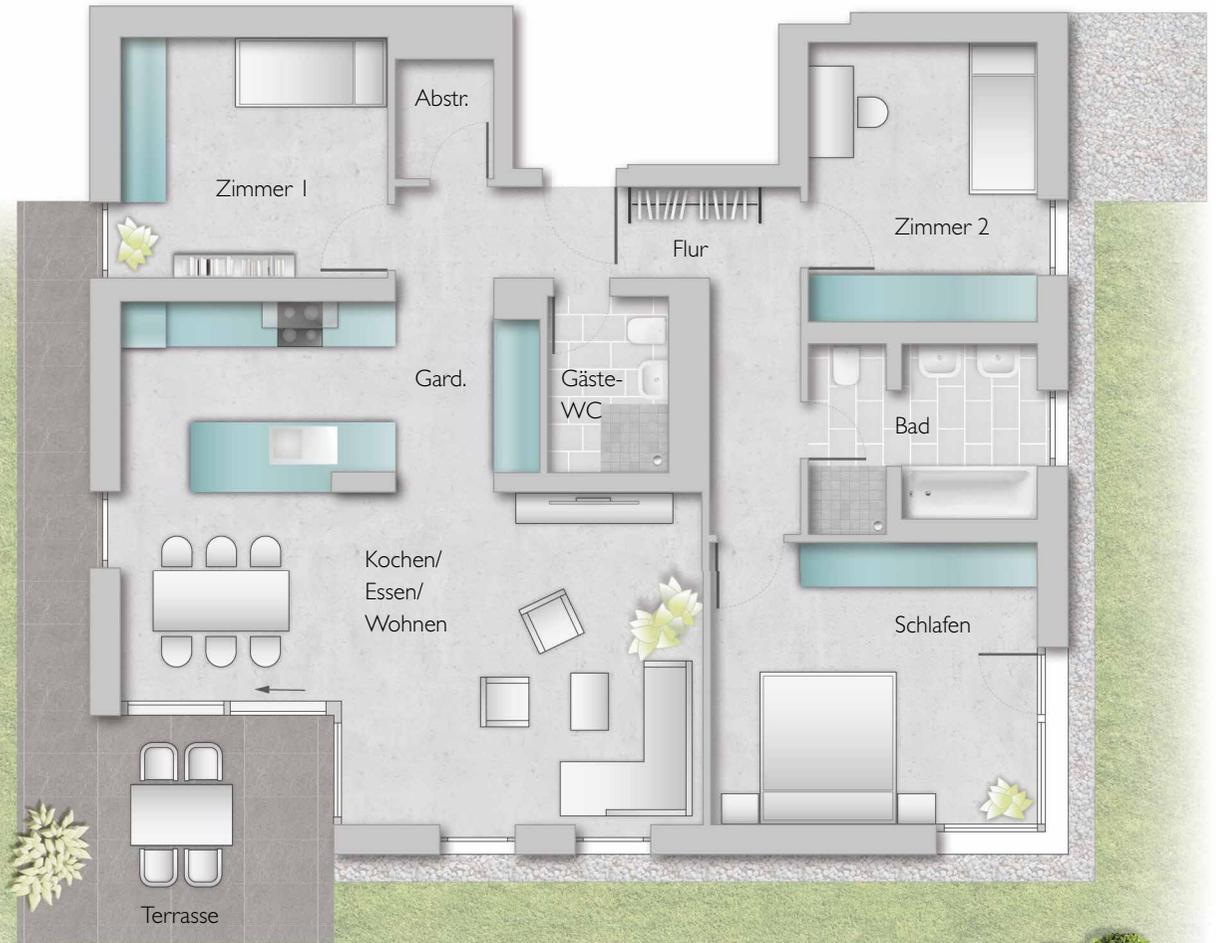
ist durch die unmittelbare Nähe zu Stuttgart umfassend gesorgt. Zahlreiche renommierte Universitäten, für nahezu jede Berufsrichtung, bereiten ihre Studenten auf den individuellen Zukunftsweg vor. Besonders hervorzuheben sind die Universität Stuttgart und die Universität Hohenheim, die eine große Bedeutung in der Region haben. Somit gibt es viele Möglichkeiten, den beruflichen Werdegang in hohem Maße auszuschöpfen.



## Erdgeschoss – Typ Crescendo

### 4-Zimmer-Wohnung Nr. 09 + 15

Kochen / Essen / Wohnen	38,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,13 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,22 m <sup>2</sup>
Bad	6,92 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,91 m <sup>2</sup>
Flur	10,51 m <sup>2</sup>
Terrasse / Loggia 50 %	8,53 m <sup>2</sup>
<b>ges. Wohnfläche</b>	<b>112,09 m<sup>2</sup></b>
inkl. 1 % Putzabzug	



1:100 1m 2m



Haus 3

Haus 2

Haus 1

Circa Wohnflächen

Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.

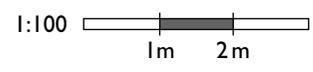
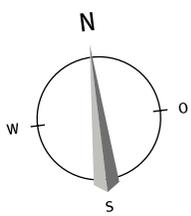
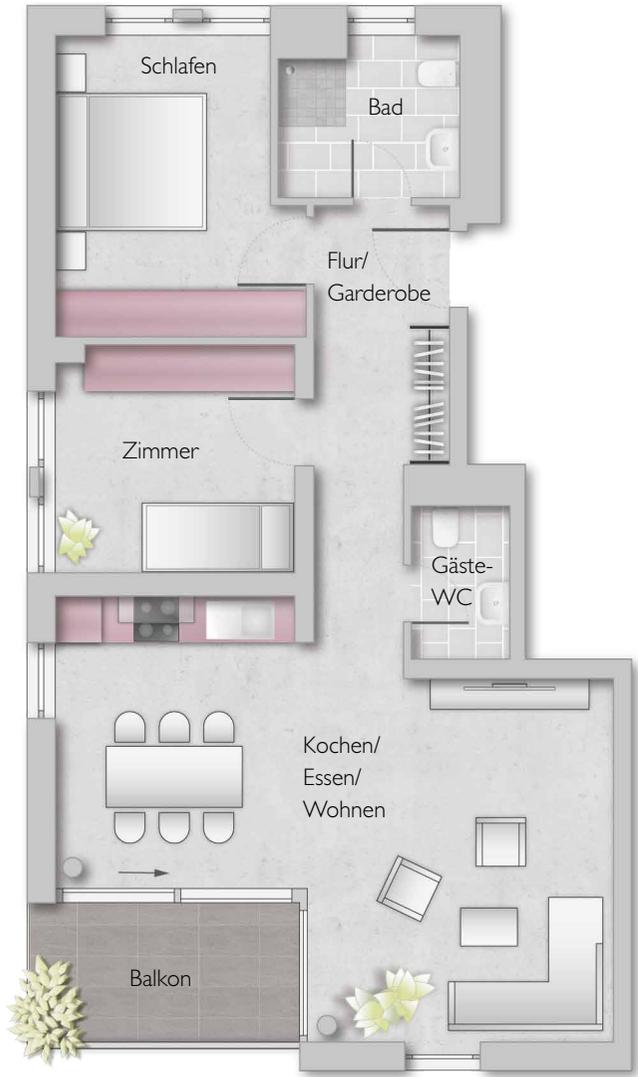


unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration

# 1. / 2. Obergeschoss – Typ Moderato



## 3-Zimmer-Wohnung Nr. 10 + 12 + 16 + 18

Kochen / Essen / Wohnen	32,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,12 m <sup>2</sup>
Zimmer I	9,43 m <sup>2</sup>
Bad	4,83 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,63 m <sup>2</sup>
Garderobe / Flur	8,94 m <sup>2</sup>
Loggia / Balkon 50 %	3,26 m <sup>2</sup>
<b>ges. Wohnfläche</b> inkl. 1 % Putzabzug	<b>73,11 m<sup>2</sup></b>

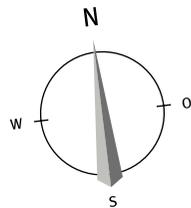


Circa Wohnflächen  
Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, Konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.

## 1. / 2. Obergeschoss – Typ Primo

**2-Zimmer-Wohnung**  
**Nr. 11 + 13 + 17 + 19**

Kochen / Essen / Wohnen	29,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,57 m <sup>2</sup>
Bad	3,42 m <sup>2</sup>
Garderobe / Flur	5,81 m <sup>2</sup>
Loggia / Balkon 50 %	3,07 m <sup>2</sup>
<b>ges. Wohnfläche</b>	<b>53,45 m<sup>2</sup></b>
inkl. 1 % Putzabzug	



1:100 1m 2m



Haus 3

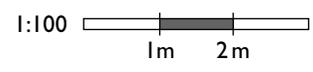
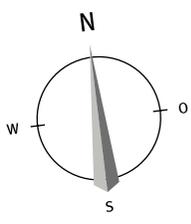
Haus 2

Haus 1

Circa Wohnflächen

Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.

# Dachgeschoss – Typ Brillante



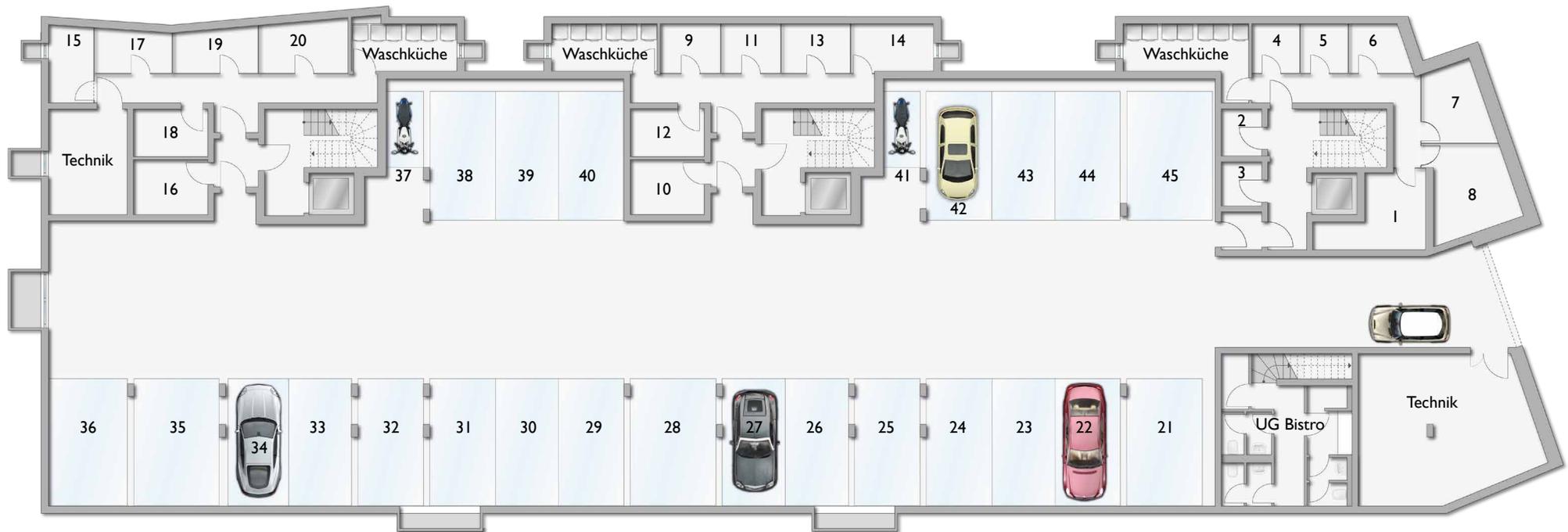
## 3-Zimmer Penthouse Nr. 14 + 20

Kochen	7,44 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	35,18 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,16 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,73 m <sup>2</sup>
Zimmer I	12,69 m <sup>2</sup>
Bad	6,53 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,35 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,60 m <sup>2</sup>
Flur	9,15 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 50 %	18,72 m <sup>2</sup>
<b>ges. Wohnfläche</b>	<b>116,04 m<sup>2</sup></b>
inkl. 1 % Putzabzug	



Haus 3    Haus 2    Haus 1

Circa Wohnflächen  
Es handelt sich um den Baugesuchsstatus, Konstruktionsbedingte Änderungen oder Änderungen in der Werkplanung vorbehalten.





Schematischer 2D Lage-Übersichtsplan  
Änderungen vorbehalten

# Nachhaltig intelligent



KfW-55

EffizienzHaus

Holz, Stein und Ton sind die wohl ältesten Wohnbaustoffe der Geschichte. Gebäude im Gebirge wurden auf Steine als Keller, Fundament oder Sockel gesetzt und mit Holz fertig gestellt. Dieses Prinzip des traditionellen, intelligenten Einsatzes von Werkstoffen ist Teil unserer Philosophie. Materialien werden dort eingesetzt, wo sie sinnvoll sind. Vorgefertigte Bauteile ermöglichen eine kurze Bauzeit und effiziente Bauabwicklung.

## Stein

In Form von Beton oder Kalk-Sandstein wird heute als modernes und vielseitiges Material in Sachen Statik, Schall- und Brandschutz eingesetzt. Vorgefertigte Bauteile im Keller oder im Deckenbereich in Sichtbetonqualität, oder massiv gemauerte Wände zwischen den Wohnungen erfüllen diese Anforderungen. Die Flachdächer sind extensiv begrünt und schaffen somit weiteren Grünraum im urbanen Umfeld sowie Speicherkapazität für Regenwasser und zusätzlichen sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz.

## Holz

Als nachwachsender Naturrohstoff bietet Holz die besten Voraussetzungen für eine ganzheitliche, nachhaltige Wirtschaftsweise mit vielen ökologischen Vorteilen.

Holz als reines Naturprodukt wird ausschließlich durch Sonnenenergie produziert und entzieht dabei der Atmosphäre während des Wachstums das schädliche Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sup>2</sup>). Umgewandelt in Kohlenstoff (C) bleibt dieses in Holzprodukten über die gesamte Nutzungsdauer unschädlich gebunden, so auch im Holzbau. Dort wo statisch möglich wird ein Großteil der Außenwände aus vorgefertigten Wandelementen, aus massivem Holz, mit zusätzlichen Holz-Kassetten und Wärmedämmung aus Mineralwolle gebaut. Die Fassade besteht – gemäß Entwurf des Architekten – vom Aufbau her aus einem Wechselspiel von Putzträgerplatten aus Holzweichfaser, teilweise verputzt, und gestrichen, teilweise mit außenliegender Holzverschalung aus einheimischer Lärche, vorvergraut, langlebig und zeitlos. Holz-Alu-Fenster, Bodenbeläge und die Haustüren sind ebenfalls aus einheimischen Hölzern gefertigt.

## Qualität

Ein hoher Vorfertigungsgrad und langjährige regionale Handwerkspartner, die auf das System geschult sind, garantieren eine hohe Qualität bei der Abwicklung und Ausführung. Wo möglich, verwenden wir zertifizierte Materialien.

## Ressourcen

Die Häuser werden als „KfW Effizienzhaus 55“ gebaut, in Kombination mit einer Wärmepumpe für die Heizungsanlage. Der Umwelt wird Wärme für die Heizung und das Warmwasser entzogen, so wird diese geschont, der CO<sup>2</sup>-Ausstoß reduziert und der Geldbeutel entlastet. Sie haben aufgrund des hohen Energiestandards die Möglichkeit bei der KfW Bank zinsgünstigen Darlehen und Zuschüsse vom Staat zu erhalten.

## Nachhaltigkeit:

Ist nicht nur ein Schlagwort für uns, es ist fester Bestandteil der Firmenphilosophie und der Ressourcen-Nutzung. So verpflichten wir uns neben energetisch sinnvollem Bauen mindestens die Menge der von uns verbauten Hölzer regelmäßig wieder aufzuforsten. Mehr Infos unter [www.conductor.immo/ueber-uns/nachhaltig](http://www.conductor.immo/ueber-uns/nachhaltig)

# Traumwohnung zum Festpreis

Individualität hat ihren Preis – nicht bei uns.

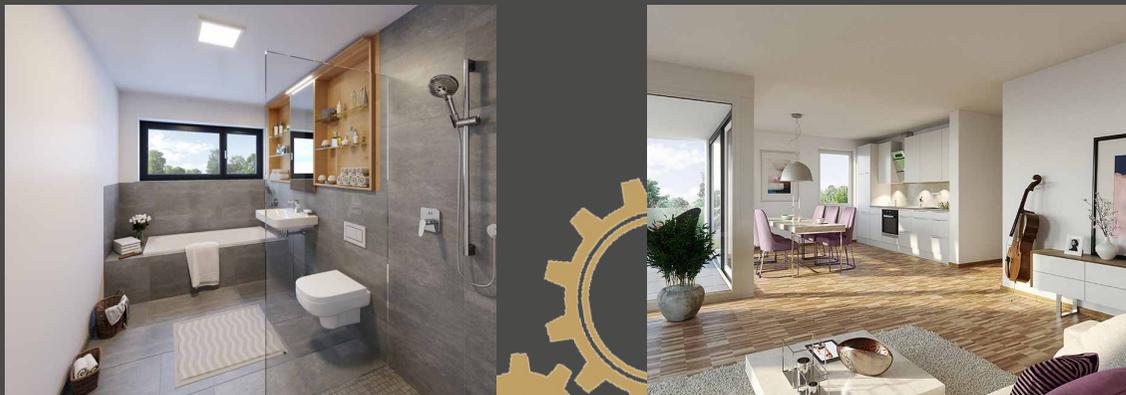
Statten Sie Ihre Wohnung ganz nach Ihren Wünschen aus. Von exklusiven Materialien über Einbaumöbel vom Schreiner, bis hin zum schlüsselfertigen, vom Innenarchitekten gestalteten Wohnraum – Sie geben den Ton an.

Über unsere Konfigurations-Möglichkeiten stellen Sie Ihre Wohnung individuell zusammen: Wählen Sie aus verschiedenen Eiche-Parkettsorten, großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen, kombiniert mit vielfältigen Oberflächen vom Maler – und vielem mehr. Steuern Sie Ihre Rollläden oder Ihre Heizung digital, oder holen Sie sich Ihre Video- oder Überwachungsbilder auf ein mobiles Endgerät. Individuelle Möbelkonzepte, Küchen und Sonstiges runden das Gesamtpaket ab. Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt: Komponieren Sie sich Ihr neues Wohlfühlzu Hause.

Vor Abschluss des Kaufvertrages wählen Sie Ihre Wunsch-Ausstattung, die in hoher Qualität für Sie ausgeführt und schlüsselfertig an Sie übergeben wird. So können Sie sich während der gesamten Bauzeit ganz bequem zurücklehnen und sich auf Ihr neues Zuhause freuen. Ohne weitere Bemusterungstermine und mit absoluter Planungssicherheit.

Alles ganz bequem aus einer Hand und zum Festpreis und garantiert ohne zusätzliche Kosten unter:

[www.conductor.immo/konfigurator](http://www.conductor.immo/konfigurator)



## Individuell

Bodenbeläge

Bäder

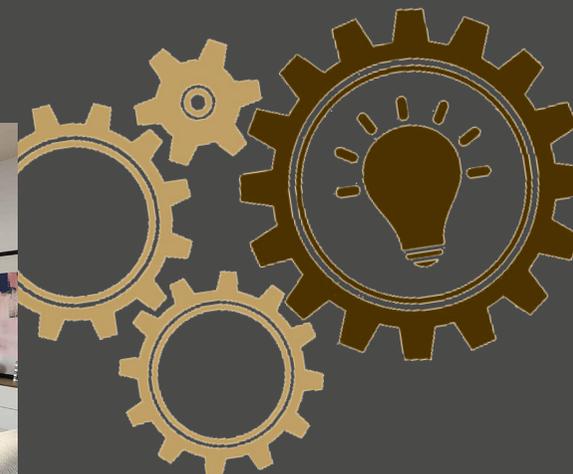
Malerarbeiten

Elektroausstattung

Smart-Home Lösungen

Küche

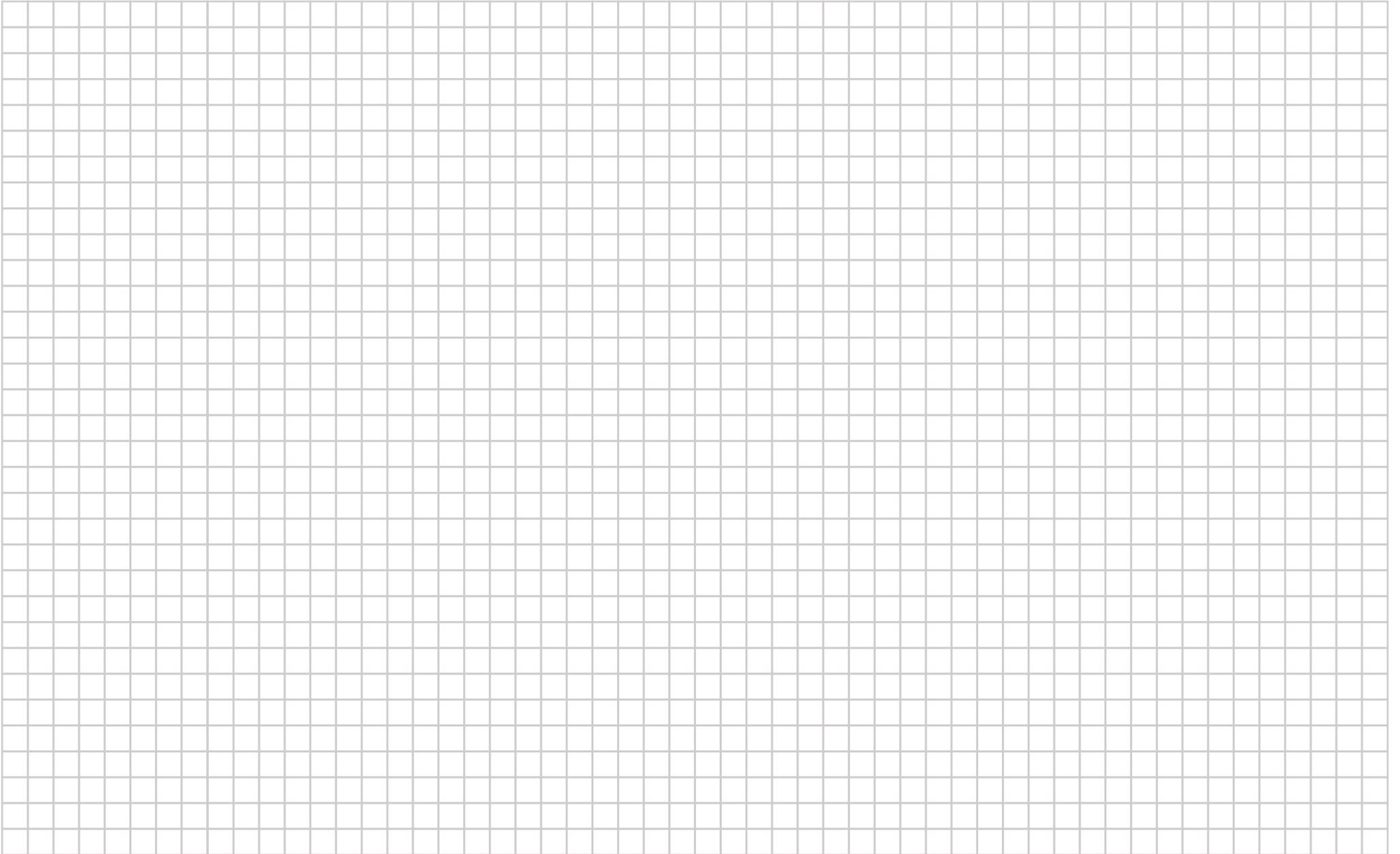
Design- und Möbelkonzept

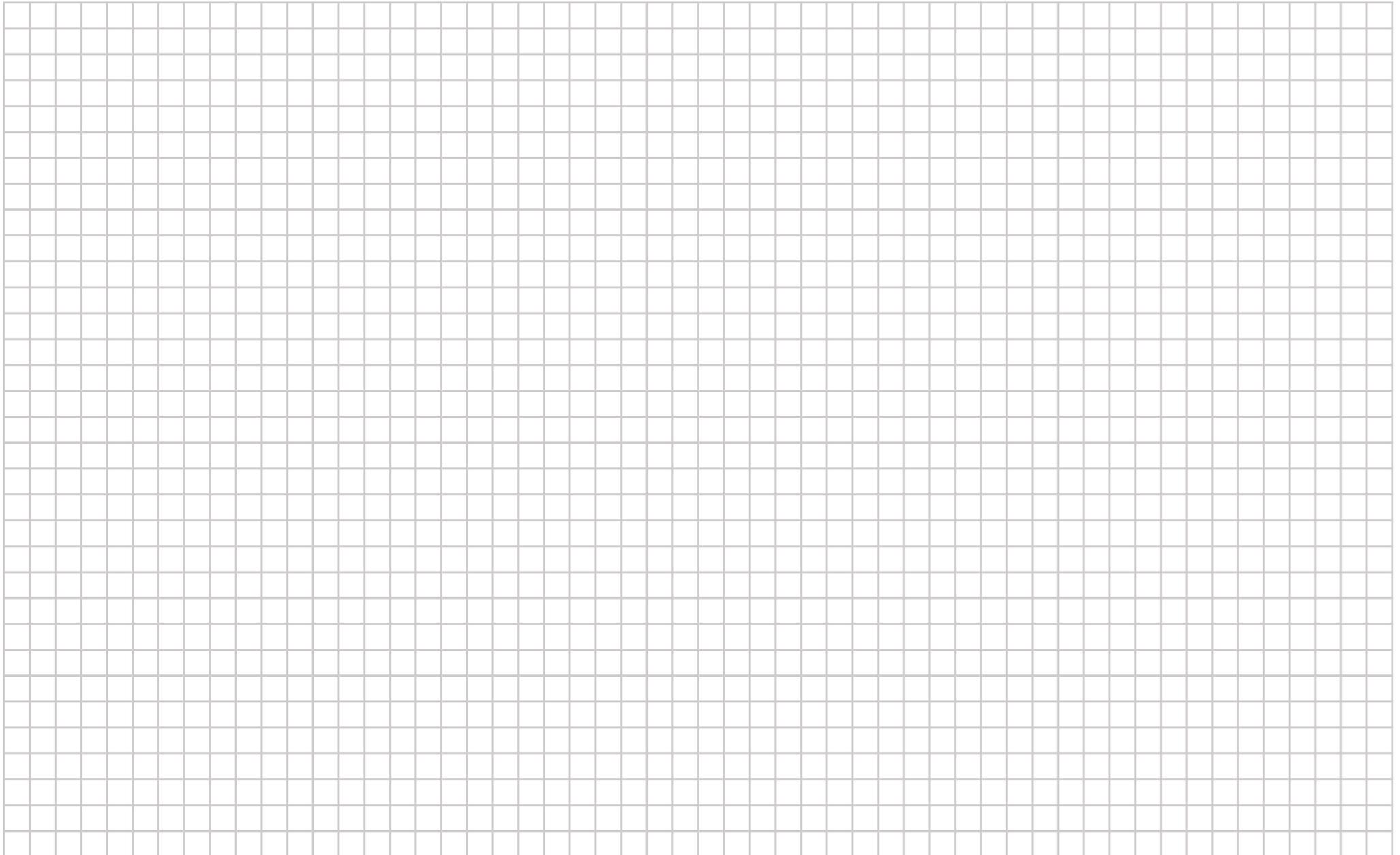


Der Konfigurator



# *Ihre Notizen*





# one

Wohnen im Herzen Korntals



unverbindliche Illustration



BRUTSCHIN-CONDUCTOR

Projekt GmbH



Solitudestrasse 1/1  
71638 Ludwigsburg

+49 (0) 7141 689 3210  
info@brutschin-conductor.de  
www.brutschin-conductor.immo

Bilder: © stock.adobe.com / pixabay.com

Dargestellte Ausstattungsdetails sind teilweise Sonderwünschenoptionen und daher ebenso wie Möblierungen nicht im Kaufpreis enthalten. Wir verweisen hierzu auf die Baubeschreibung. Die in diesem Exposé dargestellten Planskizzen und die Maße sind circa Angaben zum Zeitpunkt des Baugesuchs. Im Laufe der Ausführungs- und Detailplanung können sich noch geringfügige Änderungen ergeben. (Stand 01/2020)

