



K:libri

Verlockend wohnen im Herzen von Beutelsbach

**An jedem guten Anfang steht eine markante Idee
oder eine übergeordnete Vision**

von einem eingespielten Team von Kreateuren
– sie ist das Rückgrat jedes wegweisenden
Bauvorhabens. Sie ist stark, aber nicht starr.
Und sie ist beeindruckend, aber nicht pompös.
Sie überzeugt durch Raffinesse im Detail
und Klarheit in der Struktur und Funktionalität.
Sie heißt: **K:libri.**

['ka:libri]

INHALT

02	INTRO
09	DER MARKT
18	DIE LAGE
24	K:LIBRI
37	GRUNDRISSE
52	INVESTMENT-HIGHLIGHTS
54	AUSSTATTUNG
56	ENDLICH ANKOMMEN
58	KONTAKT

K:libri

Verlockend wohnen im Herzen von Beutelsbach –
in einem wettbewerbsprämiierten und zukunftsweisenden
Kultur- & Wohn-Ensemble: zentral, modern, lebensfreundlich
und, wer mag, mit mehreren tausend Büchern.



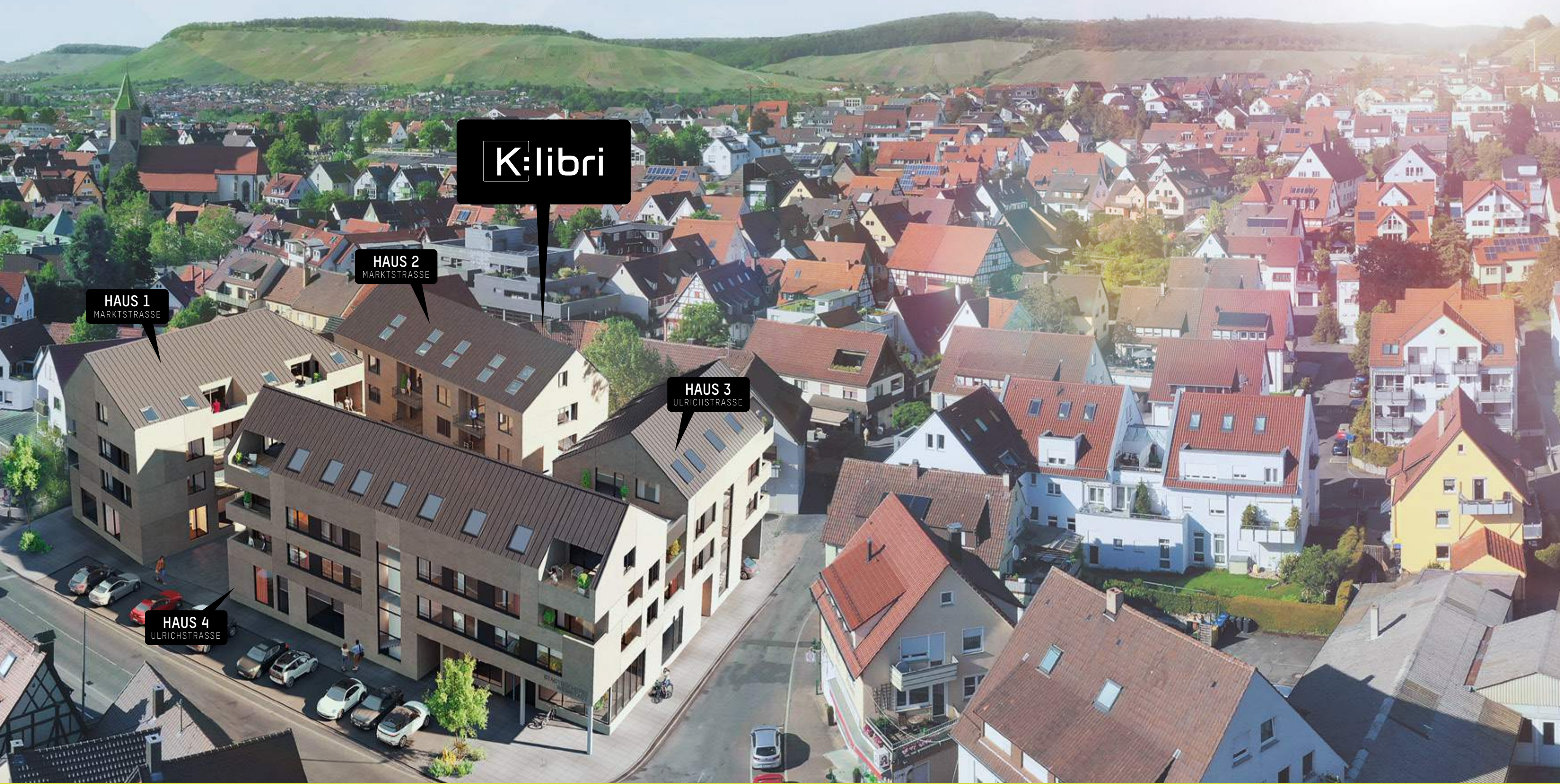
Wohnen kann man überall.
Zu Hause sein nur dort, wo auch die Seele ankommt.

Beutelsbach ist seit neunhundert Jahren Heimat, Kulturregion und Tüftlerparadies – und das hat seinen Grund: die Premiumlage, umarmt von Weinbergen und Flussläufen. Dicht am Puls der Metropole und trotzdem nur einen Hüpf von Erholungsgrün entfernt. Könnte man Lebensqualität in Tüten kaufen, wäre Beutelsbach mit Sicherheit ein Doppelvorteilspack.



Nachbarschaftlich wohnen in „Grand-Cru-Lage“
mit Mobilitätsgarantie und schwäbischer Bodenhaftung.

Historisch-modern. Beutelsbach in der Stuttgarter Metropolregion gehört zu den begehrten Wohnadressen im gefragten Nahumfeld der Landeshauptstadt. Inmitten einer malerischen Weinlandschaft entsteht das vierteilige Gebäudeensemble **K:libri** mit 29 Wohneinheiten, der großzügigen Stadtbücherei und drei Gewerbeeinheiten. Es verbindet somit die drei essentiellen Lebensbereiche Wohnen, Kultur/Wissen und Wirtschaft auf ideale Weise: effizient und sympathisch in Anerkennung der Lokalhistorie auf angemessen moderne Art.



K:libri

HAUS 2
MARKTSTRASSE

HAUS 1
MARKTSTRASSE

HAUS 3
ULRICHSTRASSE

HAUS 4
ULRICHSTRASSE

Sicheres Investment – die hohe Kunst der Selbstberuhigung.

Das finale Rating erfolgt immer mit Unterstützung von Unmengen an Daten, Prognosen und Bewertungen. Aber am Ende entscheidet bei allen Investoren nur ein Faktor: die Vertrauenswürdigkeit. Und in dieser Disziplin können wir von PHOENIX Living als lokale Größe aus Stuttgart bei unserem Bauprojekt **K:libri** mit besten Referenzen aufwarten. Es ist eben nicht nur die hohe Dichte der lokalen Global Player und Hidden Champions, die Stabilität und langfristige

Positivprognosen in den Stuttgarter Immobilienmarkt bringt, sondern auch die präzise Erkenntnis, dass viele Stadtbewohner bald nicht mehr in der Stuttgarter City leben wollen und mit was der nahe gelegene schwäbische Mikrokosmos aufwarten muss, um diese Menschen abzuholen und in ihr neues Zuhause zu führen: **absolute Vertrauenswürdigkeit mit dem erforderlichen Quantum Lokalkolorit.** So buchstabiert man Sicherheit auf Schwäbisch. Auch für Hochdeutsche.

Mehr als 11 Millionen Einwohner in Baden-Württemberg erwirtschaften deutschlandweit das drittgrößte Bruttoinlandsprodukt. Das konstant hohe Lohnniveau und die erstklassige Arbeitsmarktlage führen zu einer starken Kaufkraft und einer permanent hohen Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in den Ballungszentren.





Das wachsende Gravitationsfeld der Schwabenmetropole.

Wer glaubt, dass es nur eine Anziehungskraft auf der Erde gibt, der irrt. So wie die Erdmasse jedes Molekül eines Körpers anzieht, übt scheinbar auch die weiter ansteigende Konzentration von Entwicklungs- und Fertigungs-Knowhow im Ballungsraum Stuttgart eine immer größere Anziehungskraft auf Hightech-Schmieden und Forschungskoryphäen aus allen Kontinenten aus. Klar, denkt man zuerst an Automobilität und Premiummarken wie Porsche, Mercedes und Bosch. Aber auch bei der KI-Entwicklung, der Gesundheitsforschung, der künstlerischen Hochkultur und sogar bei der Mode geht seit vielen

Jahren nichts mehr an der geballten Schwabenkompetenz vorbei und komplettiert fortlaufend das Spitzenpersonalportfolio auf der Unternehmerseite und im Finanzsektor. Stuttgart hat sein vermeintliches Trollinger-Image restlos abgelegt und gehört heute zu den beliebtesten Standorten in ganz Europa – und das sichert weit über eine Million Arbeitsplätze und eine hervorragende Mobilitätsinfrastruktur. Auch deshalb ist die Metropolregion Stuttgart für jeden Immobilieninvestor nur eines: **sexy!**

Wer durch Stuttgart reist, kann unschwer erkennen, dass die Wiege des Automobils auch ganz klar dessen Handschrift trägt und mit Leuchtturmarchitektur der Autobauer gut bestückt ist. Dennoch befindet sich ein Großteil der Wirtschaftsszene im elementaren Umbruch – was durch eine hochvernetzte Infrastruktur begünstigt wird.

Die Jungen Wilden kappen aber nicht einfach die Erfolgsgeschichte der Firmengründer, sondern designen sie eben neu – smarter, globaler und wahrscheinlich noch nachhaltiger als die Gründer selbst vor mehr als hundert Jahren – und fahren mit dem E-Bike zur Arbeit: nicht im Stau auf der B14 sondern gechillt durch den Stadtpark.



Stuttgart – das ist Lebensdelta 4.0 mit vorgelebter Daseinsberechtigung.

Konservativ schwäbisch sind nur noch die Erinnerungen der standorttreuen Silver Ager und die Maultaschenverpackungen im Supermarkt. Alles andere ist heute cross-over, kosmopolitisch und up to date. Sechs Jahrzehnte gewollte Wirtschaftsmigration haben Stuttgart schon früh zu einem multikulturellen Lebensdelta werden lassen. In Stuttgarts Gasthäusern waren schon Jazzklänge und aufsehenerregende Live-Performances von internationalen Künstlern zu hören, als der Rest des Landes noch Blasmusik und Kirchenchor für das maximal erlaubte Entertainment hielt. Dieser kulturelle Vorsprung hat diese Großstadtregion so progressiv multiethnisch

mitgeprägt, dass heute ganze Industrie- und Wirtschaftszweige daraus entstanden sind. Deshalb hört man auf Stuttgarts Straßen auch viele unterschiedliche Sprachen und Straßenkünstler, die aber alle eines gemeinsam haben mit jedem „Einheimischen“, der auch aus Hamburg, Palermo, Ankara, Kinshasa oder San Francisco stammen kann: **die unbändige Lebenslust.**

Kaum eine andere deutsche Großstadt kann mit so vielen Reizen frohlocken: Weinberge im Stadtgebiet, Naherholung am Fluss oder im anliegenden Waldgürtel – zu Fuß oder auf dem Bike. Architektur- und Geschichtsexpeditionen von den Kelten bis zum Bauhaus und von den Römern bis zu den Fanta 4. Oder Klassik von den weltberühmtesten Orchestern und Solokünstlern bis zum mega Open Air Rock-, Pop- oder Sportevent mitten in der Stadt am Neckar. Aber was ist das Geheimnis dieser Stadt, die so viele unterschiedliche Menschen in ihren Bann ziehen kann? Es ist wieder einmal mehr die Tallage! Stuttgart ist gesäumt von malerischen Hängen und einer

höchst abwechslungsreichen Flusslandschaft. Man kommt sich vor, als ob man in den kelchartig aufgefalteten Händen von Mutter Natur permanent die nächste Flussbiegung und das Unbekannte dahinter entdecken und liken darf. Wer einen Tag lang rund um Stuttgart die Natur erkundet, hat fünf Tage Abenteuerurlaub im Kopf gemacht. Aber jeder Kelch, in den man unentwegt einschenkt, ist einmal voll und droht überzulaufen – was mit Suburbanisierung gemeint ist. Ist aber kein Ding, dann fährt man halt ein paar Minuten mit der S-Bahn zum Happening, Meeting, Date, Club oder zur Genuss-Rallye in der City.



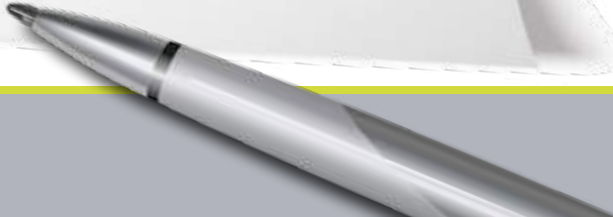
Schon immer eine feine Sache – die Wohnadresse Stuttgart.

Es ist nicht nur eine Frage des Lebensstils, ob man sich in Stuttgart niederlässt, sondern auch ganz klar eine Frage der Zahlen. Die sind zuerst wenig spektakulär, aber oft der eigentliche Schlüssel zum Glück. Von allen deutschen Top-7-Städten hat Stuttgart die zweitgeringste Neubauaktivität (Wohngebäude) und kann nur etwas mehr als die Hälfte des erforderlichen Wohnbedarfs damit decken. Somit bleibt die Angebotsknappheit auf Jahre hinaus bestehen, nachzulesen in Marktberichten der lokal engagierten Kreditinstitute. Und das hat zwei Gründe: Zum einen stehen im Kernstadtgebiet so gut wie keine unbebauten Grundstücke mehr zur Verfügung. Und zum anderen ist der Trend zum Bau des eigenen Häusle im Grünen rückläufig, was sich schlüssig mit der gesellschaftlichen Entwicklung der letzten zwanzig Jahre erklären lässt. **Die Diversität hat in allen Lebensbereichen stark zugenommen:** Beim Job. Beim Hobby. Beim Reisen. Beim Essen. Und beim Wohnen. Heute heißt es bei den abtrünnigen, urbanen Aktivmenschen nicht mehr entweder oder, sondern sowohl als auch. Daraus folgt

eine Abwanderung in das Nahumfeld der Stuttgarter City, das durch den komfortablen und kurz getakteten ÖPNV problemlos zu erreichen ist – bis in die späten Nachtstunden.

Hinzu kommt noch die digitale Befreiung. Also die Tatsache, dass auch nach der Pandemie viele Arbeitsplätze ins private Wohn- oder Arbeitszimmer ausgelagert bleiben (Homeoffice). Damit fallen viele Präsenztermine im Büro und Millionen Fahrkilometer für Angestellte ersatzlos weg oder werden minimiert. Auf einmal ist ein Arbeitsweg von einer halben Stunde oder mehr, der vorher ein No-Go war, kein No-Go mehr: weil man nicht mehr jeden Tag die Strecke abtingeln muss, sondern nur noch bei Bedarf. Das eröffnet ganz neue Perspektiven, die ideal zur angesagten, neuen Ungebundenheit passen. Mehr Freizeit und Lebensqualität gibts gratis obendrauf.

*Die Nachfrage nach Wohnungen
kann Stuttgart längst nicht mehr decken.*



Deshalb ist eine Investition in eine Immobilie im Nahumfeld Stuttgarts attraktiver denn je – egal was das Leben noch für jeden persönlich aus der Wundertüte zaubern wird. Geht alles gut mit Job, Familie und Gesundheit, ist man auf der Sonnenseite. Läufte weniger glatt, ist der vielleicht unausweichliche Verkauf der zentrumsnahen Immobilie kein Problem, denn es warten bereits heute Tausende Interessenten auf hochwertigen Wohnraum.

Wer also rechnen kann und wem nur eine kleine Brise Fortune zugute kommt, wird am Ende einen klaren Doppelsieg einfahren: sicheres und äußerst komfortables Leben in dezentraler Premiumlage. Und ein landesüberdurchschnittlicher Wertzuwachs der eigenen Immobilie – noch mehr sowohl als auch geht kaum.

Im Großraum Stuttgart wird seit Jahrhunderten intensiv gelebt – die selbst auf-erlegte Maxime „Viel schaffa und guat leba“ hat eine Kulturregion geprägt, die alle politischen, natürlichen und soziokulturellen Herausforderungen bis heute unbeirrt gemeistert hat. Das liegt an der nicht immer ganz geschmeidigen Zielstrebigkeit der Schwaben und an der robusten Schönheit der Natur. Das Eine entschädigt für das Andere auf betörende Art – Tag für Tag.



Die Erfolgsdroge Mobilität.

Jeder will sie. Jeder braucht sie. Und davon immer mehr. Wer heute nicht in alle Richtungen mobil ist, bleibt zurück. Dafür reicht schon eine simple Last-Mile-Problematik aus. Fakt ist, die durchschnittlich zurückgelegte Entfernung pro Tag und Mensch nimmt jährlich zu. Bei Singles, Paaren, Familien und sogar bei Kindern und Senioren. Weshalb? Weil, wie bereits erwähnt, die Diversität großflächig Einzug in die Gesellschaft gehalten hat und Wegstrecken verändert. Facharztbesuche, Einkaufs- und Feinschmecker-gewohnheiten sowie das Freizeit- und Besucher-verhalten haben sich signifikant gewandelt.

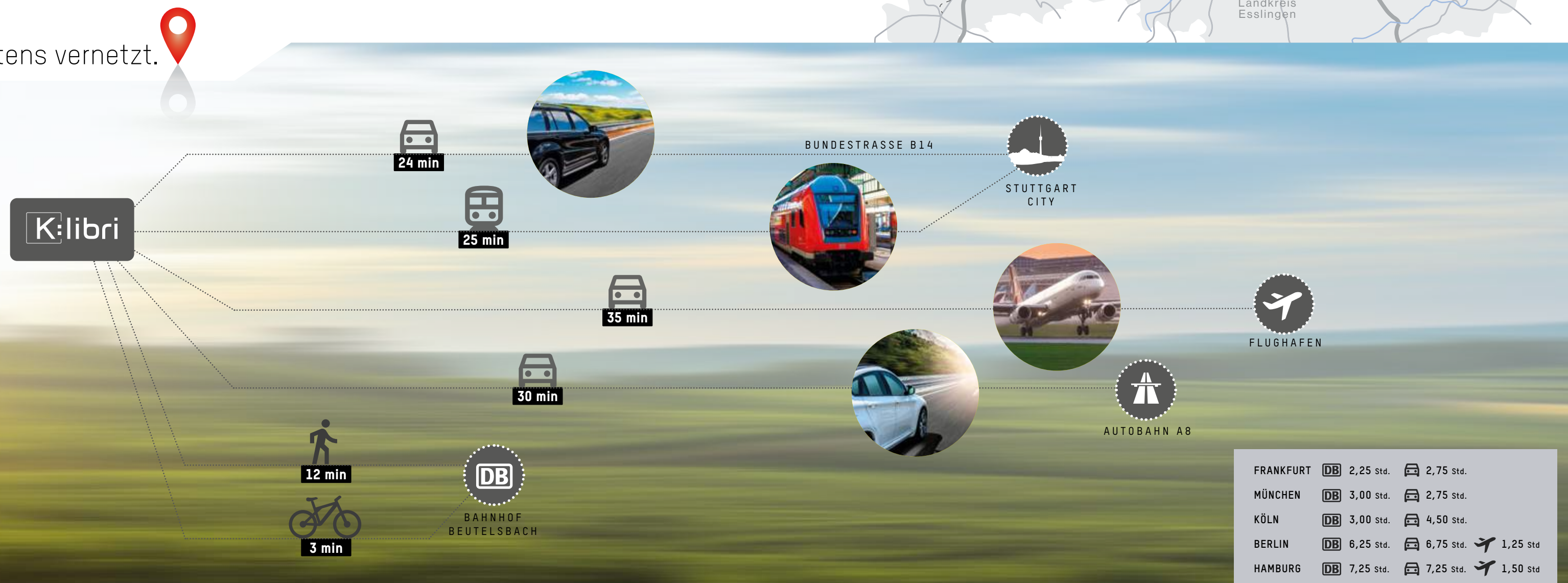
Und die wöchentliche Shoppingtour in der City hat oft schon therapeutischen Charakter – daran wird und kann nicht mal die Pandemie etwas ändern.

Nun die gute Nachricht: **Wer im K:libri in Beutelsbach wohnt, hat kein Last-Mile-Problem.** Wer noch 10 bis 12 Minuten zu Fuß gehen kann, dem steht die ganze Welt offen am Bahnsteig der S2. König ist jedoch, wer mit dem Bike oder Scooter individuelle Mobilität selbst generiert oder kombiniert – denn schneller ist nur Superman. Und der ist nachweislich clean!

----- BAHNSTRECKE
 ——— AUTOBAHN
 ——— BUNDESSTRASSE



Bestens vernetzt.



In Beutelsbach fällt Glück vom Himmel.

Der Weinbau hat die Gemeinde vor langer Zeit wohlhabend gemacht und die umliegende Landschaft liebenswert einladend. Und wenn es mal länger geregnet hat und man nicht in die Weinberge zur Arbeit konnte, hat sich Jung und Alt getroffen, um sich auszutauschen oder Freundschaften zu vertiefen.

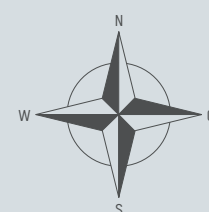
Dabei hat man vielleicht aus dem Fenster gesehen und bemerkt, wie wunderschön das reiche Grün der Hänge ist und wie gut man es mit Beutelsbach als Lebensmittelpunkt getroffen hat. Auf kurzen Wegen mit Nachbarn und Freunden beisammen sein zu können, während die Natur das Weinfass und den Geldbeutel füllt. Das nennt man wohl Glück.



Naherholung und Workout im Taschenformat.

Zuerst kommt das Umdenken. Dann das Umziehen. Ab diesem Zeitpunkt hat nicht nur das Navi im Auto einen neuen Nullpunkt, sondern auch das eigene Bewusstsein. Die Orientierung in Beutelsbach ist besonders einfach, denn von jedem Punkt in der Stadt kann man die Weinberge sehen und sich leicht selbst routen. Ab dann wirds famos: Rund ums **K:libri** gibt es alles Lebensnotwendige auf einer Fläche von ein paar aneinander gelegten Tageszeitungen – also wie im Märklin-Eisenbahnformat – vorzugsweise per Pedes. Für den Großeinkauf stehen die üblichen Supermärkte und Discounter als auch der Wochenmarkt im Umkreis von wenigen Minuten zur Eroberung bereit.

Und für Body & Soul ist natürlich auch alles an seinem richtigen Platz: Gesundheit, Bildung, Sport, Kultur, Gastronomie und Hotellerie sind fester Bestandteil des Lebenskonzeptes in Beutelsbach, somit systemrelevant und auf kurzen Wegen zu erreichen – ganz besonders die zahlreichen(!) Gasthäuser. Und wer gerne wandert oder Mountainbike, fährt hat den Joker gezogen – da kann man mit etwas Glück vom Balkon aus schon den Trail festlegen.



BAHNHOF



BAHNHOF



HOTEL



LEBENSMITTEL



BILDUNG



KITA



RESTAURANT



SPIELPLATZ



SHOPPING



PARKANLAGE



FREIBAD

BEUTELSBACH

K:libri

Stuttgarter Str.

Marktstraße

Ulrichstraße

Stuttgarter Str.



Kunst und Kultur bereichern das Leben – genau wie jung und alt, dick und dünn, groß und klein, schwarz und weiß – und machen es vielfältig und besonders lebenswert. Dafür gibt es nur eine gemeinsame Grundlage: Respekt.



Abenteuerspielplatz mit Kulturanspruch.

Das hab ich ja gar nicht gewusst ... ist ein Satz, den die Beutelsbacher oft von erstaunten Besuchern hören. Wer sich etwas Zeit nimmt, kann rund um die Stiftskirche weit in die letzten Jahrhunderte zurückblicken und den echten Spuren der Adeligen und der Gemeinen folgen. Da kann man sich auch mal auf eine Torbogentreppe setzen, die vielleicht schon vom Allerwertesten von Herzog Christoph gestreichelt wurde, um einfach nur zu chillen oder selbst nachzuempfinden, dass die besagte Upperclass es auch früher schon verstanden hat, feudal zu residieren.

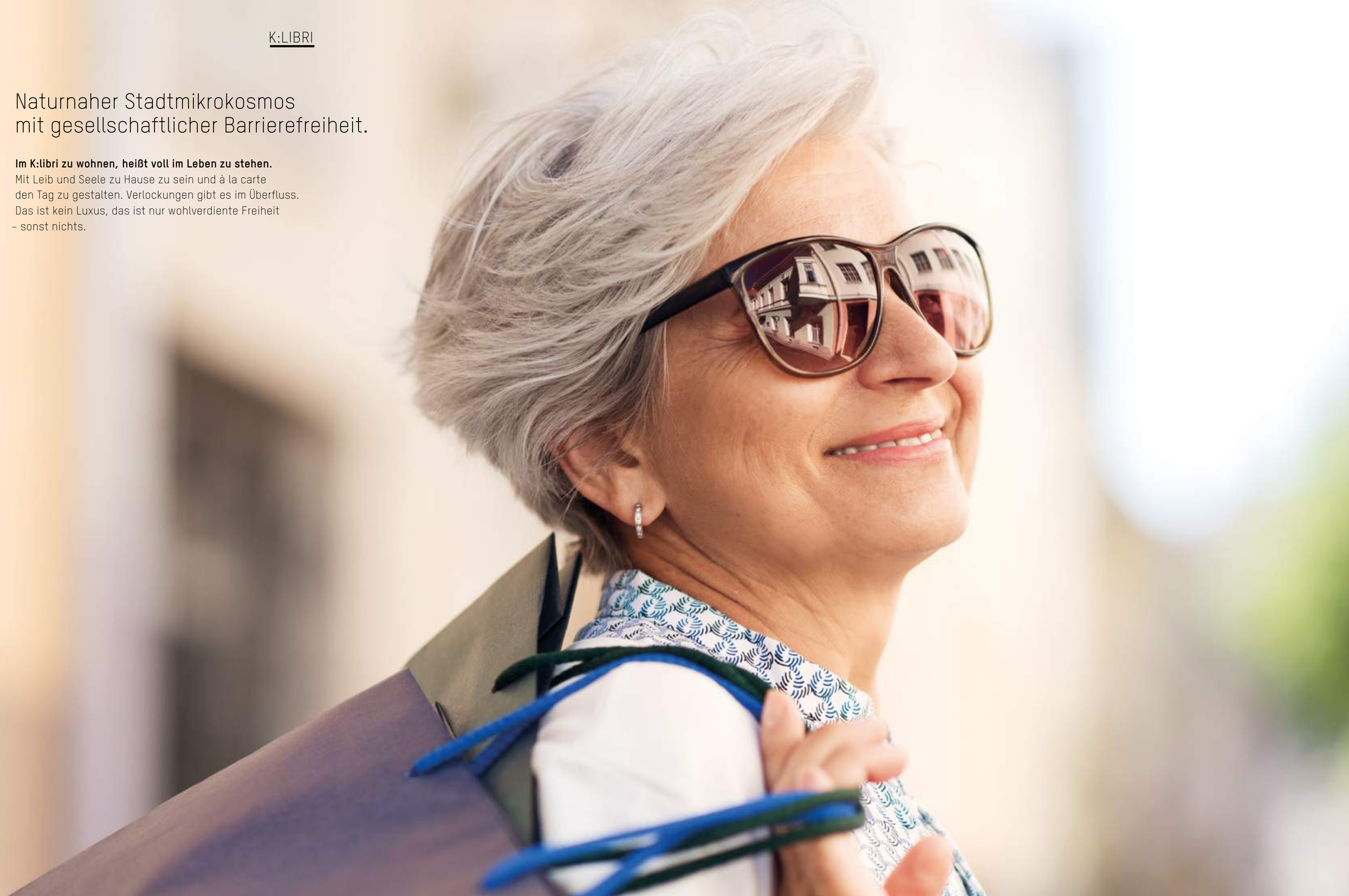
Bei der weiteren Stadt-Rallye warten hübsche Gassen mit mediterranem Charme, maßgeschneiderte Fachwerkhäuser, natürlich die Legende vom „Gaispeter“ und die Bücher- und Kunstaffinität der Einheimischen auf Aufmerksamkeit – aus Ermangelung einer Stadtbücherei steht der improvisierte „Ersatz“ derzeit unter der Kirchenlinde. Und nur einen Katzensprung entfernt hat ein engagierter Streetart-Fan mit einem Banksy-Motiv seine friedlich-kritische Gesinnung gepostet. Oder war es sogar der Meister selbst?



Naturnaher Stadtmikrokosmos mit gesellschaftlicher Barrierefreiheit.

Im K:libri zu wohnen, heißt voll im Leben zu stehen.

Mit Leib und Seele zu Hause zu sein und à la carte
den Tag zu gestalten. Verlockungen gibt es im Überfluss.
Das ist kein Luxus, das ist nur wohlverdiente Freiheit
– sonst nichts.



Ein Haus ist ein Haus
– aber vier unterschiedliche, korrespondierende Häuser
sind ein arrangiertes Ensemble und somit ein architek-
tonisches Bekenntnis: **ein besonders geschützter
Lebensraum** von hohem Nutzen.



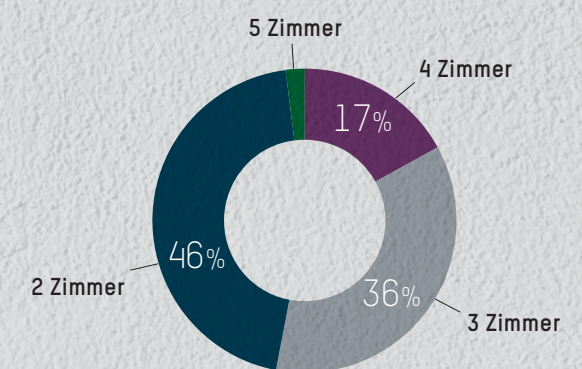
Standort
Marktstraße 24
71384 Weinstadt

Gesamtwohnfläche
ca. 2.578 m²
geplanter Vertriebsstart
Q3-2021

Fertigstellung
2023
Parken
• Gemeinsame Tiefgarage
mit 38 Stellplätzen
• Ein Stellplatz im Freien

Besonderheiten
• Stadtbücherei
• Wettbewerbsprämierte
Architektur
• Vielfältiger Wohnungsmix

Daten und Fakten



Wohnungen
4 Häuser, 29 Einheiten
2 bis 5 Zimmer

Geschosse
4 Geschosse

Wohnflächen
4 Geschosse
• 2-Zimmer-Wohnungen
von 46 m² bis 86 m²
• 3-Zimmer-Wohnungen
von 81 m² bis 106 m²
• 4-Zimmer-Wohnungen
von 76 m² bis 131 m²
• 5-Zimmer-Wohnung
mit 127 m²

Drei Gewerbeflächen
(geeignet für vielfältige
Nutzungen wie Dienst-
leistung, Handel, Büro)
mit 70 m² bis 120 m²



Ein offener Wohnkommunikationsbereich ist kein fragwürdiges Überangebot an Lebensraum, sondern Zeichen einer fortschrittlichen Weltanschauung.

Unser aller Leben ist multifunktionaler geworden, entsprechend sind die Ansprüche gewachsen: an die Technik, die Kommunikationsmuster und an die Wohnqualität. Damit all dies im spielerischen Einklang steht, bedarf es einer möglichst großen Transparenz – im eigenen Bewusstsein und in der

Architektur. Deshalb haben die Wohnungen großzügige Fensterflächen, vitale Blickfreiheit, Balkon oder Loggia, leistungsfähige Glasfaserkonnektivität und barrierearme Zugänge durch Aufzüge. Alles nur für ein nicht verhandelbares Ziel: maximale Lebensfreundlichkeit.



Positives Raumgefühl entsteht durch Dimension.
Überall wo Licht ist, nimmt es uns mit auf seine Reise durch
das Universum – manchmal sogar im eigenen Schlafzimmer.

Jeder Mikrokosmos unterliegt einer Ordnung –
die Planung unserer, die Nutzung Ihrer. Wenn sich beides
ideal ergänzt, wird er zum individuellen Wohnparadies.
Damit beweist man Format beim Wohnen und befreit Körper
und Geist – sehr nachhaltig und leicht nachvollziehbar.





Meine Traumwohnung ist kein Showroom –
sie ist stattdessen universelle Energietankstelle und
anerkanntes Hoheitsgebiet meines Lebensmodells.

**Immer alles und alle gleichzeitig, wenn
ich will.** Wenn nicht: die ganze Welt auf
bypass und chillen. Zwischen diesen
beiden Zuständen nach Gusto zu leben, ist
zwar ein Privileg, aber keine unerreichbare
Fiktion. Es bedarf nur einer einzigen Tugend:
Zielstrebigkeit. Und der erforderlichen
Schnelligkeit beim Wohnungskauf.
Ups, jetzt sind es doch zwei, sorry.

*Kann sein, dass Ihre Füße
die wichtigste Entscheidung
treffen – alles echt geschmackvoll,
alles authentisch und sehr solide.*

*Es bedeutet:
Herzlich willkommen im Kilibri!*

Suchen Sie was Bestimmtes?

Auf den folgenden dreizehn Seiten finden Sie alle unterschiedlichen Wohnungszuschnitte als farbcodierte Planskizze gut verständlich mit allen Übersichtsdaten dargestellt. Des Weiteren sind Ausrichtung und Gebäudeposition leicht zu erkennen. So können Sie im Detail ersehen, was am besten zu Ihren Vorstellungen und Wünschen passt.

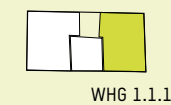
GRUNDRISSE

HAUS 1

1. OG WHG. 1.1.1



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	25,23 m²
Küche	5,58 m²
Schlafen	12,87 m²
Kind	10,50 m²
Flur	13,42 m²
Bad	5,37 m²
WC	2,36 m²
Abstellraum	2,57 m²
Balkon ½	3,16 m²
Gesamt	81,06 m²

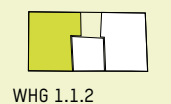


WHG 1.1.1

1. OG WHG. 1.1.2



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	21,97 m²
Küche	5,62 m²
Schlafen	12,26 m²
Kind	11,46 m²
Flur	19,92 m²
Bad	5,62 m²
WC	1,27 m²
Abstellraum	2,71 m²
Balkon ½	2,26 m²
Gesamt	83,09 m²



WHG 1.1.2



HAUS 1

1. OG WHG. 1.1.3

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	16,74 m²
Küche	4,44 m²
Schlafen	10,42 m²
Flur	4,42 m²
Bad	6,94 m²
Abstellraum	2,26 m²
Balkon ½	3,25 m²
Gesamt	48,47 m²



WHG 1.1.3



HAUS 1

2. OG WHG. 1.2.2

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	24,10 m²
Küche	6,77 m²
Schlafen	12,26 m²
Kind	11,46 m²
Flur	10,02 m²
Bad	9,55 m²
WC	2,70 m²
Abstellraum	2,40 m²
Balkon ½	2,26 m²
Gesamt	83,65 m²



WHG 1.2.2



2. OG WHG. 1.2.1

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	23,47 m²
Küche	6,77 m²
Schlafen	12,87 m²
Kind	10,50 m²
Flur	11,62 m²
Bad	7,78 m²
WC	2,36 m²
Abstellraum	2,57 m²
Balkon ½	3,03 m²
Gesamt	80,97 m²



WHG 1.2.1



2. OG/DG WHG. 1.2.3

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	26,41 m²
Küche	5,71 m²
Schlafen	11,93 m²
Kind	13,44 m
Flur	14,43 m²
Bad	6,85 m²
WC	2,01 m²
Abstellraum	2,53 m²
Balkon ½	3,13 m²
Gesamt	86,44 m²



WHG 1.2.3



HAUS 1

DG WHG.1.3.1

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	21,41 m²
Küche	7,01 m²
Schlafen	13,53 m²
Flur	10,22 m²
Bad	9,34 m²
WC	2,04 m²
Abstellraum	2,05 m²
Loggia ½	3,05 m²
Gesamt	68,65 m²



WHG 1.3.1



DG WHG. 1.3.2

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	19,60 m²
Küche	10,31 m²
Schlafen	16,97 m²
Flur	9,44 m²
Bad	8,94 m²
WC	2,45 m²
Abstellraum	5,06 m²
Loggia ½	2,11 m²
Gesamt	74,88 m²



WHG 1.3.2

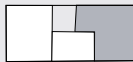


HAUS 2

1. OG WHG. 2.1.1



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	32,69 m²
Küche	7,56 m²
Schlafen	16,76 m²
Kind	12,13 m²
Flur	17,00 m²
Bad	6,65 m²
WC	2,93 m²
Abstellraum	1,25 m²
Balkon ½	2,94 m²
Gesamt	99,91 m²



WHG 2.1.1



1. OG WHG. 2.1.2



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	16,29 m²
Küche	4,32 m²
Schlafen	10,40 m²
Flur	4,64 m²
Bad	5,55 m²
Abstellraum	2,15 m²
Balkon ½	2,96 m²
Gesamt	46,31 m²



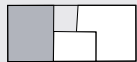
WHG 2.1.2



HAUS 2

1. OG WHG. 2.1.3

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	25,60 m²
Küche	10,93 m²
Schlafen	15,43 m²
Kind	10,36 m²
Flur	10,14 m²
Bad	7,32 m²
WC	2,85 m²
Abstellraum	4,96 m²
Balkon ½	3,12 m²
Gesamt	90,71 m²



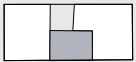
WHG 2.1.3

HAUS 2

2. OG/DG WHG. 2.2.2



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	26,11 m²
Galerie	6,85 m²
Küche	4,77 m²
Schlafen	11,09 m²
Ankleide	5,73 m²
Flur	5,21 m²
Bad	8,55 m²
WC	2,85 m²
Abstellraum	2,42 m²
Balkon ½	2,85 m²
Gesamt	76,43 m²



WHG 2.2.2

2. OG/DG WHG. 2.2.1

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	33,53 m²
Galerie	6,97 m²
Küche	14,07 m²
Schlafen	17,49 m²
Kind 1	10,27 m²
Kind 2	14,11 m²
Flur	11,27 m²
Bad 1	7,58 m²
Bad 2	9,24 m²
WC	1,87 m²
Abstellraum	1,14 m²
Balkon ½	2,94 m²
Gesamt	130,71 m²

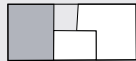


WHG 2.2.1

2. OG/DG WHG. 2.2.3



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	27,39 m²
Galerie	7,49 m²
Küche	8,81 m²
Schlafen	17,05 m²
Kind 1	11,18 m²
Kind 2	12,04 m²
Flur	12,32 m²
Bad 1	7,33 m²
Bad 2	8,19 m²
WC	3,09 m²
Arbeiten	7,77 m²
Abstellraum	2,77 m²
Balkon ½	2,89 m²
Gesamt	128,32 m²

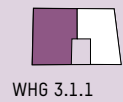


WHG 2.2.3

HAUS 3

1. OG WHG. 3.1.1 *

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	25,04 m²
Küche	9,91 m²
Schlafen	15,65 m²
Kind	12,93, m²
Flur	15,44 m²
Bad	10,94 m²
WC	3,20 m²
Abstellraum	2,23 m²
Loggia ½	3,22 m²
Gesamt	98,56 m²

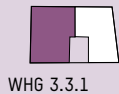


* Der Grundriss der WHG 3.2.1 im 2. OG ist mit diesem nahezu identisch.

DG WHG. 3.3.1

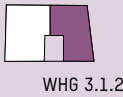


Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	24,40 m²
Küche	6,09 m²
Schlafen	13,99 m²
Flur	8,68 m²
Bad	6,69 m²
Abstellraum	1,59 m²
Dachterrasse ½	6,36 m²
Gesamt	67,80 m²



1. OG WHG. 3.1.2 *

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	37,57 m²
Küche	8,31 m²
Schlafen	14,34 m²
Flur	7,51 m²
Bad	11,01 m²
Abstellraum	2,12 m²
Loggia ½	3,96 m²
Gesamt	84,82 m²

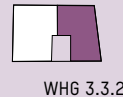


* Der Grundriss der WHG 3.2.2 im 2. OG ist mit diesem nahezu identisch.

DG WHG. 3.3.2



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	31,43 m²
Küche	9,75 m²
Schlafen	13,05 m²
Flur	8,24 m²
Bad	7,42 m²
Abstellraum	2,13 m²
Loggia ½	3,75 m²
Gesamt	75,77 m²



HAUS 4

1. OG WHG. 4.1.1

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	30,63 m²
Küche	14,02 m²
Schlafen	18,10 m²
Kind	12,83 m²
Flur	10,85 m²
Bad	9,67 m²
WC	2,80 m²
Abstellraum	2,70 m²
Loggia ½	4,47 m²
Gesamt	106,07 m²



WHG 4.1.1



1. OG WHG. 4.1.3

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	26,43 m²
Küche	8,97 m²
Schlafen	19,23 m²
Kind 1	10,34 m²
Kind 2	10,32 m²
Kind 3	10,84 m²
Flur	22,67 m²
Bad 1	7,18 m²
Bad 2	4,79 m²
Abstellraum	2,56 m²
Loggia ½	4,18 m²
Gesamt	127,51 m²



WHG 4.1.3



1. OG WHG. 4.1.2

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	21,37 m²
Küche	8,80 m²
Schlafen	14,22 m²
Flur	6,25 m²
Bad	8,10 m²
WC	2,12 m²
Arbeiten	6,13 m²
Abstellraum	2,35 m²
Garderobe	3,39 m²
Terrasse ½	4,25 m²
Gesamt	76,97 m²



WHG 4.1.2



2. OG WHG. 4.2.1

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	30,62 m²
Küche	14,02 m²
Schlafen	18,10 m²
Kind	12,83 m²
Flur	10,86 m²
Bad	9,67 m²
WC	2,80 m²
Abstellraum	2,70 m²
Loggia ½	4,47 m²
Gesamt	106,07 m²



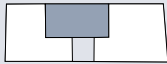
WHG 4.2.1



HAUS 4

2. OG WHG. 4.2.2

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	21,37 m²
Küche	8,79 m²
Schlafen	14,22 m²
Arbeiten	6,13 m²
Flur	9,65 m²
Bad	8,10 m²
WC	2,12 m²
Abstellraum	2,35 m²
Balkon ½	2,96 m²
Gesamt	75,69 m²



WHG 4.2.2

2. OG WHG. 4.2.3

Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	28,69 m²
Küche	14,71 m²
Schlafen	13,94 m²
Ankleide	6,69 m²
Kind 1	10,34 m²
Kind 2	10,32 m²
Flur	12,70 m²
Bad 1	9,95 m²
Bad 2	7,97 m²
Abstellraum	2,86 m²
Loggia 1 ½	2,73 m²
Loggia 2 ½	3,78 m²
Gesamt	124,68 m²



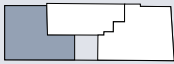
WHG 4.2.3



DG WHG. 4.3.1



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	34,61 m²
Küche	8,85 m²
Schlafen	14,34 m²
Kind	10,47 m²
Flur	9,54 m²
Bad	8,42 m²
WC	2,11 m²
Abstellraum	1,77 m²
Loggia ½	4,18 m²
Gesamt	94,29 m²



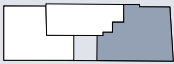
WHG 4.3.1



DG WHG. 4.3.2



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	30,03 m²
Küche	9,67 m²
Schlafen	11,60 m²
Ankleide	5,49 m²
Kind 1	10,85 m²
Kind 2	10,85 m²
Flur	9,42 m²
Bad 1	8,82 m²
Bad 2	4,48 m²
Abstellraum	2,67 m²
Loggia ½	4,82 m²
Gesamt	108,70 m²



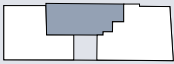
WHG 4.3.2



DG WHG. 4.3.3



Zimmer	Wohnfläche
Wohnen/Essen	25,08 m²
Küche	7,92 m²
Schlafen	10,16 m²
Arbeiten	7,26 m²
Flur	2,99 m²
Bad	7,50 m²
WC	2,78 m²
Abstellraum	3,01 m²
Loggia ½	2,20 m²
Gesamt	68,90 m²



WHG 4.3.3

Das schwäbische Selbstverständnis von „Down Under“.



Na klar gehört zu einem erfüllten Leben in Beutelsbach nicht nur modern-integrierter Wohnraum, sondern ebenso die unverzichtbaren Logistik- und Stand-by-Flächen jedes Haushaltes – unterhalb der Oberfläche. Die scheinbar endlosen Ordnerwüsten von früher sind heute, dank Digitaltechnik, weitgehend aus den Stauräumen verschwunden.

Aber mit Sportgeräten, Reiseutensilien und der persönlichen Vorratshaltung sind wir noch nicht beim futuristischen Mikroformat per Mausklick angekommen, da muss noch einsortiert, gestapelt und geordnet werden – was im K:libri keinerlei Problem darstellt. Jede Wohnung besitzt einen abschließbaren Keller-raum. Zudem gibt es vier, gemeinschaftlich genutzte Abstellflächen für Kinderwagen. Und wer sich wie PHOENIX Living für betont hohe Lebensqualität engagiert, sorgt auch für einen adäquaten Abstellplatz fürs dazugehörige Kraftfahrzeug und Kurzstrecken-shuttle. Deshalb stehen insgesamt 38 Autostellplätze zur Verfügung – und für alle erklärten Fahrradfans sind 42 gemeinschaftliche Stellplätze in drei separaten Räumen verfügbar. Wer Glück hat, der trifft auf dem Weg in den Untergrund den ein oder anderen Eingeborenen auf ein „Schwätzle“.

38 Autostellplätze
1 Autostellplatz im Freien
42 Fahrradstellplätze
ausreichend Kinderwagenabstellplätze



Jede Wohnung besitzt einen abschließbaren Kellerraum.





Hervorglänzendes Geoscoringresultat.

Egal, ob Sie alle Parameter beim Geoscoring einzeln oder in Summe betrachten, **Beutelsbach erhält Spitzenbewertungen.** Das liegt zum einen an der bereits erwähnten „Grand-Cru-Lage“ entlang der malerischen Remstalflanke und räumlichen Nähe der beiden Erholungsgebiete Schwäbische Alb und Schwarzwald sowie zum Stuttgarter Flughafen. Und zum anderen an der hohen Dichte und Stabilität des Arbeitsplatzangebotes auf Topniveau in Kurz- und Mitteldistanz. Hinzu kommen die zahlreichen, attraktiven soziokulturellen Gestaltungs- und Selbstbelohnungsmöglichkeiten einer ganzen

Metropolregion und die extrem vielfältigen Outdoor- und Sportaktivitäten, die überwiegend vor der eigenen Haustüre starten. Deshalb ist Beutelsbach sehr viel mehr als nur verführerisch beim Thema fortschrittliches Wohnen, denn es hatte schon immer die DNA zum „Starlet des Remstals“ zu werden. Und genau jetzt ist die Zeit gekommen, den wohlwollenden Scoring-Zahlensalat in eine menschlich positive Zukunft für Singles, Paare, Familien oder Best Ager umzumünzen – sonst kann es sein, dass einem nicht das Leben eine Lektion erteilt, sondern talentierte Wohnungsscouts auf Großstadtfucht.



Übernatürlich unideologisch.

Viele Menschen glauben an die Schöpfung.

Wir auch – nur mit dem erheblichen Vorteil, dass wir es selbst in der Hand haben, wie das Ergebnis aussieht. Alle rationalen Faktoren sprechen dafür, jetzt in einen perfekt ausgesuchten Immobilienstandort im Nahumfeld von Stuttgart zu investieren. Von der anhaltenden, lokalen Wohnungsknappheit bis zum eventuellen Steuervorteil durch staatliche Förderung oder der angestrebten Alterssicherung. Das ist sehr individuell, das hängt davon ab, wovon Sie glauben, am meisten zu profitieren.

Unsere Weltanschauung basiert auf trivialen wissenschaftlichen und soziologischen Fakten, die keine Seele und kein Karma haben. Deshalb bauen wir respektable Gebäude, die sicher, solide, menschenfreundlich und auf viele Jahrzehnte beständig sind. Somit können Sie eine veritable Wohnung erwerben und in völlig unbeschwerter Nachbarschaft Ihren Lebensentwurf verwirklichen. Aus diesem Grund sind alle Menschen willkommen, die auch Respekt vor der Schöpfung haben. Vor weltlicher. Und vor nicht weltlicher.

Nicht modern, sondern aufregend neu
wird Ihr Live-Eindruck vom Wohnen im K:libri sein.
Und das ist alles, nur kein Zufall.



Effiziente Gebäude sind ein wichtiger Bestandteil der Energiewende und besonders umweltfreundlich. Deshalb verfügt das **K:libri** über den energetischen Standard KfW 55 EE. Das bedeutet, dass das Gebäude nur 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus benötigt, diese aus erneuerbaren Energien bezieht und somit aktiv dazu beiträgt, die ambitionierten Klimaziele zu erreichen – also quasi eine unsichtbare Daunenjacke an hat, die im Winter die Kälte abhält und im Sommer die Hitze. Da könnte selbst jede Eiderente neidisch werden!

Der Wohngebäudekomplex verfügt über einen sehr leistungsfähigen und zukunftsorientierten Glasfaseranschluß (FTTH) für digitales Synchron-Multitasking, Dreischeiben-Isolierverglasung und Eichen-Fertigparkettboden im Wohn- und Schlafbereich. Zudem hat jede Wohnung eine Türsprechanlage mit Farbmonitor, damit Sie live und in Farbe sehen können, wie z.B. die Frisuren Ihrer Besucher sitzen, schon bevor sie eingetreten sind. Die Energieausbeute der installierten Heizungstechnik ist mittels einer modernen Pelletheizung mit Spitzenlastabdeckung nicht nur sehr, sehr gut, sondern hervorragend – und der Wirkungsgrad mustergültig schwäbisch!

Nicht nur in Pandemiezeiten ist die Handhygiene eine eiserne Pflicht – aber mit sanften Rundungen und ästhetisch-funktionalen Armaturen eher eine einladende Kür – merci Philippe.



Hier kommt die schmeichelhafte Seite des Eiche-Fertigparketts voll zum Tragen: Die Seidenstraße für Ihre Füße führt durch den ganzen Schlaf- und Wohnbereich.



Wer außen klare Linien zeigt, sollte es innen auch so halten. Deshalb haben wir uns für das Duravit Starck 3 Keramikprogramm entschieden – zeitlos schöne Ergonomie. Ein Gedicht für den größten, menschlichen Sensor. Und in der Dusche, bodengleiche Fliesen: Mehr Sicherheit. Weniger Arbeit. Gute Laune.



*moderne
Ausstattung*



Im Remstaler Auenland gilt für Ankömmlinge eine spezielle Farbenlehre.

Vielleicht heißt es für Sie als Familie auch bald **„Alles im tiefgrünen Bereich!“** und damit ist das eigene Unterbewusstsein gemeint – also die faktische Firmenzentrale jedes Menschen. Und das liegt dann nicht allein an den saftig grünen Weinbergen in der nahen Umgebung, sondern an der Tatsache, dass Sie mit Ihrer mutigen Entscheidung, den Lebensmittelpunkt zu verlegen und nach Beutelsbach zu ziehen, offensichtlich die äußerst begehrte **„Greencard“** gezogen haben, die Ihnen die Natur, die Wirtschaft und natürlich die Beutelsbacherinnen und Beutelsbacher angeboten haben. Mit so viel Offenheit überwindet man alle absehbaren Start-up-Hindernisse mit einem Fingerschnippen und schließt schnell neue Freundschaften – mit anderen Tiefgrün-Fans. Das gilt übrigens auch für Patchwork- und Freigeistergemeinschaften. Und alle anderen.

BERATUNG



ANDRÄ IMMOBILIEN GMBH

Mörikeweg 25
71364 Winnenden
Telefon: 07195 / 2091994
info@andrae-immobilien.com
www.andrae-immobilien.com

PROJEKTENTWICKLUNG



PHOENIX LIVING GMBH

Königstraße 5
70173 Stuttgart
www.phoenix-living.de

Manchmal erscheint das Leben wie ein großes Abenteuer, das es zu bestehen gilt.

So geht es uns als versierte Projektentwickler regelmäßig. Und zugegeben, das fordert uns auch heraus. Doch das ganze Team verbindet die gemeinsame Vision von einem optimal gestalteten Wohn- und Kulturgebäude – das Lieblingszu Hause, Kommunikationsmittelpunkt, Schutzraum und vielleicht Geburtsort von wunderbaren Menschen wird. Deshalb stand unser Entschluss schon lange fest, jedes noch so kühne Abenteuer gemeinsam zu bestehen, um Ihrem Leben neuen Raum zu geben – egal was kommt. Freuen Sie sich darauf, Sie werden es selbst **ERLEBEN**.

DISCLAIMER

Die Angaben und Informationen in diesem Exposé sind vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt. Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen Dritter. Trotz sorgfältiger Prüfung ist nicht auszuschließen, dass die in unserem Exposé gemachten Angaben nicht oder nicht mehr zutreffend sind, weshalb wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung gestattet. Unsere Angebote sowie Folgeangebote und Ergänzungen erfolgen freibleibend. Änderungen bzw. Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die in diesem Exposé gezeigten Fotos, Illustrationen und sonstigen Darstellungen dienen lediglich der Visualisierung und sind nicht als wesentliche Elemente im Sinne einer Baubeschreibung zu verstehen. Die tatsächliche Gestaltung und die Bauausführung können hiervon abweichen.

Konzept und Design: a+s DialogGroup, Ditzingen, www.as-dialoggroup.de
Stand der Broschüre: September 2021

