

MOVE + SMILE

Immobilienentwicklung
Beratungsgesellschaft GmbH



FL2

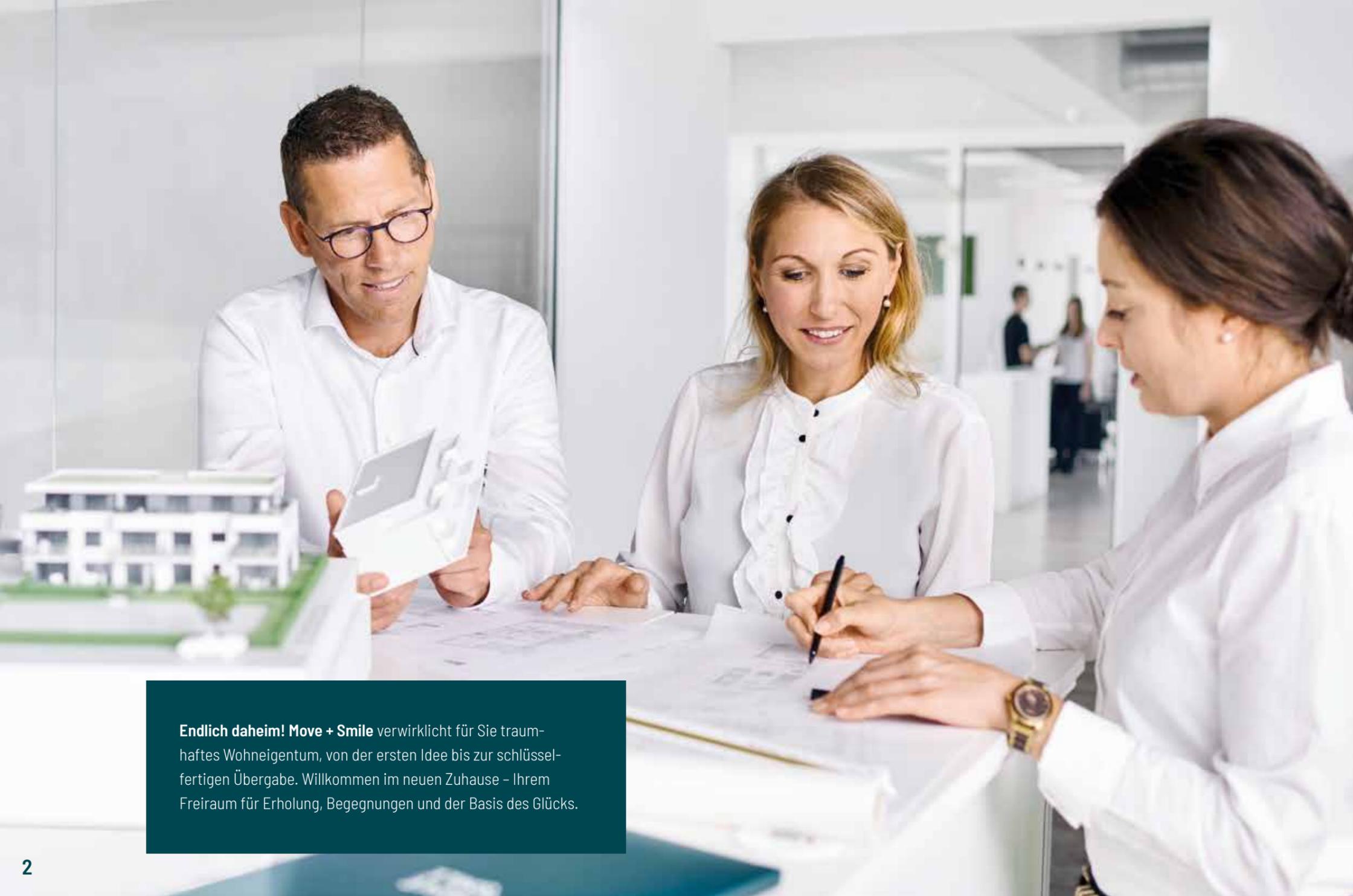
FEUERBACH LIVING

Schlüsselfertiges
Mehrfamilienhaus

mit Tiefgarage und Aufzug



70469 Stuttgart-Feuerbach



WIR VERWANDELN TRÄUME IN HEIMAT

Move + Smile ist ein mittelständisches Immobilienunternehmen für hochwertiges Wohneigentum. Als Ditzinger Immobilienentwicklungs- und Beratungsgesellschaft zählen wir zu den leistungsfähigsten Bauträgern im Raum Stuttgart und Baden-Württemberg.

Wir entwickeln, bauen und verkaufen moderne, schlüsselfertige Wohnimmobilien für Ihre Ansprüche. Wir stehen für Qualität und Zukunft, aus voller Überzeugung. Leidenschaft und Innovationskraft kennzeichnen unsere Unternehmenskultur.

Unser Ziel sind hochzufriedene Kunden, ohne Wenn und Aber. Unser Weg ist die persönliche Beratung und individuelle Betreuung, gerne auch für Sie.

Move + Smile

Unser Antrieb ist Ihr Lächeln

Endlich daheim! Move + Smile verwirklicht für Sie traumhaftes Wohneigentum, von der ersten Idee bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Willkommen im neuen Zuhause – Ihrem Freiraum für Erholung, Begegnungen und der Basis des Glücks.

The Evolution of Home



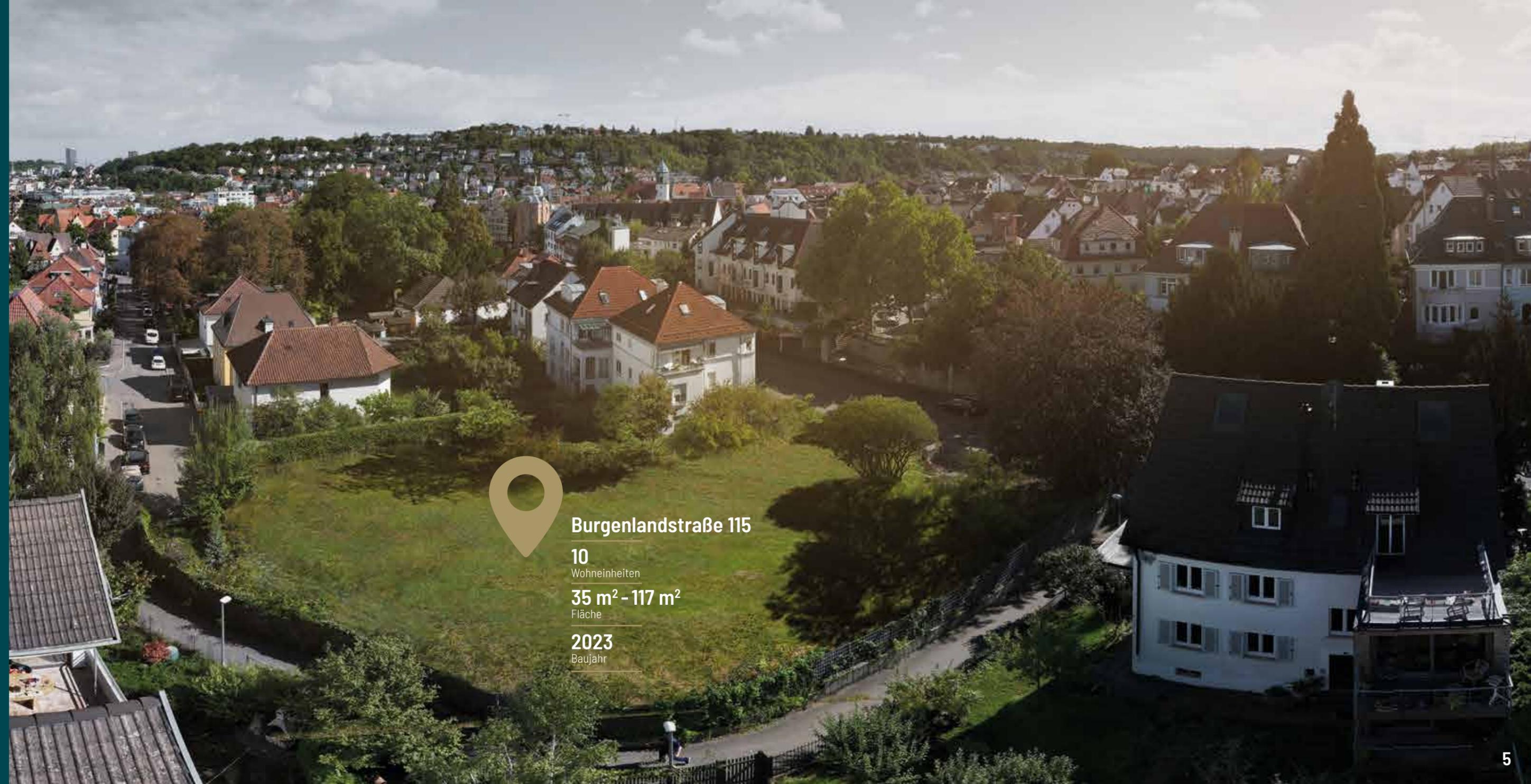
WO SICH „MITTENDRIN“ EINFACH NUR ENTSPANNT ANFÜHLT

Das Gefühl, ein warmes, sicheres Zuhause zu haben, hat gerade in den letzten Jahren noch einmal eine Aufwertung erfahren. Ob wertvolle Zeit mit der Familie, einfach nur beim Entspannen in den eigenen vier Wänden oder bei der Arbeit im Homeoffice. Mit dem FL² haben wir ein Zuhause geschaffen, welches diese Werte zum Leben erweckt.

FL², das sind zwei moderne Wohngebäude auf einem großzügigen Grundstück. Kaum zu glauben, dass Sie sich hier quasi mitten im pulsierenden Zentrum Feuerbachs befinden. Denn die wichtigste Einkaufsstraße Feuerbachs liegt buchstäblich um die Ecke. 200 Meter zu Fuß und alles ist da – Supermärkte, Mode, Bioläden, Ärzte, Apotheken. Warum sollten Sie auch lange Wege in Kauf nehmen, wenn es nicht sein muss? Bequem und umweltfreundlich gehen hier Hand in Hand.

Alles da, alles nah

Es gibt die kleinen Boutiquen, in denen man sich beim Stöbern verliert, genauso wie die bekannten Ladenketten. Auch KITAS und Schulen sind fußläufig zu erreichen. Restaurants locken mit kulinarischen Genüssen. Und einige der beliebtesten Bars in Feuerbach liegen ebenfalls nicht weit.



Burgenlandstraße 115

10

Wohneinheiten

35 m² - 117 m²

Fläche

2023

Baujahr

WOHNEN, WO DAS GLÜCK ZU HAUSE IST

Man sagt, Glück ist die Summe vieler schöner Momente. Mit dem FL² haben wir ein Ensemble konzipiert, das jeden Tag solche Momente für Sie bereithält. Ein Zuhause, das den Menschen mit seinen Bedürfnissen in den Mittelpunkt stellt. Wo Sie sich rundum geborgen fühlen dürfen, weil einfach alles passt. Unsere Vision war es, nicht nur einen Platz zum Wohnen zu schaffen, sondern einen Ort, an dem jeder Augenblick reine Freude bedeutet.

Jeder Augenblick die reine Freude

Ob dieser Anspruch nicht ein bisschen hoch gegriffen ist? Wir finden, er kann gar nicht hoch genug sein. Denn schließlich ist Ihr Zuhause der Ort, an dem Sie die meiste Zeit verbringen.

Welches sind also diese kleinen Momente, die das Glück in der eigenen Wohnung ausmachen? Sie werden es selbst spüren, wenn das Sonnenlicht durch die großen Fensterfronten fällt und auf dem Parkettboden tanzt. Wenn Sie Ihre Füße von der Fußbodenheizung wärmen lassen. Oder wenn Sie abends auf Ihrem Balkon stehen, einen Sundowner genießen und dabei den Blick über Feuerbach streifen lassen.

Eine Zukunft, auf die Sie sich freuen dürfen

Natürlich liegt es immer noch an Ihnen selbst, das Glück zu finden. Doch im FL² haben wir schon mal alles dafür vorbereitet.



WIE AUS VIELEN DETAILS WOHNLICHKEIT ENTSTEHT

Wie entsteht eigentlich Wohnlichkeit? Im FL² sind es die vielen pfiffigen Details, die dieses Gefühl erzeugen. Das beruhigende Wissen, dass einfach alles passt. Die edlen Oberflächen, die eleganten offenen Küchen oder der liebevoll angelegte Garten. Die nachhaltige Bauweise gehört ebenfalls dazu. Und die Tatsache, dass sowohl auf dem Grundstück als auch in der Nähe viel Grün vorhanden ist – für die Kinder zum Spielen und die Großen zum Entspannen.

FEUERBACH – AUF DER SONNENSEITE DES LEBENS

Den Schwaben sagt man nach, sie seien clever. Ganz besonders clever müssen wohl die Feuerbacher sein. Denn sie wohnen buchstäblich auf der Sonnenseite Stuttgarts. Und das nicht nur, weil Feuerbach vom günstigen Klima im südlichen Neckarbecken profitiert. Vielmehr ist es der perfekte Ausgangspunkt für Erlebnisse und Unternehmungen aller Art.

Für alle, die das Leben genießen

Musical von Weltrang? Exklusive Bars und Restaurants? Shoppingvergnügen mit Freunden? Steigen Sie einfach in die S-Bahn! In nur wenigen Minuten sind Sie in der Metropole Stuttgart oder dem charmanten Ludwigsburg und damit mittendrin im Geschehen. Sie lieben die Natur? Wandern Sie durch das Naturschutzgebiet Greutterwald mit seinen alten Alleen und saftigen Streuobstwiesen, genießen Sie das atemberaubende Panorama vom Lemberg oder machen Sie einen Ausflug zum Höhenpark Killesberg mit seinen zahlreichen Attraktionen!

Es ist angerichtet für eine glückliche Zukunft

Doch es ist nicht nur das schier unendliche Freizeitangebot, das die Lebensqualität in Feuerbach ausmacht. Sie befinden sich hier mitten in einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Zahlreiche Weltmarktführer, innovative Start-Ups und traditionsreiche Mittelständler sind dabei der Motor des Erfolges. Kein Wunder, dass diese Wohnlage so begehrt ist.

Feuerbach auf einen Blick

- ca. 30.000 Einwohner
- Stuttgarter Randbezirk mit naturnaher Lage
- exzellente Anbindung
- attraktive Arbeitgeber (Robert Bosch GmbH, Mercedes-Benz, Porsche, Mahle, EnBW, Landesbank Baden-Württemberg)
- zahlreiche Naherholungsgebiete (Feuerbacher Tal, Hoher Lemberg, Höhenpark Killesberg)



Tiefgarage und Untergeschoss

KOMFORT HEISST PRAKTISCH DENKEN

Im Untergeschoss, das Sie bequem per Aufzug erreichen, ist alles auf Komfort ausgelegt. Hier finden sich großzügige Abstellräume, Hauswirtschaftsräume, ein Fahrradkeller und sogar eigene Plätze für Kinderwägen. Und natürlich die Tiefgarage, die beide Häuser verbindet. Wobei Sie das Auto gerne mal stehen lassen dürfen. Bis zur Stadtmitte, etwa zum Einkaufen, sind es ja nur ein paar Schritte.



DURCHDACHTE DETAILS SCHAFFEN WOHNGENUSS



Fußbodenheizung
in der ganzen Wohnung



Parkett
in den Schlaf- und
Wohnräumen



Große Fliesen,
Feinsteinzeug und
Keramik



Maisonette
im Dachgeschoss



Aufzug im Haus



Offene Küche



Große Fenster,
teilw. mit elektrischen
Rollläden



Terrasse, Balkon
oder Loggia



Kinderfreundlich



Tiefgaragen-
stellplatz (optional)



Großzügige
Grünanlage



Schlüsselfertig

EIN ZUHAUSE MIT GRÜNER ENERGIE

Klimaeffizienz,
in der man sich
wohl fühlen darf



Wärmepumpe



Niedrige
Nebenkosten



EIN ZUHAUSE MIT GRÜNER ENERGIE

Niedrige Nebenkosten, saubere Energie – im FL² haben wir ein Wohnkonzept verwirklicht, das genauso intelligent wie nachhaltig ist. Dabei kommt die Energie aus einer der modernsten Wärmepumpenanlagen. Und wenn es technisch möglich ist, wird zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage angebracht. Dann nutzen Sie den besten Stromlieferanten, der überhaupt denkbar ist – die Sonne.

Das ist nicht nur nachhaltig, sondern vor allem clever. Denn im Vergleich zu einer konventionellen Energieversorgung (Erdgas/Netzstrom) sparen Sie viele Tonnen CO₂ pro Jahr ein. Und ganz nebenbei senken Sie damit Ihre Nebenkosten deutlich. Das ist Klimateffizienz, in der man sich wohlfühlen darf.

Erdgeschoss-Wohnungen

WO DAS SCHÖNSTE ZIMMER KEINE WÄNDE HAT

Sie träumen von ganz viel Platz, um Ihre Wohnideen zu verwirklichen? Dann werden Sie die Erdgeschoss-Wohnungen im „Stadthaus 2“ lieben. Die drei Zimmer verteilen sich auf rund 104 m² oder 117 m². So entstehen luftige Räume, deren großzügiger Schnitt ein geradezu erhabenes Ambiente schafft. Und Ihrer Fantasie nahezu unendliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Das schönste Zimmer hat jedoch gar keine Wände. Direkt von Ihrem Wohnzimmer treten Sie auf die Sonnenterrasse mit Anschluss an den Garten. Was für ein herrliches Gefühl, laue Sommerabende gemeinsam mit Freunden zu genießen. Oder es sich am Wochenende auf dem Liegestuhl gemütlich zu machen, mit einem guten Buch und einem kühlen Drink. Was immer Ihre Ideen auch sein mögen – Platz ist reichlich vorhanden.

Auf einen Blick:

- 3 Zimmer mit 104,66 m² oder 117,20 m²
- großzügige Terrasse
- barrierefrei

Komfort genießen: Große Fensterfronten lassen viel Licht in den Raum



Das FL² ist ein Zuhause, in dem Sie sich jederzeit sicher fühlen dürfen. Auch dank der Videogegen-sprechanlage von Gira.



Alle Abbildungen zeigen unverbindliche Visualisierungen (diese können Sonderwünsche enthalten)

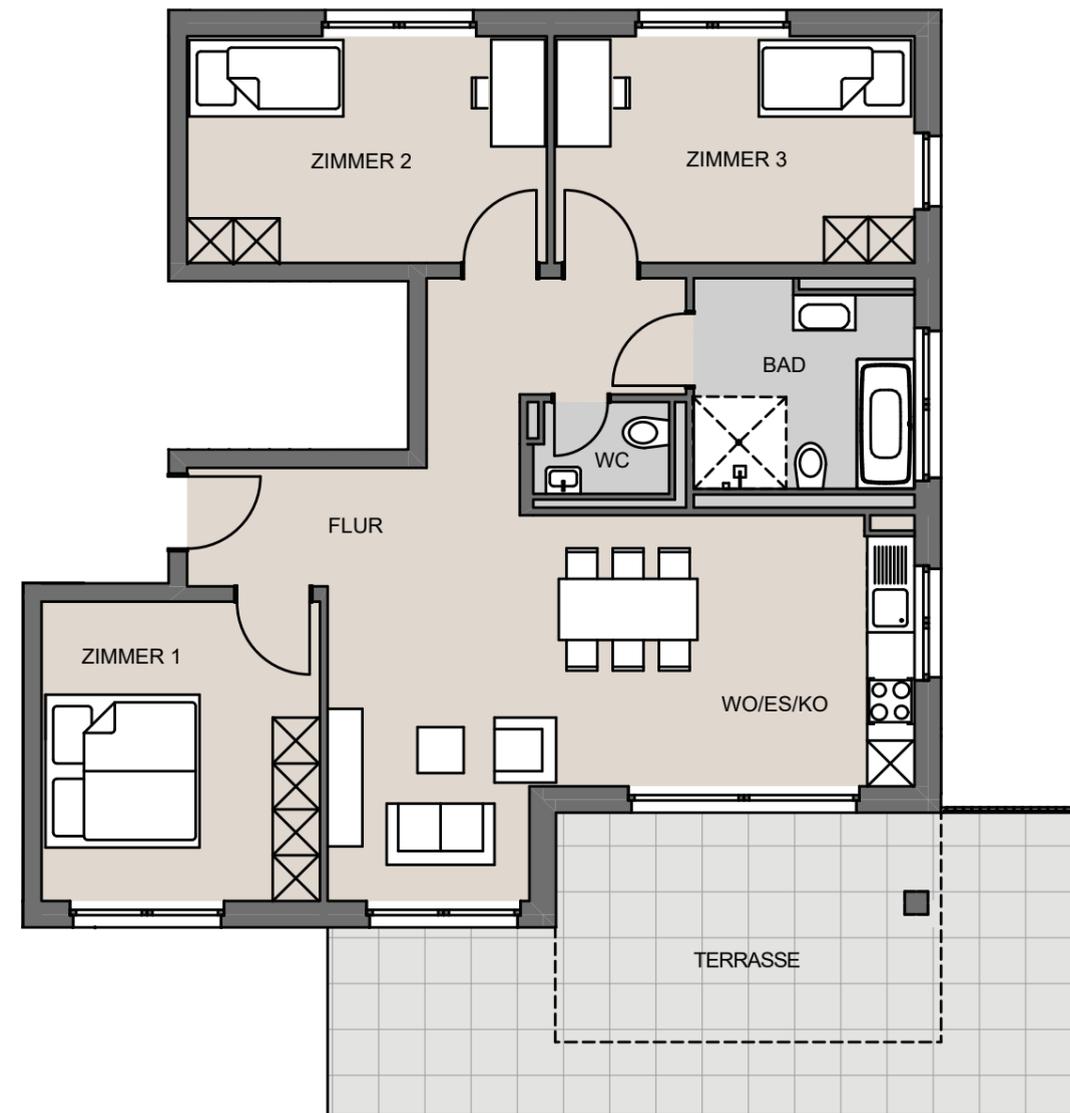
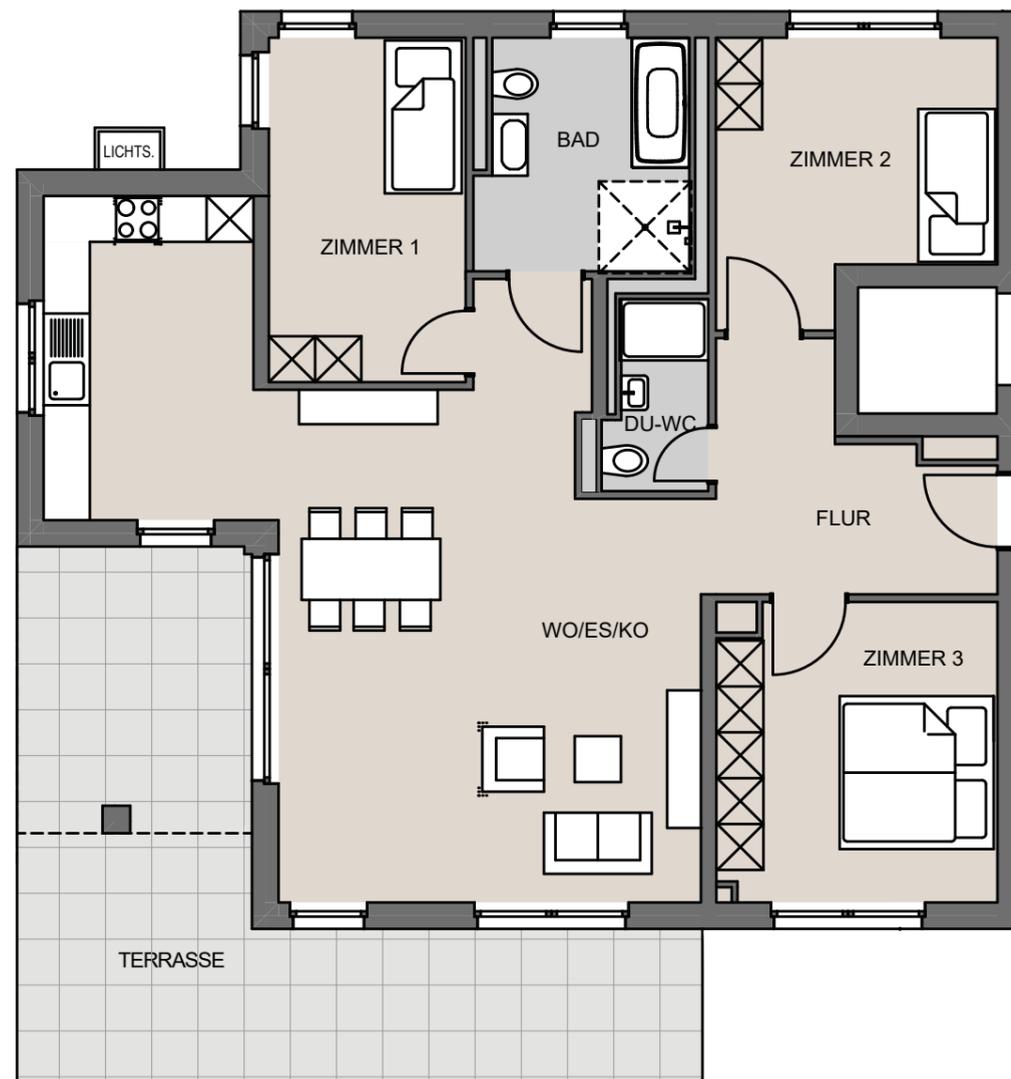
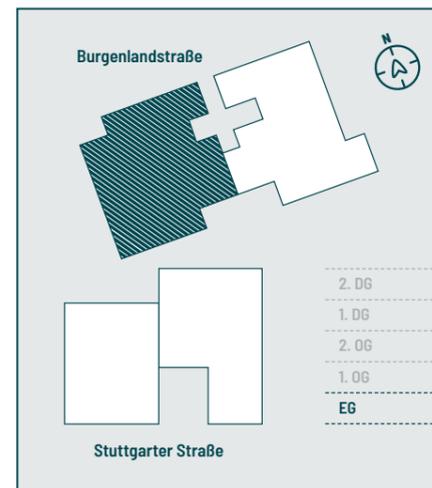
WOHNUNG 3

Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE

Flur	11,47 m ²
Dusch-WC	2,97 m ²
Bad	7,96 m ²
Zimmer 1	11,44 m ²
Zimmer 2	12,06 m ²
Zimmer 3	13,88 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	34,32 m ²
Terrasse (32,98)	11,10 m ²
Gesamt	117,20 m ²

LAGE



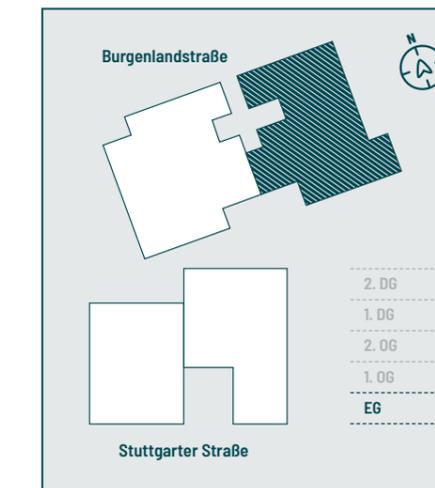
WOHNUNG 4

Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE

Flur	12,83 m ²
WC	1,97 m ²
Bad	7,37 m ²
Zimmer 1	14,04 m ²
Zimmer 2	13,73 m ²
Zimmer 3	13,86 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	28,36 m ²
Terrasse (34,92)	12,50 m ²
Gesamt	104,66 m ²

LAGE



Obergeschoss-Wohnungen

FAMILIENPARADIES MIT SONNENDECK

Platz für jede Menge Leben! Dafür stehen die Wohnungen in den Obergeschossen. Mit der perfekten Mischung aus Großzügigkeit und geschickter Raumaufteilung sind sie das ideale Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare. Dabei profitieren Sie von einer großen Bandbreite an Wohnungsgrößen, von zwei bis vier Zimmern und von rund 35 m² bis ca. 105 m². So findet jeder seinen Lieblingsplatz: die dunkle Höhle für kleine Schatzpiraten, das Zauberreich für süße Prinzessinnen oder die gemütliche Kuschecke für Mama und Papa.

Wenn die Sonne lacht, entfaltet die Wohnung ihren ganzen Zauber. Dann laden Balkon oder Dachterrasse ein, die Zeit im Freien zu genießen. Herrlich die warmen Strahlen aufzusaugen und sich entspannt in der Sonne zu aalen! Wenn Sie dann den Blick über die Grünflächen zwischen den beiden Häusern des FL² schweifen lassen, spüren Sie es ganz deutlich: Das Gefühl, am richtigen Ort angekommen zu sein.

Auf einen Blick:

- 2 Zimmer mit 35,08 m² oder 35,78 m²
- 3 Zimmer mit 73,58 m² oder 75,38 m² oder 93,50 m²
- 4 Zimmer mit 104,93 m²
- Balkon und/oder Dachterrasse



Qualität, die man spüren kann:
Feinsteinzeug von Atlas Concorde



Alle Abbildungen zeigen unverbindliche Visualisierungen (diese können Sonderwünsche enthalten)



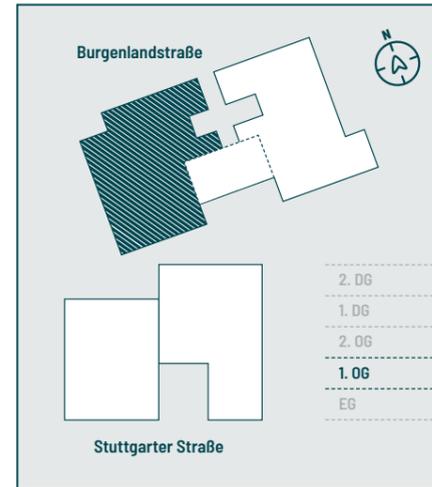
WOHNUNG 7

1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

Flur	7,92 m ²
Bad	9,72 m ²
WC	2,50 m ²
Zimmer 1	11,67 m ²
Zimmer 2	13,56 m ²
Zimmer 3	16,81 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	37,15 m ²
Balkon (11,26 m ²)	5,60 m ²
Gesamt	104,93 m²

LAGE



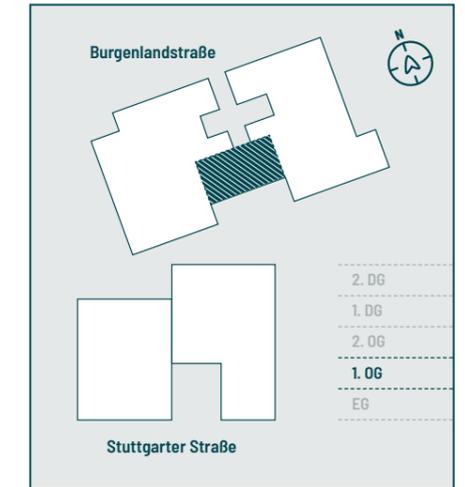
WOHNUNG 8

1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

Bad	2,88 m ²
Zimmer	11,63 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	19,77 m ²
Balkon (3,04 m ²)	1,50 m ²
Gesamt	35,78 m²

LAGE



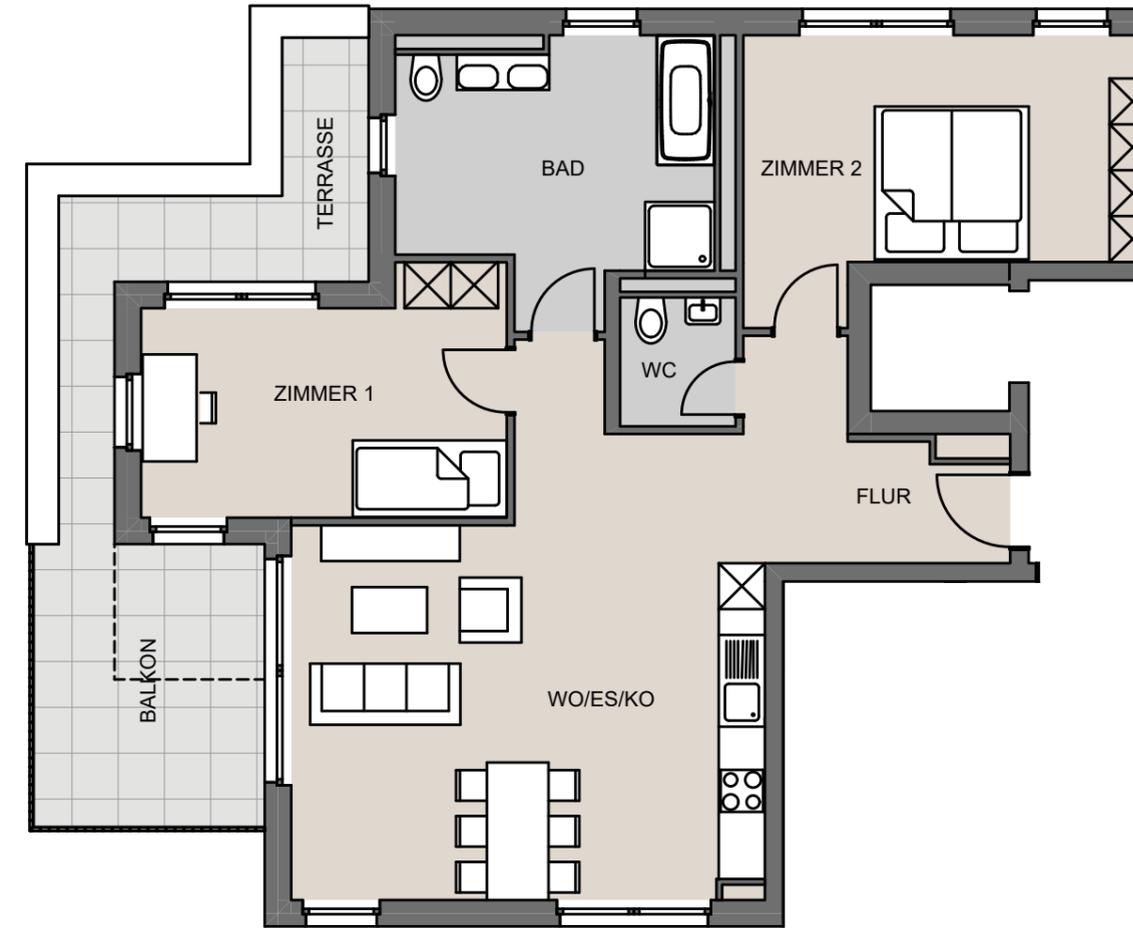
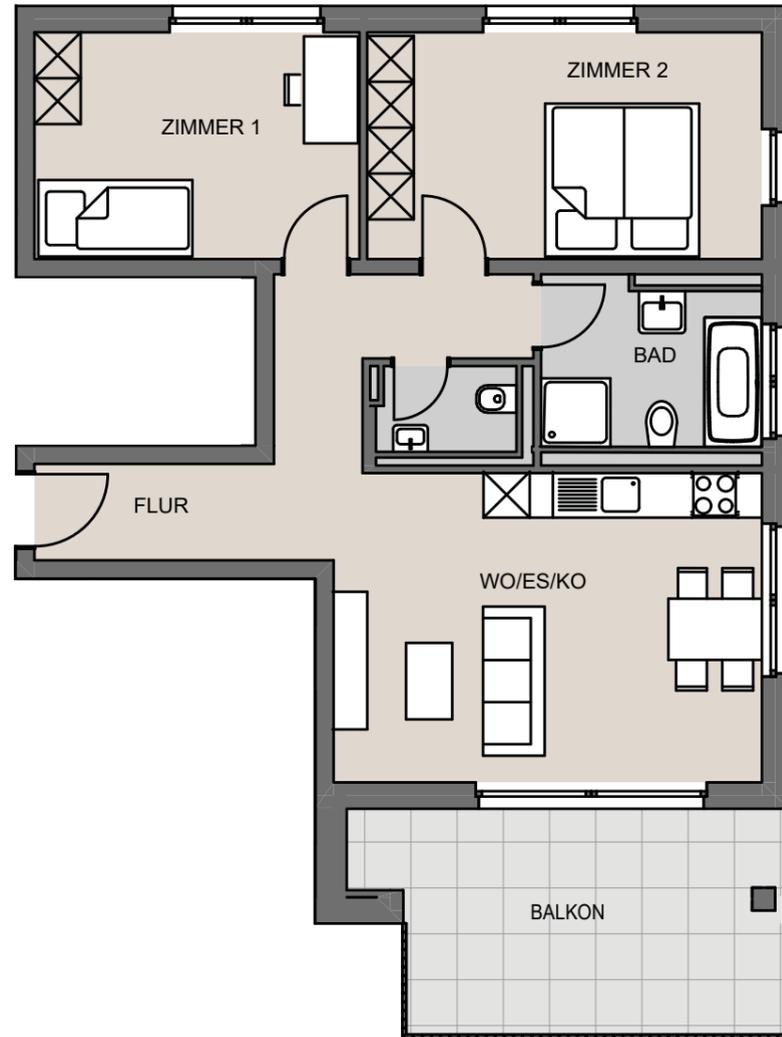
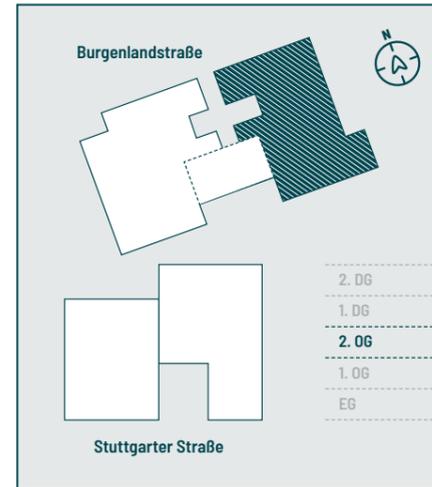
WOHNUNG 9

1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

Flur	10,52 m ²
WC	1,92 m ²
Bad	5,94 m ²
Zimmer 1	12,40 m ²
Zimmer 2	15,06 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	21,94 m ²
Balkon (15,29 m ²)	7,60 m ²
Gesamt	75,38 m²

LAGE



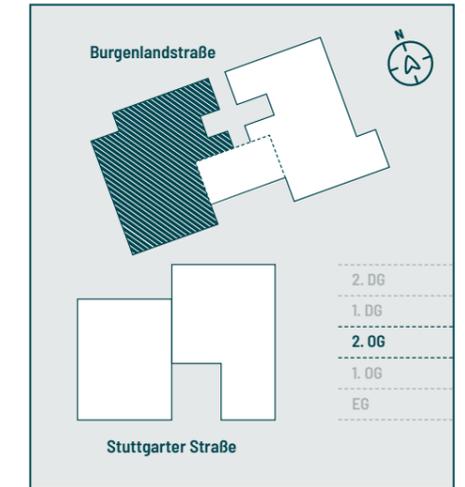
WOHNUNG 12

2. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

Flur	7,95 m ²
WC	2,50 m ²
Bad	12,75 m ²
Zimmer 1	13,81 m ²
Zimmer 2	16,81 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,68 m ²
Balkon (11,14 m ²)	3,60 m ²
Dachterrasse (9,55 m ²)	2,40 m ²
Gesamt	93,50 m²

LAGE

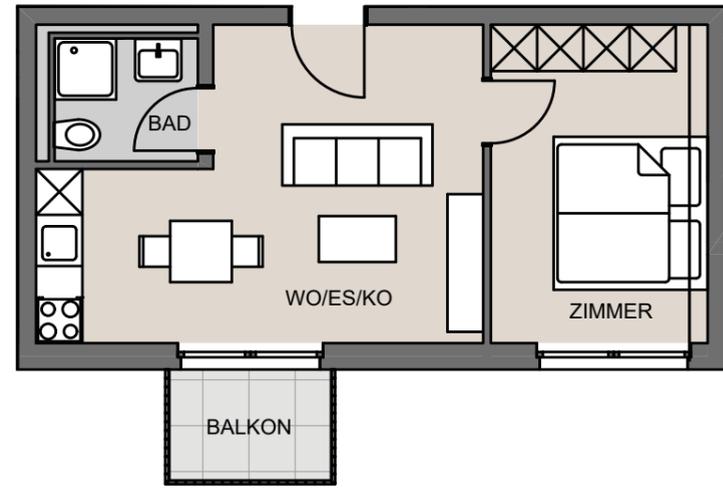


WOHNUNG 13

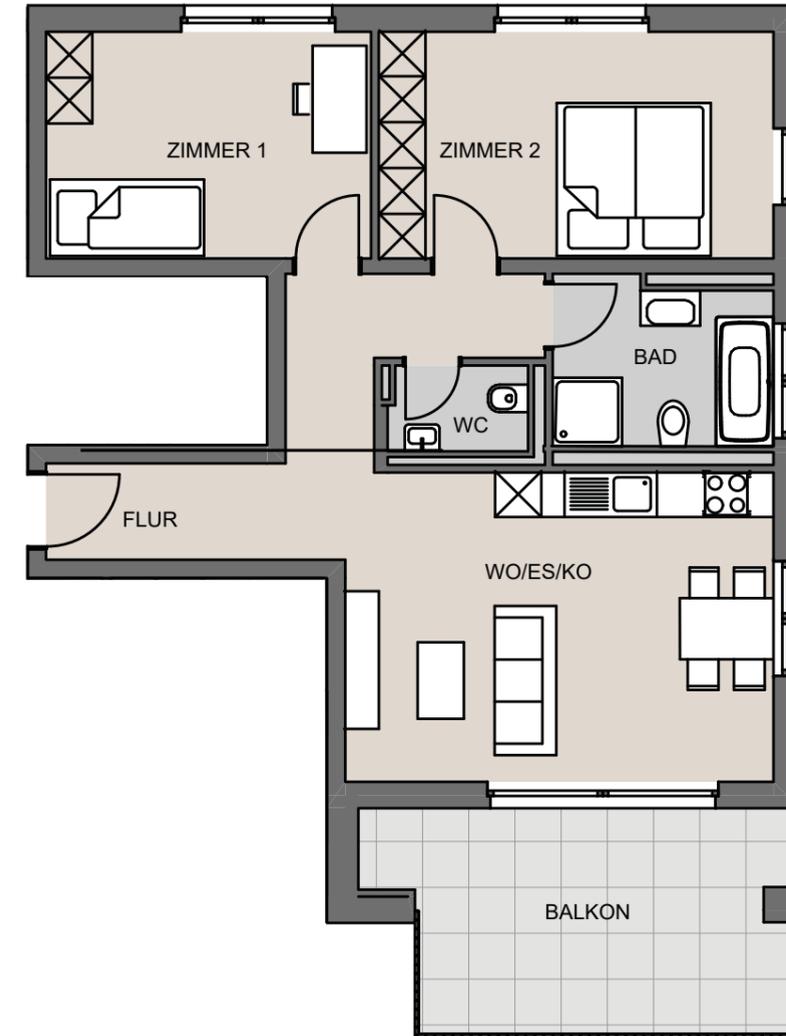
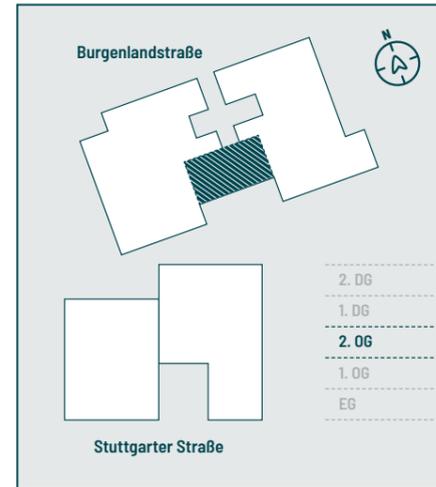
2. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

Bad	2,88 m ²
Zimmer	11,63m ²
Wohnen/Essen/Kochen	19,77 m ²
Balkon (3,04 m ²)	0,80 m ²
Gesamt	35,08 m²



LAGE



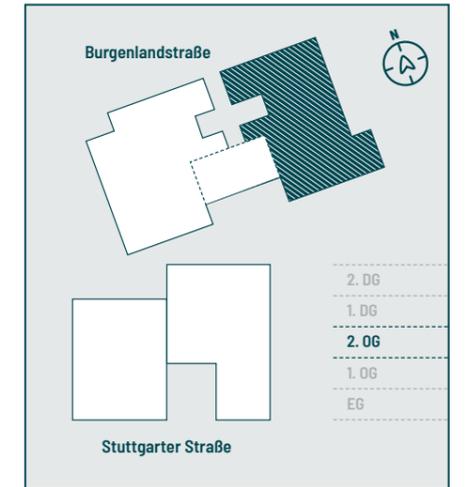
WOHNUNG 14

2. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE

Flur	10,52 m ²
WC	1,92 m ²
Bad	5,94 m ²
Zimmer 1	12,40 m ²
Zimmer 2	15,06 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	21,94 m ²
Balkon (15,15 m ²)	5,80 m ²
Gesamt	73,58 m²

LAGE



Dachgeschoss-Wohnungen – Maisonette

DARF ES NOCH EIN EXTRA STOCKWERK SEIN?

Sie mögen es besonders individuell? Die Maisonette-Wohnungen sind ein Traum für alle, die das gewisse Extra beanspruchen. Dies zeigt sich hier nicht nur durch das buchstäbliche Extra-Stockwerk. Vielmehr strahlen diese Wohnungen Klasse und Eleganz zugleich aus. Hier dürfen Sie sich voll und ganz entfalten und Ihren Träumen vom perfekten Zuhause freien Lauf lassen. Denn mit 4 bzw. 5 Zimmern auf zwei Ebenen schaffen Sie sich ein Wohlfühlreich ganz nach Ihren Wünschen.

Die offene Raumgestaltung erzeugt dabei ein wunderbar luftiges Wohngefühl. Durch die Schrägen wiederum entstehen viele kleine Winkel – und damit viele ganz persönliche Lieblingsecken. Komfort heißt eben auch, seine individuellen Ideen auszuleben. Und dabei sollten Sie keine Kompromisse machen.

Auf einen Blick:

- 4 Zimmer mit 95,42 m²
- 5 Zimmer mit 110,59 m²
- Loggia



Natürliche Materialien, nachhaltig gestaltet:
Echtholzboden von MEISTER PARKETT



Alle Abbildungen zeigen unverbindliche Visualisierungen (diese können Sonderwünsche enthalten)

WOHNUNG 17

1. + 2. Dachgeschoss - Maisonette

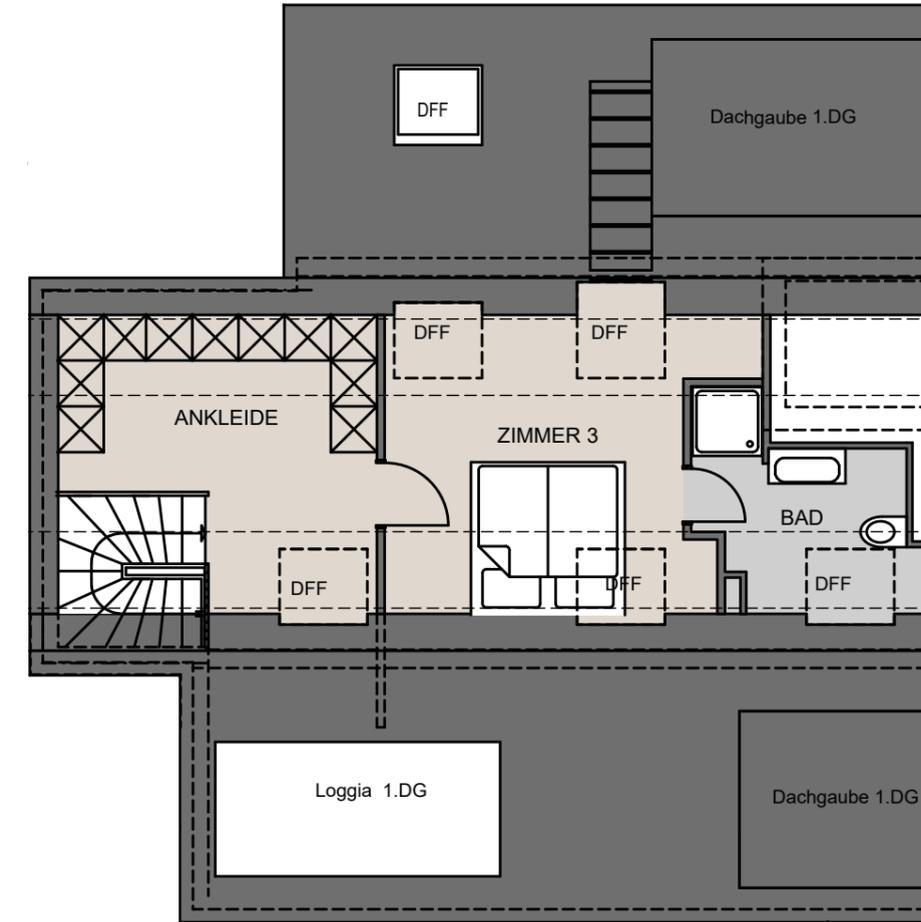
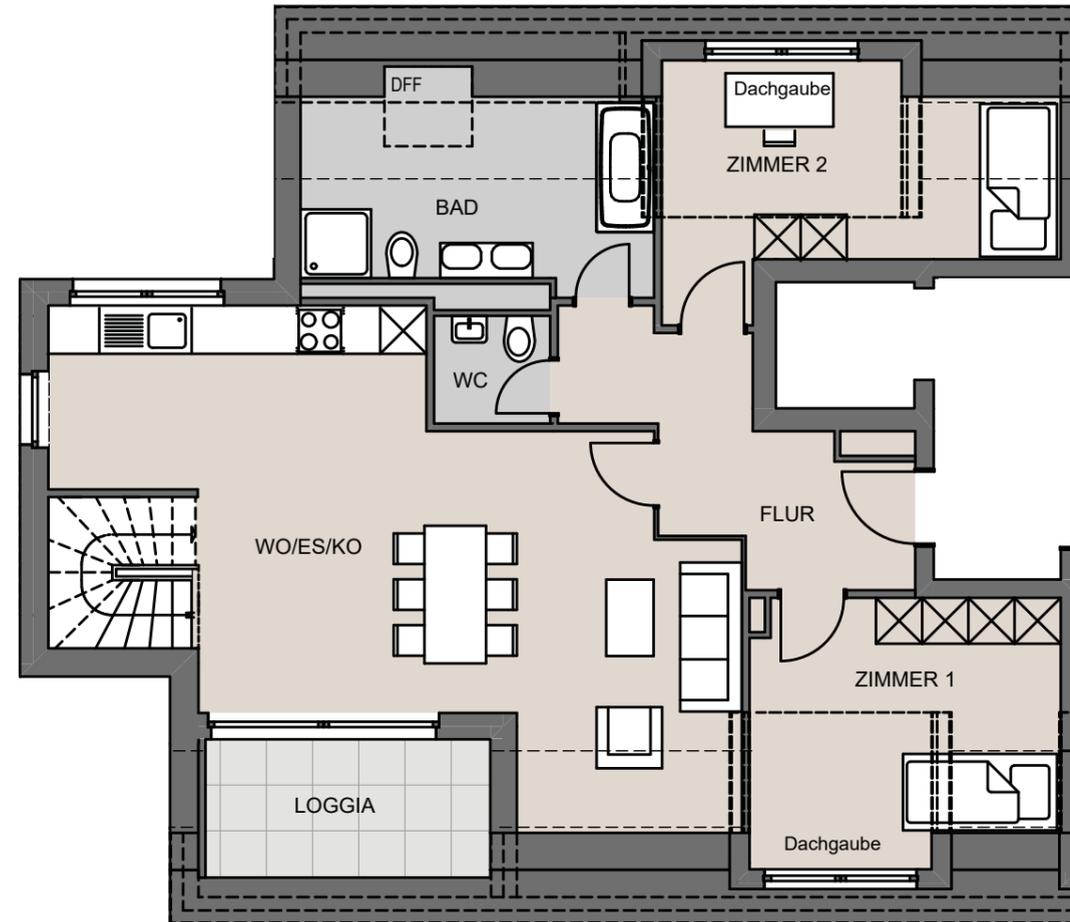
WOHNFLÄCHE

1. Dachgeschoss

Flur	8,94 m ²
Bad (10,73 m ²)	8,47 m ²
WC	2,09 m ²
Zimmer 1 (13,30 m ²)	12,43 m ²
Zimmer 2 (13,21 m ²)	12,15 m ²
Wohnen/Essen/Kochen (40,60 m ²)	38,47 m ²
Loggia (6,71 m ²)	1,70 m ²

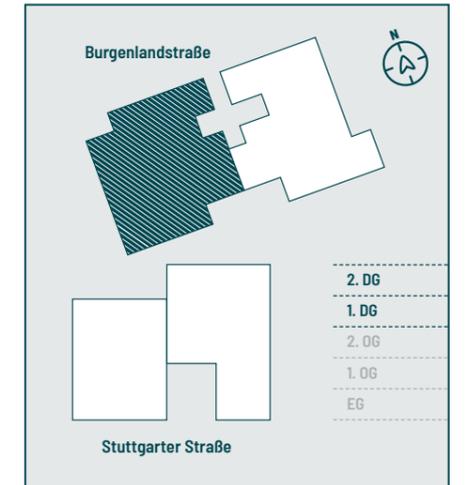
2. Dachgeschoss

Ankleide (12,86 m ²)	9,71 m ²
Bad (6,08 m ²)	4,95 m ²
Zimmer 3 (20,83 m ²)	11,68 m ²
Gesamt	110,59 m ²



Gehobenes Wohngefühl:
Genießen Sie die Freiheit,
Ihren Lebensstil zu entfalten!

LAGE



WOHNUNG 18

1. + 2. Dachgeschoss - Maisonette

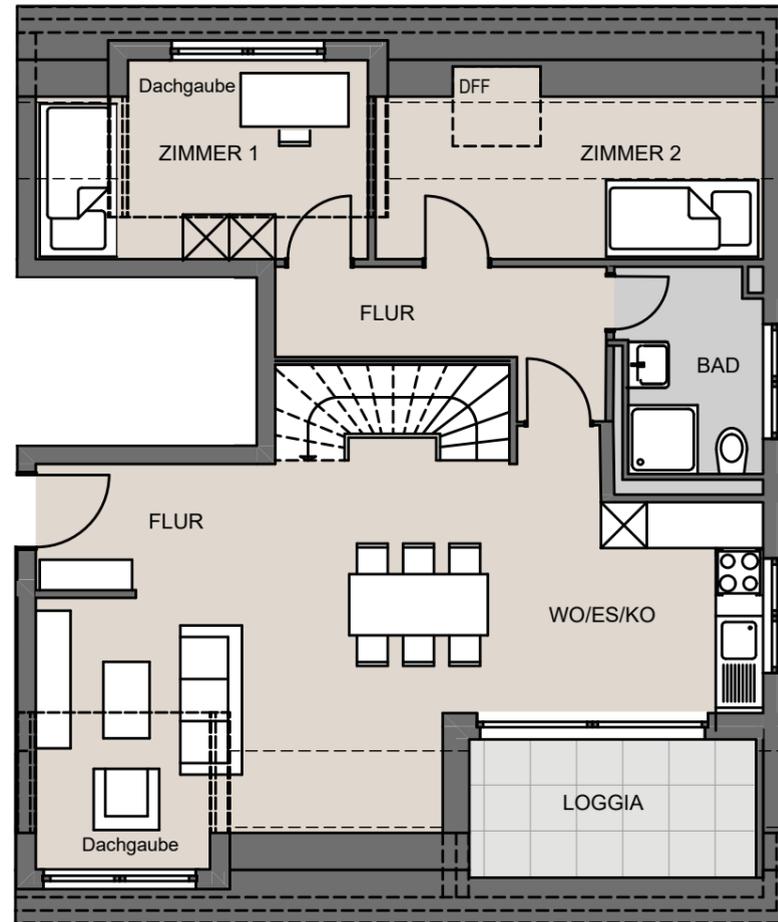
WOHNFLÄCHE

1. Dachgeschoss

Flur (16,45 m ²)	15,92 m ²
Bad	4,68 m ²
Zimmer 1 (10,46 m ²)	9,87 m ²
Zimmer 2 (10,10 m ²)	7,58 m ²
Wohnen/Essen/Kochen (31,36 m ²)	29,85 m ²
Loggia (6,76 m ²)	1,70 m ²

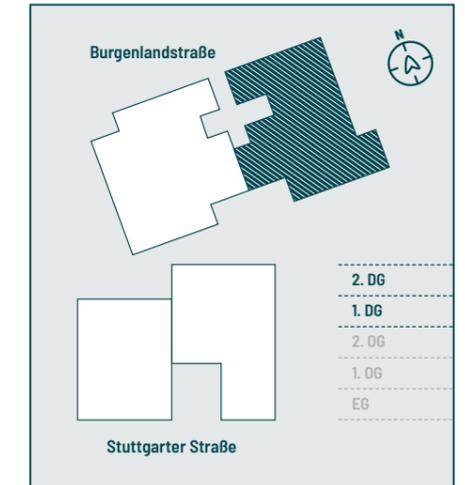
2. Dachgeschoss

Flur (7,52 m ²)	5,10 m ²
Bad/WC (10,37 m ²)	7,66 m ²
Zimmer 2 (17,43 m ²)	13,06 m ²
Gesamt	95,42 m ²



Rückzugsort, Kreativebene,
Gästebereich – die Maisonette-
Wohnungen bieten viel Raum für
Ihre Ideen

LAGE



Natürliche Optik, schöne Haptik, bewährte Technik – in der Wahrnehmung von Ausstattungskomponenten, Strukturen und Oberflächen zählt jedes Detail. Von der Konzeption bis zur Realisierung setzen wir mit aller Sorgfalt auf die hochwertige Verarbeitung zu einem harmonischen Ganzen.



LAUFEN

GIRA

KALDEWEI

hansgrohe

atlas concorde

MEISTER



Markenqualität

STARKE PARTNER

Wer übers Wohnen und Einrichten spricht, denkt in der Regel an Sofas, Sideboards, Vorhänge, Teppiche, Wohnaccessoires. Objekte, die eine persönliche Note hineinbringen, individuelle Akzente setzen, Räume mit Erinnerung und Fantasie erfüllen. Den Rahmen dafür begründet eine gut komponierte Raumausstattung. Wir stützen uns dabei auf das moderne Design und die Qualität renommierter Marken und Hersteller. Klare Formen, erlesene Materialien und ästhetische Anmutung schaffen ein Willkommensgefühl, das jedem Einrichtungsstil die perfekte Bühne bereitet. Darüber hinaus geben höchste Produktionsstandards die Gewissheit, dass unsere Kunden sich noch sehr lange daran erfreuen werden.



WÜNSCHE BRAUCHEN KEINE WUNDERLAMPE.

Unsere Architekten und Planer wissen um die Anforderungen des täglichen Lebens und haben sämtliche Wohneinheiten des Bauvorhabens „Feuerbach Living“ mit Liebe zum Detail entwickelt. Sollten Sie dennoch etwas vermissen bzw. persönliche Vorstellungen verwirklichen wollen, sprechen Sie uns gerne an!

Denn wir werden alles dafür tun, Ihre Wünsche wahr werden zu lassen und Ihre Wohnträume in die Tat umzusetzen.

Übrigens: Je nach Bauphase sind in der Regel auch bautechnische Besonderheiten wie Grundriss- oder Ausstattungsänderungen machbar. Zögern Sie nicht, uns zu fragen!

RECHTLICHES

Die Preise verstehen sich inklusive der gesetzlichen MwSt. Nicht enthalten sind die Baunebenkosten sowie die Erwerbskosten wie Notargebühren, Grunderwerbsteuer und sofern benötigt Finanzierungskosten. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

HAFTUNG

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Die Move + Smile Immobilienentwicklungs- und Beratungsgesellschaft GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der Angaben. Die Angaben basieren ausschließlich auf Grundlage von Auskünften, Informationen und Dokumenten des Vertragspartners, für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Haftung übernommen werden kann. Dies gilt insbesondere für nicht autorisierte wirtschaftliche und steuerliche Prognosen oder Berechnungen sowie für daraus erwachsende Zielvorstellungen. Alle Abbildungen zeigen unverbindliche Baumodell Bilder/Visualisierungen (diese können Sonderwünsche enthalten). Erwerbem wird ausdrücklich empfohlen, die individuellen steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbs, sowie die Bausubstanz durch einen Fachmann prüfen zu lassen, als auch eine Besichtigung des Grundstückes vor Ort wahrzunehmen. Stand Juni 2023



WÜNSCHE BRAUCHEN OFFENE OHREN.

Wer Immobilien baut – so hochwertig und sorgfältig wie wir – verwirklicht Lebensträume. Dieser Verantwortung werden wir von Herzen gern gerecht. Von Anfang an. Dabei legen wir besonders Wert darauf, ein offenes Ohr für Ihre Wünsche zu haben.

Entscheiden Sie sich also für eine persönliche Beratung und Betreuung auf Augenhöhe, reibungslose Abläufe in allen Bauphasen und eine professionelle Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure!

Möchten Sie gemeinsam mit uns Ihr neues Zuhause realisieren? Wir freuen uns auf Ihre Wünsche, Pläne und Wohnideen. **Wir freuen uns auf SIE!**

Sie erreichen uns unter: **Telefon 07156 9663-804 oder office@move-smile.de**

Der schnelle Weg
zum Kontaktformular:





Wenn Häuser lächeln

MOVE + SMILE Immobilienentwicklung und Beratungsgesellschaft GmbH + Stuttgarter Straße 41/1 + 71254 Ditzingen

T: 07156 9663-804 + F: 07156 9663-818 + office@move-smile.de + www.move-smile.de

Registergericht: Stuttgart + HRB 758519 + Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE309756235



Das Zeichen für verantwortungsvolle Waldwirtschaft



Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/12801-2305-1013

