



# ALTE MÜHLE

SCHARNHAUSEN



*Scharnhausen*

Ein Projekt der Nellinger Wohnbau GmbH & Co. KG



## Alte Mühle

*Hier in Scharnhausen in unmittelbarer Nachbarschaft zur malerischen Körsch entstehen in zentraler, naturnaher Lage drei Mehrfamilienhäuser mit liebenswert gestalteten 3- und 4-Zimmer-Wohnungen*

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Scharnhausen               | 05 |
| Naturnah                   | 06 |
| Wohlfühlen auf Schwäbisch  | 08 |
| Wohnen mit Stil            | 10 |
| Akzente in modernem Design | 12 |
| Impressionen               | 14 |



*Willkommen*

# Scharnhausen

*Alte Mühle*

## Scharnhausen bietet ländlichen Charakter mit städtischem Komfort

Mit rund 4.600 Einwohnern gehört Scharnhausen zu den kleineren Stadtteilen Ostfilderns. Ein idyllischer Ort an dem auch die württembergischen Fürsten Gefallen gefunden haben. Herzog Carl Eugen errichtete 1784 ein Lustschloss am Ort, dessen Park die württembergischen Könige später zu ihrem Privatgestüt ausbauten. Dort züchteten sie bis 1928 die berühmten Araberperde. Das Schlössle und der Amortempel erinnern bis heute noch an diese Zeit.

Scharnhausen erhielt im Rahmen der Ortskernsanierung unter der Regie der SEG (Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Stadt Ostfildern mbH) 1998 durch den neuen Rathausplatz eine Ortsmitte zum Verweilen und Genießen. Neben diversen Festen und Märkten findet man hier jeden Freitag auf dem Wochenmarkt frische Ware direkt von Erzeugern und Händlern.

Die Einwohner profitieren vom Flair und den kurzen Wegen zum Einkaufen, Naherholung und Freizeitmöglichkeiten.

[alte-muehle-scharnhausen.de](http://alte-muehle-scharnhausen.de)

Scharnhausen bietet alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Neben dem Einkaufszentrum Marktkauf mit Apotheke und Ladengeschäften im wesentlichen Stadtteil befinden sich Banken, Bäcker, Metzger, Bauernmarkt, Getränkefachmarkt sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind ebenfalls nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Sämtliche weiterführenden Schulen sind im benachbarten Stadtteil Nellingen mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem erreichbar. Auch verfügt Ostfildern über eine sehr gute Anbindung in die Metropolregion Stuttgart und darüber hinaus. Bis zum Flughafen und zur Messe sind es nur wenige Minuten. Buslinien und der Stadtbahnanschluss im nahegelegenen Scharnhauser Park spiegeln die ständige Weiterentwicklung der Stadtteile Ostfilderns wider.



Wohlfühlen



# Naturnah

## Wohnen, wo die Natur zu Hause ist

Eines der schönsten Argumente für das Wohnen an der Körsch ist die Nähe zu Wasser- und Grünflächen. Ihr neues Zuhause befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bachlaufs der Körsch mit seitlichem Blick auf das vom württembergischen Herzog Carl Eugen (1728 - 1793) 1784 erbauten und heute noch gut erhaltenen und kleinen Lustschloss. Und so wie er sich dort von seinen Regierungsgeschäften erholen konnte, können auch Sie Ihre Seele baumeln und den Alltag hinter sich lassen.

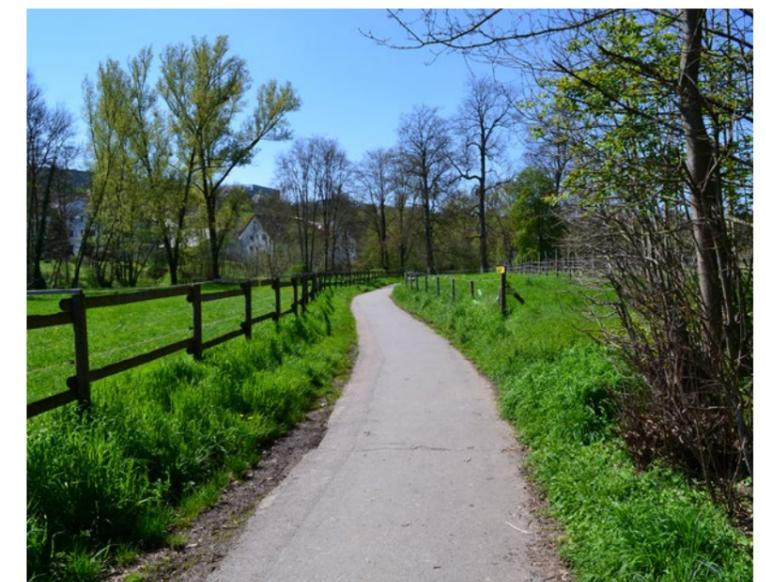
Oder Sie entdecken einfach das Körschtal mit den umliegenden Wiesen, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder sonstigen Freizeitaktivitäten einladen. Die gut ausgebauten Wald-, Feld- und Fahrradwege, meist entlang der Körsch, bieten beste Voraussetzungen für Entdeckungsreisen mit dem Fahrrad bis in das Neckartal, den nahegelegenen Sauhag oder zu den Parkanlagen rund um das Hohenheimer Schloss. Hier genießen Sie Natur pur.



Lustschloss Scharnhausen mit Pferdegestüt



Die Körsch fließt flankiert von zahlreichen Rad- und Wanderwegen durch den Ort



*Interview*



# Wohlfühlen auf schwäbisch

*Newo-Qualitätskonzept*

## Über 45 Jahre Erfahrung im Wohnungsbau

Wir, die Nellinger Wohnbau GmbH & Co. KG, sind Projektentwickler und Bauträger des innerstädtischen Wohnensembles am Mühlkanal 1 - 5 in Ostfildern-Scharnhausen. Als mittelständisches Wohnbauunternehmen mit Sitz im Scharnhauser Park bleiben wir seit über 45 Jahren unseren Verpflichtungen treu, Wohnungsbauprojekte zu präsentieren, die dauerhaft ihren Wert halten. Es ist uns erneut gelungen, in einem gewachsenen Wohnumfeld ein Neubauprojekt unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte mit insgesamt 20 klug konzipierten Wohnungen, zu entwickeln.

An diesem naturnahen, historischen Standort in zentraler Stadtlage entsteht ein zukunftsweisendes Objekt mit moderner Architektur und städtischem Wohnkomfort. Ein richtiger Schritt für den eigenen Vermögensaufbau sowie für die Absicherung im Alter.

Wir sind davon überzeugt, dass wir mit unserem Bauvorhaben "Alte Mühle" und unserem bewährten Newo-Qualitätskonzept, in bester Lage, Ihre Vorstellungen von einer Traumwohnung in idealer Weise erfüllen werden.



08

# 10



# Wohnen mit

[alte-muehle-scharnhausen.de](http://alte-muehle-scharnhausen.de)



Schöner Wohnen in neuem Blickwinkel. Eine breite, bodentiefe Glasfront, ausgerichtet nach Süden zu den Terrassen, Balkonen und Loggien verspricht lichtdurchflutetes Wohnen und einen schönen Blick auf die Körsch.

Elektrisch betriebene Rollläden im Wohnzimmer, Fenster mit 3-fach-Verglasung, Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen, Fußbodenheizung, hochwertige Fliesen, komfortable Bäder mit geschmackvollen Bad-Accessoires sowie eine bodengleiche Dusche und vieles mehr spiegeln den heutigen Zeitgeist wider, der dem modernen Wohnen gerecht wird.

# Stil

*Hochwertige Ausstattung*



# Akzente in modernem Design

Durchdachte, funktionale Grundrisse bieten den Bewohnern wichtigen Bewegungs- und Freiraum. Offene Küchen, sorgfältig ausgewählte Materialien, wie beispielsweise warmes Massivholzparkett aus Eiche, sowie elegante Fliesen in den Bädern werden individuellen Wohnwünschen gerecht. Hier kommen Ihre persönlichen Wohnideen besonders gut zur Geltung.



## Haus-Details

- Moderner Personenaufzug in jedem Haus
- Ansprechende Gartengestaltung
- Geflieste Waschküchen mit Ausgussbecken
- Großzügige Tageslicht-Treppenhäuser
- Umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Energiesparende Gastherme mit Niederbrennwert-Technik
- Geräumige Tiefgarage

## Wohnungs-Details

- Wohnungsgrößen von 70 bis 107 qm
- Durchdachte 3-4 Zimmer-Wohnungen
- Eichenparkett im Schiffsbodendesign
- Fußbodenheizung mit regelbaren Raumthermostaten
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Medienverteiler im Flur für WLAN-Router
- Teilweise bodentiefe Fensterelemente
- Angenehmes Raumklima durch kontrollierte Be- und Entlüftung

## Bad-Details

- Hochwertige Boden- und Wandfliesen bis 30x60 cm
- Komfortable bodengleiche Duschwanne
- Modernes Brauseset von Hansgrohe Raindance Select
- Hansgrohe Talis E Einhebelarmaturen
- Elegantes Porzellanwaschbecken
- Formschönes Wandtiefspülklosett mit Softclose
- Geschmackvolle Bad-Accessoires von Keuco
- Handtuchwärmekörper mit elektrischer Heizpatrone

# Impressionen



## **Projekt:**

Am Mühlkanal 1 - 5, 73760 Ostfildern

## **Bauträger:**

Nellinger Wohnbau GmbH & Co. KG  
Niemöllerstraße 9, 73760 Ostfildern  
www.newo.de, Tel: 0711 3455 99 30

## **Architekt:**

Dipl.-Ing. (FH) Jörg Maier, freier Architekt  
Wettenhartstraße 2, 73760 Ostfildern  
www.j-maier-architekt.de

## **Bildquellen:**

Ralf Ginter Fotografie und Kunst  
SEG Ostfildern

## **Illustrationen:**

Manuel Naharro, Projectvision  
www.naharro.de

## **Haftungsausschluss:**

Die exakte Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der ausführlichen Baubeschreibung. Sämtliche Darstellungen und Illustrationen in dieser Broschüre sind nur beispielhaft und unverbindlich. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände (z.B. Wohnungs- und Badmöbel, Duschkabinen) dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Angebots. Irrtum, Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für den Leistungsumfang sind die Bestimmungen im Kaufvertrag sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. (Planungsstand Mai 2023)



# Alte Mühle *Scharnhausen*

Wer sich für diese Adresse  
entscheidet, ist in guter  
Gesellschaft.

Tel.: +49 (0)711 34 55 99 30

[www.newo.de](http://www.newo.de)

[www.alte-muehle-scharnhausen.de](http://www.alte-muehle-scharnhausen.de)



ALTE MÜHLE  
SCHARNHAUSEN

**NEWO**  
NELLINGER WOHNBAU