

Exposé

Erdgeschosswohnung in Remseck-Pattonville

Exklusive 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit schönem Garten in Remseck-Pattonville



Objekt-Nr. OM-314080

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **575.000 €**

71686 Remseck-Pattonville
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	107,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	304 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hereinspaziert liebe Familie!

Diese exklusive und hochwertig ausgestattete 4 -Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 107 m² Wohnfläche befindet sich in einem ruhigen 5 – Parteien Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2014 fertiggestellt wurde. Das barrierefreie, schlicht gestaltete Treppenhaus geleitet Sie in die Wohnung, die sich im Erdgeschoss und Untergeschoss des Hauses befindet.

Die besondere Wohnung überzeugt durch solide Materialien, einen architektonisch durchdachten Schnitt, die große Terrasse mit dazugehörigem Gartenanteil sowie einem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage. Technische Feinheiten wie eine komfortable Fußbodenheizung, elektr. Rollläden oder auch die weitreichende Elektroinstallation mit TV-Anschluss in sämtlichen Wohn- und Schlafzimmern sind Teil der gehobenen Ausstattung. In den Schlafräumen wurde hochwertiges Laminat verlegt, in den Bädern sowie im Wohnraum wurden großformatige Feinsteinzeug-Fliesen eingebracht. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt umweltbewusst, energiesparend und wartungsarm durch Fernwärme.

Das Erdgeschoss, über welches die Wohnung erschlossen wird, ist das Herzstück der Immobilie. Auf dieser Etage finden Sie den offenherzigen Wohn- und Essbereich mit Wohnküche, zwei Schlafzimmer und das Bad. Die beiden Zimmer bieten Platz - egal ob als Kinder / Schlafzimmer oder auch als Büro / Arbeitszimmer.

Begrüßt werden Sie im Flur, welcher sie in die verschiedenen Räume und in den Wohn- und Essbereich, von welchem sie in den großzügigen Gartenbereich mit einladender Terrasse gelangen. Sonnenschein fällt durch die große Schiebetüre weit in die Immobilie hinein und zaubert Ihnen ein Lächeln ins Gesicht. Auch bieten Wandflächen viel Platz für Bücherregale oder Entertainment-Systeme. Die moderne Wohnküche in zeitloser Schwarz-Weiß-Optik und Naturstein-Arbeitsplatte wartet mit allerlei Extras auf. Ein großes Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube mit integrierter Beleuchtung von der Firma Berbel sowie ein Backofen auf Augenhöhe lassen Kochherzen höherschlagen.

Ein Alleinstellungsmerkmal der Wohnung ist die nach Süd-Westen an den Wohnraum angegliederte, überdachte Terrasse mit elektrischer Markise. Diese bietet ausreichend Platz für eine Tisch- und -Stuhlgruppe. Der Gartenanteil (alleiniges Nutzungsrecht) mit gepflegter Rasenfläche grenzt zum einen an den Freisitz als auch an eine unbebaute städtische Grünfläche an. Zierpflanzen in Form von Zypressen und einer umlaufenden Kirschlorbeer - Hecke verstärken den naturnahen Eindruck und schirmen von der Außenwelt ab, sodass man auch im Garten in familiärer Atmosphäre entspannen und die Sonne genießen kann. An lauen Sommerabenden werden Sie sich hier wie im Urlaub fühlen.

Die Edelstahlterasse mit Glaseinsatz und laminierten Stufen führt Sie in das Untergeschoss der Immobilie. Durch die architektonische Anordnung können Sie im Erdgeschoss Familie und Freunde gebührend in Empfang nehmen und bewahren in den unteren Räumlichkeiten Ihre Privatsphäre. Das Untergeschoss verfügt insgesamt über ein Schlafzimmer, ein Duschbad und einen direkten Zugang zum Kellerraum, durch welchen sie in die gegenüberliegende Waschküche gelangen. Im Badezimmer befinden sich neben einer bodentiefen Dusche ein Handtuchheizkörper, WC, Handwaschbecken sowie ein großer Spiegelschrank.

Ausstattung

- + Heizungsart: Fernwärme
- + Fußbodenheizung räumlich steuerbar
- + Bauart nach KfW 70 Standard
- + Wandbelag innen: Mineralputz
- + Fenster: 3-fach-isolierverglaste Kunststofffenster mit elektr.
- + Rollläden
- + Böden: Laminat, Feinsteinzeug - Fliesen

+ Küche: offene Wohnküche mit sämtlichen E-Geräten der Marke Neff/Berbel (bereits im Kaufpreis inbegriffen)

+ Badezimmer EG: Tageslicht, Badewanne, bodentiefe Dusche, Handwaschbecken, Spiegelschrank, Handtuchheizkörper, WC

+ Badezimmer UG: bodentiefe Dusche, Handwaschbecken, WC, Handtuchheizkörper

+ Terrasse: teilüberdacht in Süd/West-Ausrichtung inkl. elektrischer Markise

+ Gartenanteil: gepflegte Rasenfläche, Gartenhaus aus Holz, diverse Zierhölzer umsäumt von einer Hecke

+ 1 TG - Stellplatz

Sonstiges:

+ wird leerstehend an Käufer übergeben (diverse Einrichtungsgegenstände können nach Absprache übernommen werden)

+ TV-Anschluss in allen Wohnräumen und auf der Terrasse

+ Wasch- und Trockenraum

Das Haus wird von einer Hausverwaltung verwaltet. Das monatliche vom Eigentümer zu zahlende Hausgeld für die Wohnung beträgt 304 Euro/Monat – Heizkosten, Hausmeisterservice inkl. Winterdienst und Tonnenreinigung mit inbegriffen. Davon dienen monatlich ca. 50 Euro der Rücklagenbildung.

Der gesamte Rücklagenbestand der Wohnung beträgt ca. 3890 Euro. Auf das gesamte Wohnhaus entfallen ca. 18.200 Euro.

Da unser Exposé trotz sorgfältiger Aufbereitung die Gegebenheiten einer Immobilie nur bedingt darstellen kann, freuen wir uns umso mehr, Ihnen bei einem persönlichen vor-Ort-Termin diese besondere Liegenschaft präsentieren zu dürfen - Anrufen lohnt sich!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die besondere Maisonette-Wohnung befindet sich süd – östlich von Ludwigsburg, im Stadtteil Pattonville. Pattonville verfügt über eine gute Busanbindung, mit welcher man in kurzer Zeit zum Bhf Kornwestheim oder auch zum Bhf Ludwigsburg gelangt.

Ebenso ist man schnell auf der nahegelegenen B27, über welche man nach Stuttgart oder auch zur Autobahn 8 gelangt. Am Bahnhof von Kornwestheim bzw. Ludwigsburg verkehren mehrere S – Bahn Linien regelmäßig in alle Richtungen. Ausflügen in Naherholungsgebiete, aber auch in die größeren Städte wie Ludwigsburg, Bietigheim-Bissingen und Stuttgart steht somit nichts im Wege.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie bspw. Supermärkte, Drogerie, Bäcker, Restaurants, Apotheken, Ärzte und mehr. Kindertagesstätten, Kindergärten sowie Grund- und Realschule sind natürlich ebenfalls vorhanden. Zum Gymnasium fahren die Kinder nach Ludwigsburg. Ein umfangreiches Vereinsleben wie Fußball, turnen uvm. erwartet Sie in Pattonville - selbst ein direkt angrenzender Golfplatz lädt zur sportlichen Betätigung ein.

Das Wohngebiet verkörpert bestens eine farbenfrohe Kulturlandschaft und zugleich gesellige Gemütlichkeit. Auf den vielen Rad- und Wanderwegen in nächster Umgebung finden Sie Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen, Radfahren sowie weitere Freizeitangebote und gastronomische Einrichtungen, wo kulinarische Genüsse in Biergärten oder trendigen Lokalisationen auf Sie warten. Einen Familienausflug wert ist sowohl das nahegelegene Blühende Barock mit Märchengarten in Ludwigsburg als auch der liebevoll thematisierte Freizeitpark Tripsdrill, welcher als der erste Freizeitpark Deutschlands gilt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer (oben)



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Büro



Treppe zum Untergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Badezimmer (unten)