

# Exposé

## Wohnung in Remseck am Neckar

### Attraktive 4-Zimmer Wohnung in Remseck-Pattonville



Objekt-Nr. OM-315231

#### Wohnung

Verkauf: **648.000 €**

Telefon: 0176 23348992

71686 Remseck am Neckar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,04 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen eine äußerst ansprechende und toll aufgeteilte 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Remseck-Pattonville, zum Verkauf anzubieten. Diese Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 16-Parteien-Haus und bietet Ihnen ein komfortables und stilvolles Wohnambiente.

Die Wohnung verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer, darunter ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit getrennter Küche, gemütlichen Kinderzimmern und ein großzügiges Schlafzimmer. Die Räume sind optimal geschnitten und bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Doppel-Waschbecken und einem separaten Gäste-WC ausgestattet. Durch das großzügige Fenster strömt Tageslicht in den Raum und schafft eine angenehme Atmosphäre, hier können Sie sich entspannen und erfrischen. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der gesamten Wohnung.

Die Böden sind mit hochwertigem Echtholzparkett und Fliesen ausgelegt, was der Wohnung ein modernes und ansprechendes Ambiente verleiht. Ein praktischer Vorratsraum und Abstellkammer bietet ausreichend Platz für Vorräte und sorgt für zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Der Aufzug in der Wohnanlage ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung, was besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil ist.

Darüber hinaus gibt es einen Fahrradraum, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Fahrräder sicher und bequem abzustellen.

Die Lage der Wohnung ist äußerst attraktiv und zentral. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen.

Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

## Ausstattung

Fertigstellung: 2013

4 Zimmer mit 112,04 m<sup>2</sup> / Gehobener Ausstattung:

- Wohn- und Essbereich mit geschlossener Küche
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Vorratsraum
- Abstellraum
- großer Süd-Balkon mit Stromanschluss

Tageslicht-Bad:

- Dusche
- Badewanne
- Handtuchheizkörper
- Doppelter Waschbecken
- separates Gäste-WC

Böden:

- Echtholzparkett
- Fliesen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

Heizung:

- Energieträger: Fernwärme
- Solaranlage für Warmwasserbereitung.
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mittels Hygrostat (Verbesserung von Raumklima)
- Fußbodenheizung
- KfW Effizienzhaus 70-Standard
- Massive Bauweise

Sonstiges:

- Fenster 3-fach Wärmedämmschutzglas
- Abschliessbare Fenstergriffe/Balkonseite
- Fensterelement im Wohnzimmer zum Balkon als Schiebeelement
- Hochwertige Küche mit Granit / Nolte-Neff (im Kaufpreis enthalten)
- Glastür in Wohnraum und Küche
- Spanndecke in Wohn/Essbereich und Bad
- Videosprechanlage
- Multimediadosen befinden sich in jedem Zimmer (Fernseher, Radio, Telefon)
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 22000€)
- Aufzug Barrierefrei
- Fahrradraum
- Waschraum
- Hausmeisterservice

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Geografische Lage:

Pattonville ist eine aufstrebende Stadt im Landkreis Ludwigsburg, Baden-Württemberg. Die Lage besticht durch ihre Nähe zu Stuttgart, das etwa 15 Kilometer entfernt liegt, und bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bundesstraßen B27 und B14 bieten schnelle Verbindungen nach Stuttgart, Ludwigsburg und Waiblingen. Die U-Bahnlinie U12 sowie verschiedene Buslinien stellen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

sicher. Der Stuttgarter Hauptbahnhof und der Flughafen Stuttgart sind ebenfalls gut erreichbar.

#### Infrastruktur:

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Verschiedene Restaurants, Cafés und Dienstleister wie Apotheken und Banken sind ebenfalls leicht erreichbar, was den Alltag bequem und angenehm gestaltet.

#### Bildung und Betreuung:

In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Zudem gibt es in Remseck zahlreiche Freizeitangebote und Vereine, die eine umfassende soziale und kulturelle Integration ermöglichen und vielfältige Aktivitäten für Kinder und Jugendliche bieten.

#### Freizeit und Erholung:

Die naturnahe Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der nahegelegene Neckar lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Bootsausflügen ein. Die umliegenden Parks und Grünflächen bieten ideale Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Joggen. Zusätzlich gibt es in der Stadt verschiedene Sportvereine, ein Hallenbad und andere Freizeiteinrichtungen.

#### Wirtschaft und Arbeitsmarkt:

Die Nähe zu wirtschaftlich starken Regionen wie Stuttgart und Ludwigsburg bietet ausgezeichnete Beschäftigungsmöglichkeiten, insbesondere in den Bereichen Automobil, Maschinenbau und Dienstleistungen. Remseck am Neckar profitiert von einer stabilen wirtschaftlichen Lage und einem vielfältigen Arbeitsmarkt.

#### Lebensqualität:

Pattonville bietet eine hohe Lebensqualität. Die ruhige, grüne Umgebung und die gut ausgebaute Infrastruktur sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die freundliche Nachbarschaft und das aktive Gemeindeleben machen den Ort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Mit ihrer idealen Lage, der hervorragenden Verkehrsanbindung und der hohen Lebensqualität bietet Pattonville einen perfekten Wohnort für alle, die Komfort, Natur und Nähe zu urbanen Zentren schätzen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



Indirekte beleuchtung



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche/indirekte beleuchtung



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_1

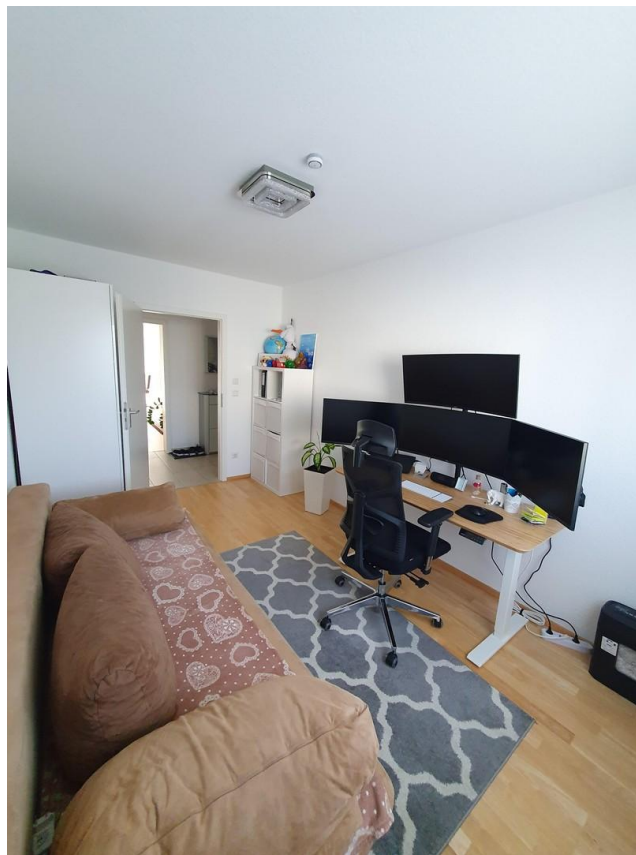


Kinderzimmer\_1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_2 / Büro



Kinderzimmer\_2 / Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur

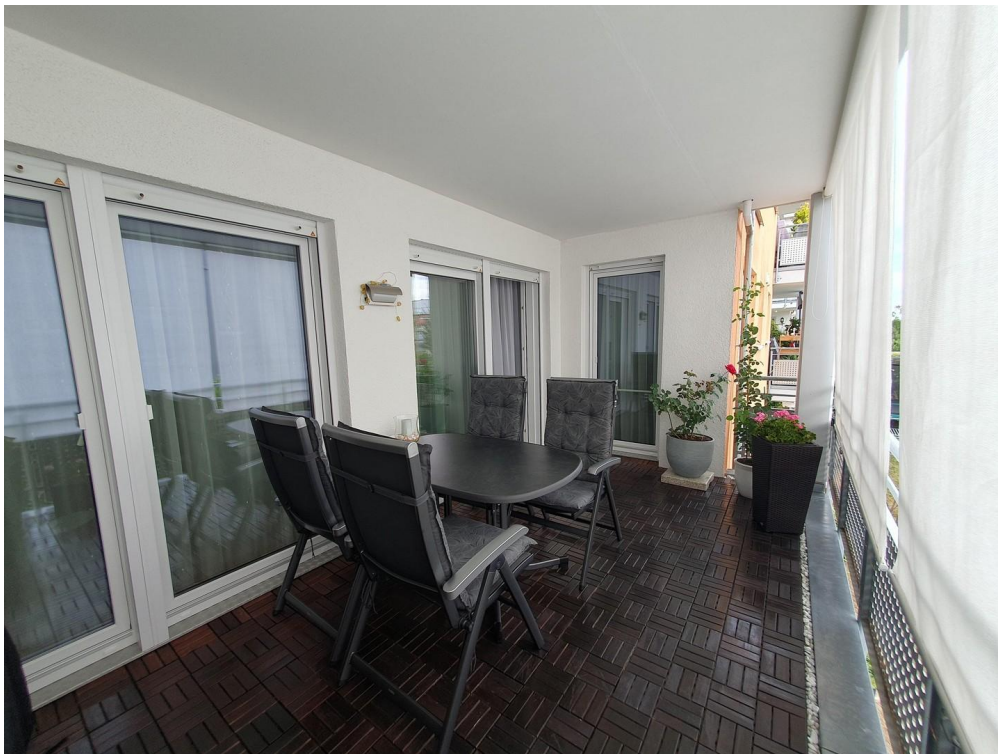


Fußbodenheizung/Hygrostat

# Exposé - Galerie



Abschliessbare Fenstergriffe



Süd-Balkon

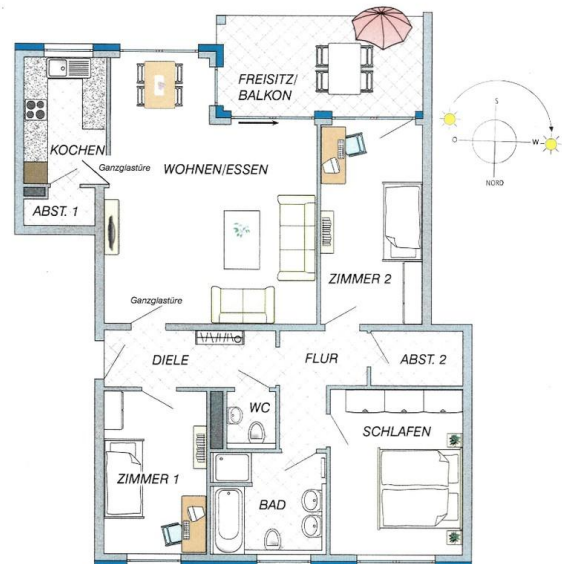
# Exposé - Galerie



Süd-Balkon



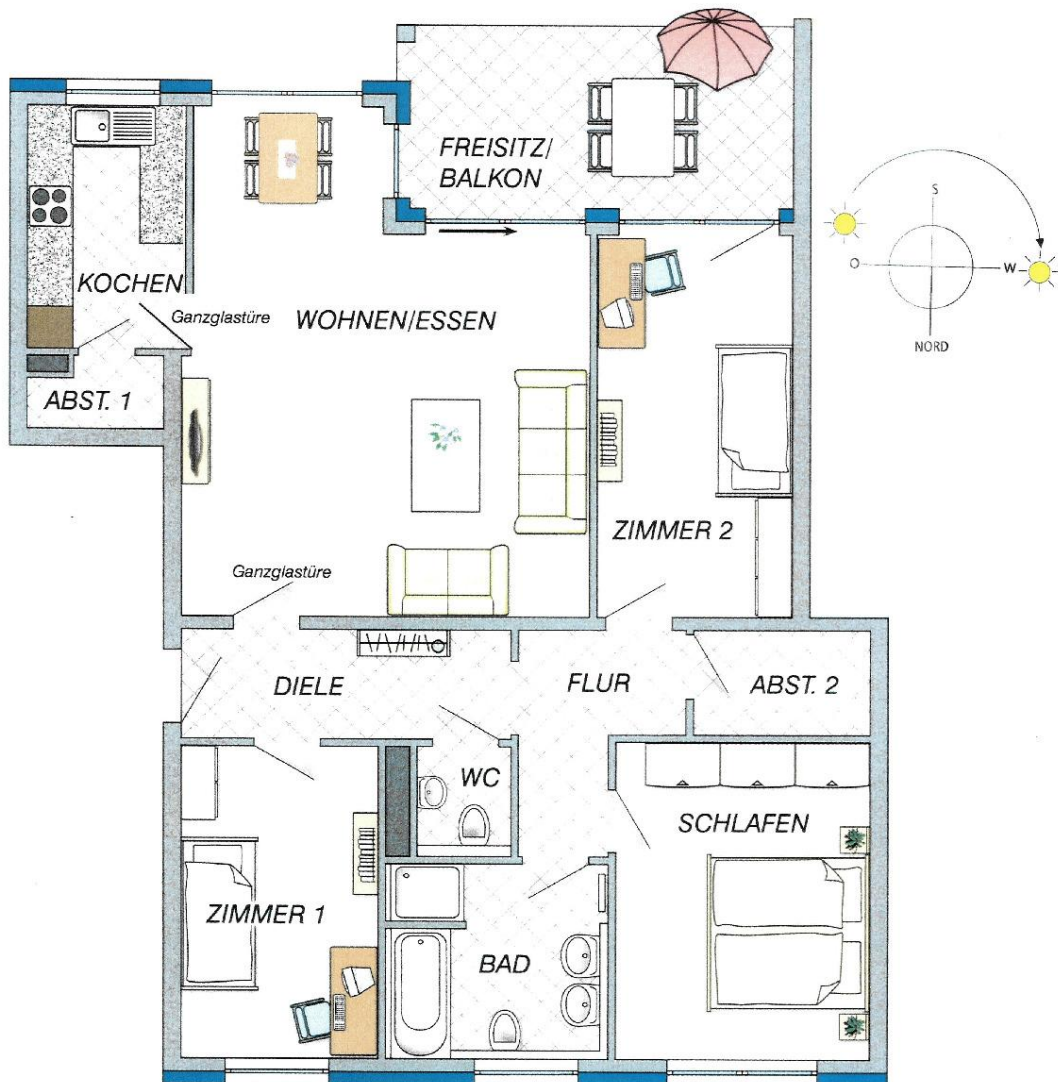
Seitliche Blick\_Balkon



4-Zimmer-Wohnung			
m 1:75			
Küche	7,21 m <sup>2</sup>		
Bad	7,85 m <sup>2</sup>		
Diele	6,59 m <sup>2</sup>		
Wohnen/EsSEN	32,40 m <sup>2</sup>	Flur	5,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,64 m <sup>2</sup>	Abstellraum 1	1,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,19 m <sup>2</sup>	Abstellraum 2	3,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,47 m <sup>2</sup>	WC	1,88 m <sup>2</sup>
		Freisitz/Balkon	6,41 m <sup>2</sup>
		(12,82 m <sup>2</sup> /2)	
		<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>112,04 m<sup>2</sup></b>

Exposé

# Exposé - Grundrisse



## 4-Zimmer-Wohnung

m 1:75

Wohnen/Essen	32,40 m <sup>2</sup>	Küche	7,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,64 m <sup>2</sup>	Bad	7,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,19 m <sup>2</sup>	Diele	6,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,47 m <sup>2</sup>	Flur	5,34 m <sup>2</sup>
		Abstellraum 1	1,70 m <sup>2</sup>
		Abstellraum 2	3,36 m <sup>2</sup>
		WC	1,88 m <sup>2</sup>

Freisitz/Balkon (12,82 m <sup>2</sup> /2)	6,41 m <sup>2</sup>
--	---------------------

**Gesamtwohnfläche 112,04 m<sup>2</sup>**