

Exposé

Maisonette in Benningen am Neckar

Moderne Maisonette Wohnung mit traumhaftem Blick auf Neckar und Weinberge



Objekt-Nr. OM-330287

Maisonette

Verkauf: **389.500 €**

Ansprechpartner:
Julia Walz

Beihinger Straße
71726 Benningen am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1981
Etagen	2
Zimmer	3,50
Wohnfläche	112,00 m²
Nutzfläche	112,00 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	10.500 €
Hausgeld mtl.	310 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im oberen Stockwerk eines dreistöckigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Parteien.

Sie erreichen die Wohnung über ein geräumiges, gut begehbares Treppenhaus.

Im unteren Geschoss der Wohnung gelangen Sie über den breiten Flur in alle Räume. Flur und Wohnbereich sind mit einem wunderschönen, gepflegten Parkettboden ausgestattet.

Der offene Wohn-Essbereich mit Galerie ist Highlight und Mittelpunkt der Wohnung.

Die südliche Ausrichtung lässt am Tag die Sonne hereinstrahlen.

Über eine kleine Treppe gelangen Sie auf die zweite Ebene.

Der offene Galeriebereich lässt sich perfekt als Home Office Platz oder separate Chill Ecke nutzen.

Über die Galerie gelangt man außerdem auf die über 20m² große Dachterrasse.

Diese bietet genügend Platz um mit Freunden zu grillen und in der Sonne zu entspannen.

Die Küche ist mit einer ca. 10 Jahre alten, hellen Einbauküche ausgestattet.

Die Theke mit Barhocker lädt dazu ein, ein schnelles Essen oder einen Kaffee mit Blick auf die Weinberge zu genießen.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, sowie ein großes Waschbecken mit Unterschrank und einen weiteren großen Schrank.

Außerdem finden Sie hier Anschlüsse für eine Waschmaschine.

Das WC mit Waschbecken befindet sich in einem separaten Raum neben dem Bad.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Doppelbett. Für den Nachwuchs bekommen Sie auch problemlos noch ein Beistellbett und eine Wickelkommode unter (wie in unserem Fall, siehe Bilder).

Die Ausrichtung nach Norden zum Hof sorgt für einen ruhigen Schlaf bei kühlen Temperaturen, auch im Sommer.

Das dritte Zimmer kann zum Beispiel als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden.

Über einen Gang im Keller erreichen Sie das große Kellerabteil mit Stromanschluss. Außerdem gibt es hier noch eine Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Den großen Parkplatz im Innenhof können Sie für 10.500€ mit erwerben. Darüber hinaus befinden sich dort 4 Besucherparkplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Ausstattung

- Maisonette Wohnung mit unterem Vollgeschoss
- Große Dachterrasse mit traumhaftem Blick über Neckar & Weinberge
- Letzte Renovierung 2016 (inklusive neuem Dach & Dachterrasse)
- Einbauküche
- Parkettboden im Wohnbereich & Flur
- Waschmaschinenanschluss im Bad

- Rollläden
- Gas-Heizung
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Großer Stellplatz im Innenhof (zzgl. 10.500€)
- Optional: Weinberggrundstück (500m²) mit Häuschen auf der gegenüberliegenden Neckarseite (Preis auf Anfrage)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gemeinde Benningen, welche direkt neben Marbach am Neckar liegt.

Die Kreisstadt Ludwigsburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn innerhalb von 10 Minuten bequem zu erreichen. Zur S-Bahn Haltestelle gelangen Sie fußläufig.

Auch den Stuttgarter Hauptbahnhof erreicht man bequem mit der S-Bahn ohne umzusteigen.

Die Autobahnauffahrt auf die A 81 ist ca. 7 Autominuten entfernt.

Die Straße vor dem Haus wurde 2024 neu gemacht, bietet einige Parkstreifen und es gilt Tempo 30, was für zusätzliche Ruhe sorgt.

Für Naturliebhaber und Freizeitsportler ist die Wohnung ein echter Glücksgriff, da sie in unmittelbarer Nähe des Neckartalradwegs liegt, der zum Spazieren, Joggen, Inlinern, etc. einlädt. Hierbei erreicht man beispielsweise das Marbacher Bootshaus mit großem Biergarten, welcher zum verweilen einlädt.

Neben einem Edeka bietet Ihnen Benningen noch ein italienisches Lebensmittelgeschäft sowie einen Unverpacktladen.

Außerdem gibt es zwei Bäckereien, ein Eiscafé, eine Apotheke und eine Tankstelle.

Wer gerne Essen geht, kann wählen zwischen deutscher, italienischer und türkischer Küche.

In Benningen gibt es eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis und zwei Zahnärzte.

Die Gemeinde verfügt über 6 verschiedene Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder (Kita/Kindergarten) und eine Grundschule.

Über 30 Ortsvereine, vom Dart-Club über die klassischen Musik- und Sportvereine bis hin zu den Wanderfreunden, laden Sie ein am Gemeindeleben teilzunehmen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Galerie

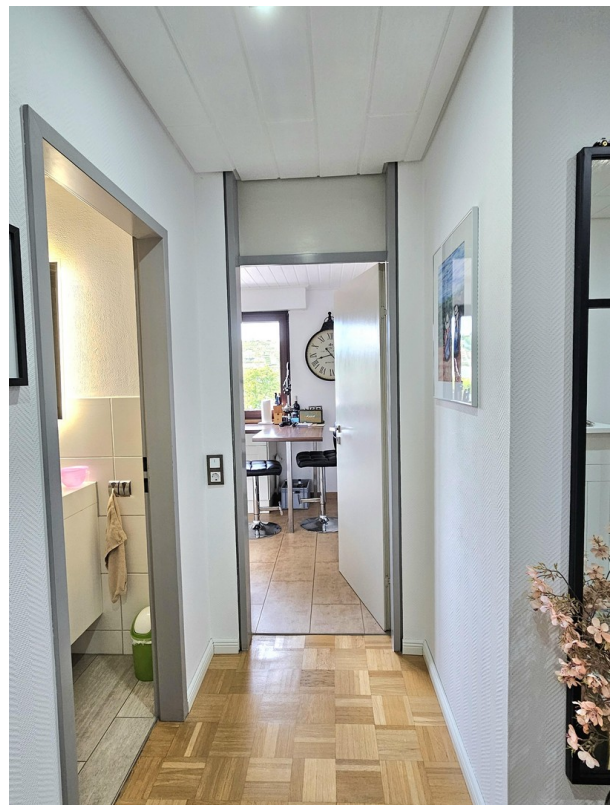
Exposé - Galerie



Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Büro



Bad

Exposé - Galerie



Dusche



WC

Exposé - Galerie



WC



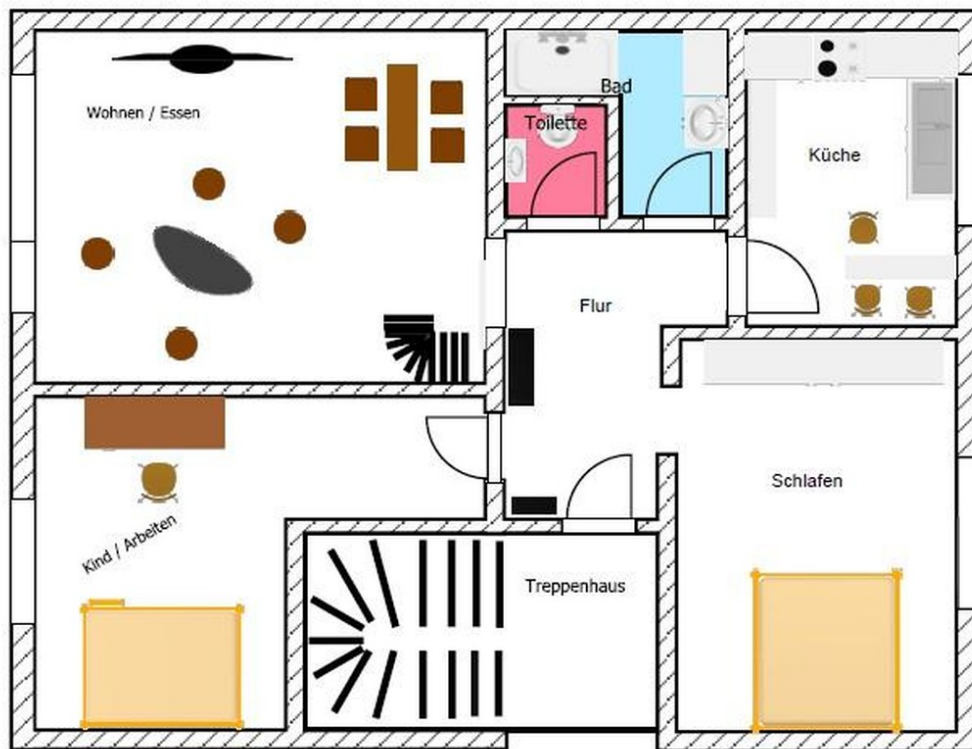
Haus Außenansicht

Exposé - Galerie



Stellplatz im Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss Ebene 1&2



Exposé - Grundrisse

