

# Exposé

## Maisonette in Asperg

**Neubaustandard! 4,5-Zimmer Maisonette-Traum in  
ruhiger zentraler Bestlage in Asperg**



Objekt-Nr. OM-398014

**Maisonette**

Verkauf: **649.000 €**

71679 Asperg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2027
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete ruhige 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im obersten Geschoss eines modernen, gepflegten 6-Parteien-Hauses beeindruckt mit ca. 142 m<sup>2</sup> Grundfläche (ca. 108m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Dachschrägen) ein großzügiges und stilvolles Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Süd-Balkon – hier verbinden sich sonnige Stunden mit dem Blick auf die historische Festung Hohenasperg und der wohltuenden Ruhe, die der großzügige Abstand zu den Nachbarn schenkt.

Das 2018 in hochwertiger Massivbauweise errichtete Gebäude erfüllt moderne energetische Standards. Das eigene Balkonkraftwerk auf dem Südbalkon sorgt zudem für niedrige Stromkosten.

Herzstück der Wohnung ist der große, offene und lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, der dank seiner großen Hebe-Schiebetür nahtlos auf den sonnigen Süd-Balkon führt – ein perfekter Ort für entspannte Stunden.

Komfort-Extras wie Tiefgaragenstellplatz mit Lademöglichkeit, Personenaufzug und eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

Bezugsfrei ab Anfang 2027 – sichern Sie sich schon jetzt dieses besondere Zuhause!

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung für anspruchsvolles Wohnen: Diese Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung

Kochambiente: Hochwertige Einbauküche mit Bosch-Markengeräten und Speisekammer

Entspannung: sonniger überdachter Süd-Balkon

Wellness: Geräumiges modernes Wellnessbad mit Tageslicht, bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper, drei WCs auf zwei Ebenen

Komfort: Schwellenfreier Zugang per Aufzug vom Tiefgaragenstellplatz bis zur Wohnungstür

Nachhaltigkeit: Eigenes Balkonkraftwerk für niedrige Stromkosten

Bodenbeläge: Hochwertige Parkettböden und moderne Fliesen

Innovative Haustechnik & Energieeffizienz: Elektrische Rollläden an allen Fenstern inkl. Dachfenster (SmartHome-fähig), Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Holzpellet-Heizanlage (energieeffizient & nachhaltig)

Praktisch: Vorratskammer, Waschkeller, großer Fahrradraum und eigener Kellerraum

Exklusiv: Nur 6 Parteien im Haus, Tiefgaragenplatz mit Lademöglichkeit optional für 26.000 €

Familienfreundlich: Gemeinschaftsspielplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Asperg zwischen Kultur, Natur und urbaner Lebensqualität

In Aspergs begehrter Bestlage verbindet diese Wohnung eine ruhige Wohnatmosphäre mit zentraler Erreichbarkeit und Nähe zur Natur.

Asperg im Landkreis Ludwigsburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region Stuttgart. Mit rund 13.000 Einwohnern verbindet die Stadt charmante Kleinstadtatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Einkauf & Alltag: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken in fußläufiger Nähe

Familienfreundlich: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen fußläufig erreichbar

Mobilität: S-Bahnhof Asperg (Linie S5) – ca. 20 Min. nach Stuttgart, wenige Minuten nach Ludwigsburg; schnelle Anbindung an die A81

Freizeit: Spaziergänge im Bürgergarten, Weinwanderungen, historische Festung Hohenasperg, Sport- und Vereinsangebote

Beispielhafte Entfernungen (zu Fuß):

Bushaltestelle: 2 Min.

Kindergarten: 4 Min.

Gymnasium / Grundschule: 5 Min.

Zentrum / Marktplatz: 6 Min. (Ärzte, Bäcker, Metzger, Restaurants, Cafés)

Supermarkt: 10 Min.

Realschule: 15 Min.

Anbindung mit dem Auto:

B27: ca. 3,9 km, A81: ca. 6,8 km

Große Arbeitgeber in der Nähe:

Mahle Markgröningen: 4,2 km

Porsche Ludwigsburg: 5,0 km

Bosch Schwieberdingen: 7,2 km

Porsche Bietigheim-Bissingen: 8,9 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Helles Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Helles Wohn-Esszimmer



Einbauküche mit Markengeräten

# Exposé - Galerie



Modernes Tageslichtbad



Große bodengleiche Dusche

# Exposé - Galerie



Spielzimmer, Atelier, Galerie



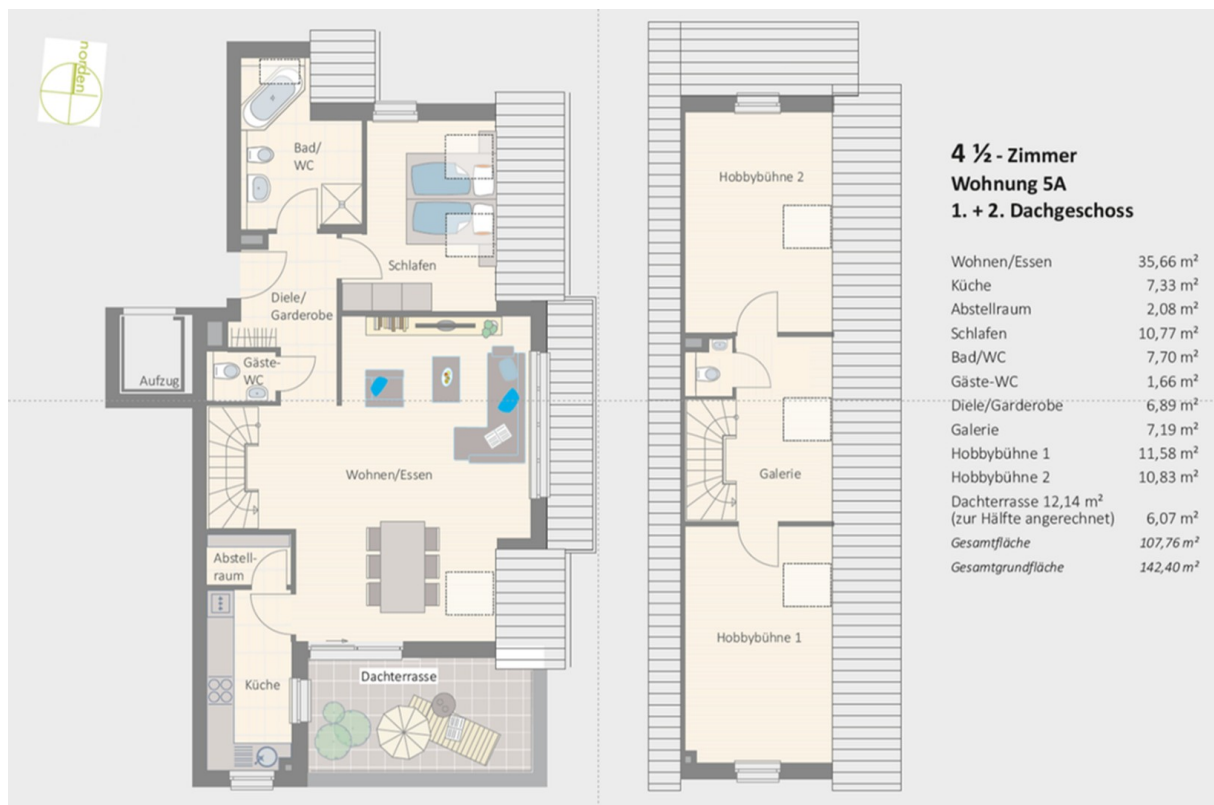
Büro

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose



## Ihr neues Zuhause

Neubaustandard!  
4,5-Zimmer Maisonette-Traum  
in ruhiger zentraler Bestlage  
in Asperg

Zustand:  
**neuwertig**

Ausstattung:  
**gehobene  
Qualität**

Grundfläche:  
**142 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche:  
**ca. 108 m<sup>2</sup>**

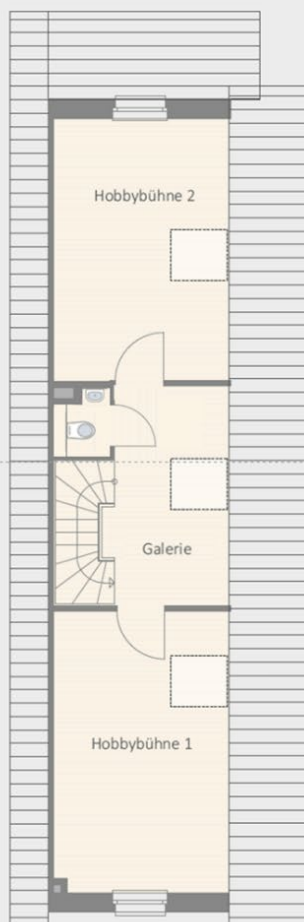
Etage:  
**2 von 2  
(Maisonette)**

Nutzfläche:  
**ca. 10 m<sup>2</sup>**

Bezugsfrei ab:  
**Anfang 2027**

Baujahr:  
**2018**

**Preis: 649.000 €**  
zzgl. Tiefgaragen-Stellplatz  
**Provisionsfrei!**  
direkt vom Eigentümer



### 4 ½ - Zimmer Wohnung 5A 1. + 2. Dachgeschoss

Wohnen/Essen	35,66 m <sup>2</sup>
Küche	7,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,77 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,70 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,66 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	6,89 m <sup>2</sup>
Galerie	7,19 m <sup>2</sup>
Hobbybühne 1	11,58 m <sup>2</sup>
Hobbybühne 2	10,83 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 12,14 m <sup>2</sup> (zur Hälfte angerechnet)	6,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>107,76 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtgrundfläche</b>	<b>142,40 m<sup>2</sup></b>

## 4,5 Zimmer-Maisonette- Wohnung

Diese **lichtdurchflutete ruhige 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung** im obersten Geschoss eines modernen, gepflegten 6-Parteien-Hauses beeindruckt mit ca. **142 m<sup>2</sup> Grundfläche** (ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Dachschrägen) ein großzügiges und stilvolles Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte **Süd-Balkon** – hier verbinden sich sonnige Stunden mit dem Blick auf die historische Festung Hohenasperg und der wohltuenden Ruhe, die der großzügige Abstand zu den Nachbarn schenkt.

Das 2018 in hochwertiger Massivbauweise errichtete Gebäude erfüllt moderne energetische Standards. Das eigene **Balkonkraftwerk** auf dem Südbalkon sorgt zudem für niedrige Stromkosten.

Herzstück der Wohnung ist der große, offene und **lichtdurchflutete Wohn-Essbereich**, der dank seiner großen **Hebe-Schiebetür** nahtlos auf den sonnigen Süd-Balkon führt – ein perfekter Ort für entspannte Stunden.

Komfort-Extras wie **Tiefgaragenstellplatz** mit Lademöglichkeit, **Personenaufzug** und eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

**Bezugsfrei ab Anfang 2027 – sichern Sie sich schon jetzt dieses besondere Zuhause!**



## Asperg zwischen Kultur, Natur und urbaner Lebensqualität

In Aspergs begehrter Bestlage verbindet diese Wohnung eine ruhige Wohnatmosphäre mit zentraler Erreichbarkeit und Nähe zur Natur.

Asperg im Landkreis Ludwigsburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region Stuttgart. Mit rund 13.000 Einwohnern verbindet die Stadt charmante Kleinstadtatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

### **Einkauf & Alltag:**

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken in fußläufiger Nähe

### **Familienfreundlich:**

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen fußläufig erreichbar

### **Mobilität:**

S-Bahnhof Asperg (Linie S5) – ca. 20 Min. nach Stuttgart, wenige Minuten nach Ludwigsburg; schnelle Anbindung an die A81

### **Freizeit:**

Spaziergänge im Bürgergarten, Weinwanderungen, historische Festung Hohenasperg, Sport- und Vereinsangebote

### **Beispielhafte Entfernungen (zu Fuß):**

Bushaltestelle: 2 Min.

Kindergarten: 4 Min.

Gymnasium / Grundschule: 5 Min.

Zentrum / Marktplatz: 6 Min.

(Ärzte, Bäcker, Metzger, Restaurants, Cafés)

Supermarkt: 10 Min.

Realschule: 15 Min.

### **Anbindung mit dem Auto:**

B27: ca. 3,9 km, A81: ca. 6,8 km

### **Große Arbeitgeber in der Nähe:**

Mahle Markgröningen: 4,2 km

Porsche Ludwigsburg: 5,0 km

Bosch Schwieberdingen: 7,2 km

Porsche Bietigheim-Bissingen: 8,9 km



**Geräumiges modernes Wellnessbad mit Tageslicht  
einer großen bodengleichen Dusche mit  
Handtuchheizkörper**





**Großes helles lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Blick auf die Festung Hohenasperg und großer Glas-Schiebetür zum Südbalkon**





**Überdachter Südbalkon in ruhiger Lage  
mit großzügigem Abstand zu den Nachbargebäuden**



**Unser vielseitiger Gemeinschaftsbereich mit Spielplatz bietet  
Raum für Entspannung, Spiel und geselliges Beisammensein.**



**Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Bosch)  
und separater Speisekammer**



**Flexibilität, die mit Ihnen lebt –  
Spielzimmer, Atelier, Galerie,  
Gästezimmer oder Homeoffice mit Blick  
auf die Festung Hohenasperg**





**Gehobene Ausstattung für anspruchsvolles Wohnen:** Diese Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung:

**Kochambiente:** Hochwertige Einbauküche mit Bosch-Markengeräten und Speisekammer

**Entspannung:** sonniger überdachter Süd-Balkon

**Wellness:** Geräumiges modernes Wellnessbad mit Tageslicht, bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper, drei WCs auf zwei Ebenen

**Komfort:** Schwellenfreier Zugang per Aufzug vom Tiefgaragenstellplatz bis zur Wohnungstür

**Nachhaltigkeit:** Eigenes Balkonkraftwerk für niedrige Stromkosten

**Bodenbeläge:** Hochwertige Parkettböden und moderne Fliesen

**Innovative Haustechnik & Energieeffizienz:** Elektrische Rollläden an allen Fenstern inkl. Dachfenster (SmartHome-fähig), Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Holzpellet-Heizanlage (energieeffizient & nachhaltig)

**Praktisch:** Vorratskammer, Waschkeller, großer Fahrradraum und eigener Kellerraum

**Exklusiv:** Nur 6 Parteien im Haus, Tiefgaragenplatz mit Lademöglichkeit optional für 26.000 €

**Familienfreundlich:** Gemeinschaftsspielplatz

**INTERESSE?**

**Kontakt: Fam. Tschauer - [bald-ihr-zuhause@gmx.de](mailto:bald-ihr-zuhause@gmx.de)**