

Exposé

Wohnung in Remseck am Neckar

**Provisionfrei – Moderne 4,5-Zimmer-Wohnung |
Hochwertige Ausstattung | Energieeffizient**



Objekt-Nr. OM-413092

Wohnung

Verkauf: **589.000 €**

Telefon: 0155 6396055

71686 Remseck am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten, energieeffizienten Mehrfamilienhauses vereint auf ca. 112 m² einen durchdachten Grundriss, hochwertige Materialien und modernen Komfort – ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern öffnet sich über ein elegantes Schiebe-Element zum überdachten Südbalkon (12,8 m²) – ein perfekter Rückzugsort für sonnige Stunden und gemütliche Grillabende.

Die exklusive Nolte-Lux-Küche mit Neff-Einbaugeräten, großer Granit-Arbeitsplatte und einem großzügigen Induktionskochfeld (82 × 52 cm) verbindet Stil und Funktion, ergänzt durch einen praktischen Vorratsraum. Zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer bieten Platz für Kinder, Homeoffice oder Gäste.

Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und stimmungsvoller LED-Beleuchtung sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Komfort. Echtholzparkett, hochwertige Spanndecken mit LED-Licht sowie moderne Energie- und integrierte Lüftungstechnik, die jederzeit für ein angenehmes Raumklima sorgt, runden das exklusive Wohngefühl ab.

Ein Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür – ideal für Familien, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Die Lage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Lidl, Penny, Bäckerei, Apotheke und Friseur sowie Fitnessstudio, Spielplätze und Grünflächen sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Ganztags-Grundschule ist nur ca. 450 m und der Kindergarten etwa 400 m entfernt. Zudem liegt die Wohnung idyllisch am Feldrand und lädt zu entspannten Spaziergängen in der Natur ein. Auch eine weiterführende Schule, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – ein rundum attraktives Wohnumfeld für jede Generation.

Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Makleranfragen unerwünscht-privat verkauft! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

Wohn- und Essbereich:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Raum
- Bodentiefe Fensterelemente
- Schiebeelement zum Balkon
- Echtholzparkett
- Spanndecke mit LED-Beleuchtung
- Glastür

Küche:

- Moderne Nolte-Lux-Küche (geschlossen)
- Neff-Elektrogeräte (Induktionskochfeld 82 × 52 cm)
- Granitarbeitsplatte
- Separater Vorratsraum

- Glastür mit Motiv

Schlaf- und Kinderzimmer:

- Helle, gut geschnittene Räume
- Multimediadosen (Internet/TV/Telefon) in jedem Zimmer

Bäder:

Tageslichtbad mit:

- Badewanne
- Dusche
- Doppelwaschbecken mit LED-Beleuchtung
- Handtuchheizkörper
- Spanndecke
- Separates Gäste-WC

Technik und Komfort:

- Fernwärme
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung in allen Zimmern (separat steuerbar)
- 3-fach-Wärmedämmfenster
- Massive Bauweise/ Fertigstellung: 2013
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung (Hygrostad)
- Kabelanschluss (bis 1.000 Mbit)
- Video-Gegensprechanlage
- KfW Effizienzhaus 70
- Separater Waschmaschinen Anschluss in der Wohnung
- Multimediadosen (Internet/TV/Telefon) in jedem Zimmer

Außenbereich:

- Großer überdachter Süd-Balkon (12,8 m²)
- Stromanschluss
- Schiebeelement zum Wohnraum

Gebäude & Service – Wohnen mit Rundum-Sorglos-Gefühl:

Die Wohnanlage bietet alles, was modernes, stressfreies Wohnen ausmacht:

- Hausmeisterservice
- Professionelle Reinigung der Gemeinschaftsflächen
- Mülltonnenservice
- Fahrradraum
- Hauswirtschaftsraum

- Tiefgaragenstellplatz (zzg 23000€)

- Rücklagen: 5.050 €

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage – Remseck-Pattonville: urban, familienfreundlich, zukunftssicher

Pattonville zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Stuttgart und Ludwigsburg. Die Umgebung zeichnet sich durch moderne Wohnquartiere, hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Bildung & Betreuung:

In Pattonville finden Familien alles, was sie brauchen: 5 Kindergärten, 2 Kinderkrippen sowie eine Ganztages-Grundschule nur 450 m entfernt. Weiterführende Schulen sind bequem erreichbar.

Einkaufen & Alltag:

Ob REWE, Lidl, Penny, Rassmann, Bäckerei, Apotheke, Frisör oder Fitnessstudio – alles ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung liegt nur ca. 7 Minuten zu Fuß von der nächsten Bushaltestelle entfernt. Mit der S-Bahn erreicht man Ludwigsburg in etwa 18 Minuten und Kornwestheim in rund 13 Minuten.

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.

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:

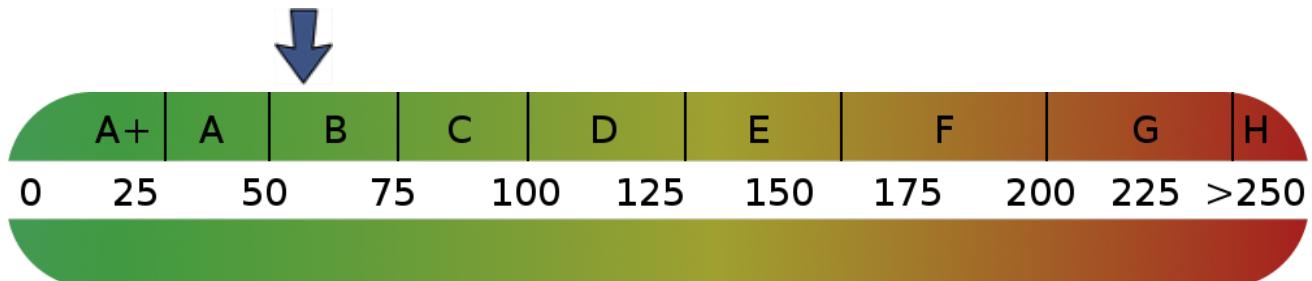
Die Nähe zu wirtschaftlich starken Regionen wie Stuttgart und Ludwigsburg bietet ausgezeichnete Beschäftigungsmöglichkeiten, insbesondere in den Bereichen Automobil, Maschinenbau und Dienstleistungen. Remseck am Neckar profitiert von einer stabilen wirtschaftlichen Lage und einem vielfältigen Arbeitsmarkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Balkon-Süd

Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

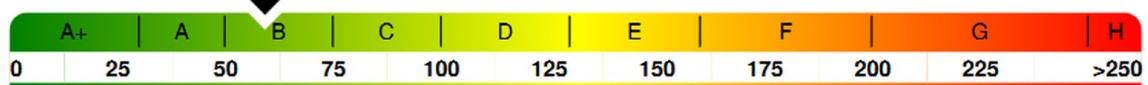
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8.8.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
58,4 kWh/(m²·a)



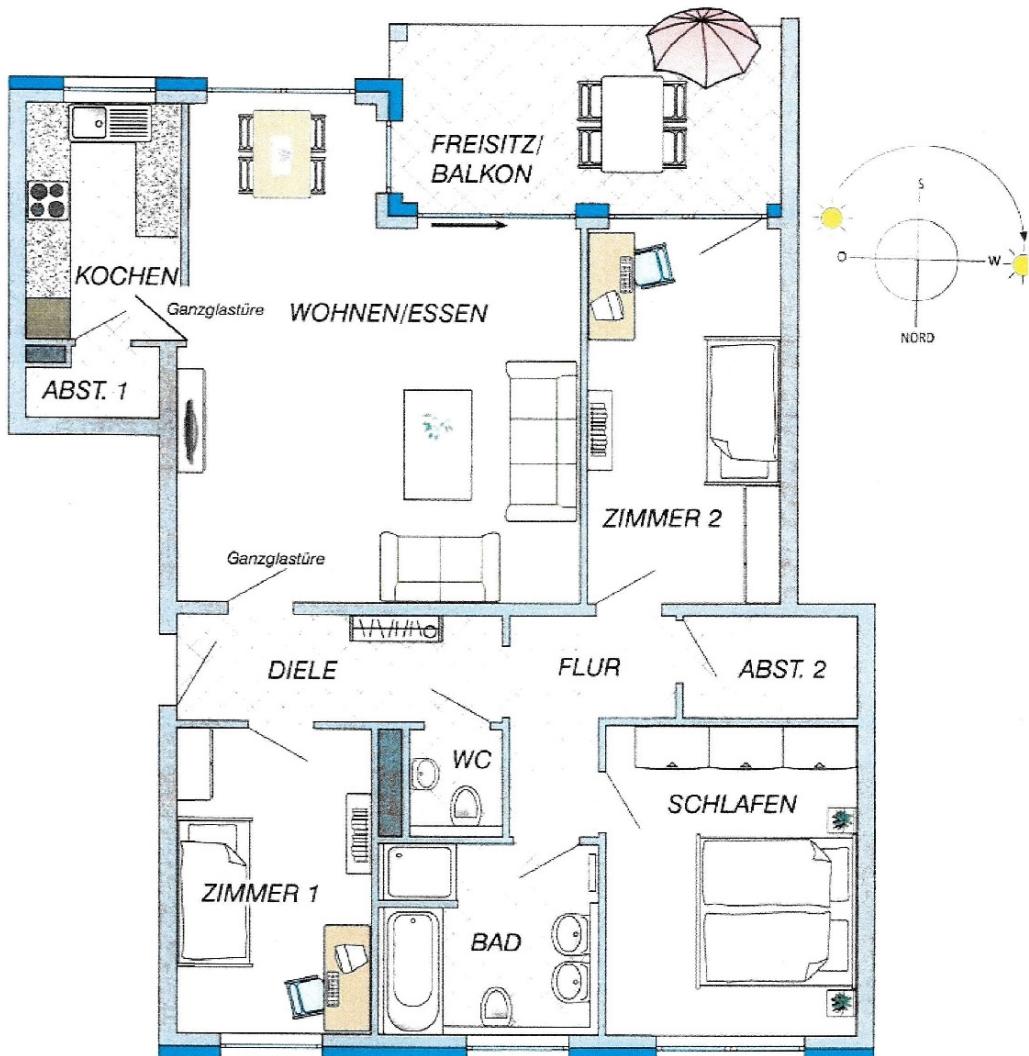
11,7 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeig

58,4 kWh/(m²·a)

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Wohnen/Essen	32,40 m ²	Küche	7,21 m ²		
Schlafen	14,64 m ²	Bad	7,85 m ²		
Zimmer 1	11,19 m ²	Diele	6,59 m ²		
Zimmer 2	13,47 m ²	Flur	5,34 m ²		
		Abstellraum 1	1,70 m ²		
		Abstellraum 2	3,36 m ²		
		WC	1,88 m ²		
<hr/>					
Freisitz/Balkon (12,82 m ² /2)		6,41 m ²			
<hr/>					
Gesamtwohnfläche 112 m²					