

Exposé

Erdgeschosswohnung in Benningen

Attraktive 4,5-Zimmer-Wohnung inklusive Einzelgarage in Benningen – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-419044

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **429.000 €**

Hermannstr. 9
71726 Benningen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1980 | Zustand | renoviert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 99,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Öl | Garagen | 1 |
| Hausgeld mtl. | 495 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Hochparterrewohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980 bietet rund 99 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare oder Pendler – ebenso als komfortabler Übergang vom Haus zur Wohnung im Alter. Die attraktive Lage überzeugt durch kurze Wege zur S-Bahn sowie zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Vom Eingangsbereich mit Platz für einen Essbereich gelangt man rechts in das helle Wohnzimmer mit Westbalkon und elektrischer Markise – ideal für entspannte Abendstunden. Links befindet sich die separate Küche mit moderner Einbauküche, die funktional und zugleich ansprechend gestaltet und Markengeräten ausgestattet ist.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Ostseite. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein modernisiertes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend renoviert – mit Ausnahme der Fenster. Dabei wurden unter anderem die Elektrik, die Bodenbeläge (Fliesen und Korkdesignboden) sowie die Sanitäreinrichtungen erneuert. Ein Einzug ist daher ohne größeren Renovierungsaufwand möglich.

Zur Wohnung gehören außerdem ein abgeschlossener Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche, ein Fahrradraum sowie eine Garage. Zusätzlich steht eine kleine Terrasse mit direktem Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Garten zur Verfügung.

Die Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen sorgt für eine angenehme Helligkeit in allen Räumen und schafft ein freundliches Wohnambiente.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Investor- und Makleranfragen können leider nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Vielzahl entsprechender Anfragen bitten wir um Verständnis, dass diese unbeantwortet bleiben.

Lage

Benningen am Neckar bietet naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Direkt am Fluss und umgeben von Weinbergen überzeugt der Ort durch Charme und Lebensqualität. Die S-Bahn-Linie S4 bringt Sie schnell nach Ludwigsburg, Backnang oder Stuttgart, die A81 ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich vor Ort, weiterführende Schulen in den Nachbarorten. Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge am Neckar, Radtouren durch die Weinberge oder Ausflüge nach Marbach sorgen für Erholung direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 110,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



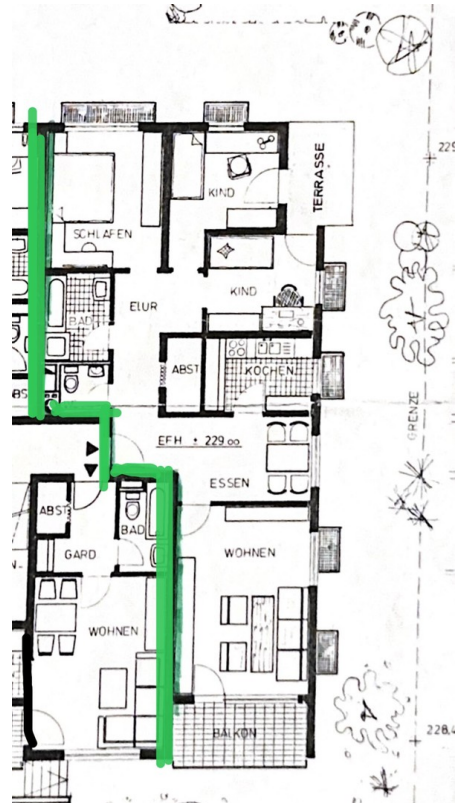
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

EG 4 1/2-Zimmer-Wohnung

| | | | | | |
|-------------|-------------------|---|-------------------|-----|------|
| Schlafen | 3,49 | x | 3,99 | = | 13 |
| Kind | 2,74 | x | 3,24 ⁵ | = | 8 |
| Kind | 3,24 | x | 2,86 ⁵ | = | 9,28 |
| " | 0,99 | x | 1,00 | = + | 0,99 |
| Wohnen | 5,49 | x | 3,99 | = | 21 |
| Essen | 2,49 | x | 3,99 | = | 9,94 |
| " | 2,00 ⁵ | x | 1,74 | =+ | 3,48 |
| Flur | 2,62 ⁵ | x | 1,24 ⁵ | = | 3,25 |
| " | 2,49 ⁵ | x | 1,61 ⁵ | =+ | 4,02 |
| Abstellraum | 2,36 ⁵ | x | 0,99 | = | 2 |
| Bad | 2,57 ⁵ | x | 2,07 | = | 5 |
| WC | 1,46 | x | 1,49 | = | 2 |
| Terrasse | 2,00 | x | 3,00/2 | = | 3 |
| Balkon | 3,97 | x | 1,67/2 | = | 3 |
| Küche | 2,34 ⁵ | x | 3,20 | = | 7 |
| | | | | = | 99 |
| | | | | = | 99 |