

Exposé

Terrassenwohnung in Benningen am Neckar

Wohnen am Neckar: Moderne, barrierefreie Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse



Objekt-Nr. OM-421253

Terrassenwohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Luik

In der Au 27
71726 Benningen am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	306 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung:

Diese sehr gepflegte und hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre barrierefreie Bauweise, eine außergewöhnlich ruhige Lage direkt am Neckar sowie einen eigenen Garten mit Terrasse. Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Der Echtholzparkettboden wurde frisch geschliffen und geölt, sämtliche Wände neu gestrichen. Große bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Wohnraum und Garten.

Dank ebenerdigen Zugang, bodengleicher Dusche und Aufzug im Haus eignet sich die Wohnung ideal für alle Lebensphasen – vom komfortorientierten Paar bis hin zum barrierefreien Wohnen im Alter.

Garten & Außenbereich:

Der zur Wohnung gehörende Garten ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch besonders pflegeleicht gestaltet. Eine installierte Sprinkleranlage sowie ein Mähroboter übernehmen die wesentlichen Gartenarbeiten automatisch, sodass auch längere Urlaubszeiten – insbesondere im Sommer – problemlos möglich sind.

Zwei Hochbeete bieten zusätzlich Raum für Hobbygärtner und ermöglichen es, den eigenen grünen Daumen auszuleben, ohne dass ein hoher Pflegeaufwand entsteht.

Fazit:

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus barrierefreiem Wohnen, hochwertiger Ausstattung, eigenem Garten, sehr guter Energieeffizienz und einer außergewöhnlichen Lage direkt am Neckar. Ideal für Eigennutzer mit Anspruch an Komfort und Qualität ebenso wie als nachhaltige Kapitalanlage.

Ausstattung

- ca. 63 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss, vollständig barrierefrei
- Eigener Garten mit Terrasse
- Direkte Lage am Neckar
- Bodentiefe Fenster, sehr helle Räume
- Hochwertiger Echtholzparkett (frisch geschliffen & geölt)
- Frisch gestrichen, sehr gepflegt
- Moderne Einbauküche (Neupreis ca. 15.000 €) im Kaufpreis enthalten
- Schlafzimmer mit großem Einbaukleiderschrank
- Flur mit Garderobe, Schuhregal und Abstellschrank
- Ebenerdige Dusche
- Aufzug im Haus
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Energieeffizienzklasse B (69 kWh/m²·a)

- Energieversorgung über BHKW mit Fernwärme

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger, naturnaher Lage von Benningen am Neckar – direkt am Fluss und in unmittelbarer Nähe zu Spazier- und Radwegen. Benningen bietet eine sehr gute Anbindung an Marbach, Ludwigsburg und Stuttgart sowie eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und öffentlichem Nahverkehr.

Ein zusätzlicher Zukunftsvorteil: Ab 2033 findet die Gartenschau in Benningen und Marbach statt, wodurch das Neckarumfeld weiter aufgewertet wird und sich die Region langfristig zu einem noch attraktiveren Naherholungsgebiet entwickeln wird.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	69,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

In der Au 27 **2**

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹⁾ -9 [kg/(m²·a)]

Endenergiebedarf
69 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"
51 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 51 kWh/(m²·a) Anforderungswert 64 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,50 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen
verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Nah-/Fernwärme KWK-fossiler	46,9	20,9	0,0	67,8
Strom-Mix	1,0	0,5	0,0	1,5

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☐ Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀).

Angabe: 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz