

Exposé

Maisonette in Aidlingen

Helle 4 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Garten und unverbaubarem Panoramablick!



Objekt-Nr. OM-434271

Maisonette

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Privatanbieter

71134 Aidlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993
Etagen	2
Zimmer	4,00
Wohnfläche	143,00 m²
Energieträger	Öl
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und top gepflegte Maisonette-Wohnung mit ca. 144 m² Wohnfläche (Gartengeschoss 75 m² + Erdgeschoss 68 m²) liegt in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien in Deufringen (Aidlingen). Es ist fast wie ein "Haus im Haus."

Baujahr 1993, 4-5 Zimmer, sehr guter Zustand, privater Garten (ca. 90-100 m²/ alleiniges Nutzungsrecht), 2 Terrassen, Garage + 2 Stellplätze.

Hausgeld (395,50 €/Monat + Instandhaltungsrücklage 104,50€/Monat) wurde in 2026 leicht erhöht, aber eine Senkung des Hausgeldes ist bereits geplant.

Die Hausverwaltung verfügt über ein solides Vermögen von circa 48.000€ (inkl. Rücklagen für die Instandhaltung)

Frei ab April 2026. Keine Käuferprovision.

Ausstattung

- Küche mit Einbauküche
- XXL-Badewanne + separate Dusche (GG)
- 2 WCs (EG und GG)
- Fußbodenheizung (im Wohnbereich)
- alle Fenster mit elektronischen Jalousien
- 2 Terrassen, eine davon mit Markise
- Schöner circa 90-100 m² großer privater Garten mit ca. 35 m² Rasenfläche (alleiniges Nutzungsrecht) und eigenem Geräteraum für Gartengeräte
- Garagenstellplatz mit 2. Stellplatz direkt vor dem Garagentor und 3. Stellplatz (2,25m Breite)

Renovierungen:

- 2023 Ölheizung neu (digitale Ablesung)
- Fassade und Fenster renoviert 2018
- Der Garten wurde pflegeleicht professionell neu gestaltet

Aktuell sind keine Renovierungen/Investitionen geplant.

Hauswirtschaftsraum, Keller- und Abstellräume befinden sich in der Wohnung und ein Gartengeräteraum draußen im Garten. Der Fahrradraum und Müllraum sind in der Hausgemeinschaft.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird seit dem Bau ausschließlich vom Eigentümer selbst bewohnt und nun wegen eines geplanten Umzuges verkauft.

Provisionsfrei für private Käufer, Verkauf gegen Gebot (angemessene Angebote willkommen). Keine Renovierungen geplant. Energieausweis vorhanden.

Lage

Am sonnigen Südhang in bester Wohnlage mit unverbaubarem Panoramablick in die Natur – ideal für Genießer.

Innerhalb 5 km: Apotheke, Discounts (Netto/REWE), Hausärzte, Kindergarten, Grund-/Realschule, Gesamtschule, Busse (Zug-Anbindung Böblingen/Renningen).

Ruhe pur, doch zentral in Aidlingen/Deufringen gelegen.

Infrastruktur:

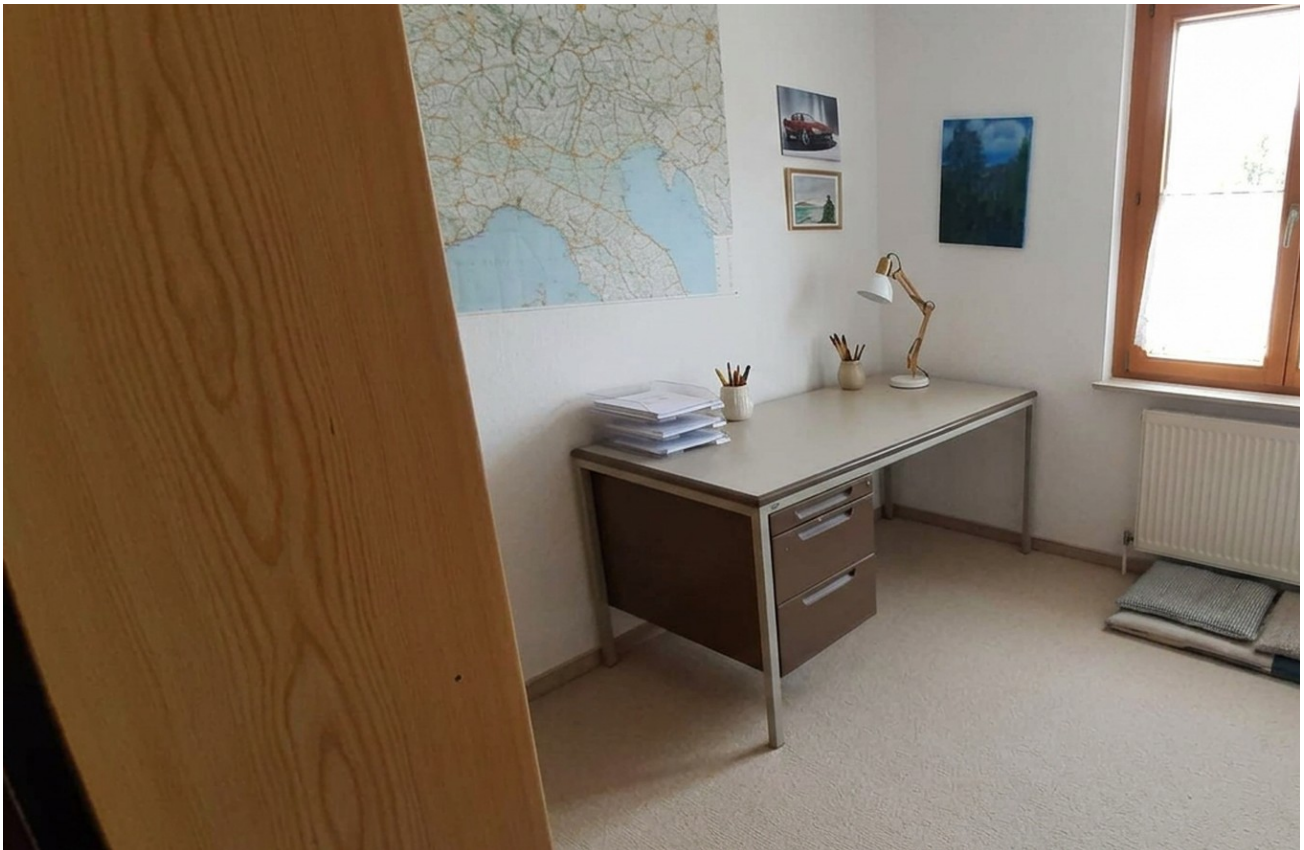
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafen 2 / Büro im GG

Exposé - Galerie



Bad im GG (Westseite)



Bad im GG (Nordostseite)

Exposé - Galerie



Blick ins EG (vom Eingang aus)



EG Blick Richtung Küche

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel EG



Essplatz EG

Exposé - Galerie



Gartenblick links



Gartenblick rechts

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Schlafen 3 / Kind im GG

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel 1 Kind GG



Einrichtungsbeispiel 2 Kind GG

Exposé - Galerie



Haus und Garagen



Einrichtungsbeispiel Essplatz

Exposé - Galerie



Schlafen 1 / Eltern im GG



Haus und Stellplätze

Exposé - Galerie



Terrasse im EG



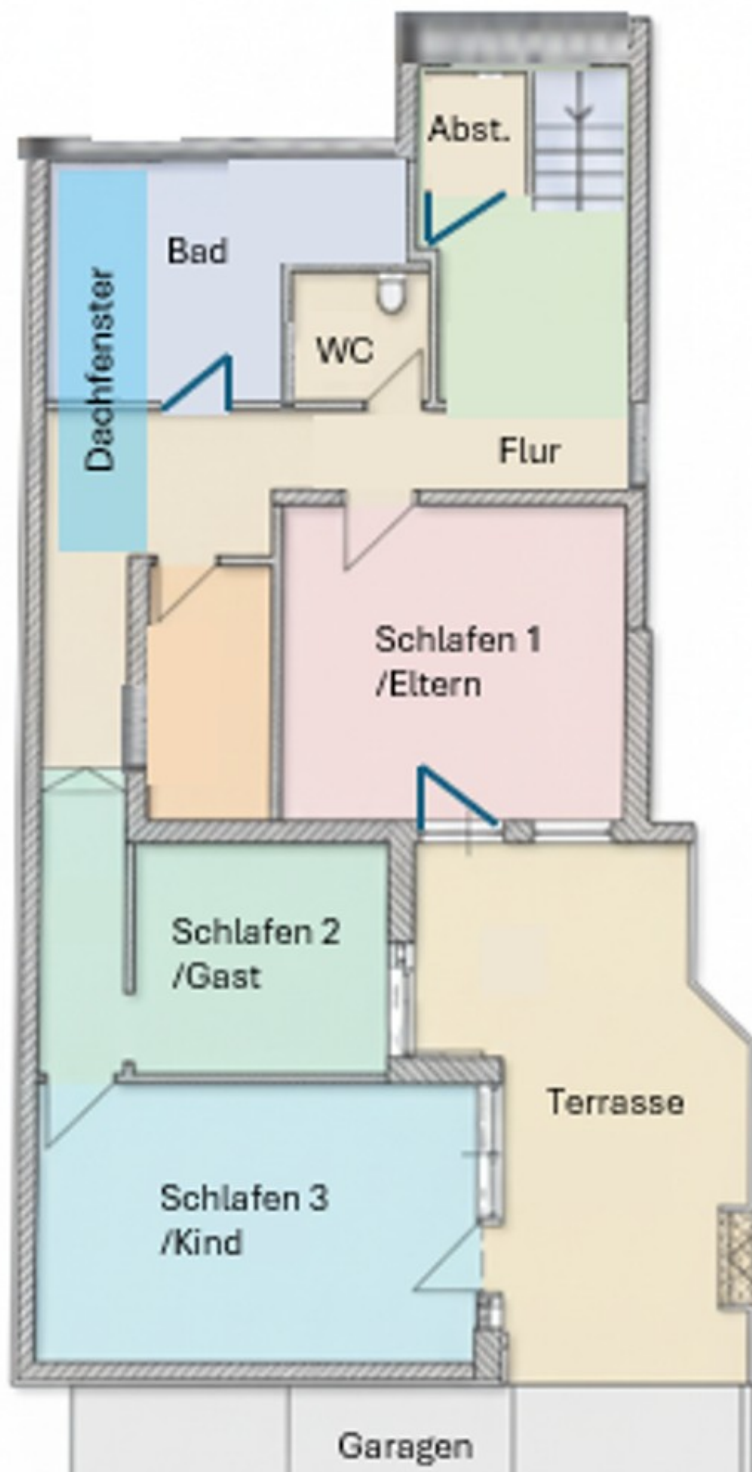
Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



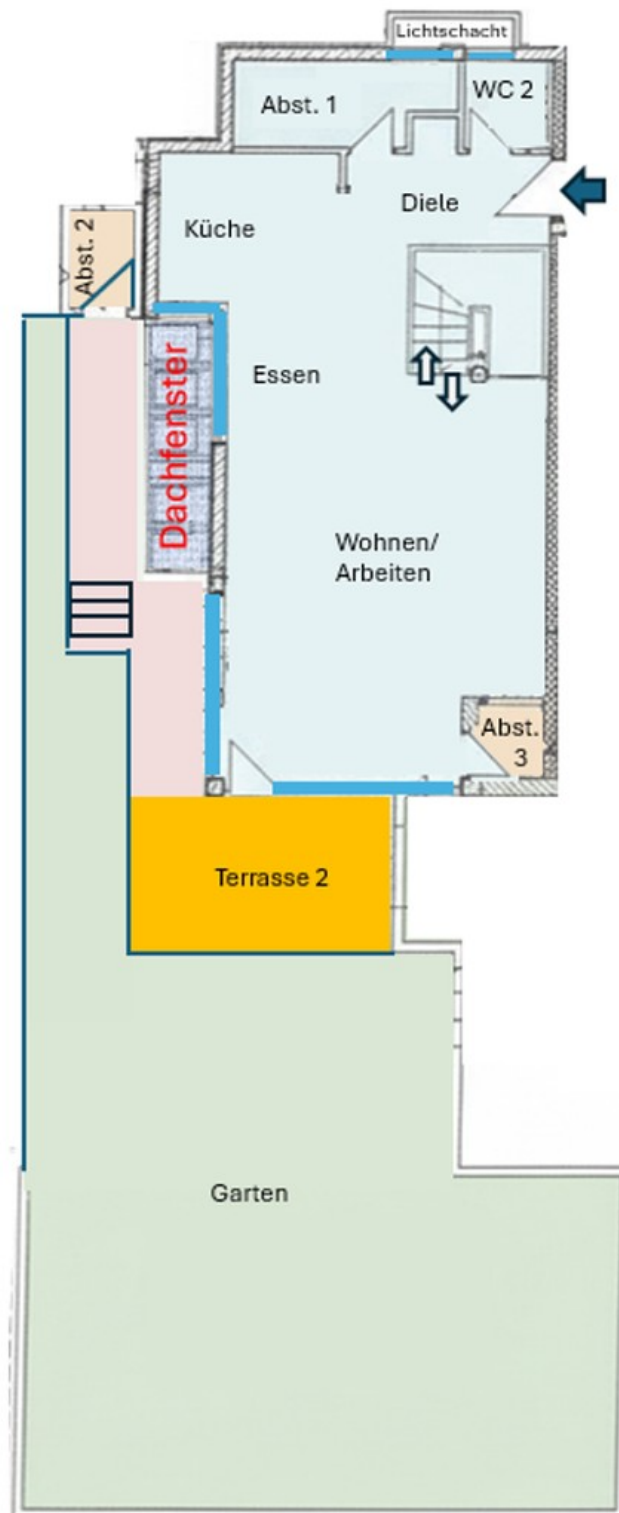
Einrichtungbeispiel Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



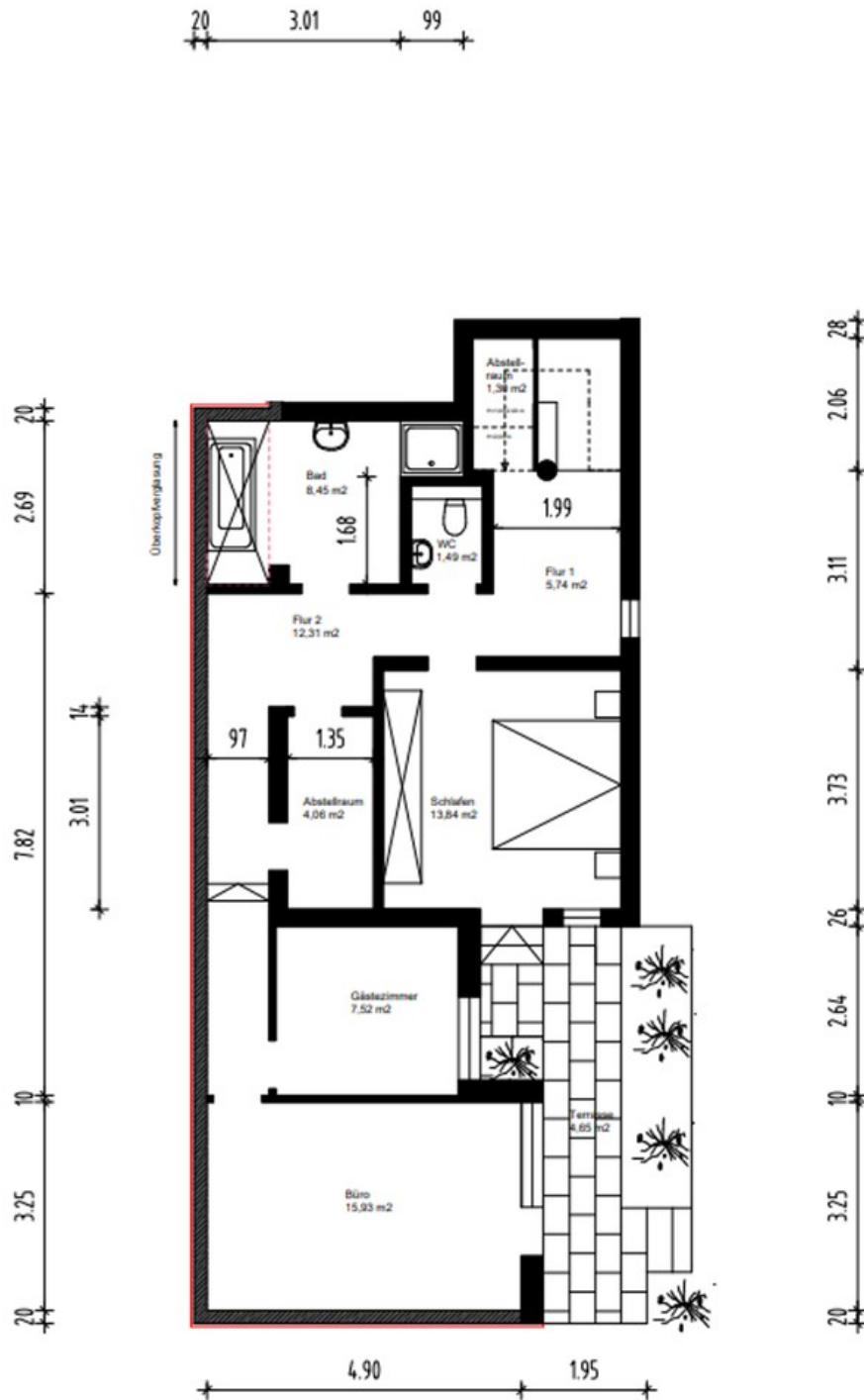
Gartengeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

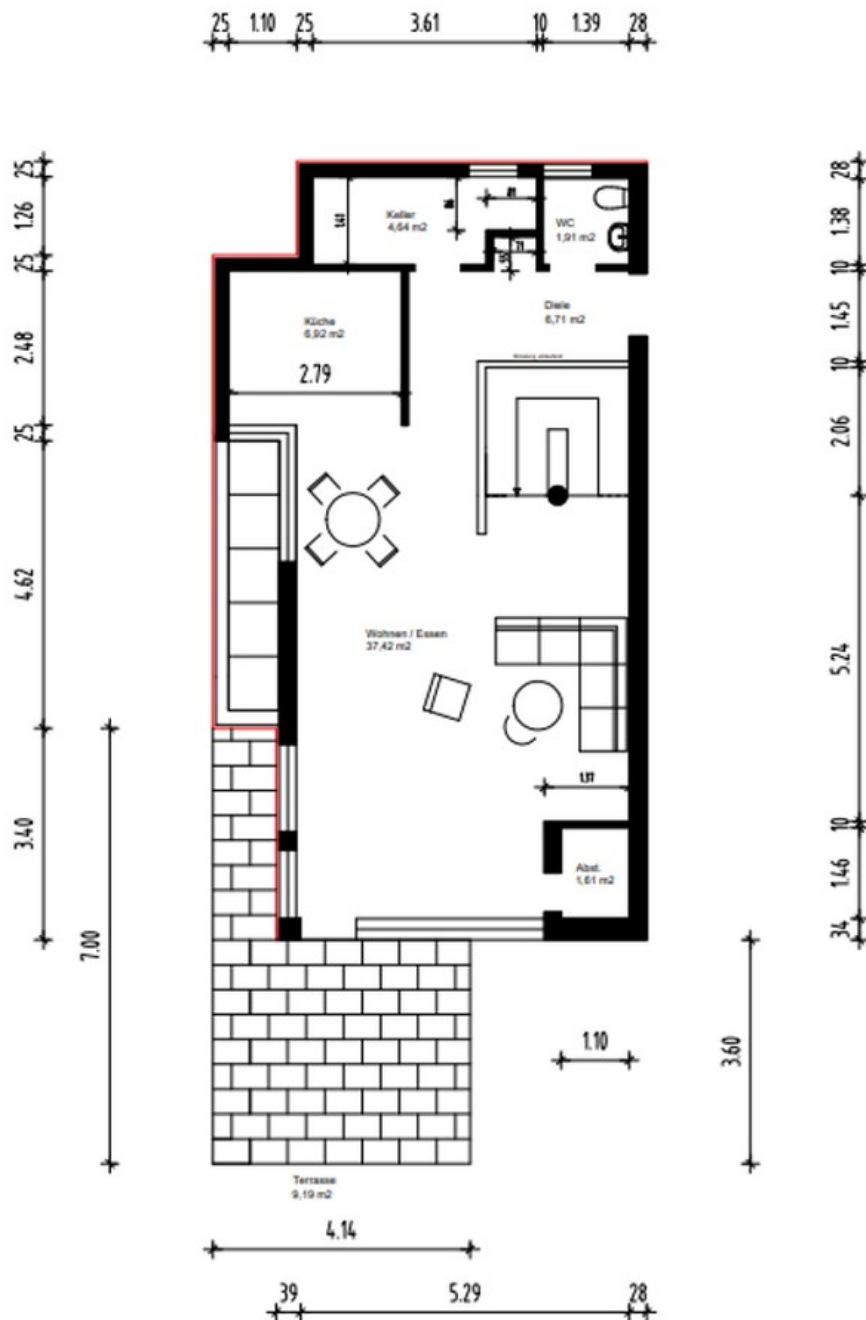


GARTENGESCHOSS M. 1:100

Gesamtwohnfläche Gartengeschoss A=75,29 m²

Gartengeschoss bemäßt

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS M. 1:100

Gesamtwohnfläche Erdgeschoss A=68,40 m²

Erdgeschoss bemaßt

Exposé - Anhänge

1. Exposé Wohnung Deufringen

Von Privat: Helle Maisonette-Wohnung mit Garten und unverbaubarem Panoramablick!

Diese top gepflegte Maisonette-Wohnung im Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien liegt am sonnigen Südhang in bester Wohnlage in Deufringen.

Genießen Sie einen unverbaubaren Weitblick in die Natur, sowohl von Ihrer Terrasse in ihrem privaten Garten als auch aus dem komplett offenen Wohn- und Essbereich.

Zur Ausstattung gehören

- Ein wunderschöner Garten
- Zwei Terrassen (mit XXL-Markise im EG)
- Eine Garage mit Stellplatz vor der Garage
- Zusätzlicher Parkplatz vor dem Haus
- Fußbodenheizung im Wohnbereich
- Einbauküche inklusive
- XXL-Badewanne + separate Dusche
- Alle Fenster mit elektronischen Jalousien
- hochwertige Materialien
- Eigener Hauswirtschaftsraum
- Abstellräume in- und außerhalb der Wohnung
- Frei ab April 2026 – Keine Maklerprovision

Kontakt: 0176 / 43210246 – privater Verkäufer
(bitte keine Makleranrufe)



Erdgeschoss (EG)



- Wohnen & Essen ca. 37,42m²
- Diele ca. 6,71 m²
- Küche ca. 6,92 m²
- Abst. 1 ca. 4,64 m²
- WC 2 ca. 1,91 m²
- Abst. 2 ca. 1,4 m²
- Abst. 3 ca. 1,61 m²
- Terrasse 2 ca. 18,38 m²

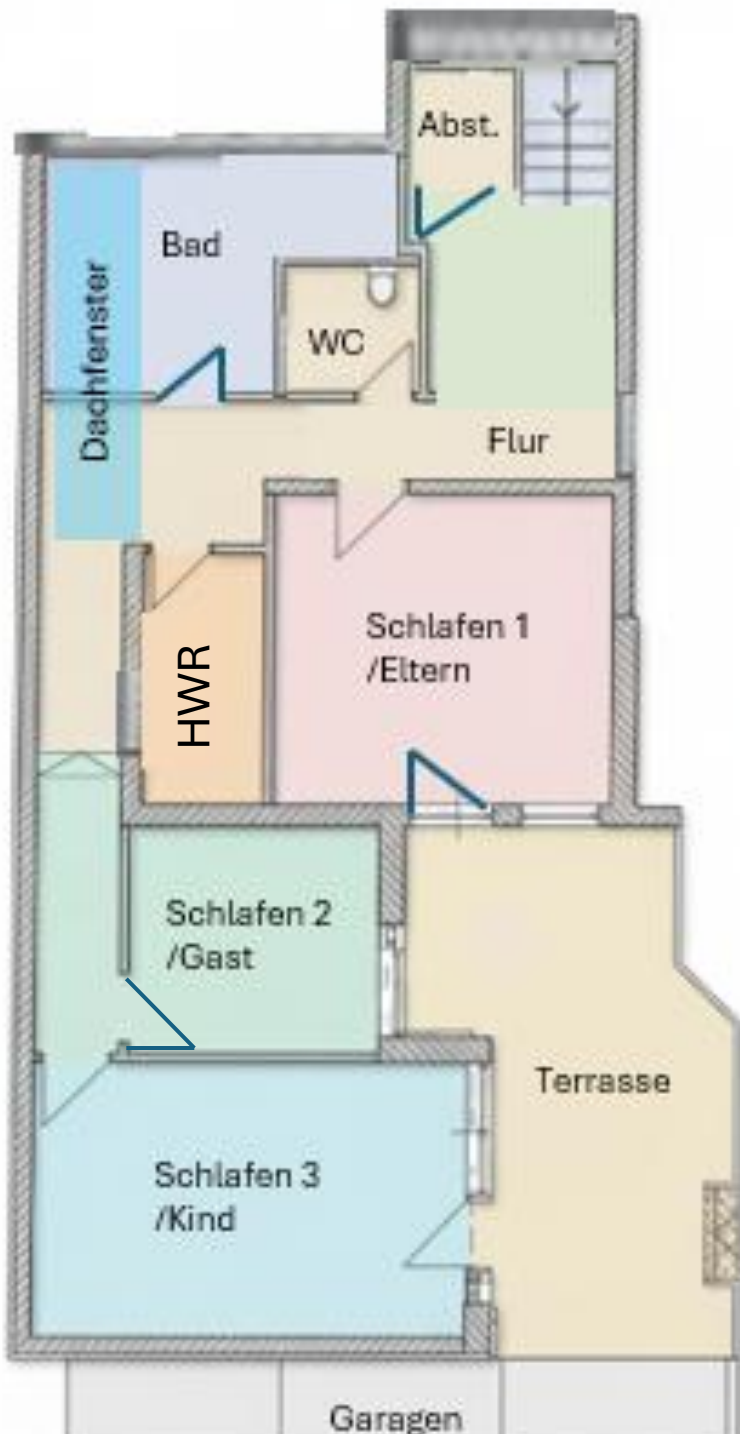


(Wohn / Esszimmer im EG)



Gesamtwohnfläche EG = 68,40 m²

Gartengeschoß (GG)



- Flur ca. 18,05 m²
- Abst. ca. 1,30 m²
- Eltern ca. 13,84 m²
- Kind ca. 15,93 m²
- WC ca. 1,49 m²
- Gast ca. 7,52 m²
- Bad ca. 8,45 m²
- HWR ca. 4,06 m²
- Terrasse ca. 18,6 m²



Gesamtwohnfläche
GG = 75,29 m²

...Auf einen Blick



(„Schlafen 1 / Eltern“ im GG)



(Bad im GG)

Merkmal	Details
Kaufpreis	Verkauf gegen Gebot, angemessene Angebote sind willkommen. Verkauf der Wohnung & Garagenstellplatz mit 2. Stellplatz direkt vor dem Garagentor und 3. Stellplatz (2,25m Breite). Provisionsfrei für Käufer (Privatverkauf)
Wohnfläche	Ca. 143,69 m ² (Maisonette Gartengeschoss (GG) 75,29 m ² + Erdgeschoss (EG) 68,40 m ²)
Garten	Schöner circa 90-100 m ² großer privater Garten mit ca. 35 m ² Rasenfläche (alleiniges Nutzungsrecht) und eigenem Geräteraum für Gartengeräte
Baujahr	1993
Zimmer	4-5 Zimmer 1 Bad mit Wanne und Dusche (GG), 2 Toiletten (1x GG, 1x EG)
Renovierungen	• 2023 Ölheizung neu (digitale Ablesung) • Fassade und Fenster renoviert 2018 • Der Garten wurde pflegeleicht professionell neu gestaltet • 2026 - keine Renovierungen/Investitionen geplant
Nebenkosten	Hausgeld 395,50 €/Monat + Instandhaltungsrücklage 104,50€/Monat Das Hausgeld wird voraussichtlich bald gesenkt Die Hausverwaltung verfügt über ein solides Vermögen von circa 48.000€ (inkl. Rücklagen für die Instandhaltung)
Gemeinschaftlich	Fahrradraum & Mülleimerstellplatz
Energie	Das Haus ist gut gedämmt, Fenster aus Isolierglas (doppelt verglast), Rahmen aus Holz (dauerimprägniert), Energieausweis liegt vor. (lt. Verbrauchsausweis: 84,1 kwh / Energieklasse C)

...mehr Fotos vom EG (IST und Einrichtungsvorschläge):



(heute im EG)



(bald im EG?)



(heute im EG)



(bald im EG?)

...mehr Fotos vom Garten im EG:



(Gartenblick Südost im EG)



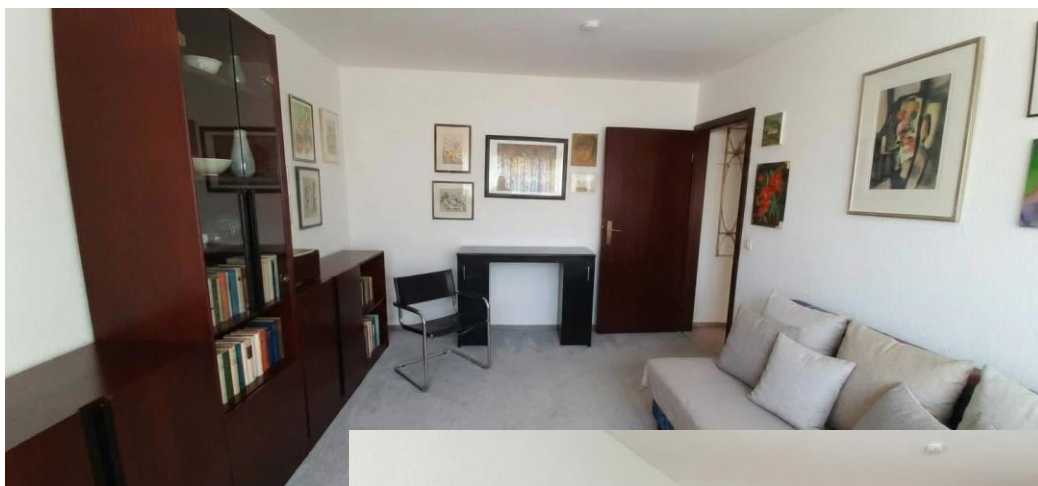
(Gartenblick Südwest im EG)



...mehr Fotos von „Schlafen 3 / Kind“ im GG (IST und Einrichtungsvorschläge):



(Blick nach Osten)

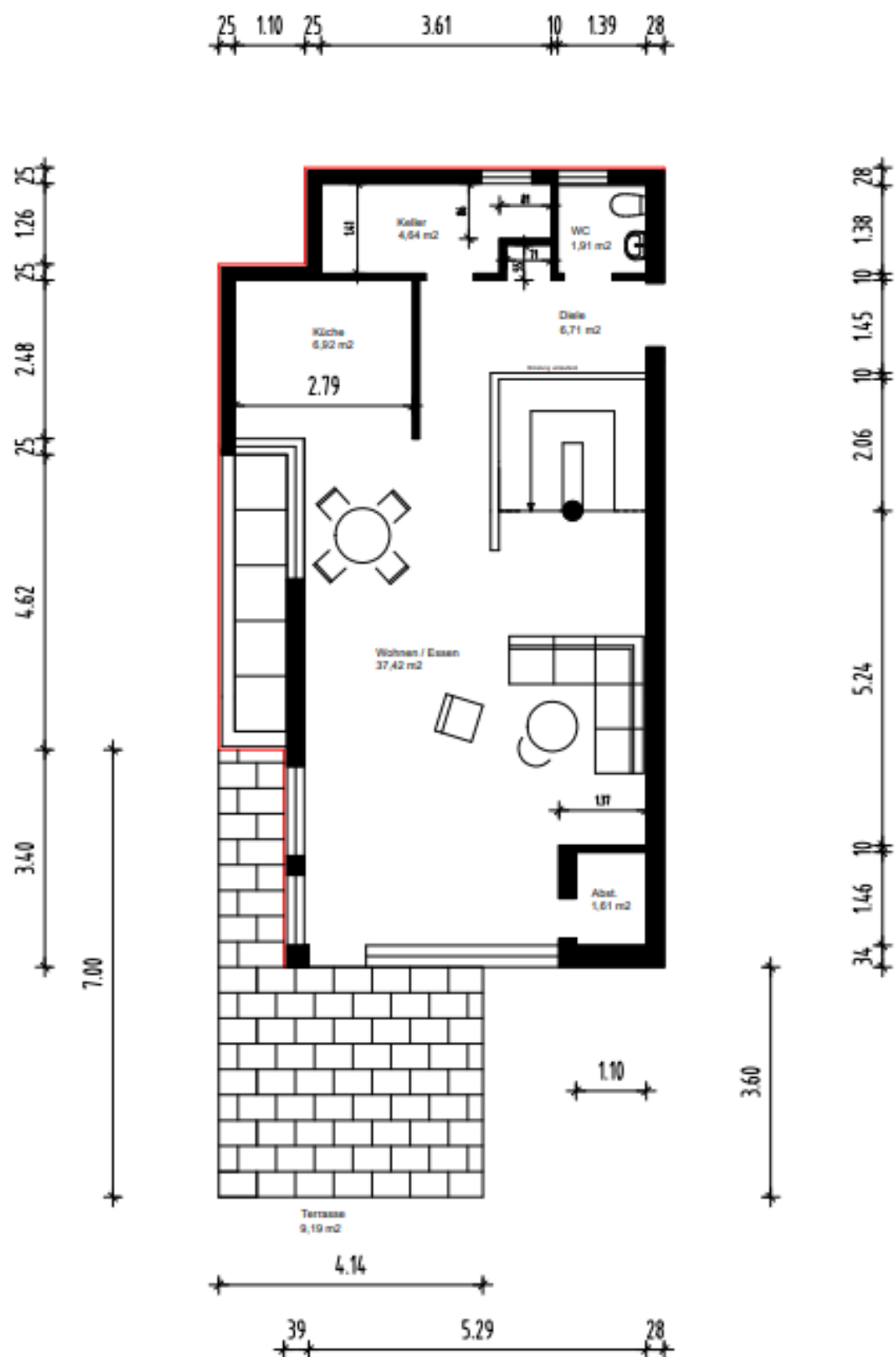


(Blick nach Westen)



...mehr Fotos von Bad und „Schlafen 2 / Gast“ im GG:





ERDGESCHOSS M. 1:100

Gesamtwohnfläche Erdgeschoss A=68,40 m²

