

Exposé

Erdgeschosswohnung in Remseck am Neckar

PRIVATVERKAUF 4,5 Zi EG Wohnung mit großem Garten in Pattonville



Objekt-Nr. OM-440837

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Julia

71686 Remseck am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	30.07.2026
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	101,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Preis Garage/Stellpl.	24.000 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes High-End-Wohnen: Barrierefreies Garten-Refugium mit Q3-Finish

Erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in dieser 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Baujahr 2011, Erstbezug 2013), die durch ihre kompromisslose Ausstattung und ein einzigartiges „Haus-im-Haus“-Gefühl besticht. Auf ca. 100,85 m² erwartet Sie eine Immobilie, die Ästhetik, modernste Technik und maximale Privatsphäre perfekt vereint.

SONNE, NATUR & PRIVATSPHÄRE

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 180 m² große Garten mit optimaler Südausrichtung. Hier erleben Sie das Grüne unmittelbar und genießen dank der 3 Meter hohen, blickdichten Hecke absolute Diskretion.

- **Sonnenterrasse:** Perfekt nach Süden ausgerichtet. Eine neuwertige elektrische Markise (3,5 x 4,5 m) mit Beleuchtung bietet an heißen Tagen Schatten.
- **Indoor-Outdoor-Living:** Die breite Schiebetür verbindet den Wohnbereich schwellenfrei mit der Natur.
- **Separater Zugang:** Der Garten verfügt über ein eigenes Tor und einen privaten Eingang.

KLIMA & HOCHWERTIGES FINISH

Die massive Bauweise sorgt für exzellente energetische Qualität: Im Winter wohlig warm, im Sommer angenehm kühl. Eine dezentrale Lüftung zur Feuchtigkeitsregulierung garantiert zudem ein stets gesundes und frisches Raumklima.

- **Q3-Glätte:** Sämtliche Wände und Decken sind in hochwertiger Q3-Qualität ausgeführt – für perfekt glatte Oberflächen.
- **Lichtdesign:** Individuelle Lichtszenarien im Wohnzimmer, indirekte LED-Beleuchtung im Flur sowie Granitfensterbänke unterstreichen den edlen Charakter.
- **Materialien:** Parkett in den Schlafräumen, hochwertiges Feinsteinzeug und durchgehende Fußbodenheizung.

HIGH-TECH & CONNECTIVITY

Die Wohnung ist technisch auf höchstem Niveau ausgestattet:

- **Netzwerk:** In jedem Zimmer befinden sich doppelte LAN-Anschlüsse für stabilstes Highspeed-Internet (ideal für Home-Office).
- **Entertainment:** TV-Anschlüsse sind im Wohnzimmer und im Master-Schlafzimmer vorhanden. Eine Vorbereitung für Satelliten-TV ist ebenfalls installiert.
- **Heimkino:** In die Wände integrierte Leitungen im Wohnzimmer (Vorbereitung für Soundsystem).
- **Elektro-Plus:** Extra viele Steckdosen für maximale Flexibilität.

RAUMKONZEPT & BARRIEREFREIHEIT

Einzigartig ist die konsequente Barrierefreiheit: Alle Haus-, Eingangs- und Innentüren wurden in vergrößerter Breite ausgeführt.

- **Küche:** Design-Einbauküche mit massiver Granit-Arbeitsplatte und Premium-Technik.
- **Stauraum:** Praktischer Abstellraum direkt neben der Küche, eigener Kellerraum und separate Waschküche.

FLEXIBLES PARKEN (SEPARAT ERHÄLTlich)

Zusätzlich zur Wohnung können zwei Tiefgaragenstellplätze separat erworben werden. Diese liegen direkt nebeneinander und verfügen über eine eigene Steckdose (ideal für E-Bikes).

- Stellplatz 1: Standardgröße.
- Stellplatz 2: Begehrte XXL-Größe (ideal für PKW + Motorrad/Fahrräder).
- Hinweis: Die Stellplätze sind nicht im Wohnungspreis enthalten.

DIE LAGE: PATTONVILLE (KORNWESTHEIM)

Sehr ruhige, sightgeschützte Lage direkt am Feldweg. Die perfekte Infrastruktur von Pattonville ist fußläufig erreichbar, während andere Wohnhäuser als Puffer zum nahen Jugendgelände (30 m) für Ruhe sorgen.

Fazit: Ein Statement für modernes Wohnen. Ideal für Technik-Begeisterte und Menschen, die Barrierefreiheit mit exklusivem Gartenluxus verbinden möchten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

FLEXIBLES PARKEN (SEPARAT ERHÄLTlich)

Zusätzlich zur Wohnung können zwei Tiefgaragenstellplätze separat erworben werden. Diese liegen direkt nebeneinander und verfügen über eine eigene Steckdose (ideal für E-Bikes).

- Stellplatz 1: Standardgröße.
- Stellplatz 2: Begehrte XXL-Größe (ideal für PKW + Motorrad/Fahrräder).
- Hinweis: Die Stellplätze sind nicht im Wohnungspreis enthalten.

Barrierefreies Wohnen mit exklusivem Haus-im-Haus-Charakter

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus luxuriösem Komfort und durchdachter Funktionalität. Das absolute Alleinstellungsmerkmal ist das „Haus-im-Haus“-Gefühl: Dank des ca. 180 m² großen, privaten Gartens mit eigenem, separatem Zugang und Tor genießen Sie hier eine Unabhängigkeit, die man sonst nur bei einem Einfamilienhaus findet.

Die Highlights im Überblick:

- Vollständige Barrierefreiheit: Die gesamte Wohnung ist barrierefrei gestaltet. Ein besonderes Plus sind die extra breit ausgeführten Innentüren sowie die vergrößerte Hauseingangstür, die ein Maximum an Bewegungsfreiheit und Komfort im Alltag bieten.
- Maximale Privatsphäre: Eine umlaufende, ca. 3 Meter hohe Hecke schirmt den Garten komplett ab. Dies garantiert Ihnen einen absolut sightgeschützten Rückzugsort – ein seltener Luxus in dieser attraktiven Lage.
- Indoor-Outdoor-Living: Die großzügige Schiebetür im Wohnzimmer sowie eine neuwertige, beleuchtete elektrische Markise machen den Außenbereich zur barrierefreien Erweiterung Ihres Lebensraums.
- Luxus-Ausstattung: Von der Granit-Einbauküche über die durchgehende Fußbodenheizung bis hin zur stimmungsvollen, indirekten LED-Beleuchtung wurden nur hochwertigste Materialien verbaut.
- Komfort & Platz: ein eigener Kellerraum sowie eine separate Waschküche runden das Angebot ab.

Diese Wohnung ist kein klassisches Geschosswohnen, sondern ein privates, barrierefreies Refugium, das höchste Ansprüche an Freiraum, Sicherheit und Ästhetik erfüllt.

Lage

Willkommen an einer Adresse, die Lebensqualität, moderne Urbanität und naturnahe Ruhe perfekt miteinander vereint. Pattonville, die beliebte „Stadt im Grünen“ im Städtedreieck zwischen Kornwestheim, Ludwigsburg und Remseck, hat sich zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Region entwickelt. Wer hier lebt, schätzt die Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, einem sicheren, familienfreundlichen Umfeld und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Die Wohnung befindet sich in einem beruhigten Wohnbereich, der durch gepflegte Architektur und ein harmonisches Nachbarschaftsgefüge besticht.

Einzigartige Privatsphäre in gewachsener Nachbarschaft

Das besondere Highlight dieser Lage ist die seltene Kombination aus zentralem Wohnen und maximalem Rückzug. Während die nähere Umgebung durch hochwertige Einfamilienhäuser geprägt ist, bietet dieses Erdgeschoss-Domizil eine Diskretion, die man in dieser Form nur selten findet:

- Die „Grüne Mauer“ für Ihre Freiheit: Das Grundstück wird von einer beeindruckenden, ca. 3 Meter hohen und blickdichten Hecke umschlossen. Diese dient als perfekter natürlicher Sichtschutz gegenüber den umliegenden Fenstern und schafft eine geschützte Oase der Ruhe. Hier genießen Sie Ihren Kaffee im Garten, völlig ungestört von fremden Blicken.
- Haus-im-Haus-Charakter: Durch den separaten Gartenzugang mit eigenem Tor bietet die Wohnung eine Autonomie und Unabhängigkeit, die sonst nur ein Eigenheim ermöglicht.

Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür

Für Naturliebhaber und Aktive ist diese Lage ein wahrer Luxus. In nur wenigen Schritten erreichen Sie die weitläufigen Feldwege, die Pattonville umgeben. Ob für die tägliche Joggingrunde, ausgiebige Spaziergänge mit dem Hund oder Radtouren in Richtung Neckar oder Ludwigsburg – die Natur beginnt hier faktisch an Ihrer Gartentür.

Besonders attraktiv für Familien: Das großzügige Jugendgelände mit seinen vielfältigen Sport- und Spielmöglichkeiten liegt nur etwa 30 Meter entfernt. Ein entscheidender Vorteil dieser spezifischen Immobilie: Zwischen dem Garten und dem Gelände liegen andere Wohnhäuser. Diese fungieren als natürlicher Schallschutz-Puffer, sodass Sie von der Nähe zu attraktiven Freizeitangeboten profitieren, während die akustische Ruhe in Ihrem privaten Gartenparadies gewahrt bleibt.

Infrastruktur der kurzen Wege

Pattonville bietet eine autarke Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar:

- Einkaufen: Supermärkte (EDEKA, REWE), Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Bildung & Betreuung: Erstklassige Kindergärten und die moderne Grundschule Pattonville befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Gesundheit: Diverse Arztpraxen sorgen für eine hervorragende medizinische Versorgung vor Ort.
- Gastronomie: Gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein.

Perfekte Anbindung für Pendler

Trotz der ruhigen Lage sind Sie optimal vernetzt. Die Lage ist der perfekte Ausgangspunkt für alle, die in den umliegenden Wirtschaftszentren arbeiten:

- Stuttgart & Ludwigsburg: Die Landeshauptstadt sowie die Barockstadt Ludwigsburg sind in kürzester Zeit mit dem Auto oder dem gut getakteten Busverkehr erreichbar.
- Kornwestheim: Als Stadtteil von Kornwestheim profitieren Sie von der schnellen Anbindung an den dortigen Bahnhof (S-Bahn-Linien S4 und S5 Richtung Stuttgart/Marbach).

Fazit:

Diese Lage bietet das Beste aus zwei Welten: Den Komfort und die Sicherheit einer modernen Gartenstadt gepaart mit einer Privatsphäre, die durch die geschützte Gartenlage und die

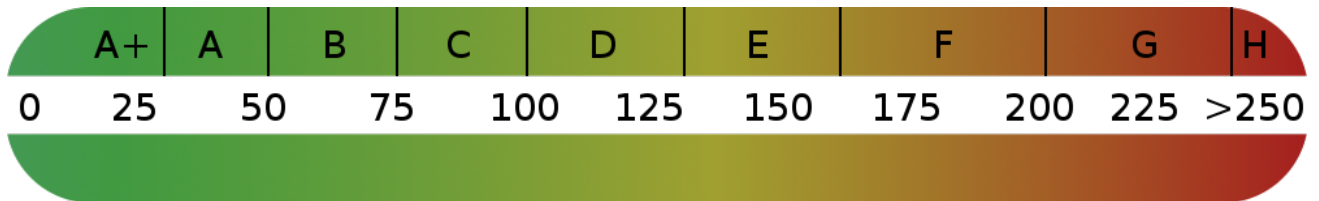
direkte Nähe zur Natur ihresgleichen sucht. Ein idealer Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Ruhe, Stil und kurze Wege legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

