

Exposé

Maisonette in Neuenstadt

Attraktive 4-Zimmer Maisonette-Wohnung. Preis inkl. TG- und Außenstellplatz.



Objekt-Nr. OM-447171

Maisonette

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Berthold Dick

Hofgartenstraße 57
74196 Neuenstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	109,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	7,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.01.2027		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktiv geschnittene 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit sonniger Südausrichtung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit sechs Parteien. Helle Wohnbereiche, eine moderne Raumgestaltung und der barrierefreie Zugang über den Aufzug machen sie zu einem komfortablen Zuhause.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Der offene Deckenausschnitt verstärkt das luftige Raumgefühl und verleiht dem Wohnbereich besonderen architektonischen Charme. Von hier aus gelangt man auf den ca. 13 m² großen Balkon mit weitem Ausblick; eine elektrische Markise sorgt für angenehme Beschattung.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag wie auch für gesellige Abende.

Das Tageslichtbad auf der unteren Ebene ist großzügig gestaltet und mit Badewanne, Dusche sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei der insgesamt drei Schlafzimmer sowie ein praktischer Abstellraum und ein separater Waschmaschinenraum – ein komfortabler Vorteil gegenüber dem gemeinschaftlichen Waschaum im Keller.

Über die interne Treppe erreicht man die obere Maisonette-Ebene. Hier befinden sich eine offene Galerie, ein weiteres großzügiges Zimmer sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz mit eigener Steckdose – ohne direkten Nachbarstellplatz – sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Der TG-Stellplatz liegt unmittelbar am Durchgang zum Treppenhaus und ermöglicht besonders kurze Wege.

Ein gepflegter Innenhof mit Kinderspielplatz rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Mehrwert für Familien.

Ausstattung

- KfW70-Effizienzhaus
- ein Tiefgaragenstellplatz
- ein Außenstellplatz
- Heizung mit Holzpellets und Solarthermie
- Hochwertige Vinylböden und Feinsteinzeug
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Dachfenster mit Regensensor in der Galerie
- Videosprechanlage
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- + im Hauptbad mit zusätzlicher Heizpatrone
- Aufzug
- Entsalzungsanlage
- Abschließbares Kellerabteil mit 7m²
- Waschmaschinenraum (Anschluss auch in der Wohnung)

- Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Müllraum
- Hausmeisterservice

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 1. Januar 2027 verfügbar. Genauer nach Vereinbarung.

Die WEG ist finanziell solide aufgestellt und verfügt über eine gut gefüllte Rücklage.

Die Heizung wird zusammen mit dem Nachbarhaus betrieben, was sich positiv auf die Kosten für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auswirkt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage, die durch ihre Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einem unverbaubaren Ausblick überzeugt.

Bildung & Betreuung

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Alle Einrichtungen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung

Supermärkte, Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Minuten entfernt. Auch größere Einkaufszentren und Fachmärkte sind schnell erreichbar und bieten eine breite Auswahl.

Ärztliche Versorgung

Hausärzte, Fachärzte sowie mehrere Apotheken befinden sich im nahen Umfeld. Krankenhäuser und medizinische Zentren in Heilbronn und Neckarsulm sind ebenfalls gut erreichbar und gewährleisten eine umfassende Versorgung.

Freizeit, Sport & Natur

Sportvereine, Fitnessstudios, Spielplätze und verschiedene Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung. Spazier- und Radwege starten quasi vor der Haustür. Der unverbaubare Ausblick ins Grüne sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist hervorragend.

Autobahnanschlüsse (A6 / A81) sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Bundesstraßen Richtung Heilbronn und Neckarsulm. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus bieten eine gute Verbindung in die umliegenden Städte und Arbeitszentren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Küche

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Küche



Wohnen/Essen/Küche

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Küche



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Hauptbad

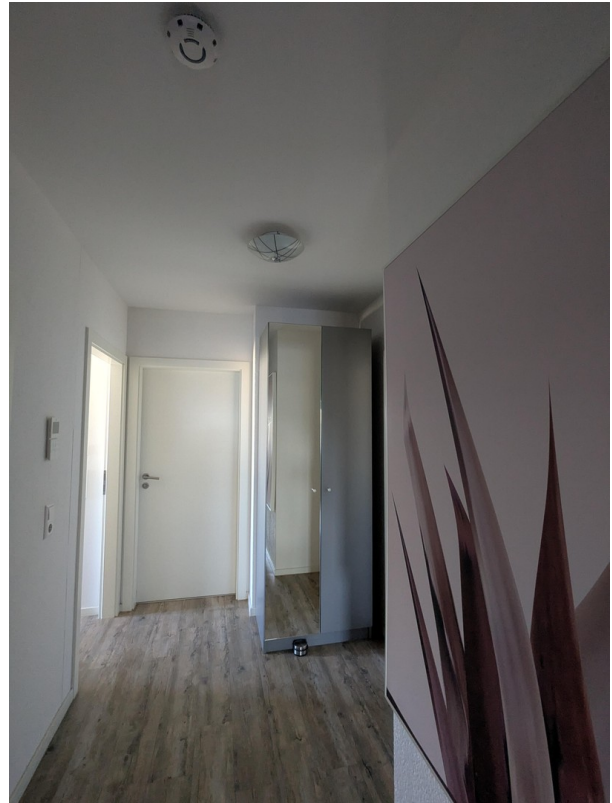


Hauptbad

Exposé - Galerie



Hauptbad



Flur



Büro (Kind 1)

Exposé - Galerie



Büro (Kind 1)



Kind 2 (oben)

Exposé - Galerie



Kind 2 (oben)



Duche/WC oben

Exposé - Galerie



Duche/WC oben



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenanlage



Außenanlage

Exposé - Grundrisse



	Wohnfläche	Bodenfläche
Wohnen/Essen/Küche	36,70 m ²	37,46 m ²
Eltern	12,69 m ²	12,69 m ²
Kind 1	9,32 m ²	11,14 m ²
Kind 2	16,48 m ²	22,39 m ²
Bad	7,30 m ²	7,30 m ²
WaMa	1,80 m ²	1,80 m ²
Abstellraum	1,91 m ²	1,91 m ²
Diele	8,87 m ²	8,87 m ²
Balkon	6,74 m ²	13,48 m ²
Dusche/WC	4,87 m ²	6,38 m ²
Galerie	3,00 m ²	3,55 m ²
Gesamtflächen	109,68 m²	126,97 m²

Grundriss