

# Exposé

## Maisonette in Freiberg

### Lichtdurchflutete Maisonette Wohnung



Objekt-Nr. OM-463173

### Maisonette

Verkauf: **505.000 €**

Ansprechpartner:  
Christopher Morsch

71691 Freiberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	438 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Südbalkon in Freiberg am Neckar – Ortsteil Heutingsheim

Willkommen in einem Zuhause mit besonderem Wohngefühl.

Diese großzügige Maisonettewohnung vereint die Vorteile einer Wohnung mit dem Raumgefühl eines Hauses. Auf zwei Ebenen bietet sie viel Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügiges und komfortables Wohnen schätzen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und schaffen ein offenes, angenehmes Wohnambiente. Der großzügige Wohn und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Familie, Gäste und gesellige Abende.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon. Hier genießen Sie zahlreiche Sonnenstunden vom Frühjahr bis in den Herbst. Die elektrische Markise mit integrierter Beleuchtung sorgt auch an warmen Sommertagen und in den Abendstunden für zusätzlichen Komfort und eine angenehme Atmosphäre.

Die durchdachte Aufteilung über zwei Ebenen schafft eine klare Trennung zwischen Wohn und Rückzugsbereichen. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das weit über das einer klassischen Eigentumswohnung hinausgeht.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und wurde laufend instand gehalten. Sie bietet die ideale Kombination aus großzügigem Wohnen, guter Ausstattung und einer attraktiven Lage im beliebten Freiburger Ortsteil Heutingsheim.

Zum Angebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss. Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz direkt daneben ist vorhanden und kann nach Absprache zusätzlich erworben werden.

Kaufpreis Wohnung inklusive einem Tiefgaragenstellplatz:

505.000 €

Kaufpreis Wohnung inklusive zwei Tiefgaragenstellplätzen:

525.000 €

Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Wir haben die Wohnung über elf Jahre selbst bewohnt und uns hier als Familie sehr wohlfühlt. Die helle Wohnatmosphäre, die gute Infrastruktur und die familienfreundliche Umgebung haben sie für uns zu einem echten Zuhause gemacht. Da unsere Familie inzwischen mit drei Kindern gewachsen ist, benötigen wir künftig etwas mehr Platz und haben uns deshalb schweren Herzens zum Verkauf entschlossen.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Zur Küchenausstattung gehören ein hochwertiges AEG Induktionskochfeld sowie ein moderner AEG Backofen mit Heißluftfritteusenfunktion.

Zur Ausstattung gehören ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein zusätzliches Duschbad. In den Wohnbereichen sind Parkettböden verlegt.

Der Südbalkon ist mit einer elektrischen Markise inklusive integrierter Beleuchtung ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss. Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz direkt daneben kann nach Absprache zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage. Ein Verbrauchsausweis liegt vor. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Freiberg am Neckar, im beliebten Ortsteil Heutingsheim. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Der Bahnhof Freiberg am Neckar mit S Bahn Anschluss ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen gute Verbindungen in Richtung Ludwigsburg, Stuttgart, Bietigheim Bissingen und Heilbronn. Auch die Anbindung mit dem Auto ist sehr gut. Die Autobahnanschlüsse Ludwigsburg Nord und Pleidelsheim sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung. Aldi, Apotheke, Bäcker, Ärzte, Lebensmitteldiscounter und weitere Dienstleister sind gut erreichbar, vieles davon bequem zu Fuß.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. Kindergarten und Kinderbetreuung befinden sich in der Nähe. Auch Grundschule, Realschule, Gymnasium und Gemeinschaftsschule sind gut erreichbar. Dadurch eignet sich die Wohnung sehr gut für Familien, die kurze Wege und eine gewachsene Wohnumgebung schätzen.

Freiberg am Neckar bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Spazierwege, Radwege, Sportangebote und die Nähe zum Neckartal schaffen eine angenehme Mischung aus Alltag, Erholung und guter Erreichbarkeit.

Die Lage spricht damit sowohl Familien und Paare als auch Berufspendler an, die eine ruhige Wohnlage mit guter Verbindung nach Ludwigsburg, Stuttgart und in die umliegende Region suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2.OG



Tageslichtbad 2.OG



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur/Aufgang 2.OG

# Exposé - Galerie



Flur 3.OG



Tageslichtbad 3.OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3.OG



Ausblick 3.OG

# Exposé - Galerie



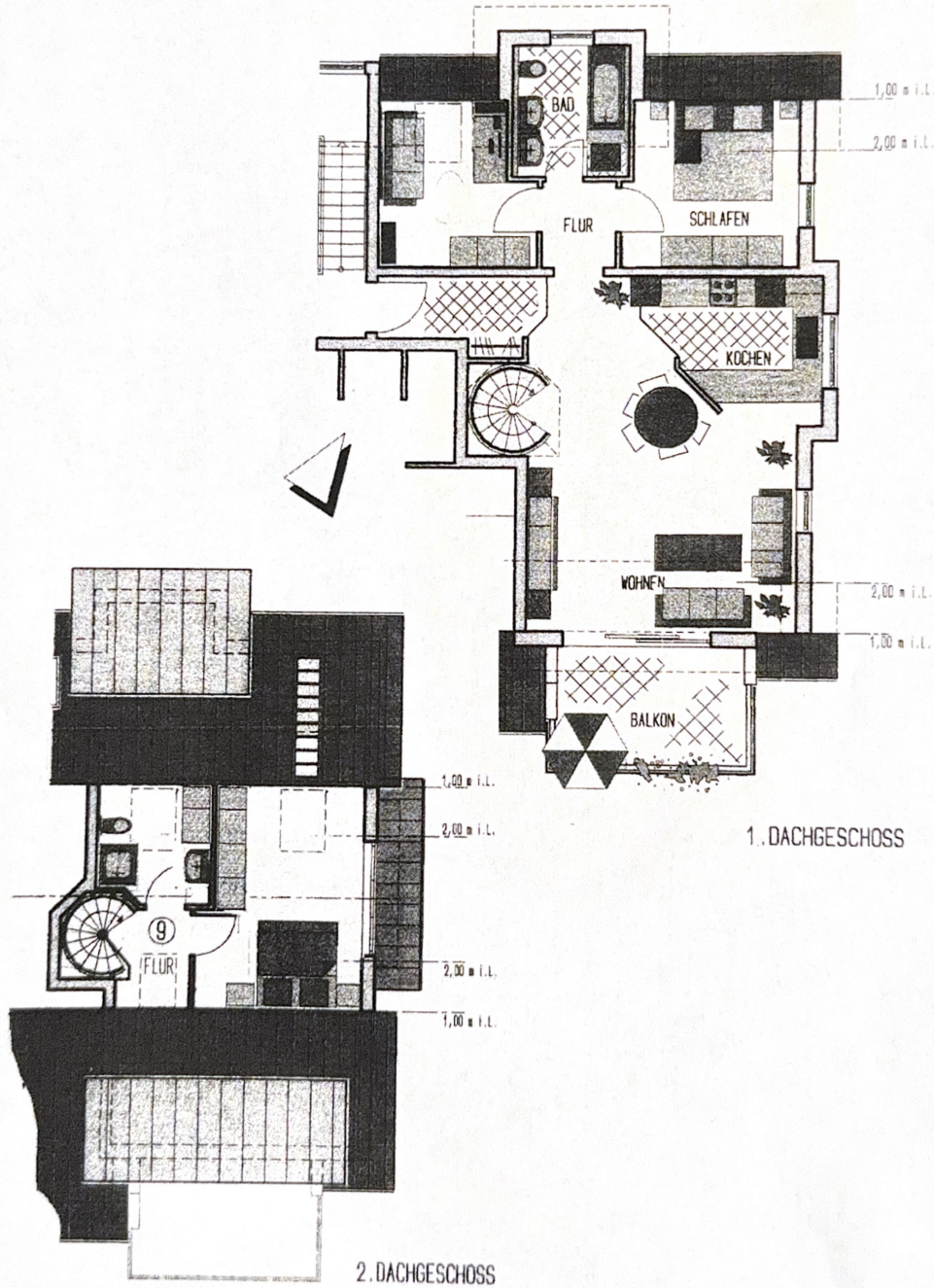
Hauseingang



Hausansicht/TG Einfahrt

# Exposé - Grundrisse

## Aktueller Grundriss

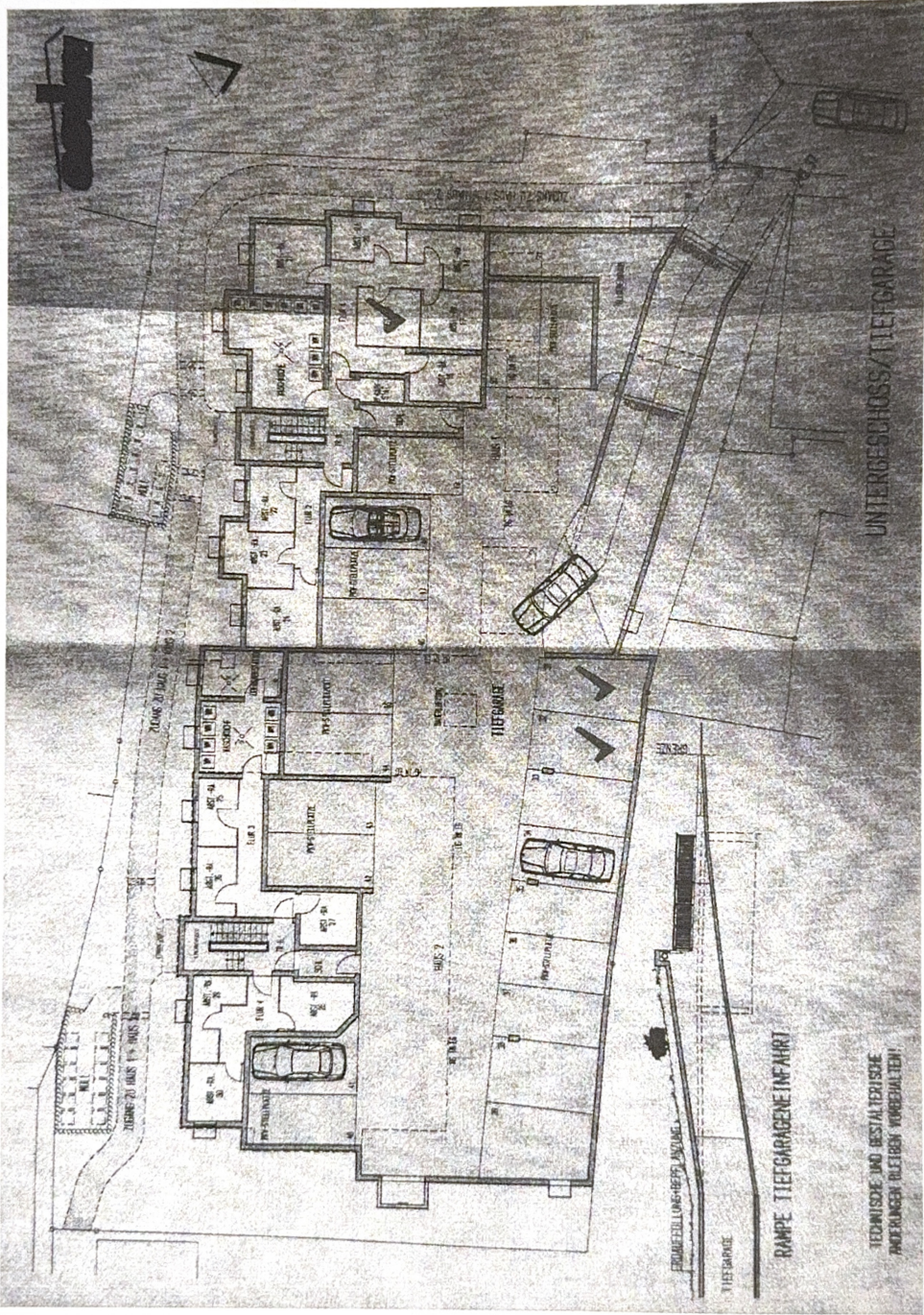


MAISONETTE-WOHNUMG FREIBERG

8

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Untergeschoss (Keller + Tiefgarage)



MAISONNETTE-WOHNUNG FREIBERG