e/1 enzel immo

Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 41 028
Fax 07142 41 020

info@enzel-immo.de
www.enzel-immo.de
HRA 726603
Amtsgericht Stuttgart

Unser Angebot **Elegante 4,5-Zimmer-Wohnung mit Designelementen, sonnigem Balkon, geräumigem Kellerraum und 2 Tiefgaragenstellplätzen**

Objekt	4,5-Zimmer Etagenwohnung (Whg. Nr. 13)	**Stockwerk**	1. Obergeschoss
Lage	71679 Asperg	**Aufzug**	Nein
Baujahr	1996	**Zimmer**	4,5
Wohnfläche	ca. 89,36 m²	**Kellerabteil**	ca. 6 m²
Miteigentumsanteil	73/1000stel von 1492 m² entspricht 109 m²	**Stellplatz**	2 Tiefgaragenplätze (Nr.31 und 32)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem neueren Wohngebiet mit bereits gewachsener Natur. Dies liegt südlich von Asperg in ruhiger Lage nahe des Bürgergartens und dennoch in Citylage. In wenigen Gehminuten gibt es bereits Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie um den Marktplatz ode in der Bahnhofstrasse. Auch Kindergärten und die Schulen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an den Bahnhof nach Ludwigsburg, nach Schwieberdingen über Markgröningen oder über Tamm zum Breuningerland befindet sich auch nur zwei Gehminuten vom Gebäude entfernt. Rewe, Edeka und Lidl sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Das nahgelegene Einkaufszentrum Breuningerland bietet mit den Asperger Einzelhändlern ein breit gefächertes Warensortiment.

Asperg (13.502 EW) verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Zum einen gibt es eine nahe gelegene Autobahnzufahrt auf die A81 Richtung Stuttgart und Heilbronn zum anderen verfügt Asperg über einen S-Bahnanschluss Richtung Bietigheim und Stuttgart. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung. Ein Freibad, Sportanlagen, Kindergärten, Grundschule und Gymnasium sind in Asperg vertreten. Neben einem vielseitigen Kulturangebot bietet Asperg durch sein großes Spektrum an Vereinen auch viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Beschreibung

Das Gebäude wurde durch einen regionalen, für seine hochwertige Bauweise bekannten Bauträger errichtet. Hier befindet sich die stilvolle Wohnung mit weiteren 8 Wohneinheiten im ersten Obergeschoss nach Süden und Westen ausgerichtet. Der Zugang zum Haus liegt auf der östlichen, mit üppigem Grün angelegten Zugangsbereich. Das Treppenhaus ist geräumig und lichtdurchflutet und führt über eine Steintreppe zur Wohnung im ersten Obergeschoss. Ebenso gelangt man hierüber zum Untergeschoss mit dem Kellerraum und einem Zugang zur Tiefgarage. Hier befinden sich zwei zur Wohnung zugeordnete Stellplätze, so dass Sie trockenen Fußes zur Wohnung gelangen und Ihr Fahrzeug geschützt unterstellen können. Über eine schwere, schallgeschützte Wohnungseingangstüre betreten Sie den Flur der Wohnung. Hier befindet sich zur rechten Seite eine separate Toilette, sowie im angrenzenden Raum weiter ein Bad. Hier können Sie in einer beleuchteten Whirlpoolwanne entspannen, oder sich in der Dusche mit Seitenbrausen erfrischen. Weiter befindet sich im Bad ein hell beleuchteter Waschtisch und ein WC. Zur linken Seite des Flurs liegen das ruhige Elternschlafzimmer sowie zwei großzügige Kinderzimmer, wovon aktuell eines als Homeoffice genutzt wird. Auf geradem Weg erreichen Sie am Ende des Flurs die Küche mit viel Platzangebot und Elektroeinbaugräten. Zur rechten Seite am Flurende eröffnet sich der Blick zum üppigen, hellen und zum Flur offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem herrlichen Balkon mit Markise, der in den Mittag- und Abendstunden reichlich Sonne, Licht und auch Ruhe bietet. Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit zwei Maschinenstellplätzen befindet sich im Untergeschoss.

Im Flur der Wohnung wurden großformatige, quadratische helle Fliesen verlegt, die sich auch in den Wohn- und Essbereich sowie die Küche erstrecken. Die Wände wurden mit Glasfasertapete gestaltet und weiß gestrichen. Mit weißen Türfuttern und Türblättern sowie einer hochwertigen weißen Holzpaneeldecke wirken die Räume groß und hell. In die Decke eingelassene Spots zaubern ein angenehmes Licht in den Flur- und Wohnbereich. Die Küche ist ausgestattet mit Cerankochfeld, Abzug, Backofen, Mikrowelle, Spülmaschine sowie Kühlschrank. In der Toilette sowie dem Bad befinden sich Fliesen am Boden und raumhoch an der Wand. Auch hier wurden die Decken mit weißen Paneelen und einer Spiegelfeder ausgestattet. Auffällig im Bad sind die beleuchtete Whirlpoolwanne sowie die Dusche mit Seiten-Körperbrausen und beheiztem Handtuchhalter. In den Schlafräumen der Wohnung wurde Teppich eingebracht. Auch hier sind die Wände mit Glasfasertapete sowie im Schlafzimmer mit Wandtattoo versehen. Einbauspots finden sich auch wieder in den Schlafräumen. In der Wohnung wurden verschiedene Designakzente gesetzte wie im Bad das großformatige Picasso-Fliesenbild, ein Sternenhimmelpaneel im Flur sowie ein Sternenhimmel im Wohnbereich und gerundete Wände am Ende des Flurs. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein mit Lattenverschlag abgetrennter Kellerteil mit Stromversorgung. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Gemeinschaftseinrichtungen im Haus sowie die Gartenpflege, was mit den Nebenkosten abgedeckt ist.

Sonstiges

Geheizt wird über eine Gas-Zentral-Heizung (Baujahr 1996). Flachheizkörper befindet sich in den Räumen

Der Energieausweis vom 14.07.2017 weist einen Endenergieverbrauch von 117 kWh/(m²a) aus Kennziffer D .

Nebenkosten

Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklagen (60,83 €) gemäß Abrechnung 16.12.2021	ca. 294,48	€ / Monat
Bestand Instandhaltungsrücklagen zum 20.04.2020	ca. 7.176,63	€/ im Kaufpreis

Kaufpreis **579.000,- Euro** (46,000 Euro für zwei an die Wohnung gebundene Tiefgaragenstellplätze sind inklusive)

Für Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen
Enzel-Immobilien

ivd

Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 41 028
Fax 07142 41 020

info@enzel-immo.de
www.enzel-immo.de
HRA 726603
Amtsgericht Stuttgart

Ansicht Eingang

Ansicht Garten

e/1 enzel immo

Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 41 028
Fax 07142 41 020

info@enzel-immo.de
www.enzel-immo.de
HRA 726603
Amtsgericht Stuttgart

Wohnbereich

- **Essbereich**

enzel immo

Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 41 028
Fax 07142 41 020

info@enzel-immo.de
www.enzel-immo.de
HRA 726603
Amtsgericht Stuttgart

Balkon

- **Wohn/Esszimmer**

enzel immo

Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 41 028
Fax 07142 41 020

info@enzel-immo.de
www.enzel-immo.de
HRA 726603
Amtsgericht Stuttgart

Flur

- **Küche**

Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 41 028
Fax 07142 41 020

info@enzel-immo.de
www.enzel-immo.de
HRA 726603
Amtsgericht Stuttgart

Schlafzimmer

- **Kinderzimmer**

enzel immo

Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 41 028
Fax 07142 41 020

info@enzel-immo.de
www.enzel-immo.de
HRA 726603
Amtsgericht Stuttgart

Kinderzimmer/Büro

- **Bad**

enzel immo

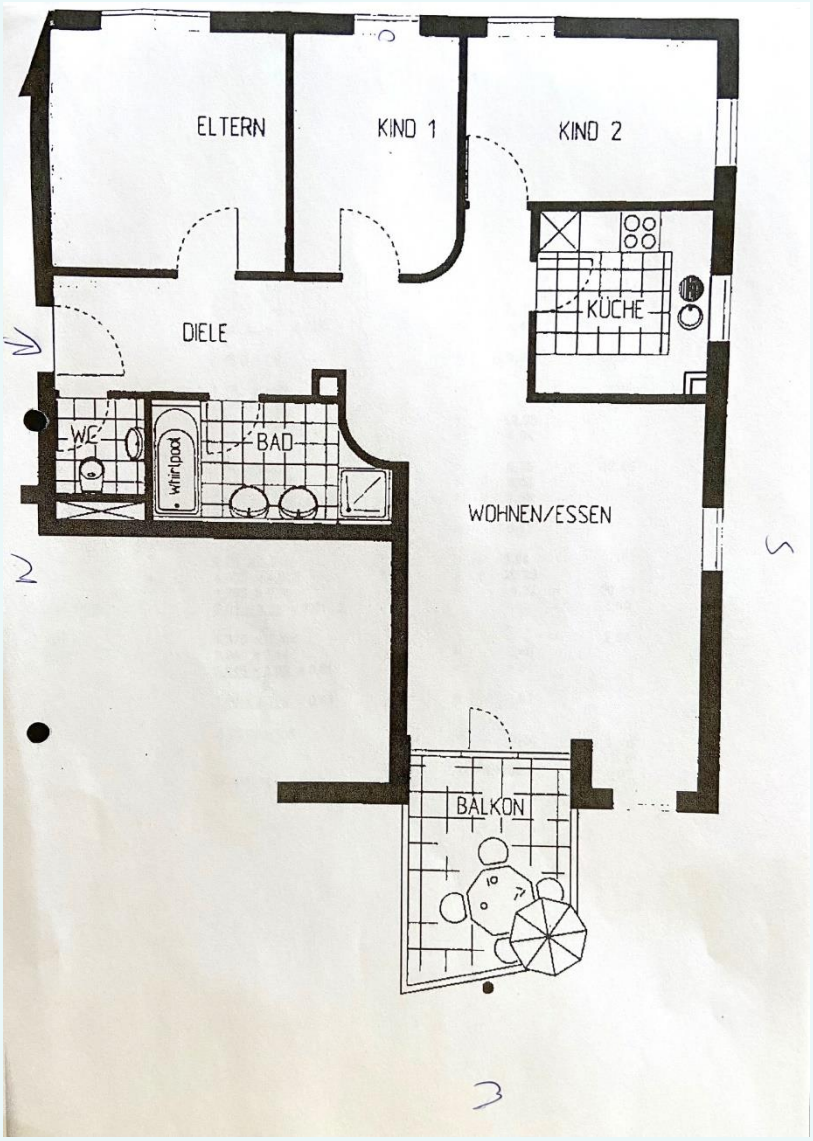
Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen
Fon 07142 41 028
Fax 07142 41 020

info@enzel-immo.de
www.enzel-immo.de
HRA 726603
Amtsgericht Stuttgart

Bad

- **Toilette**

Grundriss



Zum Messen von Wänden oder Nischen empfehlen wir Ihnen die Aufmaßfunktion in unserem

3D Rundgang (s. nachfolgender QR Code)

Wichtige Informationen für Sie

Gewähr: Wir können hier leider keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Exposé übernehmen, da wir hierzu auf Unterlagen und Informationen unseres Auftraggebers angewiesen sind.

Nachweis: Ist Ihnen diese von uns angebotene Immobilie bereits bekannt? – In diesem Fall bitten wir Sie, in Ihrem eigenen Interesse, uns dies binnen 3 Tagen unter Angabe des anderen Anbieters schriftlich mitzuteilen. Andernfalls gilt der Nachweis durch unsere Firma als anerkannt.

Besichtigungen: Wie mit unserem Auftraggeber vereinbart, werden Innenbesichtigungen nur in unserer Begleitung durchgeführt, welche selbstverständlich kostenlos und unverbindlich für Sie sind.

Finanzierung: Als Vollservice-Makler fühlen wir uns ebenfalls verpflichtet, Ihnen zu einer, auf Ihre persönlichen Verhältnisse und Wünsche zugeschnittene Finanzierung zu verhelfen – denn die richtige Finanzierung ist einer der wichtigsten Bestandteile beim Erwerb einer Immobilie! Wir beraten Sie gerne – natürlich neutral, kostenlos und unverbindlich, auch über mögliche öffentliche Förderungen – denn hier geht es um Ihr Geld!

Provision: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir im Falle des Ankaufs dieser Immobilie eine Provision in Höhe von 2,0 % zzgl. der gesetzlichen MwSt. (derzeit 19,0 %) aus dem Kaufpreis in Rechnung stellen. Diese ist sofort zahlbar nach Kaufvertragsabschluss.

Achtung! Unser Angebot ist ausschließlich für die von uns namentlich bekannten Interessenten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt und führt gegebenenfalls zu Schadensersatzansprüchen.