

Attraktives und modernisiertes 3-Familienhaus vor den Burgmauern und der Altstadt von Bönnigheim

Objekt: 1013-1 • 74357 Bönnigheim
369.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1013-1
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	74357
Ort	Bönnigheim
Wohnfläche	ca. 207 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	10
davon Schlafräume	7
Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 208 m ²
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Unterkellert	Teilweise
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	135,85 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1993
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	369.000,00 €
Außen-Provision	Die Provision beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis

Beschreibung

Der Zugang zum Haus erfolgt von Westen über eine sichere Haustüre in ein Treppenhaus mit Zugang zu den Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie zum Gewölbekeller.

Erdgeschoss: Nach der Wohnungseingangstür liegt ein helles Wohnzimmer, daran anschließend ein ruhiges Schlafzimmer. Dahinter befindet sich die großzügige Küche mit Zugang zum Bad (Wanne, WC, Waschbecken) sowie über eine Nebentür zum östlichen Hof mit seinem gemeinschaftlichen, großen Abstellraum, einer Garage und Stellplatz im Hof.

Obergeschoss: Hinter der Eingangstür gelangt man in die Diele. Links liegt das große Wohnzimmer, welches auch Zugang zum Schlafzimmer bietet. Gegenüber dem Eingang befindet sich das Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Geradeaus folgt die Küche, von der aus über Stufen ein Kinderzimmer erreichbar ist. Von dort führt der Weg zu einem Abstellraum und einem weiteren Schlafrum über dem Garagengebäude. Die beiden Räume wurden im Zug der letzten Ausbaustufe 2017 brandschutzgerecht gestaltet.

Dachgeschoss (Maisonette, Ausbau 1993/94): Auf der unteren Ebene befindet sich ein Vorplatz mit Treppe zur oberen Ebene sowie ein großzügiges, Wohnzimmer, eine angrenzende Küche mit Essplatz sowie Badezimmer (Dusche, WC, Waschbecken) und ein Kinderzimmer. Auf der oberen Ebene gelangt man über die Treppe auf einen kurzen Flur mit Zugang zu zwei Schlafräumen. Gauben und Dachfenster schaffen ein helles Raumgefühl.

Mietverhältnisse:

EG ca. 48 m²: Seit 15.02.2023 vermietet, 590 € Kaltmiete lt. Mietvertrag

OG ca. 110 m²: Seit 14.12.2011 vermietet, 750 € Kaltmiete lt. Mietvertrag

DG ca. 54 m² : Seit 31.08.2025 leer vormals vermietet zu 690,00 Euro lt. Mietvertrag

Lage

In zentraler Lage einer traditionsreichen Weinbaugemeinde im Landkreis Ludwigsburg befindet sich dieses Wohnhaus, das durch die direkte Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von historischer Bausubstanz, einer lebendigen Innenstadt mit Geschäften, Restaurants und Cafés sowie kurzen Wegen zu Nahversorgung und Freizeitangeboten.

Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von etwa

500 bis 800 Metern und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für größere Einkäufe oder ein vielfältigeres Angebot bieten sich die nahegelegenen Städte Bietigheim-Bissingen und Lauffen am Neckar an, die in rund 10 bis 15 Autominuten erreichbar sind.

Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an das regionale Busnetz. So bestehen regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie zu den Bahnhöfen in Kirchheim am Neckar oder Lauffen am Neckar, die jeweils rund 6 bis 8 Kilometer entfernt liegen. Von dort gibt es direkte Zugverbindungen nach Heilbronn, Ludwigsburg und Stuttgart.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Mehrere Kindergärten sind im Ort vorhanden und innerhalb von etwa 5 bis 10 Gehminuten erreichbar. Die Grundschule befindet sich direkt in der Gemeinde, weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium liegen ebenfalls vor Ort oder in den benachbarten Städten und sind mit dem Schulbus gut angebunden.

Die medizinische Versorgung ist durch Haus- und Fachärzte sowie eine Apotheke im Ort sichergestellt. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Bietigheim-Bissingen.

Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraßen B27 und B10, die in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar sind. Die Autobahn A81 bei Mundelsheim oder Pleidelsheim ist in rund 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen, wodurch auch eine ideale Anbindung in Richtung Stuttgart oder Heilbronn gegeben ist.

Ausstattung Beschreibung

Erstmals behördlich erwähnt wurde die Errichtung des Wohnhauses im Jahr 1865. Stets weiterentwickelt, wurde das Haus in den Jahren 1993 und 1994 nochmals grundlegend modernisiert.

Eingedeckt ist das Satteldach mit Tondachziegeln vor dem Modernisierungsjahr. Im Zuge des Ausbaus der Wohnung im Dachgeschoss wurde das Dach von innen mit einer Zwischensparrendämmung von ca. 14 cm gedämmt. Die Außenwände erhielten einen Vollwärmeschutz in ca. 12 cm Stärke und einen neuen Oberputz. In der Fassade sind Holzfenster, überwiegend mit einer Zwei-Scheibenverglasung und Vorbaurollläden verbaut. Beheizt werden die drei Wohnungen jeweils mit Gas-Etagenheizungen aus den Jahren 1993, 1996 und 2016, welche auch der Warmwasseraufbereitung dienen.

Die Fußböden in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen sind überwiegend in Laminat ausgeführt. Pflegeleichte Fliesenböden finden sich in Bädern, den Küche, Fluren sowie auch im

Treppenhaus. Die Wände in den Wohnungen wurden mit Struktur- und Raufasertapeten versehen, im Erdgeschoss sowie Treppenhaus auch Rauputz. Ebenfalls tapeziert sind einige Decken, sofern diese keinen gestrichenen Putz haben. In den Bädern und Nassbereichen wurden die Wände auch gefliest.

Eine Gewölbekeller in Naturstein steht den Bewohnern zu Nutzung zur Verfügung.

Die maximale Internetgeschwindigkeit am Standort beträgt 1000 MBit/s.

Die finale Bauausführung und der heutige Gebrauchszustand weicht leicht von den Grundrissen ab.

Sonstige Angaben

Bönnigheim (PLZ 74357) liegt im Landkreis Ludwigsburg, am Übergang vom Neckartal zum Stromberg, eingebettet in Weinberge und Obstwiesen. Die Stadt befindet sich rund 20 km nordwestlich von Ludwigsburg und etwa 30 km von Stuttgart entfernt. Mit seiner landschaftlich reizvollen Lage zwischen Naturpark Stromberg-Heuchelberg und Neckar bietet Bönnigheim sowohl naturnahe Erholung als auch Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region.

Die Stadt zählt rund 7.600 Einwohner und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken und Handwerksbetriebe sichern die Versorgung vor Ort. Durch Buslinien ist Bönnigheim mit Ludwigsburg, Besigheim und Kirchheim am Neckar verbunden, wo der Bahnanschluss gegeben ist. Wirtschaftlich prägen Weinbau, mittelständische Betriebe sowie Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen das Stadtbild.

Bildungseinrichtungen umfassen mehrere Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, die Sophie-La-Roche-Realschule sowie ein Gymnasium. Ergänzend stehen Musikschule, Volkshochschule und Bibliothek zur Verfügung.

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen das historische Stadtschloss der Freiherren von Gemmingen, heute Sitz des Museums im Steinhaus, sowie die mittelalterliche Stadtmauer mit ihren Türmen, darunter der bekannte „Hexenturm“. Fachwerkhäuser, die Cyriakuskirche und die barocke Stadtkirche prägen den Ortskern.

Freizeitmöglichkeiten bieten das Mineralfreibad, ein Hallensportzentrum, Rad- und Wanderwege durch Stromberg und entlang der Weinberge sowie Feste wie das jährliche Strombergfest. Der Weinbau spielt eine zentrale Rolle und lädt zu Führungen und Verkostungen ein.

Das Vereinsleben ist vielfältig: Sport-, Musik-, Gesang- und Kulturvereine, Obst- und Gartenbauvereine sowie zahlreiche soziale Initiativen schaffen ein aktives Miteinander und tragen zum lebendigen Charakter Bönningheims bei.

Impressionen



Außenansicht 2



Wohnen DG



Wohnen DG



Küche DG



Küche DG



Schlafen DG



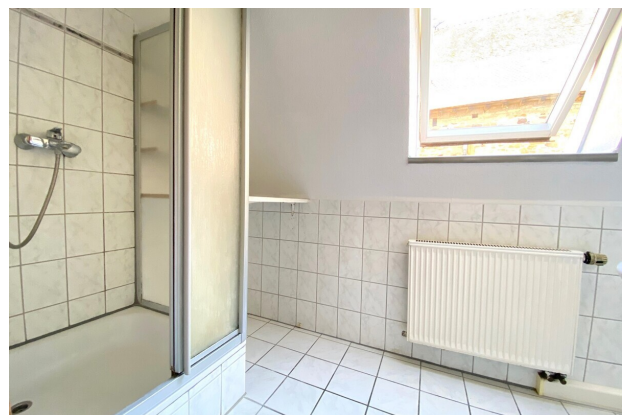
Schlafen DG



Schlafen DG 2



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Wohnen OG



Wohnen OG



Küche OG



Küche OG



Kind/Schlafen OG



Schlafen OG



Schlafen OG



Kind OG



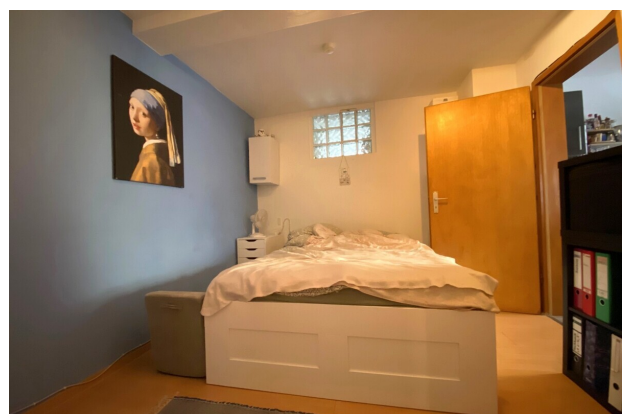
Abstellraum OG 2



Badezimmer OG



Wohnen EG



Schlafen EG



Küche EG



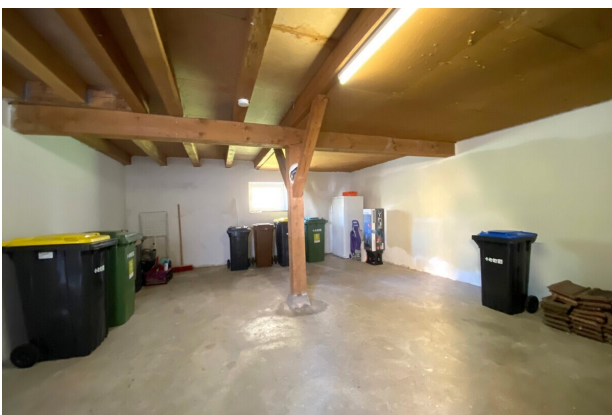
Küche EG



Bad EG

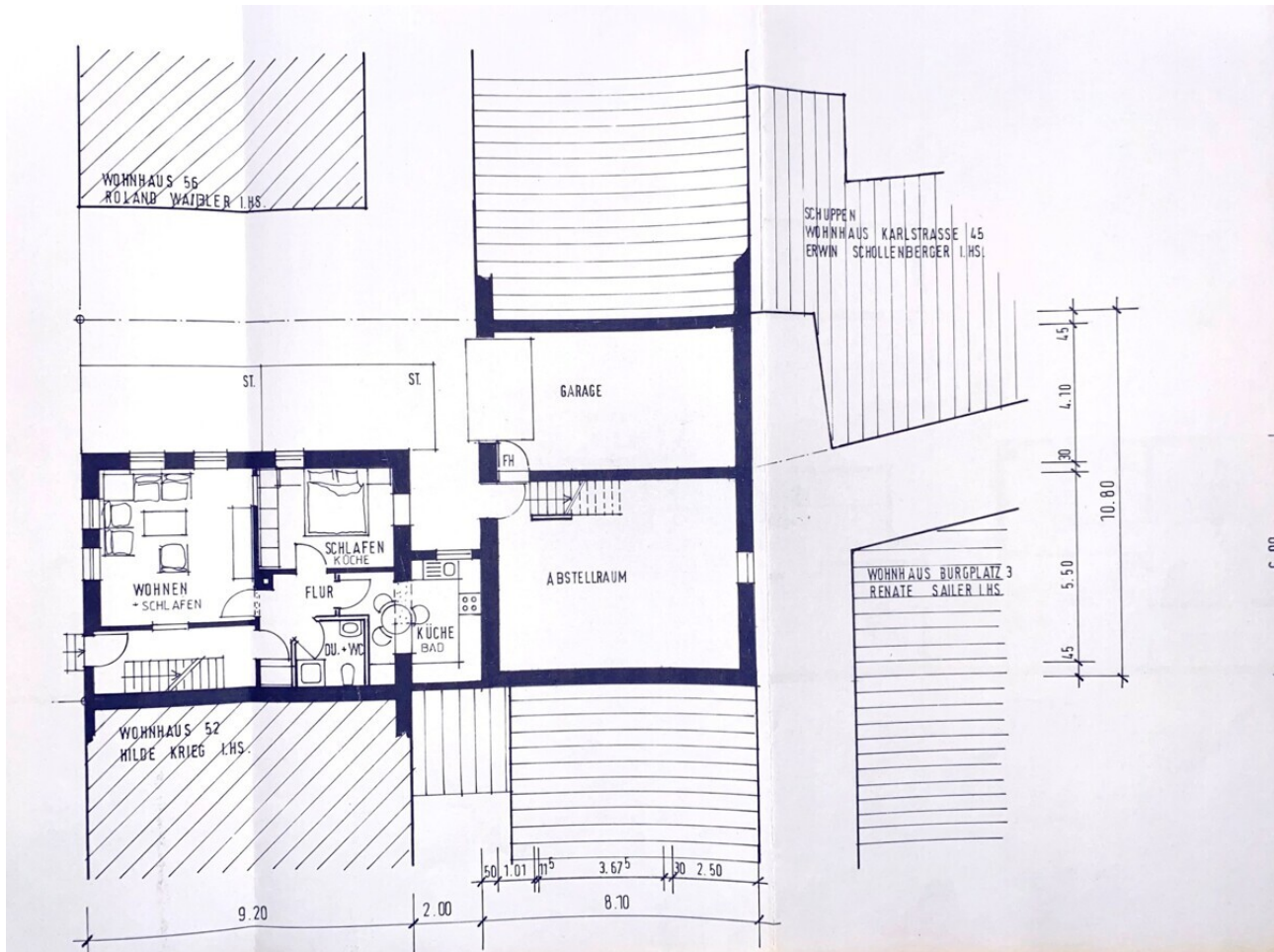


Gewölbekeller



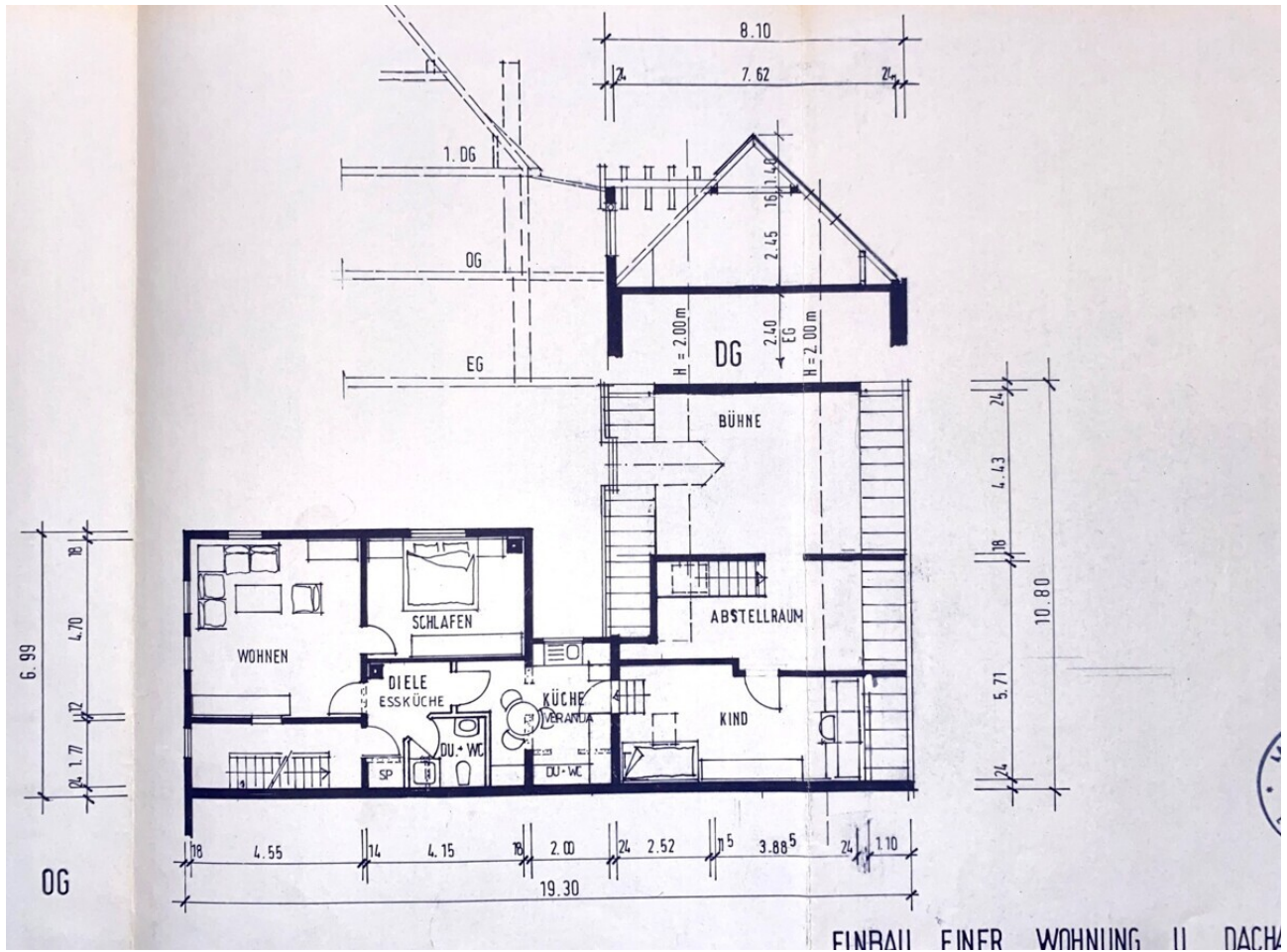
Gemeinschaftsraum

Grundriss

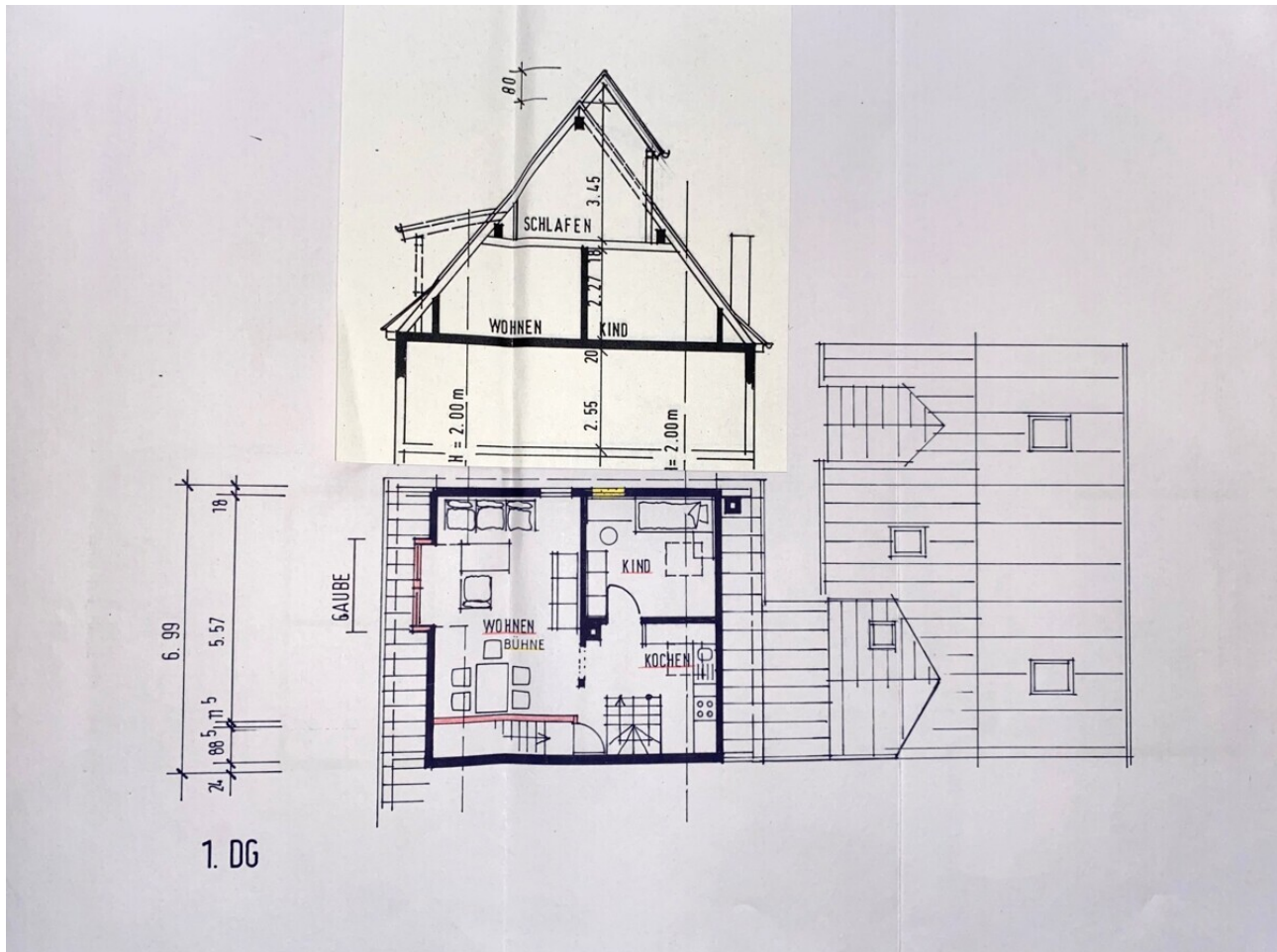


Erdgeschoss

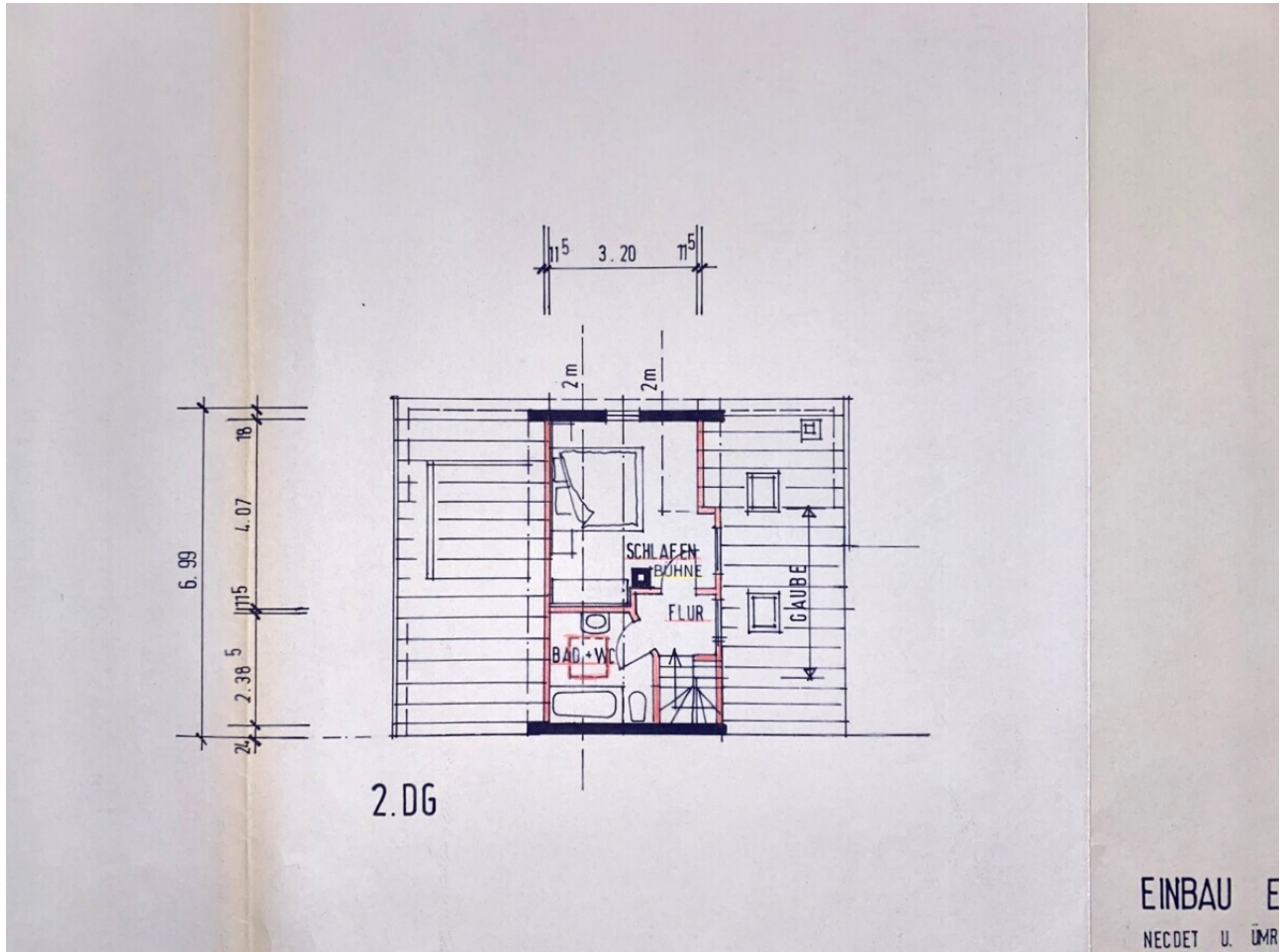
e/1 enzel
immo



Obergeschoss

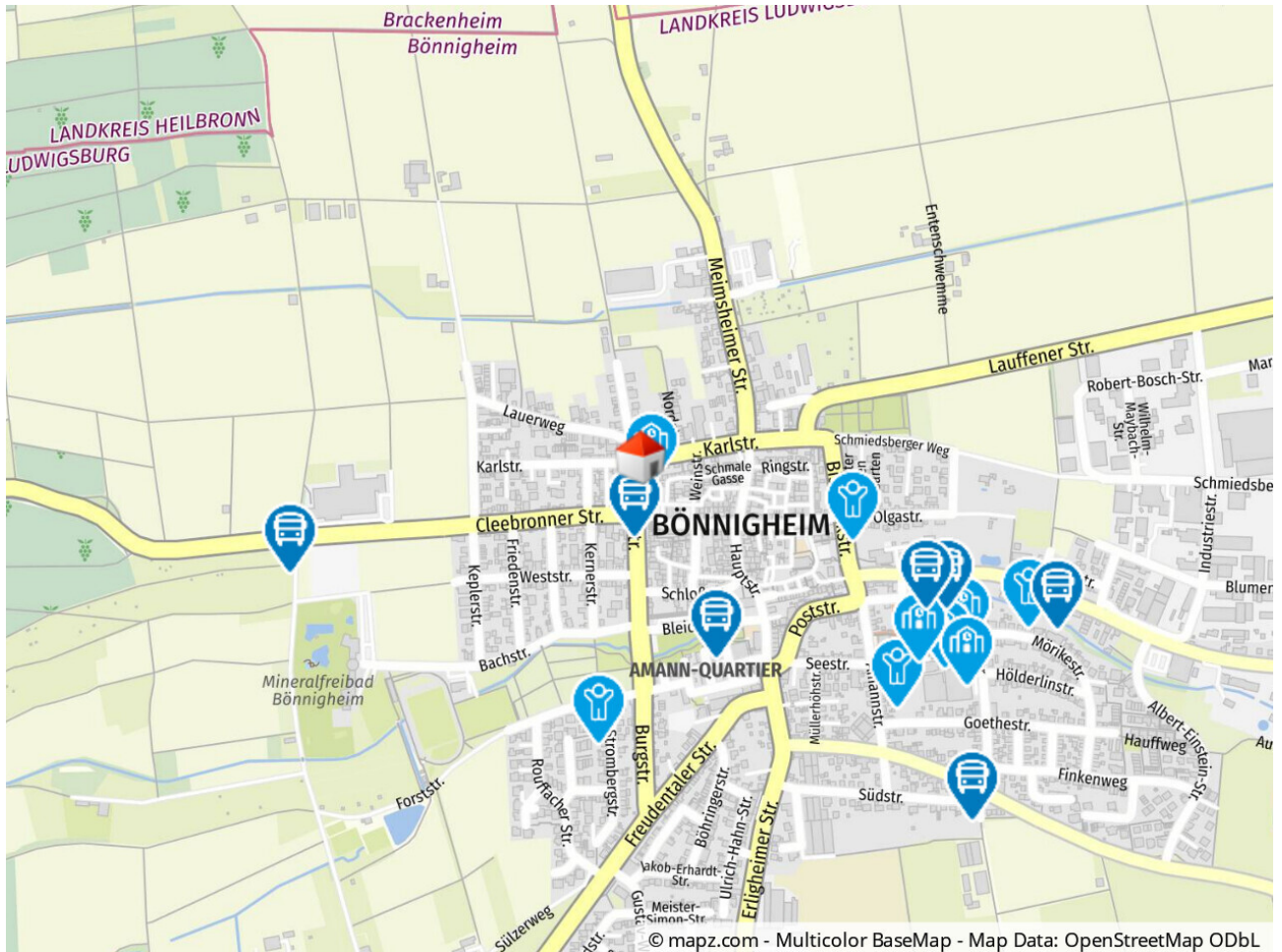


Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.