



**GROSSE 3½-ZIMMER-WOHNUNG  
MIT SONNIGEM SÜDBALKON  
IN BENNINGEN**

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**



# GROSSE 3½-ZIMMER-WOHNUNG MIT SONNIGEM SÜDBALKON IN BENNINGEN

Die sehr gepflegte Wohnung im Obergeschoss heißt Sie mit einem Eingangsbereich mit Flur willkommen, von dem alle Zimmer zugänglich sind. **Der großzügige, helle Wohnbereich mit ca. 36 m² ist das Herzstück der Wohnung** und über eine Schiebetüre von der schönen Diele aus erreichbar. Von der Diele sind ebenso der große Südbalkon mit Markise sowie der Essbereich und die Küche zugänglich. Außerdem stehen Ihnen ein **Tageslichtbadezimmer**, ein separates WC sowie zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein **Kellerraum**, eine **Garage** und ein **Stellplatz im Freien** davor. Die Waschküche steht der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die genaue Zimmeraufteilung bitten wir Sie aus den detaillierten Grundrissen und den Bildern zu entnehmen.



**Herzlichst**  
**Ihre Sarah Hörster**  
Exposé-Redaktion

EXPOSÉ-NR. 123002

## DIE FAKTEN

Adresse	<b>71726 Benningen</b>
Lage	<b>Naturnahe Lage am Ortsrand</b>
Mehrfamilienhaus	<b>3 Parteien</b>
Wohnungstyp	<b>Etagenwohnung im Obergeschoss</b>
Etagen	<b>4</b>
Zimmer	<b>3½</b>
Bäder	<b>1</b>
Wohnfläche gesamt	<b>ca. 126 m²</b>
Baujahr	<b>1976</b>
Garage/ Stellplätze	<b>Garage und Stellplatz im Freien davor</b>
Bezug	<b>Die Wohnung ist langfristig vermietet. Mieterertrag p.a. 11.052 EUR. Das Mietverhältnis ist ungekündigt. Es besteht eine Kündigungsfrist von 3 Jahren.</b>
Monatliche Nebenkosten	<b>ca. 150 EUR</b>
Instandhaltungsrücklage	<b>Es werden keine Instandhaltungsrücklagen gebildet.</b>
Dach	<b>Satteldach</b>
Fenster	<b>Zweifachverglast mit Holzrahmen</b>
Heizung	<b>Ölzentralheizung 2003</b>
Elektrik	<b>Dem Baujahr entsprechend</b>
Bodenbeläge	<b>Fliesen, Marmor</b>
Küche	<b>Eigentum des Mieters</b>
Badezimmer	<b>Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche</b>
TV/ Internet	<b>Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar, DSL laut Telekom vorhanden</b>
Energieausweis	<b>Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1976, wesentlicher Energieträger: Heizöl, Energiebedarf: 177,7 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: F, Ausstellungsdatum: 12.05.2021, gültig bis: 11.05.2031</b>
<b>Kaufpreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Inkl. Kellerraum</b></li> <li>▪ <b>Inkl. Garage und ein Stellplatz im Freien davor</b></li> </ul>
<b>Maklerprovision</b>	<p>Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von</p> <p><b>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.)</b> <b>aus dem Kaufpreis</b></p>

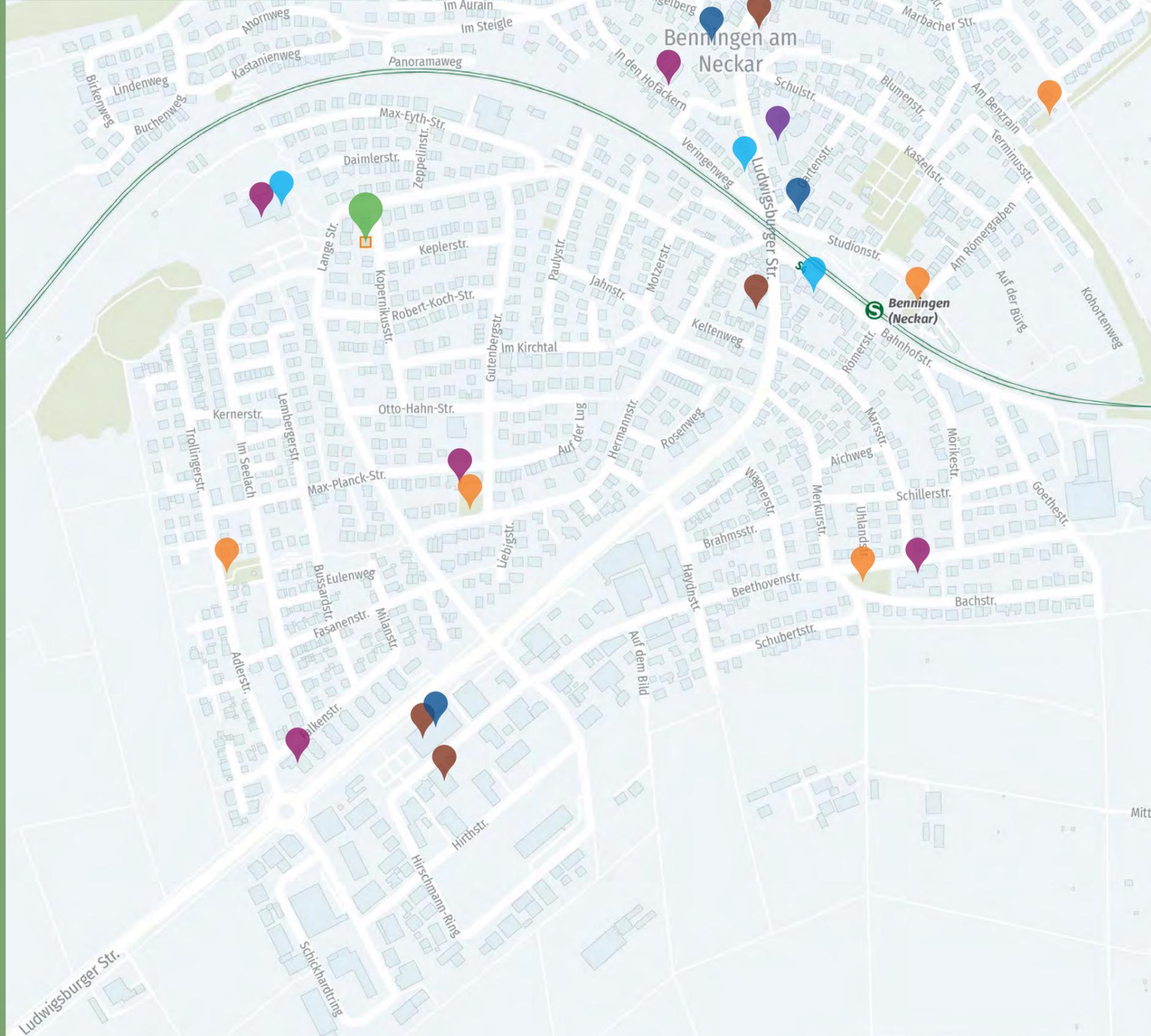
# GROSSE 3½-ZIMMER-WOHNUNG MIT SONNIGEM SÜDBALKON IN BENNINGEN

## GRUNDRISS

- 01 FLUR
- 02 GARDEROBE
- 03 KÜCHE
- 04 ESSZIMMER
- 05 BALKON
- 06 DIELE
- 07 WOHNZIMMER
- 08 SCHLAFZIMMER
- 09 BADEZIMMER
- 10 WC
- 11 KINDERZIMMER



# GROSSE 3½-ZIMMER-WOHNUNG MIT SONNIGEM SÜDBALKON IN BENNINGEN



## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Benningen ist ein aufstrebender Ort mit ca. 6.500 Einwohnern und am Südufer der großen Neckarschleife gelegen. **Ländlich geprägt durch die gegenüberliegenden Weinbergsteillagen, umliegenden Felder und Streuobstwiesen garantiert der Ort eine hohe Wohn- und Lebensqualität.** Durch die S-Bahn besteht ein attraktiver Nahverkehrsanschluss an den Großraum Stuttgart. Die hervorragende Anbindung an die Autobahn bringt Ihnen ebenfalls viele Vorteile. Die Nähe zu Stuttgart und die gut ausgebaute Infrastruktur, verbunden mit kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten, Naturnähe und der Anbindung an die Schifffahrt machen Benningen zu einem attraktiven Wohnort im Stuttgarter Umland.

**Die schöne Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu Feldern und Wiesen,** eingebettet in eine gute Infrastruktur sowie optimalen Anbindungsmöglichkeiten. Als Ausgangspunkt für Ihre Outdoor-Aktivitäten ist die naturnahe Lage ebenfalls ideal. Zahlreiche Wander- und Fahrradtouren laden zu schönen Ausflugszielen ein.

-  **71726 Benningen**
-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SPIELPLATZ**
-  **BÄCKEREI**
-  **RESTAURANT**
-  **SUPERMARKT**



## 3½-ZIMMER-WOHNUNG IN BENNINGEN

### IHR ANSPRECHPARTNER

**Tobias Dzewior**

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@immo-rienhardt.de

**Immobilien Rienhardt GmbH**

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

## DAS (GROSSGEDRUCKTE) KLEINGEDRUCKTE

Dieses Angebot ist freibleibend.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf uns erteilten Informationen und gründlicher Recherche.

Wir bemühen uns, vollständige und korrekte Angaben zu erhalten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

### Adresse

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

### Kontakt

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail [info@immo-rienhardt.de](mailto:info@immo-rienhardt.de)

### Geschäftsführer

Tobias Rienhardt

### Berufsaufsichtsbehörde

Landratsamt Ludwigsburg

Hindenburgstraße 40

71638 Ludwigsburg

### Handelsregister

HRB Stuttgart

Handelsregisternummer: 201871

### Berufskammer

IHK Bezirkskammer Ludwigsburg

Kurfürstenstraße 4

71638 Ludwigsburg

### Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**