

ROSENWEG



2-ZIMMER-WOHNUNG IN BENNINGEN AM NECKAR



IMMOBILIEN
Rienhardt





STRASSENANSICHT 1





STRASSENANSICHT 2





ZUGANG ZUM HAUS



Treten Sie ein und entdecken Sie eine **gemütliche 2-Zimmer-Wohnung**, die durch ihren ansprechenden Grundriss und ihre ruhige Lage besticht. Profitieren Sie von einer **gut ausgebauten Infrastruktur**, die **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr** sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Eine schöne **Süd-Ost-Terrasse mit Garten** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** runden das Angebot ab.

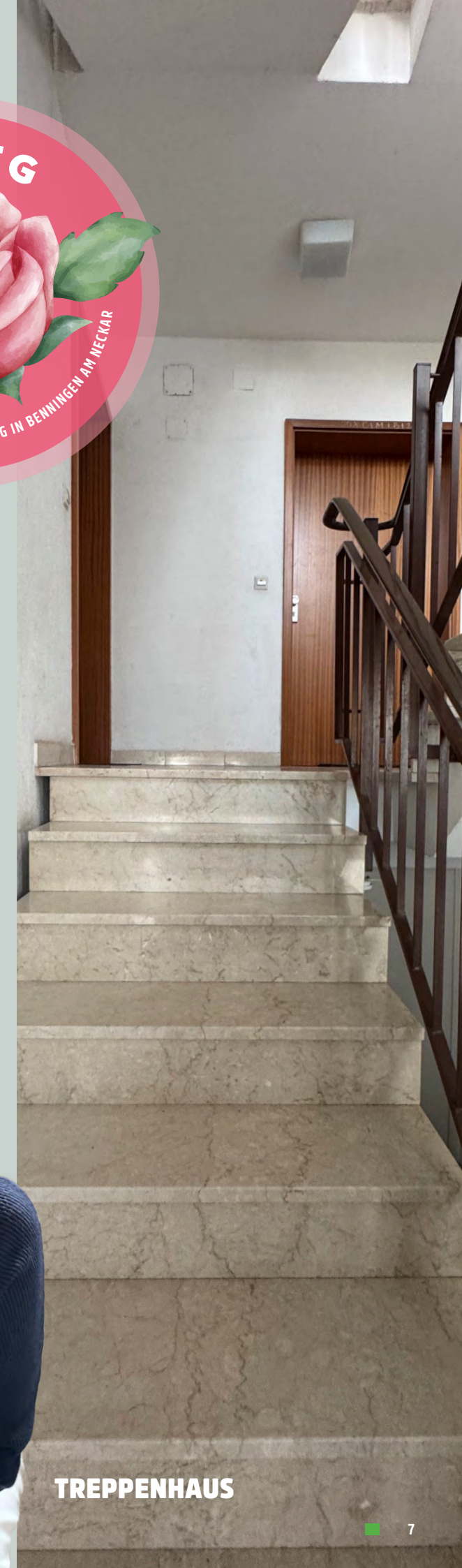
Herzlichst
Sarah Hörster
Exposé-Redaktion

Vorgemerkte Kunden erhalten alle
Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen:
www.immobilien-rienhardt.de/kontakt/suchprofil

IMMOBILIEN
Rienhardt



Folgen Sie uns auf Instagram:
@Immobilien_rienhardt



TREPPENHAUS



KÜCHE

Exposé-Nr. 125019

DIE FAKTEN



Adresse	71726 Benningen am Neckar
Lage	Ruhige Lage
Mehrfamilienhaus	8 Parteien
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	Erdgeschoss
Zimmer	2
Bäder	1
Wohnfläche	Ca. 58 m²
Baujahr	1984
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglaste Fenster mit Holzrahmen
Terrasse	Süd-Ost-Terrasse
Heizung	Holzpelletheizung (2023)
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend, dreiadrig
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Küche	Einbauküche
Badezimmer	Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden
Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz
Bezug	Die Wohnung ist vermietet
Jahresmiete	8.592 EUR
Monatl. Nebenkosten	Ca. 260 Euro (inkl. ca. 53 EUR Instandhaltungsrücklagen) Monatliche umlagefähige Kosten: ca. 160 Euro
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2023 Eigentümergeinschaft: ca. 7.863 EUR Anteil Wohnung: ca. 946 EUR
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1984, Baujahr Wärmeerzeuger: 1985, wesentlicher Energieträger: Heizöl EL, Energiebedarf: 206,3 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: G, Ausstellungsdatum: 21.12.2021, gültig bis: 20.12.2031 (Der Energieausweis wurde vor dem Einbau der Pelletheizung erstellt.)
Kaufpreis	▪ Inkl. Einbauküche ▪ Inkl. Markise ▪ Inkl. Abstellraum im UG ▪ Inkl. Tiefgaragenstellplatz 219.000 EUR
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von 3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis



WOHN- UND ESSBEREICH ANSICHT 1





ESSBEREICH



WOHN- UND ESSBEREICH ANSICHT 2



Der Eingangsbereich, mit Platz für eine Garderobe, heißt Sie willkommen. **Das Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten ist das Herzstück der Wohnung.**

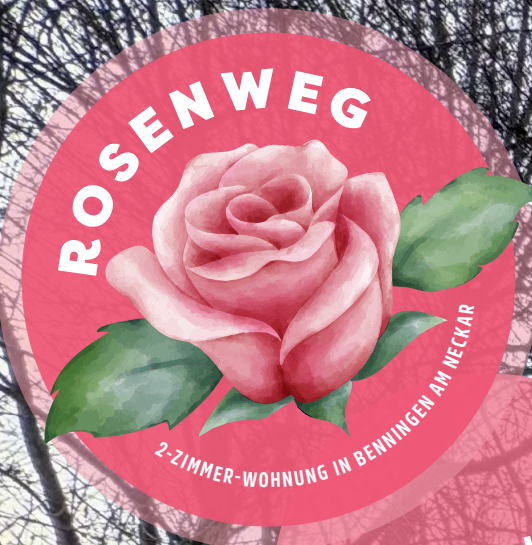
Von hier gelangen Sie sowohl in die Küche als auch ins Schlafzimmer. Außerdem sind ein innenliegendes Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer vorhanden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein Kellerraum mit Lattenverslag im Untergeschoss. Der Trocken- und Fahrradraum wird gemeinschaftlich genutzt.

Die genaue Zimmerteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf Seite 19.



BADEZIMMER



Überdachte
Süd-Ost-Terrasse
mit Garten

GARTEN



Zugang Terrasse
über Schlaf- und
Wohnzimmer

SCHLAFZIMMER

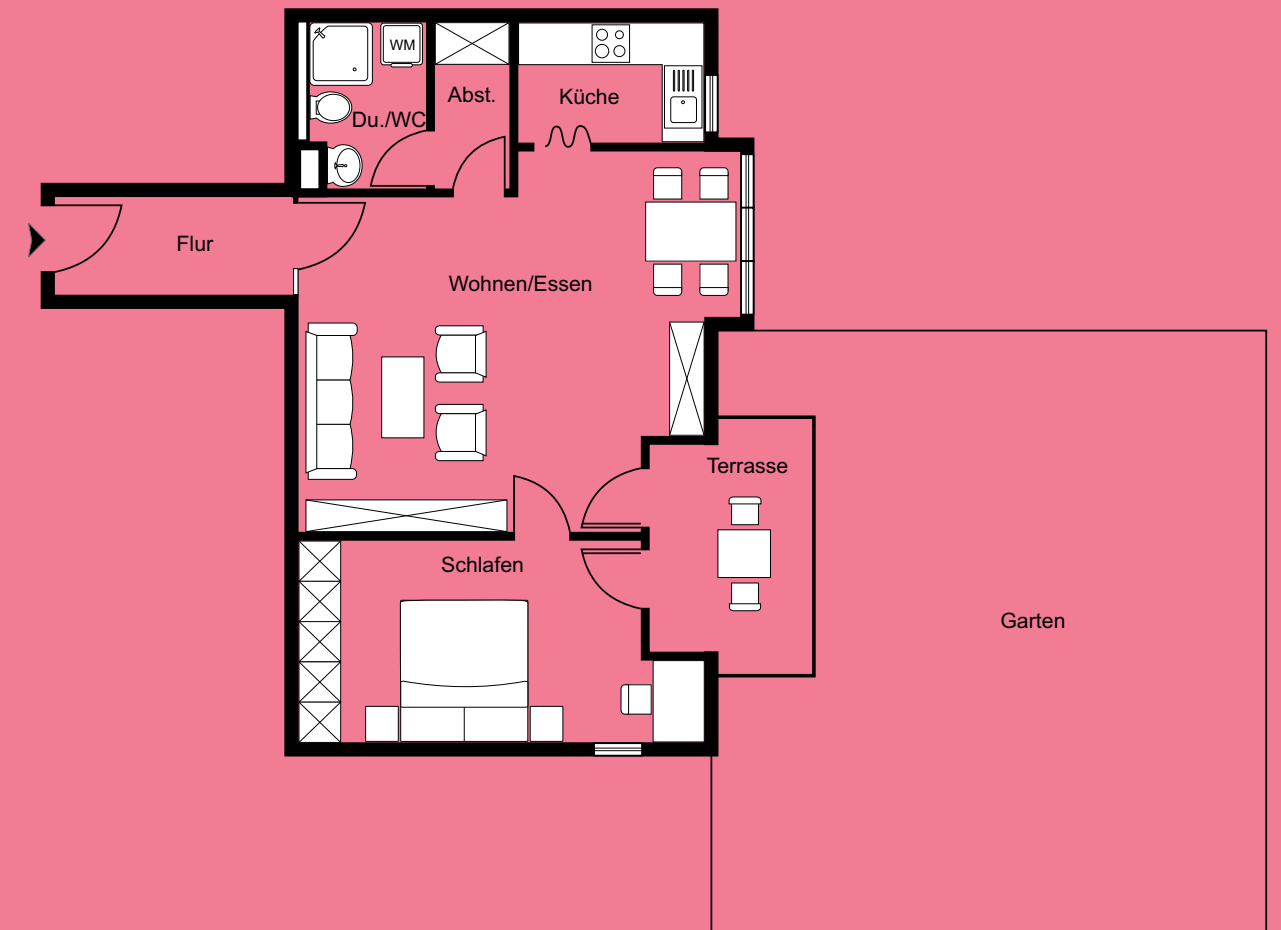


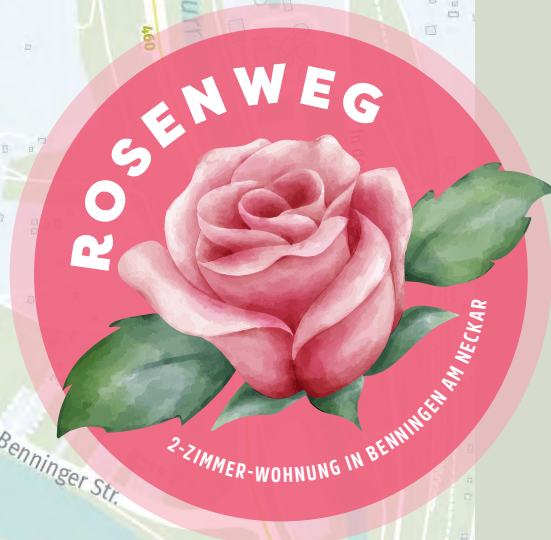
FLUR



GRUNDRISS

nicht maßstabsgerecht





LAGE UND INFRASTRUKTUR

Benningen liegt an der Württemberger Weinstraße und am Südufer einer großen Neckarschleife. Die Gemeinde ist ein aufstrebender Ort mit ca. 6.500 Einwohnern, der ländlich geprägt ist und durch die gegenüberliegenden Weinbergsteillagen, umliegenden Felder und Streuobstwiesen eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet. Die S-Bahn verfügt über eine optimale Anbindung an den Großraum Stuttgart. Die nahe 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. Zwei Landesfernradwege kreuzen Benningen, der Neckartal-Radweg und der Stromberg-Enztal-Radweg.

Die Wohnung ist zentral und ruhig in einer Sackgasse in Benningen gelegen. Zum S-Bahnhof und zur Apotheke sind es nur ca. sechs Gehminuten; eine große Arztpraxis, Physiotherapiepraxen, ein Fitness Studio, die Kreissparkasse und eine Bäckerei erreichen Sie fußläufig in ca. vier Minuten. Zahnarztpraxen sind in der Nähe vorhanden.



71726 Benningen am Neckar

- | | |
|--|--|
|  SPIELPLATZ |  BÄCKEREI |
|  KINDERGARTEN |  RESTAURANT |
|  GRUNDSCHULE |  SUPERMARKT |
|  ZAHNARZT |  ARZT |
| |  APOTHEKE |



IHR ANSPRECHPARTNER
TOBIAS DZEWIOR

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

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>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt

