



WOHNEN AUF ZWEI EBENEN -
MAISONNETTEWOHNUNG IN ASPERG

Mariette!

IMMOBILIEN
Rienhardt





Nanette!

Highlights

- ✿ Gut aufgeteilte, gepflegte und helle Maisonette-Wohnung mit sonnigem Südbalkon
- ✿ Ruhige, familienfreundliche Wohnlage nahe dem Ortskern
- ✿ Bürgergarten, Wiesen und Felder sind in wenigen Gehminuten erreichbar



ZUWEG



ESSBEREICH ANSICHT 1

Das „Haus im Haus“-Wohngefühl! Der Begriff Maisonette stammt aus dem Französischen und bedeutet „kleines Häuschen“. Genau dieses Wohngefühl vermittelt diese besondere Wohnung – ein **Rückzugsort auf zwei Ebenen**, der das Beste aus Haus und Wohnung vereint. Die offene Raumstruktur mit großzügiger Deckenhöhe schafft Weite und Leichtigkeit, während die stilvoll integrierte Treppe nicht nur zwei Etagen verbindet, sondern auch ein markantes Designelement darstellt. Die Aufteilung über zwei Ebenen ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal zum Beispiel für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Maisonette-Wohnungen wie diese befinden sich häufig in den oberen Geschossen – was hier mit einem wunderbaren **Ausblick** belohnt wird.

Wir nennen sie liebevoll **„Nanette“** – ein feines Wortspiel mit dem französischen Ursprung „Maisonette“ – weil sie nicht nur architektonisch, sondern auch charakterlich als kleines Zuhause mit Stil und Persönlichkeit überzeugt.

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante und durchdachte Maisonette-Wohnung vorstellen zu dürfen. Vielleicht ist es genau die Art von Zuhause, die zu Ihrer Persönlichkeit passt.

Herzlichst Ihre Sarah Hörster
Exposé Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten
alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Nanette!



Südbalkon mit elektrischer Markise

1. DG BALKON

Exposé-Nr. 125024

DIE FAKTEN

TREPPENHAUS

Adresse	71679 Asperg	
Lage	Ruhige Lage	
Haustyp	Mehrfamilienhaus, 6 Parteien	
Wohnungstyp	Maisonettewohnung	
Etagen	2	
Wohnfläche gesamt	Ca. 75 m ²	
Zimmer	3½	
Bäder	1	
Baujahr	2004	
Dach	Satteldach	
Fenster	Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen, überwiegend elektrische Rollläden	
Heizung	Gaszentralheizung	
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend	
Küche	Einbauküche	
Bodenbeläge	Buchenholzparkett, Fliesen	
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken, WC	
Separates WC	Ja	
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden	
Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz (Installation einer Wallbox unkompliziert möglich)	
Monatliche Nebenkosten	Ca. 257 EUR (inkl. ca. 46 EUR Instandhaltungsrücklage)	
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2023 Eigentümergeinschaft: Anteil Wohnung:	43.494 EUR 2.797 EUR
Bezug	Kurzfristig möglich	
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 2004, Baujahr Wärmeerzeuger: 2005, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 87,78 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse:C, Ausstellungsdatum: 26.02.2024, gültig bis: 25.02.2034	

Kaufpreis

- Inkl. Einbauküche
- Inkl. Abstellraum im UG
- Inkl. Tiefgaragenstellplatz

359.000 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



1. DG WOHN- UND ESSBEREICH ANSICHT 1

* *
Video-
Gegensprechanlage



1. DG KÜCHE



1. DG WC

Diese schöne Maisonette-Wohnung überzeugt mit einem einzigartigen Wohngefühl auf zwei Ebenen. Der Eingangsbereich heißt Sie durch das helle und offene **Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Südbalkon** willkommen. Die Küche schließt sich an den Wohn- und Essbereich an. Zusätzlich sind auf dieser Ebene ein Zimmer sowie ein separates WC vorhanden.

Über eine Treppe im Wohnbereich gelangen Sie auf die zweite Wohnebene. Dort sind ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer sowie eine luftige **Galerie mit Blick auf den Wohnbereich** vorhanden.

Mitverkauft werden ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein Abstellraum im Untergeschoss. In der Tiefgarage sind alle technischen Voraussetzungen vorhanden, um an jedem Stellplatz eine Wallbox installieren und nutzen zu können.

Der Fahrradraum wird gemeinschaftlich genutzt. Ein Hausmeisterservice ist vorhanden.

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf den folgenden Seiten.

* *
Mariette!

Nanette!



Luft und Licht

*Hohe Decken, offene Grundrisse
und großzügige Fensterflächen
sorgen für ein
helles, leichtes Wohngefühl.*



Nanette!



Individuelle Raumaufteilung

Durch die Etagenstruktur entstehen flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Homeoffice, Gäste oder einfach ein bisschen mehr Privatsphäre.

1. DG ARBEITSBEREICH ANSICHT 1



Nanette!

1. DG ARBEITSBEREICH ANSICHT 2

Nanette!

1. DG ZIMMER 1



1. DG TREPPE



Verbindung mit Stil

Die offene Treppe ist mehr als nur funktional –
sie wird zum Blickfang und
verleiht dem Wohnraum Struktur



Nanette!



Praktischer Stauraum
in den Abseiten

2. DG GALERIE ANSICHT 1

Nanette!

2. DG GALERIE ANSICHT 2



2. DG BADEZIMMER ANSICHT 1



2. DG BADEZIMMER ANSICHT 2

Nanette!



Wohlfühlklima das ganze Jahr

Elektrische Rollläden an den sonnenzugewandten Fenstern sorgen im Winter für helle, warme Räume und schützen im Sommer effektiv vor Überhitzung

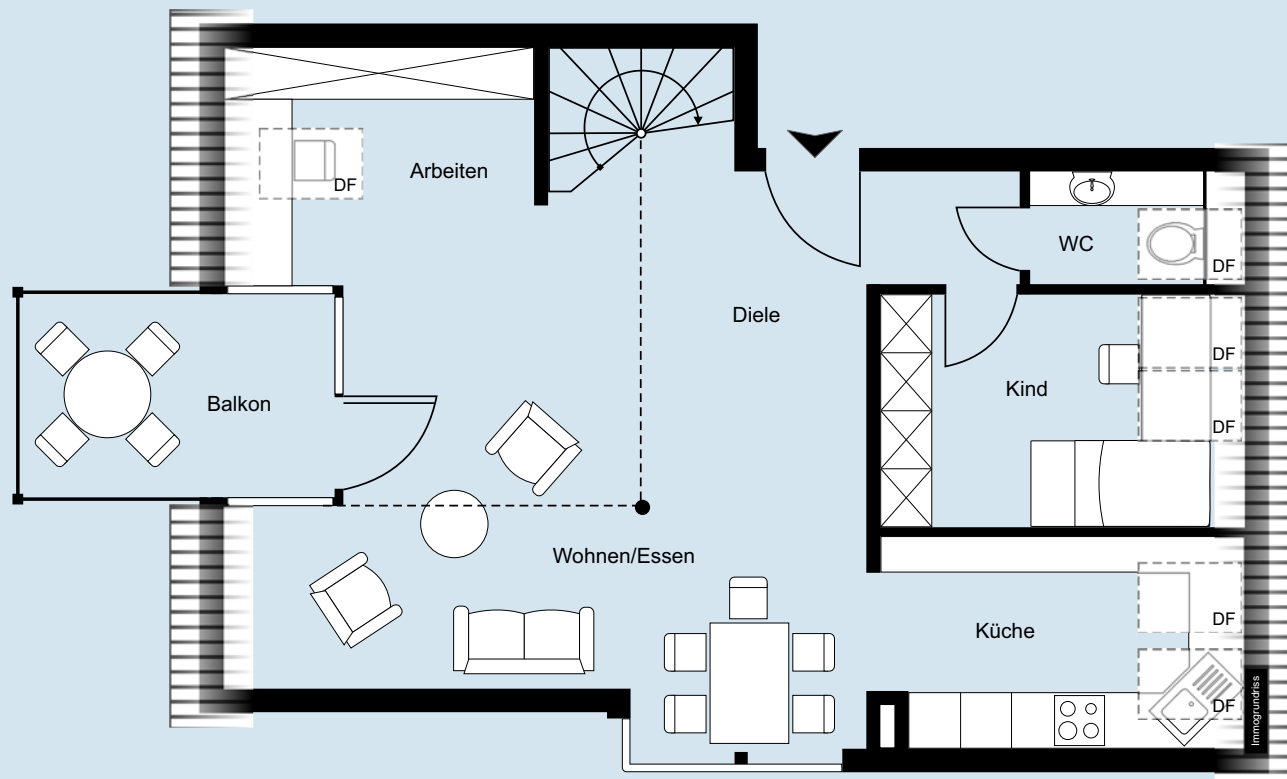
Nanette!



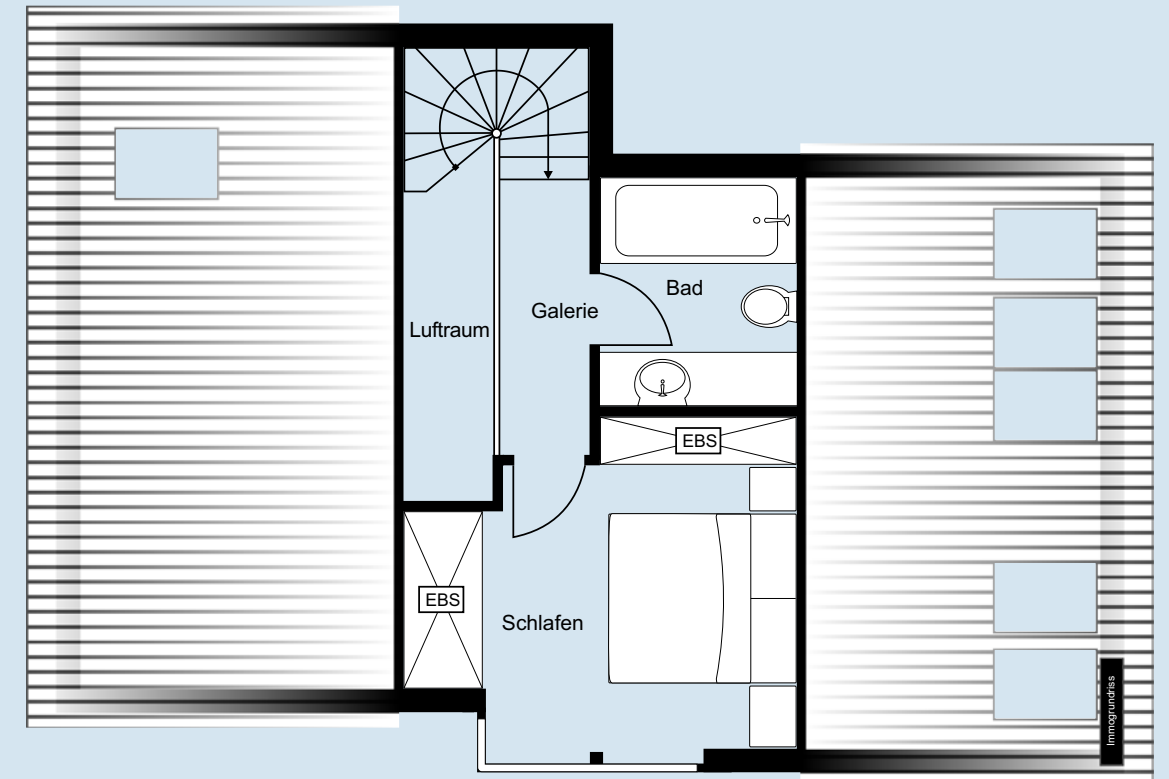
Perfekt genutzter Raum

Individuelle Einbauschränke
für Ihre Abseite –
passgenau, smart und perfekt ins
Schlafzimmer integriert

Nanette!
GRUNDRISS 1. DG
 (nicht maßstabsgerecht)



Nanette!
GRUNDRISS 2. DG
 (nicht maßstabsgerecht)



Nanette!



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Asperg ist eine beliebte, aufstrebende Stadt mit ca. 13.600 Einwohnern im Landkreis Ludwigsburg am Fuße des Berges Hohenasperg. Mittelalterliches, romantisches und vom Weinbau geprägtes Flair prägen die Innenstadt, die ein Teil der Deutschen Fachwerkstraße ist. Die gut ausgebaute Infrastruktur, die Nähe zur großen Kreisstadt Ludwigsburg und die landschaftlich reizvolle Umgebung machen Asperg zu einem sehr begehrten Wohnort.

Eingebettet in eine gepflegte, familienfreundliche und naturnahe Nachbarschaft befindet sich die schöne Wohnung nahe dem Ortskern. Frische Brötchen sowie Möglichkeiten für den Wocheneinkauf befinden sich in wenigen Metern Entfernung. Als Ausgangspunkt für Ihre Outdoor-Aktivitäten ist die naturnahe Lage ebenfalls ideal. Zahlreiche Wander- und Fahrradtouren laden zu schönen Ausflugszielen ein. Als Spielbereich für Ihre Kinder aber auch zur Freizeitgestaltung für Erwachsene bietet sich der nahegelegene Bürgergarten an, der zu Fuß schnell erreichbar ist. Hier können Sie sich u.a. mit einer Riesenrutsche, Seilbahn, Klettergerüst, Schachspiel oder einer Bocciabahn die Zeit vertreiben. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Asperg gut mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Weitere zahlreiche schulische Möglichkeiten befinden sich im direkt angrenzenden Ludwigsburg. Die B27 sowie die Autobahnauffahrten Ludwigsburg-Nord und -Süd sind ca. zehn Autominuten entfernt. Ob Karlsruhe, Heilbronn oder Stuttgart, Ihr Ausgangspunkt bietet Ihnen hervorragende Anbindungen.



71679 Asperg

- | | |
|--|---|
|  KINDERGARTEN |  SUPERMARKT |
|  GRUNDSCHULE |  BÄCKEREI |
|  SPIELPLATZ |  METZGEREI |
|  DROGERIEMARKT |  RESTAURANT |



Nanette!

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

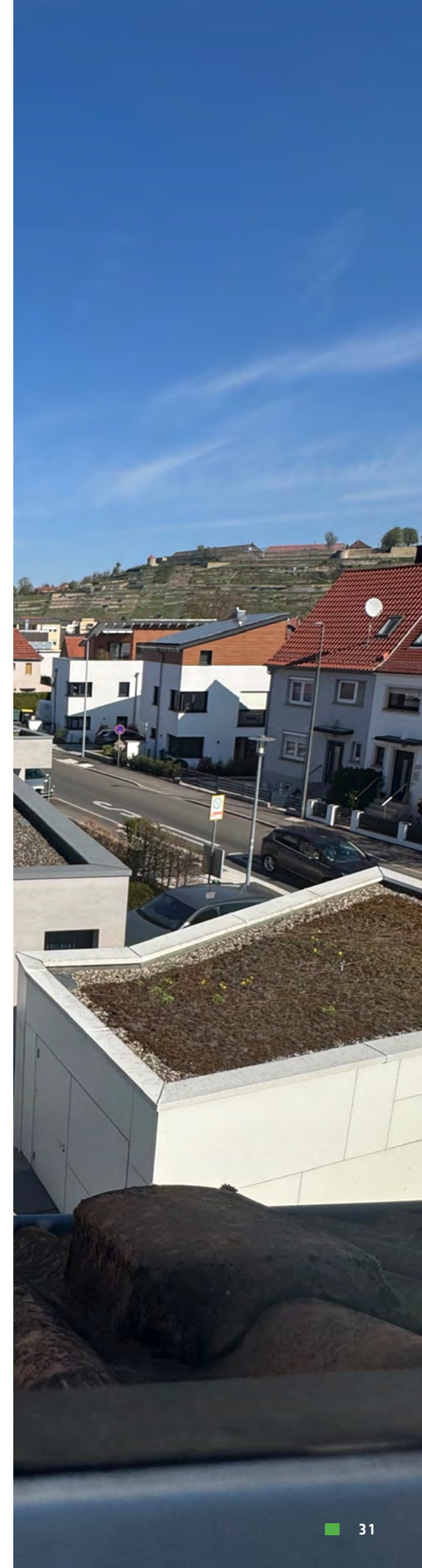
<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt