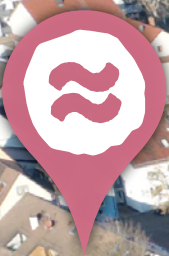
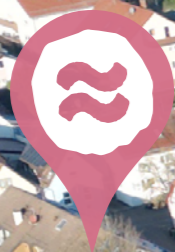


3½-ZIMMER-WOHNUNG IN REMSECK-NECKARGRÖNINGEN

# NEXT TO NECKAR



IMMOBILIEN  
Rienhardt



**NECKAR**  
LUFTLINE 25M





# SONNENDECK

## RICHTUNG SÜDEN



DACHTERRASSE ANSICHT 1

### Rückzugsort mit Top-Aussicht

Schaffen Sie sich Ihre Wohlfühloase über den Dächern von Neckargröningen. Den Gestaltungsmöglichkeiten sind hier keine Grenzen gesetzt. Mit attraktiver Begrünung, gemütlichen Sitzmöglichkeiten und einem ansprechendem Sonnenschutz steht dem Feierabend unter freiem Himmel nichts mehr im Wege.

**Tipp:** Mit Outdoor-Teppichen wird's mit wenig Aufwand stilvoll und gemütlich.



WOHNBEREICH ANSICHT 1



## Den Neckar als Nachbarn entdecken!

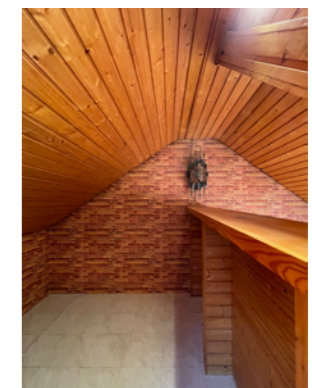
Diese ansprechende Wohnung ist für Neckarfreunde unschlagbar. **Ein paar Schritte vor die Haustüre und schon stehen Sie am Neckarufer**, auf einem schönen Spazierweg, unweit von der Schiffsanlegestelle. Ob zur morgentlichen Joggingrunde, dem Sonntagsspaziergang mit Freunden und Familie oder einfach zum Verweilen auf einer Parkbank an der Flusspromenade – das Leben so nah am Fluß schenkt Ihnen eine ganz besondere Lebensqualität. Auch der Neckar selbst wird zunehmend für unterschiedliche Freizeitaktivitäten interessant: Neben Schiffen, Kanu- und Ruderbooten werden immer mehr Stand-Up-Paddler gesichtet. Kurse und Equipment zum Leihen bieten z.B. „die Zugvögel“ an. ([www.diezugvoegel.de](http://www.diezugvoegel.de))

Wir freuen uns Ihnen diese **attraktive Wohnung, eingebettet in eine familiäre Hausgemeinschaft**, über den Dächern von Neckargröningen näher vorstellen zu dürfen.

Viel Freude damit!

**Herzlichst Ihre Eleonore Sanchez**

Exposé-Redaktion





## Das Herzstück

Dieser schöne geräumige Wohnbereich stellt den Mittelpunkt der Wohnung dar. Als Verbindung zu allen Räumen bietet er Ihnen viele Möglichkeiten Ihr Hab und Gut zu arrangieren. Freuen Sie sich über das Gestaltungspotenzial und darauf, diese vier Wände mit Leben zu füllen.

WOHNBEREICH ANSICHT 2



WOHNBEREICH ANSICHT 3



WOHNBEREICH ANSICHT 4



Diese schön geschnittene **3½-Zimmer-Wohnung** liegt im **Dachgeschoss** eines gepflegten **Acht-Familienhauses**, in Remseck am Neckar, im Stadtteil Neckargröningen. Die Wohnung begrüßt Sie mit einem kleinen Flur, der Sie direkt in den **großen Wohnbereich** führt. Von hier aus ist die **Dachterrasse** begehbar, die einen schönen Blick über die Dächer des Ortes bietet. Auch der **Essbereich und die Küche grenzen an das Wohnzimmer und an die Terrasse**. Das Schlafzimmer und ein weiteres Durchgangszimmer sind in Nordausrichtung der Wohnung gelegen. Ein innenliegendes **Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC**, wie ein **Abstellraum** gehören ebenfalls zur Wohnung. Über eine **Sambatreppe** gelangen Sie vom Wohnzimmer aus in den **ausgebauten Spitzboden**, der nicht in der Wohnfläche einberechnet ist. Hier profitieren Sie von zusätzlichem Platz zur individuellen Nutzung.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein **Hobbyraum** im Untergeschoss und ein **Kellerraum mit Lattenverschlagn**. Zudem genießen Sie den Komfort einer **Hausgarage** und einem **Stellplatz im Freien**. Der Wasch- und Trockenraum stehen der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

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



KÜCHE



UNTER DACH  
UND FACH



SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER



WC



EINGANGSBEREICH



UG HOBBYRAUM 1



UG HOBBYRAUM 2



ABSTELLRAUM

EXPOSÉ-NR. 122052

# DIE FAKTEN

Adresse	71686 Remseck am Neckar
Lage	Ruhige Wohnlage
Objektart	Mehrfamilienhaus
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etagen	3
Zimmer	3½
Bäder	1
Wohnfläche	Ca. 69 m <sup>2</sup> (zzgl. ausgebautem Spitzboden)
Baujahr	1975
Garage/ Stellplätze	Hausgarage, ein Stellplatz im Freien
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglast mit Holzrahmen
Heizung	Ölzentralheizung
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend
Bodenbeläge	Fliesen, PVC
Küche	Einbauküche vorhanden
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken, seperates WC
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden
Bezug	Kurzfristig möglich
Monatliche Nebenkosten	ca. 330 EUR (inkl. ca. 78 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2021 Eigentümergeinschaft: ca. 32.805 EUR Anteil Wohnung: ca. 3.411 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1975, Baujahr Wärmeerzeuger: 1994, wesentlicher Energieträger: Öl, Energiebedarf: 112,7 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 04.04.2022, gültig bis: 03.04.2032
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inkl. Hobbyraum</li><li>▪ Inkl. Kellerabteil</li><li>▪ Inkl. Hausgarage</li><li>▪ Inkl. Stellplatz im Freien</li></ul>
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionteilung in Höhe von <b>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</b>



## Raumwunder

Der ausgebaute Spitzboden ist nicht in der Wohnfläche einberechnet und stellt daher zusätzliche Fläche zu Ihrer individuellen Nutzung dar. Ob als Fernsehzimmer, Arbeitsplatz oder Spieletage für den Nachwuchs – Sie werden den Mehrwert sicher zu schätzen wissen.

**DG HOBBYRAUM ANSICHT 1**



DG HOBBYRAUM ANSICHT 2



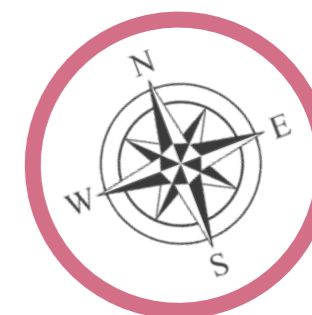


# NEXT TO NECKAR

GRUNDRISS | 1. DG



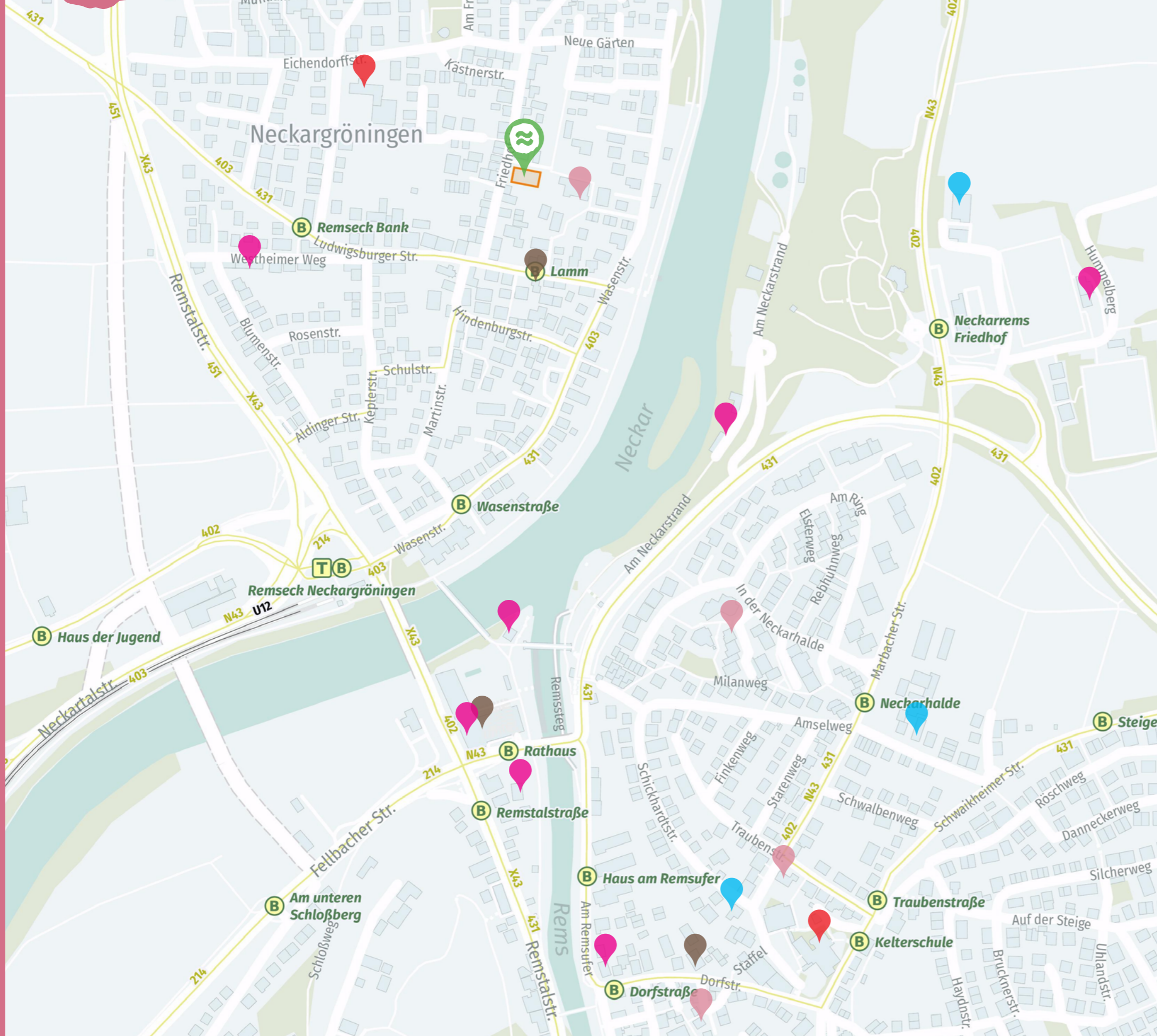
- 01 DIELE
- 02 WC
- 03 BADEZIMMER
- 04 KÜCHE
- 05 DACHTERRASSE
- 06 KINDERZIMMER
- 07 WOHN-/ ESSBEREICH
- 08 ZIMMER
- 09 SCHLAFZIMMER
- 10 ABSTELLRAUM





# NEXT TO NECKAR

3 1/2-ZIMMER-WOHNUNG IN REMSECK NECKARGRÖNINGEN



## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Zwischen Ludwigsburg und der Landeshauptstadt Stuttgart liegt die große Kreisstadt **Remseck am Neckar mit ca. 26.000 Einwohnern**. Der schönen Stadt, die am Neckar und der Rems gelegen ist, ist es gelungen, die alten dörflichen Strukturen mit den Vorzügen einer großen Kreisstadt zu verbinden. Ein **gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr**, ein vielfältiges Vereinsangebot sowie **zahlreiche Bildungseinrichtungen** für Kinder und Jugendliche machen Remseck zu einem attraktiven Wohnort für alle Altersgruppen. Am **Zusammenfluss von Rems und Neckar steht Ihnen der schöne, fast 100 Meter lange Neckarstrand** zur Verfügung. Zudem befinden sich Felder und Wiesen in unmittelbarer Nähe. Profitieren werden Sie von der ländlichen und doch gut ausgebauten Infrastruktur.

Remseck am Neckar verfügt über ein **reichhaltiges Angebot an Lebensmittelmärkten und Einzelhandelsgeschäften**. In Remseck befinden sich die **Wilhelm-Keil-Schule (Gemeinschaftsschule)** und das **Lise-Meitner-Gymnasium**. Im angrenzenden Ludwigsburg gibt es vier Werkrealschulen, drei Realschulen, vier Gymnasien, eine Freie Waldorfschule sowie zahlreiche Förderschulen.

Die Wohnung liegt im Ortsteil Neckargröningen, welcher im östlichen Teil von Remseck am Neckar liegt. Neckargröningen verfügt über eine Busverbindung sowie über eine **U-Bahnverbindung direkt nach Stuttgart**. Die nah liegende Neckarbrücke bringt Sie ganz bequem in **das hübsche Remstal**.



71686 Remseck am Neckar



KINDERGARTEN



GRUNDSCHULE



GYMNASIUM



SUPERMARKT



BÄCKEREI



RESTAURANT



# NEXT TO NECKAR

3½-ZIMMER-WOHNUNG IN REMSECK NECKARGRÖNINGEN





**TOBIAS DZEWIOR**



**NEXT TO NECKAR**  
3½-ZIMMER-WOHNUNG IN REMSECK NECKARGRÖNINGEN

## 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>



Vorgemerkte Kunden  
erhalten alle  
Immobilienangebote vorab –  
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:  
**@immobilien\_rienhardt**



IMMOBILIEN  
**Rienhardt**

