Exposé

Maisonette in Baden-Württemberg - Affalterbach

Nachhaltiges Wohnen mit Blick bis nach Stuttgart

Objekt-Nr. OM-424402

Maisonette

Verkauf: **698.200 €**

71563 Baden-Württemberg - Affalterbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	118,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	51.800 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung
Das Mehrfamilienhaus wurde in Holz-Hybridbauweise gefertigt. Besonders hervorzuheben ist der hohe Energiestandard des Gebäudes (EH40), verbunden mit der Wahl von ökologischen Baustoffen – dies sorgt nicht nur für spürbar niedrige Energiekosten und ein gesundes, warmes Wohnklima, sondern schont zudem unsere Umwelt. Beim Kauf dieser klimafreundlichen Wohnung haben Sie die Möglichkeit, von der staatlichen Förderung der KfW-Bank zu profitieren – die Förderung erfolgt in Form

eines attraktiven, zinsvergünstigten Kredits in Höhe von 100.000 €.

Ausstattung
Dieses moderne Mehrfamilienhaus besticht durch seine Architektur sowie durch seine hochwertige Ausstattung und Funktionalität. Ein Aufzug bringt Sie von der Tiefgarage zu Ihrer Wohnung. Für Stauraum sorgt ein großzügiger privater Abstellraum im Untergeschoss. Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse finden Sie sowohl direkt im Abstellraum als auch in Ihrer Wohnung.

Zur Ausstattung zählen hochwertige Holzparkettböden in den Wohnräumen und Designfliesen in den Bädern. Hohe sichtbare Massivholzdecken sowie weiße Innentüren schaffen die Grundlage für Ihren persönlichen

Wohlfühlort. Großflächige Fensterelemente in Holz-Aluminium mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden bzw. Jalousien durchfluten die Räume mit viel Licht und sorgen für ein freundliches und warmes Wohngefühl.

Moderne Sanitärausstattungen mit Handtuchheizkörpern und bodenebenen Duschen vervollständigen die Tageslichtbäder jeder Wohnung. Kalte Füße gehören dank der Fußbodenheizung der Vergangenheit an.

Die Sonne können Sie auf Ihrem privaten Balkon genießen, umgeben von attraktiv angelegten Außenanlagen.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges
Besichtigungstermine sind jederzeit möglich!

Lage
Am Fuße des Lembergs befindet sich die idyllische Gemeinde Affalterbach mit rund 4.500 Einwohnern. Sie ist Teil des Landkreises Ludwigsburg in Baden-Württemberg und trotz ihrer Lage inmitten landschaftlich reizvoller Natur äußerst verkehrsgünstig gelegen. Sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto können umliegende Städte wie Winnenden, Ludwigsburg und Marbach am Neckar in Kürze erreicht werden.

Die Nähe zur A81 und B14 ermöglicht zudem ein schnelles Erreichen größerer Städte wie Heilbronn oder der Landeshauptstadt Stuttgart.

Affalterbach vereint die Vorzüge einer ländlichen Lage mit denen einer Stadt: Einkaufsmöglichkeiten einschließlich regionaler Biohofläden, Banken, Post, Arztpraxen sowie eine Grundschule und Kinder-gärten befinden sich direkt im Ort. Das Gewerbegebiet mit seinen teilweise international tätigen Firmen bietet attraktive Arbeitsplätze.

Die Gemeinde sorgt mit ihren verschiedenen Vereinen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Für sportliche Aktivitäten stehen Spielfelder für Ballsportarten, leichtathletische Anlagen und Kinderspielmöglichkeiten zur Verfügung. Aber auch die Natur um Affalterbach eignet sich bestens zur Naherholung: Der Lemberg lädt zu Spaziergängen und zum Radfahren durch Wald und Weinberge ein, in wenigen Minuten gelangt man in das

idyllische Buchenbachtal. Um den Abend ausklingen zu lassen, bietet sich ein Besuch in einer der verschiedenen Gaststätten an.

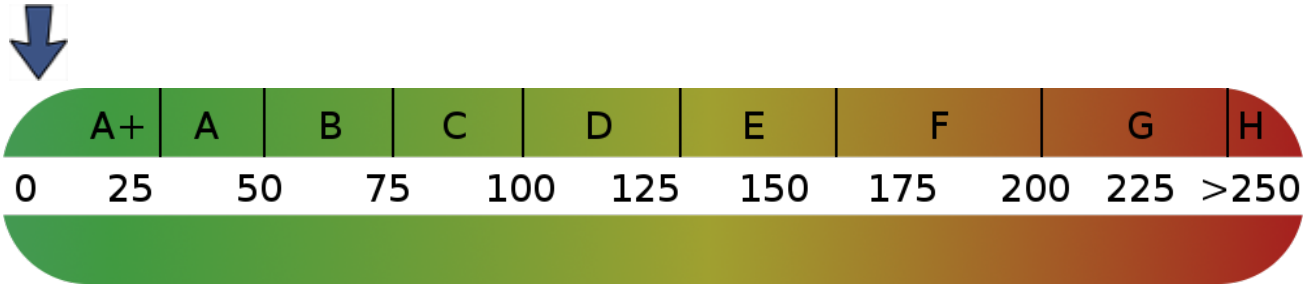
Das klimafreundliche Mehrfamilienhaus befindet sich in einer sehr zentralen, gewachsenen und verkehrsberuhigten Lage. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bushaltestellen, Kindergärten, die Schule und das Naherholungsgebiet sind

fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

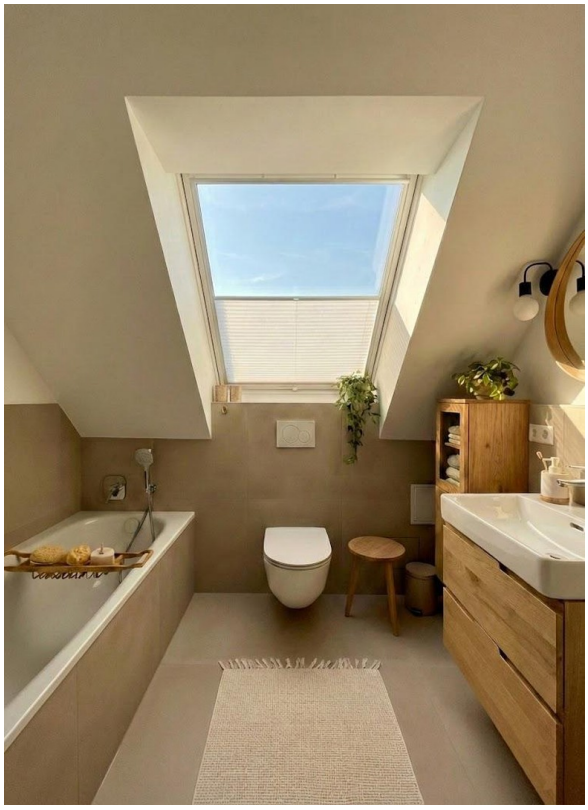
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Büro

Exposé - Galerie



Bad

Dusche

Exposé - Galerie

Balkon

Diele

Exposé - Galerie

Kind

Kochen - Essen

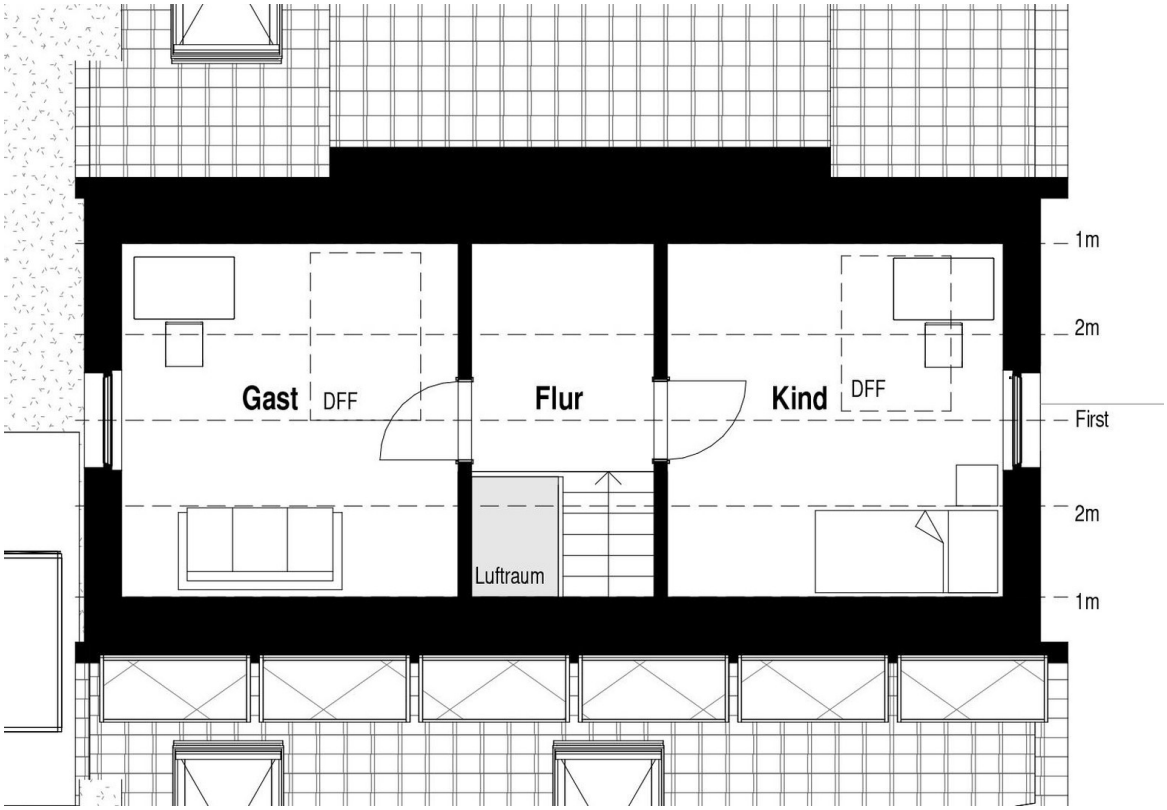
Schlafen

Dachgeschoss

Galeriegeschoss

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Galeriegeschoss