

# Exklusive Maisonetten- wohnung Benningen

Bezugsfertig, perfekt für Pendler; eine schnelle Anbindung an  
Stuttgart | Ludwigsburg | Marbach

Bahn, Schiff, Auto oder öffentlich zum Flughafen!

# KLASSE!

Eine moderne, smarte 5,5-Zimmer, mietfreie Wohnung in zentraler Lage von Benningen am Neckar.

über 140 qm nach WoFlIV | 165 qm reine Grundrissfläche

**Wohnen über drei Ebenen mit Weitblick auf die Weinberge;**

Provisionsfrei



# Überblick des Exposés



Blick Ostseite von unten

- ❖ Objektbeschreibung
- ❖ Lagebeschreibung
- ❖ Infrastruktur
- ❖ Ausstattung und Zustand
- ❖ Grundrisse
- ❖ Kaufpreis und Nebenkosten
- ❖ Besichtigungsmöglichkeiten
- ❖ Finanzierungsinformationen
- ❖ Kontaktinformationen



Blick durch das Fenster vom Wohnzimmer auf die Weinberge



Benningen

(1,686

# Objektbeschreibung

- **Wohnen wie im Einfamilienhaus!**
- **Starke Infrastruktur**
- **Penthouse-Feeling**
- **Eine Vielzahl von Highlights**
- **über 140 qm nach WoFlV - 165 qm reine Grundrissfläche**

## Modernes Wohnen mit Weitblick – Maisonettewohnung mit 5.5 Zimmern in bester Lage von Benningen am Neckar

Zum Verkauf steht eine großzügige, modern ausgestattete Maisonettewohnung mit 5.5 Zimmern in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Benningen. Mit rund **140 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFlV (ca. 165 m<sup>2</sup> Grundfläche)** bietet sie ein Wohngefühl wie im eigenen Haus – und das ganz ohne Maklerprovision.

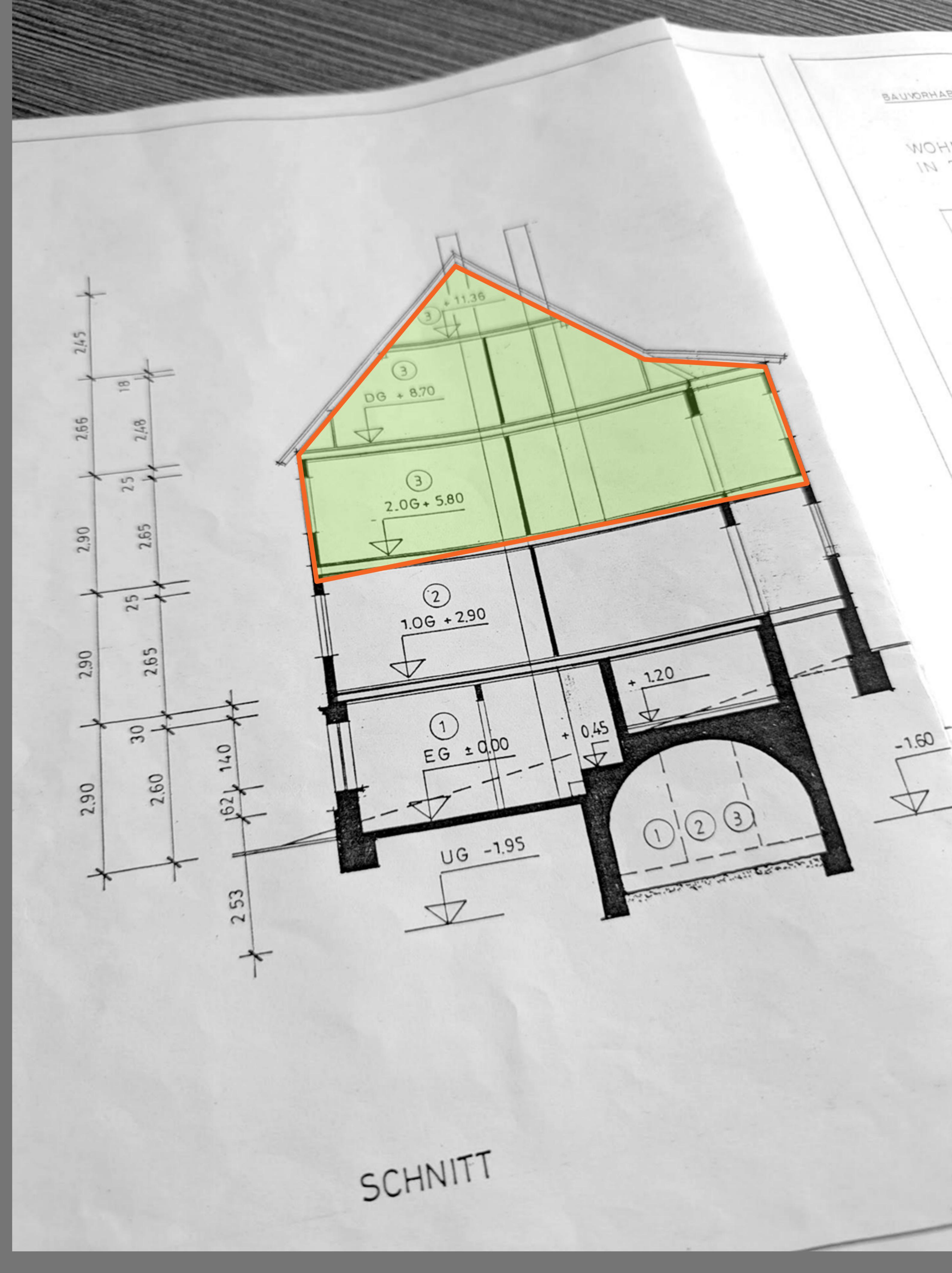
Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und ist damit ideal für **Familien mit Platzbedarf**, **Mehrgenerationenhaushalte** oder **Pendler** mit Arbeitsplätzen in Ludwigsburg, Stuttgart oder Backnang.

Ein echtes Plus: Das **Haus mit nur drei Wohneinheiten** (eine Einheit je Stockwerk) sorgt für Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Miteinander. Die hier angebotene Einheit ist die größte im Gebäude und befindet sich im obersten Geschoss – mit herrlichem Weitblick auf die umliegenden Weinberge.

Die Wohnung wurde **2017 umfassend kernsaniert und modernisiert**. Sie ist technisch auf dem aktuellen Stand und bietet zahlreiche smarte Ausstattungsmerkmale wie **elektrische Rollläden, App-gesteuerte Thermostate und Lichtsteuerung**. Anschlüsse für Sicherheitskameras sind ebenfalls vorbereitet.

Die **Wohnräume sind großzügig geschnitten**, lichtdurchflutet und vermitteln ein elegantes, zeitloses Ambiente. Ein **Gewölbekelleranteil** gehört zur Wohneinheit und bietet zusätzlichen Stauraum.

Mit einem **niedrigen Hausgeld von nur 248 Euro monatlich** und der hochwertigen Ausstattung ist diese Wohnung eine seltene Gelegenheit – Wohnen mit Komfort und Stil in einer der gefragtesten Lagen der Region.



# Lagebeschreibung

- Pendlertraum: In 20 Minuten direkt ins Herz von Stuttgart
- Wohnen, wo andere spazieren gehen – nah am Neckarparadies
- Historischer Ortskern trifft moderne Lebensqualität
- Umgeben von Weinbergen, Natur und kulturellen Highlights
- Neckarparadies - Benningen und Marbach sind die Landesgartenschau BW 2033.

## Top-Lage mit Weitblick – Wohnen in Benningen am Neckar

Die Wohnung befindet sich in einem der gefragtesten Wohngebiete von Benningen am Neckar – **zentrumsnah** und **dennoch angenehm ruhig**. In unmittelbarer Umgebung finden sich **Kindergärten, Spielplätze, Schulen, Ärzte, eine Apotheke, Supermärkte sowie Restaurants und Cafés** – alles bequem zu Fuß erreichbar. Auch der **Bahnhof** ist nur wenige Schritte entfernt und bietet mit der **S-Bahn-Linie S4** eine direkte Anbindung nach Ludwigsburg, Stuttgart und die Region.

Benningen selbst liegt idyllisch **inmitten des Württembergischen Weinbaugebiets** – ein charmanter, gut angebundenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Ein besonderes Highlight: **Vom Wohnzimmer aus eröffnet sich ein weiter Blick über die umliegenden Weinberge** – ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.



Rathaus von Benningen  
von KS-Images.de

# Lagebeschreibung

## Lebendige Umgebung mit Geschichte, Kultur und Natur

Benningen am Neckar bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot – direkt vor der Haustür.

Im **Benninger Heimatmuseum** begeben sich Besucher auf eine spannende Zeitreise – von der Römerzeit bis in die Gegenwart. Dauer- und Wechselausstellungen machen die Geschichte der Gemeinde lebendig und greifbar. Ein echtes Highlight ist das große **Kastelldenkmal**, das an das römische Erbe der Region erinnert – ergänzt durch ein frei zugängliches kleines Museum.

Nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt lädt das idyllische Neckarufer zum Entspannen ein. In nur fünf Minuten erreicht man den beliebten **Biergarten am Wasser**, direkt neben dem Bootsverein – ein perfekter Ort für laue Sommerabende. Über eine Fußgängerbrücke gelangt man bequem ins benachbarte **Marbach am Neckar**, wo das bekannte **Literaturmuseum der Moderne** und die **Schillerhöhe** kulturinteressierte Besucher erwarten. Auch das Marbacher Schwimmbad ist schnell zu erreichen.

Für Naturfreunde liegt das **Neckarparadies** direkt vor der Tür: ein ökologisch aufgewertetes Natur- und Umweltschutzgebiet am Flussufer, das sich ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Naturbeobachtungen eignet. Auf einer Strecke von rund einem Kilometer wurde die Talaue hier naturnah gestaltet – ein gemeinschaftliches Projekt von Stiftung EuroNatur, dem Landkreis Ludwigsburg und verschiedenen Fachinstitutionen. Noch spannender: Benningen und Marbach am Neckar werden Gastgeber der **interkommunalen Gartenschau** im Jahr 2033. Rund um das Neckarparadies entstehen langfristige Erholungsflächen, moderne Infrastruktur, attraktive Flanierwege und Orte zum Verweilen – echte Daueranlagen, die Ihnen und Ihrer Familie auch über das Gartenschaujahr hinaus viel Freude und einen echten Mehrwert bieten.

Ein echtes Highlight im Jahresverlauf ist die **Benninger Kirbe** – ein traditionsreiches Volksfest mit überregionalem Ruf. Das spektakuläre Feuerwerk, das die Veranstaltung krönt, ist in puncto Farbenpracht und Inszenierung selbst mit Großstadtveranstaltungen vergleichbar.



Benninger Heimatmuseum  
von Martin Kalb

# Infrastruktur

- **Bahnhof Benningen (S-Bahn-Anschluss)** – direkte Verbindung nach Stuttgart, Ludwigsburg & Marbach über die S4 - Die Unterführung wurde erst kürzlich renoviert mit neuem Boden und neuen Treppenstufen!
- **Gute Straßenanbindung** – über B27 und nahegelegene Autobahn A81
- **Nahversorgung** – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Wochenmarkt
- **Bildungseinrichtungen** – Grundschule, Kindergärten und Nähe zu weiterführenden Schulen
- **Freizeit und Sport** – Sportanlagen, Neckarufer-Radweg, breit gefächertes und aktives Vereinsleben
- **Öffentliche Einrichtungen** – Rathaus, Bürgerbüro, Bibliothek
- **Gesundheitsversorgung** – Hausärzte, Zahnärzte, Physiotherapie im Ort und Kliniken in Ludwigsburg

## Perfekt angebunden – zentral, schnell, unkompliziert

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung – sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto. Der Bahnhof Benningen liegt an der Bahnstrecke Backnang–Ludwigsburg und wird von der S-Bahn-Linie S4 (Backnang–Marbach–Stuttgart Schwabstraße) bedient. Die Züge verkehren im Halbstundentakt, in den Hauptverkehrszeiten sogar alle 15 Minuten. Besonders praktisch: Der Bahnhof ist in weniger als einer Minute bequem zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in nur einer Minute nach Marbach, in etwa acht Minuten nach Ludwigsburg und in rund 25 Minuten direkt ins Zentrum von Stuttgart.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden. Die Anschlussstelle Pleidelsheim zur Autobahn A81 (Heilbronn–Stuttgart–Singen) ist lediglich vier Kilometer entfernt. Der internationale Flughafen Stuttgart liegt etwa 50 Kilometer südlich in Leinfelden-Echterdingen und ist über die Autobahn oder mit der S-Bahn bequem erreichbar.

Benningen bietet zudem eine charmante Besonderheit: Der Ort verfügt über eine eigene Anlegestelle für die Neckar-Personenschifffahrt. Von hier aus starten in der Saison regelmäßig Ausflugsfahrten mit dem „Neckar-Käpt'n“, etwa zur Weinprobe oder zu festlichen Veranstaltungen – ein außergewöhnlicher Freizeitwert direkt vor der Tür.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In der unmittelbaren Umgebung finden sich ein Supermarkt, mehrere Bäckereien und Cafés, Restaurants sowie eine sehr gute medizinische Versorgung durch eine Gemeinschaftspraxis, Zahnarzt, Apotheke und verschiedene physiotherapeutische Angebote.



**Benningen am Neckar- Bahnhof**  
von Cyre - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0



# Wohn- und Essbereich

- **Riesiger 40 qm Wohn- und Essbereich**
- **Edle, hochwertige 60x60 Fliesen**
- **Außergewöhnliche Deckenbeleuchtung**
- **Hell, durch 4 Fenster mit Blick auf die Weinberge**
- **Sämtliche Innenfensterbänke bestehen aus hochwertigem Marmor.**
- **Steckdosenanzahl: 15 Stück Netzwerkanschlüsse**

## Weite, Licht und Leben – der Wohnbereich als Herzstück des Zuhause

Der rund 40 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – offen gestaltet, lichtdurchflutet und wie geschaffen für das tägliche Familienleben. Über vier große Fenster strömt den ganzen Tag über natürliches Licht in den Raum und eröffnet einen weiten Blick auf die umliegenden Weinberge sowie das historische Ortszentrum mit Kirche und Rathaus – eine Kulisse, die sich täglich neu erleben lässt.

Der gesamte Bereich ist mit eleganten, großformatigen 60x60 cm-Fliesen ausgestattet, die nicht nur stilvoll, sondern auch besonders pflegeleicht sind – ideal für den Alltag mit Kindern. Eine dezente, stimmungsvolle Deckenbeleuchtung sorgt am Abend für eine warme Atmosphäre und schafft fließende Übergänge zwischen Essen, Spielen, Entspannen und Zusammensein.

Trotz Einrichtung bleibt der Raum angenehm offen – so großzügig, dass Kinder hier mit dem Laufrad ihre Runden drehen können. Von außen lässt sich kaum erahnen, wie viel Weite und Wohnqualität sich hinter der Fassade verbirgt.

Auf Wunsch können zwei auf Maß abgestimmte Möbelstücke übernommen werden, die sich perfekt in das Raumkonzept einfügen: ein massiver, quadratischer Holztisch mit 1,60 x 1,60 Metern Grundfläche, durch dessen Mitte ein dekorativer und funktionaler Ausschnitt für Raclette, Fondue oder Tischdekoration verläuft – ergänzt durch zwei integrierte Schubladen für Besteck oder Zubehör. Dazu ein modulares, vierteiliges Designer-Sofa von Bolia im skandinavischen Stil – jedes der quadratischen Elemente misst 1 x 1 Meter. Die Formensprache der Möbel greift die klare Geometrie des Raumes auf, der selbst aus zwei großzügigen Quadranten besteht – und damit nicht nur funktional überzeugt, sondern auch architektonisch ein klares Statement setzt.





Wohnzimmer



Abend | Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Küche

## ■ Praktische Abstellkammer

## ■ Großzügig

## ■ Hochwertige Ausstattung:

Siemens | NEFF-Geräte | Blanco-Wasserhahn | etc.

## ■ Lichtdurchfluteter Raum mit französischem Balkon

## ■ Steckdosenanzahl: 4 Stück + 1 mit USB

## ■ Der Grundriss der Küche lässt zu, den französischen Balkon auf der Südseite mit relativ geringem Aufwand zu einem vollwertigen Balkon umzubauen

## Ein echtes Highlight – moderne Küche mit Stil und Funktion

Die großzügige, moderne Einbauküche wurde Ende 2019 installiert und zählt zu einen der vielen besonderen Highlights der Wohnung. Der lichtdurchflutete Raum mit französischem Balkon schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und lädt zum Kochen und Genießen ein.

Die großzügige Arbeitsfläche aus edlem Granit bietet reichlich Platz für Vorbereitung und Kreativität – ideal für alle, die gerne kochen. Hochwertige Einbaugeräte von Siemens und NEFF sorgen für erstklassigen Komfort: darunter ein Backofen in angenehmer Sichthöhe, eine große Siemens-Spülmaschine mit WLAN-Funktion sowie ein extra breiter Induktionsherd von NEFF mit Touch-Bedienung und praktischen Sonderfunktionen.

Ein stilvoller Blanco-Wasserhahn sowie eine ca. 2 m<sup>2</sup> große, angrenzende Abstellkammer ergänzen die Küche perfekt. Praktisch: Eine integrierte USB-Steckdose an der Arbeitsfläche der Ofenseite ermöglicht bequemes Laden von Geräten im Alltag.

Am Abend sorgen zehn elegant integrierte LED-Spots für stimmungsvolle Beleuchtung, deren Licht sich dezent auf den hochwertigen, großformatigen 60x60 cm-Fliesen spiegelt – identisch mit denen im Wohn- und Flurbereich. Die gesamte Etage ist ebenerdig, was die Nutzung von Saug- und Wischrobotern besonders komfortabel macht.



Blick in die Küche



Blick in die Küche

# Abstellkammer

- Gute Belüftung durch großes Fenster
- Separate Beleuchtung
- Robuste Regale für durchdachtes Ordnungssystem
- Platzsparende Aufteilung
- Leichte Zugänglichkeit
- Auch dieser Raum besitzt die hochwertigen 60x60 Fliesen
- Falttür abschließbar
- Enthält die Etagenheizung und den Warmwasser-Tank
- Steckdosenanzahl: 2 Stück
- Der Aufbau könnte auch den Einbau eines weiteren Kühlschranks hergeben. Insbesondere, falls man den französischen Balkon in der Küche zu einem vollwertigen Balkon umrüsten möchte.



Blick auf Abstellkammer



Blick auf das Treppenhaus von oben



Blick auf das Treppenhaus von unten

# Treppenhaus

- Treppenstufen aus Granit
- Breite Treppenanlage
- Hochwertige Materialien im gesamten Treppenhaus und Flur-Bereich
- Robustes, hochwertiges Edelstahl Geländer
- Tolle Dekorationsmöglichkeiten
- Elegantes Design
- Außergewöhnliche Beleuchtung inklusive LED Spot Leiste
- Fenster für Tageslicht und Lüftung

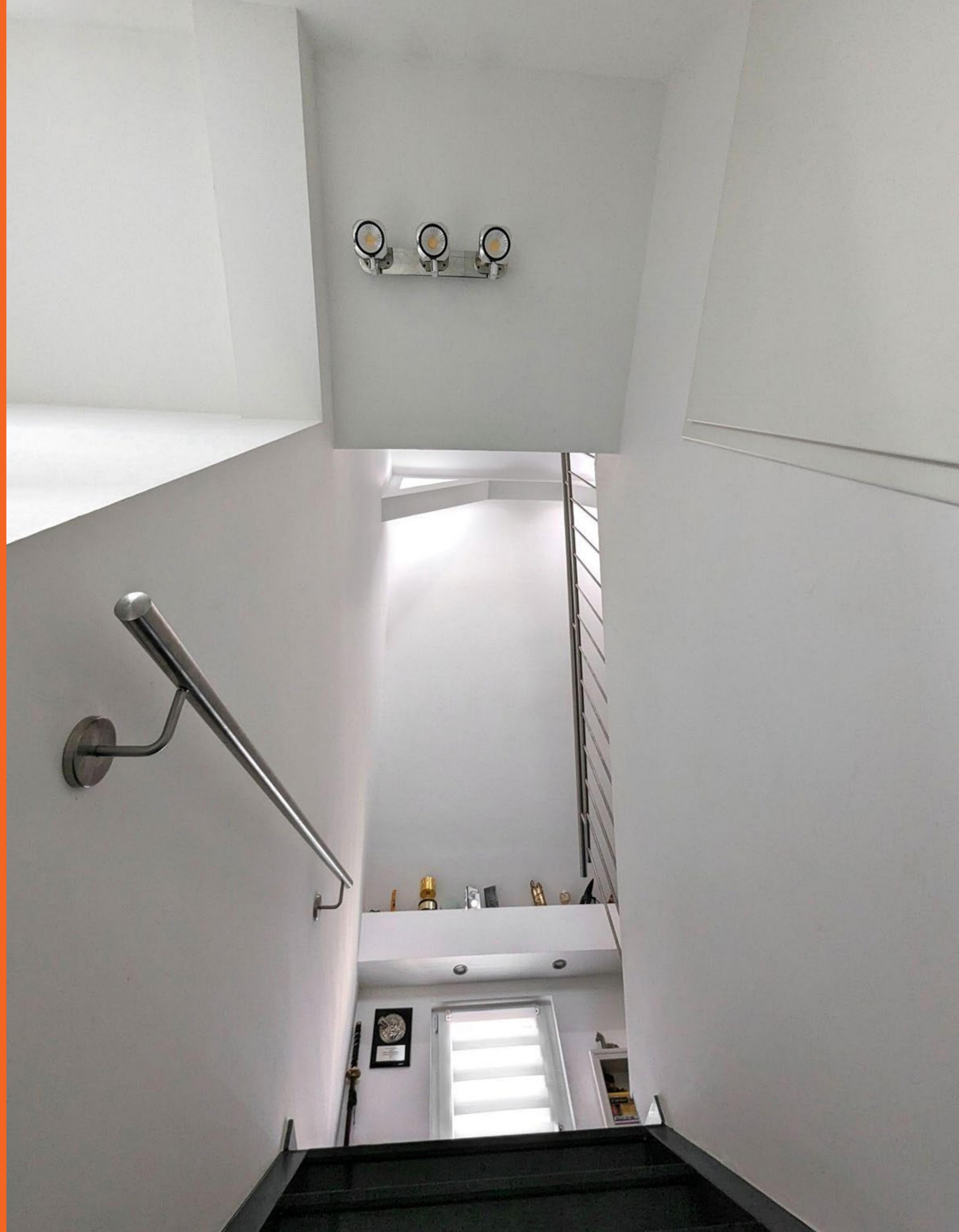
## Ein Treppenhaus mit Stil – durchdacht, hochwertig, einladend

Schon beim Betreten des Hauses fällt das elegante Treppenhaus ins Auge: klare Linien, edle Materialien und eine durchdachte Gestaltung verleihen diesem zentralen Bereich eine besondere Ausstrahlung. Die breite Treppe führt in stilvoller U-Form mit einem großzügigen Podest in das obere Stockwerk – ein angenehmes, offenes Raumgefühl entsteht.

Ein echtes Highlight ist die massive Treppenanlage aus geschliffenem, laserbehandeltem Granit: edel glänzend, leicht reflektierend und dennoch absolut trittsicher dank fein angerauter Oberfläche. Ergänzt wird das hochwertige Gesamtbild durch ein modernes Edelstahlgeländer und eine stimmungsvolle Lichtinszenierung.

Drei nach unten gerichtete LED-Spots – per App steuerbar und farblich variabel – setzen das Treppenhaus gekonnt in Szene. Auf dem Podest lädt eine dekorative Leiste zu saisonaler oder persönlicher Gestaltung ein, während ein kleines Fenster darunter für Tageslicht und Frischluft sorgt. Auch wenn es kompakt gehalten ist, verleiht es dem Durchgangsbereich eine wohnliche Note.

So wird das Treppenhaus mehr als nur ein funktionaler Verbindungsweg: Es ist ein gestalterisches Statement und ein einladender Auftakt für den Wohnbereich im Obergeschoss.



# Die Zimmer

- Sämtliche Innenfensterbänke bestehen aus hochwertigem Marmor.

## 1. Zimmer

- Dachfenster von FAKRO
- Dachfenster Markise und Rollo
- Großzügige Raumauflteilung
- Viel Tageslicht
- Platz für Einbauschrank
- Hochwertiger Bodenbelag
- Steckdosenanzahl: 8 Stück
- Netzwerkanschlüsse: 1 Stück

### Raum für Ihre Ideen – flexibel, durchdacht, einladend

Dieses vielseitige Zimmer lässt keine Wünsche offen: Ob als ruhiges Schlafzimmer, lebendiges Kinderzimmer, inspirierendes Homeoffice oder individueller Sport- und Hobbyraum – hier findet jeder Bedarf seinen Platz. Die großzügige Raumgröße, kombiniert mit cleveren Details, macht diesen Raum zu einem echten Allrounder im Alltag.

Dank des maßgefertigten Rollos lässt sich der Raum bei Bedarf vollständig abdunkeln – ideal für Schlaf, Konzentration oder entspannte Stunden. Eine außenliegende Dachfenster-Markise sorgt auch an besonders sonnigen Tagen für angenehmes, blendfreies Licht. Die beiden Fenster insgesamt für eine angenehme Belüftung.

Ein besonderes Highlight ist die multifunktionale Ecke unter dem Dachfenster: hell, einladend und kreativ nutzbar – etwa als Arbeitsplatz, Schminkbereich, halb offene Ankleide oder Einbauschrank.

Ein Raum, der sich ganz Ihren Bedürfnissen anpasst – durchdacht gestaltet, wohnlich inszeniert.



Zimmer im oberen Stockwerk



Zimmer im oberen Stockwerk



1. Zimmer | Blick durch Fenster auf die Altstadt in Marbach

## 2. Zimmer

- Viel Tageslicht durch zwei Fenster
- Elektrische Rolläden
- Großzügige Raumauflteilung
- Hochwertige Bodenfliesen
- Gute Belüftung
- Heimkino mit elektrischer Leinwand
- Zugang zur Netzwerktechnik
- Steckdosenanzahl: 5 Stück
- 5.1 Lautsprecher Anschlüsse

### Multifunktionaler Wohnkomfort mit Kino-Flair

Dieser großzügige Raum überzeugt durch seine helle, einladende Atmosphäre und die hochwertigen, großformatigen Fliesen, die sich harmonisch an den Stil von Wohnzimmer, Küche und Flur des unteren Stockwerks anschließen. Derzeit als stilvolles Heimkino genutzt, begeistert der Raum mit elektrischen Rollläden zur stufenlosen Verdunkelung – perfekt für Filmabende oder konzentriertes Arbeiten.

Die elektrisch steuerbare Leinwand lässt sich elegant hochfahren und gibt den Blick auf die zentrale Netzwerktechnik der Wohnung frei – diskret und funktional zugleich. Bei Interesse kann die bestehende Heimkino-Ausstattung übernommen werden, um das cineastische Erlebnis direkt weiterzuführen.

Doch dieser Raum kann noch mehr: Ob als Gästezimmer, Hobbyraum oder ruhiges Arbeitszimmer – seine flexible Nutzbarkeit macht ihn zu einem echten Mehrwert für Ihr Zuhause.



Zimmer im unteren Geschoss



## 3. Zimmer

- Angenehmer Schlafraum
- Platz für Einbauschrank
- Hochwertiger Bodenbelag
- Gute Belüftung
- Steckdosenanzahl: 9 Stück

### Ein Raum für Ideen – flexibel, hell und einladend

Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder kreativer Rückzugsort – dieser vielseitige Raum passt sich Ihren Lebensplänen an. Mit seiner angenehmen Größe und der durchdachten Raumaufteilung bietet er genau die Balance zwischen Funktionalität und Behaglichkeit.

Der Bereich neben der Tür eignet sich ideal für einen großzügigen Einbauschrank oder maßgefertigte Stauraumlösungen – so bleibt genügend Platz zum Wohnen, Arbeiten oder Spielen. Ein großes Fenster bringt viel Tageslicht in den Raum und sorgt zugleich für eine effektive Belüftung – ein echter Pluspunkt im Obergeschoss.

Ein Raum, der mit seiner Klarheit und Offenheit inspiriert – und das Potenzial hat, zu Ihrem neuen Lieblingsplatz zu werden.



Zimmer im oberen Stockwerk



3. Zimmer

# 4. Zimmer

- Tageslichtdurchflutet und gut belüftet durch zwei Dachfenster
- Platz für maßgefertigte Stauraumlösung unter der Treppe
- Hochwertiger Bodenbelag
- Saubere, ausgebauter Abstellkammer (3,36 qm) unter dem Kniestock
- Steckdosenanzahl: 8 Stück / 1x mit 2 USB
- Zugang zu Netzwerkanschlüssen
- Satellitenanschluss

## Licht, Luft und vielseitiger Raum zum Leben

Dieser großzügige, lichtdurchflutete Raum punktet mit zwei großen Dachfenstern, die viel Tageslicht und frische Luft hereinlassen. Der hochwertige Bodenbelag verleiht dem Raum eine wohnliche Atmosphäre und unterstreicht seine vielseitige Nutzbarkeit – ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum, Gästezimmer oder ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Unter der Treppe bietet sich Platz für einen maßgefertigten Einbauschrank – ideal für zusätzlichen Stauraum, ohne den Raum optisch zu verkleinern. Ein echtes Plus ist die separate Abstellkammer unter dem Kniestock: mit Linoleumboden, sauber, gut abgedichtet und beleuchtet. Anders als viele typische Dachabseiten, die oft unzugänglich oder schmutzig wirken, bietet dieser Bereich wertvollen, nutzbaren Stauraum von 3,36 qm – auch wenn er aufgrund seiner geringen Höhe nicht zur Wohnfläche zählt.

Eine platzsparende, aber dennoch elegante Treppe führt direkt ins ausgebauten Dachgeschoss und verbindet den Raum mit weiteren Wohnbereichen – funktional und harmonisch zugleich.



4. Zimmer



4. Zimmer

# Dachgeschoss

- Waschküche
- Voll möbliert
- 2 Räume: getrennt durch Tür mit Milchglasfenster für Helligkeit
- Komplett ausgebaut mit Boden und Heizung
- Inklusive Waschmaschine von Siemens
- Inklusive Waschbecken
- Steckdosenanzahl: 7 Stück

## Praktisch & durchdacht – voll ausgestattete Waschküche im Dachgeschoss

Die voll ausgebauten Waschküche im Dachgeschoss bietet mehr als nur Platz für Ihre Wäsche: Zwei durch eine Tür mit Milchglasfenster getrennte Bereiche schaffen eine helle und strukturierte Arbeitsumgebung – ideal zum Waschen, Zusammenlegen, Sortieren oder auch für kleinere handwerkliche Tätigkeiten.

Lange Sideboards und großzügige Arbeitsflächen bieten viel Ablage- und Stauraum. Maßgefertigte Regale, ein integriertes Waschbecken sowie eine Siemens-Waschmaschine sind bereits vorhanden – alles ist bezugsfertig eingerichtet.

Ein kleines Fenster direkt über dem Waschbecken sorgt für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung. Der pflegeleichte Linoleumboden machen die Waschküche wohnlich und komfortabel nutzbar.

Ein funktionaler Raum mit durchdachten Ausbau, der im Alltag echten Mehrwert bietet.





Waschküche

# Dachgeschoß \_Showroom

- Vielseitig nutzbar
- Extra Treppenaufgang
- 2 Räume: getrennt durch Tür mit Milchglasfenster für Helligkeit
- Komplett ausgebaut mit Boden und Heizung
- Inklusive Waschmaschine von Siemens
- Inklusive Waschbecken
- Steckdosenanzahl: 3 Stück
- Satellitenanschluss

## Viel Platz unter dem Dach – flexibel und gemütlich

Der offen gestaltete Bereich im Aufgang des Dachgeschosses überrascht mit Großzügigkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Ob als begehbarer Kleiderschrank, Ankleide, Hobbyraum, Stauraum oder sogar als Schlaf-Nische für Gäste – dieser Raum lässt sich individuell gestalten und optimal nutzen.

Obwohl kein eigenes Fenster vorhanden ist, gelangt natürliches Licht durch das Milchglasfenster in der Tür zur angrenzenden Waschküche sowie durch den Treppenaufgang in den Raum. Das gedämmte Dach sorgt gemeinsam mit der Heizung für ein angenehmes Raumklima – auch in der kühleren Jahreszeit. Die elegante Sturzsicherung verleiht dem Raum dabei nicht nur Funktionalität sondern auch ein stilvolles Aussehen.

Ein praktischer und zugleich einladender Bereich, der das Dachgeschoss funktional erweitert und dabei viele kreative Möglichkeiten bietet.





# Bad

- Dachfenster von ROTO
- Badheizkörper
- Regendusche
- Dachfenster | Hell
- Hochwertige Fliesen
- Steckdosenanzahl: 4 Stück

## Kompakt, stilvoll und bereit für Ihre persönliche Note

Das Tageslichtbad im Dachgeschoss überzeugt mit hochwertig verarbeiteten, großformatigen Fliesen und einer durchdachten Ausstattung auf kleinem Raum. Ein vollständig durchschwingbares Dachfenster der Marke ROTO sorgt für viel natürliches Licht, frische Luft und eine angenehme Pflegeleichtigkeit – ideal unter der Dachschräge.

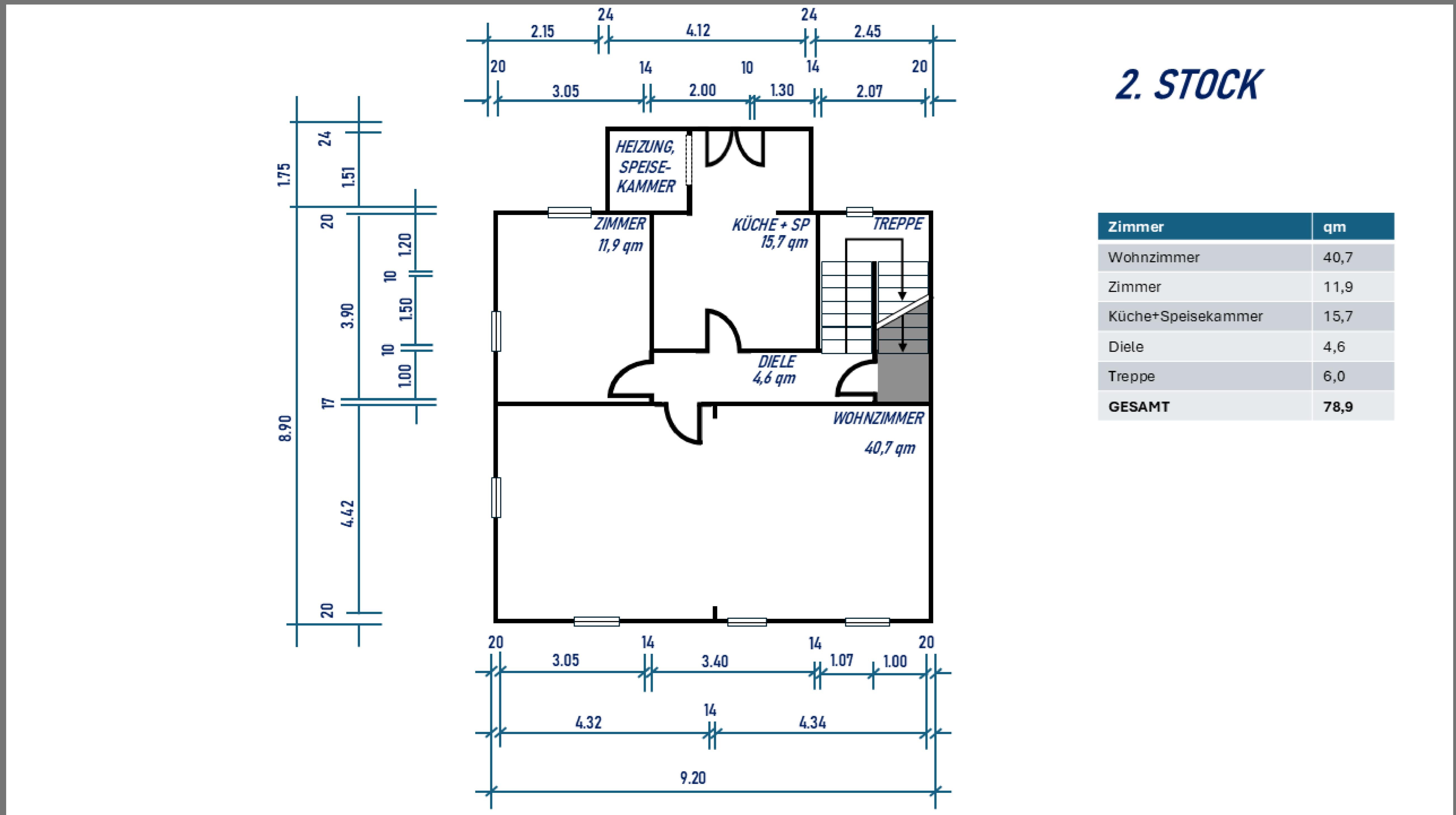
Die moderne Duschkabine von HÜPPE mit Regenduschkopf lädt zum entspannten Start in den Tag ein. Ein eleganter Badheizkörper mit Handtuchhalter, angeschlossen an die zentrale Etagenheizung, ebenfalls per app steuerbar, bietet wohlige Wärme und zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben: Zwei bereits vorhandene Wasseranschlüsse für den Waschbecken Bereich eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für ein stilvolles Einzel- oder ein komfortables Doppelwaschbecken. So haben Sie die Freiheit, diesen Bereich ganz nach Ihren Vorstellungen zu individualisieren und Ihrem persönlichen Stil anzupassen.

Ein charmantes Bad, das mit seiner hochwertigen Ausstattung, seiner hellen Atmosphäre und seinen flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt – und darauf wartet, Ihre Handschrift zu tragen.



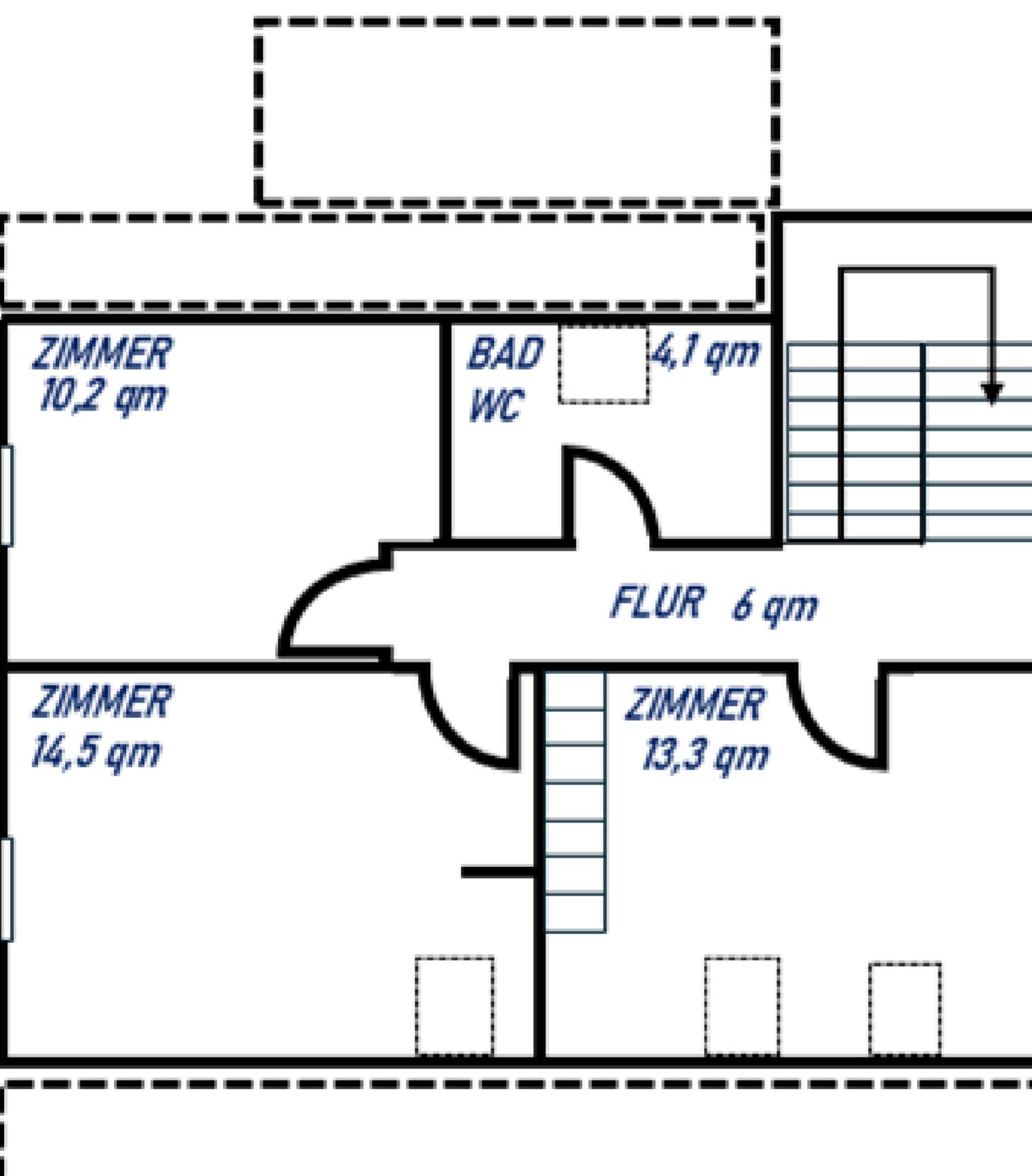
# Grundriss | 2. Stock



# Grundriss | Obergeschoß

20 3.19 10 2.79 14 2.07 20

10 80 10 80  
10 80 10 80  
14 60 10 2.10  
164 3.20  
10 3.16  
10 80



20 10 2.90  
14 100 3.76  
10 80

20 3.19 10 5.51 20  
4.46 10 4.20  
9.20

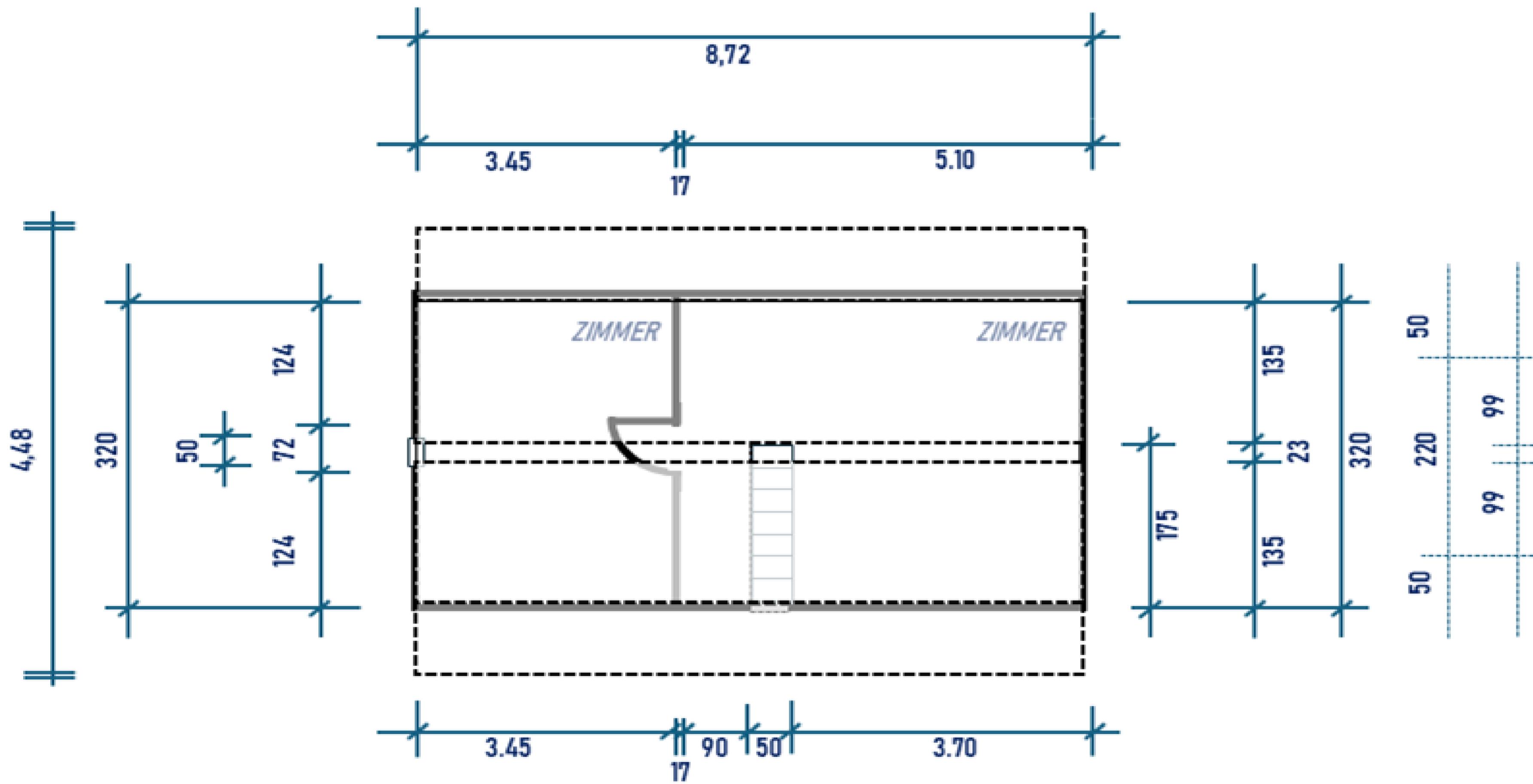
*Obergeschoß*

Zimmer	qm
Zimmer	14,5
Zimmer	13,3
Zimmer	10,2
Bad/WC	4,1
Flur	6,0
<b>GESAMT</b>	<b>48,1</b>

# Grundriss | Dachgeschoß

## Dachgeschoß

Angaben ohne Gewähr, Plan nicht professional erstellt.



Zimmer	qm
Zimmer	5,8
Zimmer	8,9
<b>GESAMT</b>	<b>14,7</b>

---

## **Kaufpreis & Nebenkosten**

**Verfügbar ab:** flexibel bezugsfrei nach Absprache.

**Objektzustand:** modernisiert 2017.

(Zwischen 2017 und 2019 war die Wohnung größtenteils unbewohnt.)

**Qualität der Ausstattung:** gehoben

**Bodenbelag:** große Fliesen, Granit-Treppe, Linoleum

Ende 2019 wurde eine große, moderne Küche mit Granit-Arbeitsplatte eingebaut.

**Stellplatz Kaufpreis:** € 15.000,00

**Hausgeld:** € 248,83

**Nebenkosten (Gas inkl. Warmwasser):** ca. € 163 je Monat

**Gewölbekeller:** feuchter Gewölbekeller

**Heizungsart:** Etagenheizung

**Wesentliche Energieträger:** Gas

**Ein aktueller Energiebedarfsausweis und Grundbuchauszug liegt vor.**

**KAUFPREIS:**      **€ 628.000,00 | VHB**

Optional, lässt sich ein Balkonkraftwerk ohne Weiteres hinzufügen, ebenso ein Wallmount am Stellplatz, falls Sie ihr Elektrofahrzeug zu Hause laden wollen.

---

# Kaufpreis & Nebenkosten

## Wichtige Informationen bezüglich der Energieeffizienz:

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, sind wir verpflichtet einen Bedarfsausweis auszustellen. Dieser ist jedoch nur bedingt geeignet um die tatsächliche Energieeffizienz der Wohnung wiederzugeben. Grund dafür ist, dass dieser Bedarfsausweis den Zustand aller Wohnungen im Haus berücksichtigt und nicht nur den dieser Einheit. Diese Wohnung ist mit Abstand die mit der besten Energieeffizienz im ganzen Haus, nicht zuletzt durch die Sanierung in 2017, bei der moderne Dämmmaterialien nachgerüstet wurden. Zu Diesem Zweck, werden wir Interessenten unsere letzte Gas-Abrechnung zur Verfügung stellen. Aus dieser geht ein Energieverbrauch von **15.498 kWh/Jahr** hervor (inkl. Warmwasser). Nach Angaben der Verbraucherzentrale und co2online liegt der durchschnittliche Gasverbrauch in 2024 bei einer gut gedämmten Wohnung mit 140 qm bei 15.000-20.000 kWh. Der ausgebauten Dachboden zählt offiziell nicht zu den 140 qm, wird aber mitgeheizt. Real ist die beheizte Fläche eher 160 qm. Somit ist die Energieeffizienz sogar noch besser.

Wohnfläche	Durchschnittl. Gasverbrauch (Nur Heizen, in kWh/Jahr) <sup>1</sup>
40 m <sup>2</sup>	5.600
60 m <sup>2</sup>	8.400
80 m <sup>2</sup>	11.200
100 m <sup>2</sup>	14.000
120 m <sup>2</sup>	16.800
140 m <sup>2</sup>	19.600

<sup>1</sup> Quelle: Berechnete Werte laut der Formel 140 kWh bzw. 160 kWh x Quadratmeter Wohnfläche

Durchschnittl. Gasverbrauch (Heizen und Warmwasser, in kWh/Jahr) <sup>1</sup>
6.400
9.600
12.800
16.000
19.200
22.400

Übersicht: Durchschnittlicher Gasverbrauch nach Immobilienart und Haushaltsgröße			
Immobilienart und Haushaltsgröße	Bis Baujahr 1977 <sup>1</sup>	Ab Baujahr 2002 <sup>1</sup>	Neubau <sup>1</sup>
Wohnung 40 m <sup>2</sup>	9.900	4.900	750 - 3.000
Wohnung 60 m <sup>2</sup>	14.800	7.300	1.100 - 4.400
Wohnung 85 m <sup>2</sup>	21.000	10.400	1.600 - 6.300
Reihenhaus 100 m <sup>2</sup>	20.000	10.000	1.500 - 6.300
Reihenhaus 120 m <sup>2</sup>	24.000	12.000	1.800 - 7.500
Einfamilienhaus 140 m <sup>2</sup>	28.000	14.000	2.200 - 8.750

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.evo-energie.de/blog-oberhausen/detail/durchschnittlicher-gasverbrauch-im-haushalt-ein-ueberblick>, Stand 2021

# Besichtigungsmöglichkeiten

## Wichtige Hinweise für Interessent\*innen

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot um eine Wohnung – kein Haus – handelt.

Da wir die Immobilie privat und provisionsfrei verkaufen, bitten wir um Verständnis, dass wir Besichtigungstermine ausschließlich an ernsthafte Interessent\*innen vergeben. Um uns und unsere Zeit zu schützen, bringen Sie bitte zum vereinbarten Termin einen gängigen Nachweis über Ihre finanzielle Bonität bzw. eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.

Zur ersten Besichtigung ist neben dem Interessenten(-Paar) nur eine weitere, begleitende Person erlaubt. Aus Gründen der Sicherheit und des Datenschutzes können wir keine unidentifizierten Personen empfangen – wir bitten um Ihr Verständnis. Ihre Kinder sind selbstverständlich willkommen ☺

### ❖ WICHTIG:

Uns ist ein angenehmer, wertschätzender Umgang sehr wichtig – sowohl während der Besichtigung als auch im weiteren Verkaufsprozess. Wir möchten mit Menschen zusammenkommen, mit denen ein fairer, freundlicher und unkomplizierter Austausch möglich ist.

Bitte haben Sie auch Verständnis dafür, dass wir nur auf ernsthafte und respektvolle Anfragen eingehen können.

**Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.**

# Kontaktinfo

Bitte lesen Sie die Seite **Besichtigungsmöglichkeiten** sorgfältig durch, bevor Sie einen Termin vereinbaren.

**Besichtigungstermin nach Vereinbarung – gerne per WhatsApp!**

**Handynummer:**

**+49 157 5710 2862**

**E-Mail Adresse:**

**maisonettebenningen25@gmail.com**

Bitte beachten Sie, dass nur respektvolle und ernsthafte Fragen beantwortet werden.

**Vielen Dank für Ihre Interesse und Verständnis!**

---