



NEUWERTIGE 2-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IN FREIBERG AM NECKAR

HOLDERSTRASSE 17/3 | 71691 FREIBERG AM NECKAR

**Kaufpreis € 339.000 zzgl. € 20.000 TG-Stellplatz**

 [www.julia-meitinger.de](http://www.julia-meitinger.de)

 +49 151 2 89 79 129

 [imail@julia-meitinger.de](mailto:imail@julia-meitinger.de)



JULIA MEITINGER  
IMMOBILIEN



## WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE - ODER IHRER OPTIMALEN KAPITALANLAGE

Diese exklusive 2-Zimmer-Gartenwohnung in einem äußerst gepflegten und neuwertigen Mehrfamilienhaus ist der ideale Wohnraum für Singles und Paare. Hier trifft zeitlose Eleganz auf höchste Wohnqualität.

Die HIGHLIGHTS im Überblick:

- Großzügige offene Raumgestaltung: Genießen Sie das großzügige Raumgefühl dank einem durchdachten Grundriss und einer modernen offenen Raumgestaltung.
- Terrasse & eigener Garten: Nehmen Sie sich eine Auszeit und entspannen Sie auf Ihrer Terrasse und genießen Sie die erholsame Zeit in Ihrem eigenen Garten. Diese Wohnung eignet sich hierdurch optimal für Hunde- oder Katzenliebhaber.
- Offene Einbauküche: Die modern und doch zeitlos gehaltene Einbauküche wird Sie begeistern. Hier wird das Kochen mit Freunden und Familie zum Erlebnis!
- Neuwertig: Diese Wohnung ist erst 7 Jahre alt und wurde von der Eigentümerin geliebt & gepflegt. Darum erstrahlt sie wie neu!
- Gehobene Ausstattung: Hochwertiger Echtholzparkett, eine stilvolle Einbauküche und ein Badezimmer mit großer Dusche und einem bodentiefen Fenster lassen keine Wünsche offen.
- Diese Wohnung eignet sich auch optimal fürs Alter (Lift und barrierefrei)
- Tiefgaragenstellplatz: Genießen Sie Ihren eigenen, komfortablen Stellplatz in der Tiefgarage.



## AUSSTATTUNG & ZUSTAND

Willkommen in dieser traumhaften Gartenwohnung, die modernen Wohnkomfort mit stilvollem Design vereint. Gelegen in einer ruhigen und begehrten Wohngegend, bietet diese Wohnung nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch eine attraktive Kapitalanlage.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich besticht durch seine Großzügigkeit und Helligkeit. Bodentiefe Fenster sorgen für ein angenehmes Licht und werten den Raum zusätzlich auf. Hier können Sie entspannte Abende mit Familie und Freunden genießen oder Ihre Kochkünste in einer modernen, einladenden Atmosphäre unter Beweis stellen.

Der Schlafbereich verfügt über einen direkten Zugang zu einem hochwertig ausgestatteten, zeitlos modernen Duschbad. Zudem lädt eine elegante Ankleide mit einem durchdachten Einbauschränk im Wert von 16.000 EUR zum Wohlfühlen ein. Für Gäste steht eine separate Gästetoilette zur Verfügung.

Hohe Qualitätsstandards spiegeln sich in der Einrichtung wider: Echtholzparkett und edle Fliesen schaffen ein harmonisches Gesamtbild, während die optimale Raumaufteilung das Leben hier zu einem Genuss macht.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese exquisite Eigentumswohnung zu erwerben – ideal für Eigennutzer oder als profitable Kapitalanlage. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieses besonderen Wohnraumes überzeugen!

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne Wohnung präsentieren zu dürfen!



## MIKROLAGE

Diese wunderbare Wohnung liegt zentral und dennoch ruhig in Freiberg am Neckar, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

- Zentral und ruhig: Ruhige Wohnlage mit gleichzeitiger Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.
- Fußläufig erreichbar: Egal ob Einkaufen, Spaziergänge in der Natur oder Cafés – alles erreichen Sie bequem zu Fuß.
- optimales Angebot an Bio-Produkten im benachbarten BIO-Laden. (fußläufig ca. 2 Minuten)

# FREIBERG - EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

Freiberg am Neckar ist eine charmante Stadt, die sowohl durch ihre attraktive Lage als auch durch eine hervorragende Infrastruktur besticht. Die Kombination aus urbanem Flair, Natur und einer guten Anbindung macht die Stadt zu einem interessanten Standort für Immobilienkäufer.

## LAGE

Freiberg am Neckar liegt im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg, etwa 15 Kilometer nordwestlich von Stuttgart. Die Stadt profitiert von ihrer idyllischen Lage am Neckar, die sowohl eine malerische Landschaft als auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur bietet. Die unmittelbare Nähe zu größeren Städten wie Stuttgart und Ludwigsburg macht Freiberg besonders attraktiv für Pendler, die den urbanen Lebensstil genießen, aber gleichzeitig die Vorzüge einer kleineren Stadt haben möchten.

## VERKEHRSANBINDUNG

Die Verkehrsanbindung ist in Freiberg am Neckar ausgezeichnet. Die Stadt ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz gut angeschlossen, mit regelmäßigen Zugverbindungen, die eine schnelle Erreichbarkeit von Stuttgart und anderen umliegenden Städten ermöglichen. Der Bahnhof Freiberg am Neckar bietet direkte Verbindungen nach Stuttgart, Ludwigsburg und Heilbronn, sodass Sie die Vorzüge der Metropolregion bequem nutzen können.

Für Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls optimal. Die A81 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Zudem sind die Bundesstraßen B27 und B295 schnell erreicht, was das Fahren in angrenzende Gemeinden und Städte erleichtert.

## INFRASTRUKTUR

Freiberg am Neckar bietet eine umfassende Infrastruktur, die alle wesentlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. Die Stadt verfügt über einen ausgewogenen Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. In der Innenstadt finden Sie lokale Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien und Restaurants, die eine Vielzahl an kulinarischen Angeboten bieten. Der regelmäßige Wochenmarkt ist ein beliebter Treffpunkt, um regionale Produkte einzukaufen.



Für Freizeitaktivitäten bietet die Stadt verschiedene Sporteinrichtungen, Parks und Grünflächen, die zur Erholung und Aktivität einladen. Die malerischen Neckarufer und die umliegenden Weinberge sind ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Picknicks. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Vereine und Freizeitangebote, die eine lebendige Gemeinschaft unterstützen. Der herrlich gelegene Golfclub Schloss Monrepos sowie der angrenzende Reit- & Fahrverein, welcher mit einer Reithalle, einem Dressur- sowie einem Springplatz und einer Rennbahn locken kann, bieten nicht nur eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für Golf- und Reitsportliebhaber, sondern tragen auch zur idyllischen Atmosphäre der Umgebung bei und machen die Region besonders attraktiv für einen aktiven Lebensstil. Hier können Sie sportliche Aktivitäten inmitten einer malerischen Landschaft genießen und die Natur in vollen Zügen erleben.

Freiberg am Neckar ist nicht nur ein schöner Ort zum Wohnen, sondern bietet auch eine hervorragende Lebensqualität mit einer gelungenen Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Für Immobilienkäufer bedeutet dies eine attraktive Investition in eine Stadt, die durch ihre Lage, Infrastruktur und das Angebot an Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Hier können Sie sowohl die Vorzüge des Landlebens als auch die Annehmlichkeiten einer gut vernetzten Stadt genießen.

- Ideale Verkehrsanbindung
- der nächste Bäcker in ca. 2 Gehminuten
- Autobahn A81 in ca. 8 Min. erreichbar
- Die S-Bahn, welche zu Stoßzeiten alle 15 Minuten und außerhalb dieser alle 30 Minuten nach Stuttgart fährt ist in ca. 8 Gehminuten erreichbar (550 m)
- Ludwigsburg in ca. 13 Minuten (5,8 km)
- Stuttgart in ca. 34 Minuten (26 km)
- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- Verkehrsberuhigte Lage
- zentrale Lage
- hoher Erholungs- & Freizeitwert



# VERKAUF – GALERIEWOHNUNG

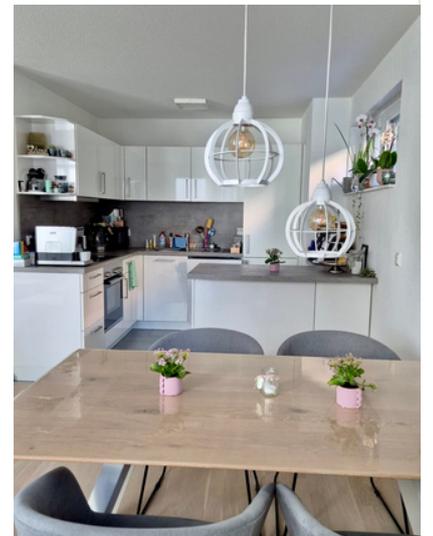
## Eckdaten

Art	Eigentums- wohnung	Lage	Freiberg am Neckar
<b>Kaufpreis</b>	339.000 € zzgl. 20.000 € für TG-Stellplatz	<b>Wohnfläche</b>	ca. 70,73 qm
<b>Terrasse</b>	ca. 16,64 qm	<b>Zimmer</b>	2
<b>Hausgeld</b>	281,61 EUR Whg. / 12,59 EUR TG- Stellplatz	<b>Nutzfläche</b>	ca. 4,58 qm
<b>Baujahr</b>	2017	<b>Heizungsart</b>	Nah- /Fernwärme, KWK + fossiler Brennstoff, Solar
<b>Etagenzahl</b>	3	<b>Bodenbelag</b>	Echtholzparkett
<b>Terrasse</b>	1	<b>Bezugstermin</b>	nach Vereinbarung
<b>Stellplätze</b>	1	<b>Stellplatzart</b>	TG-Stellplatz
<b>Vermietet</b>	Nein	<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Einbauküche</b>	ja	<b>Provision</b>	3,57 % inkl. MwSt.



## IHRE KÜCHE

- Hochwertige Einbauküche
- modern und zeitlos gehalten
- Frühstücksbar
- lichtdurchflutet und offen gehalten
- Hochwertige Materialien
- Cleaner & edler Look





## IHR SCHLAFZIMMER

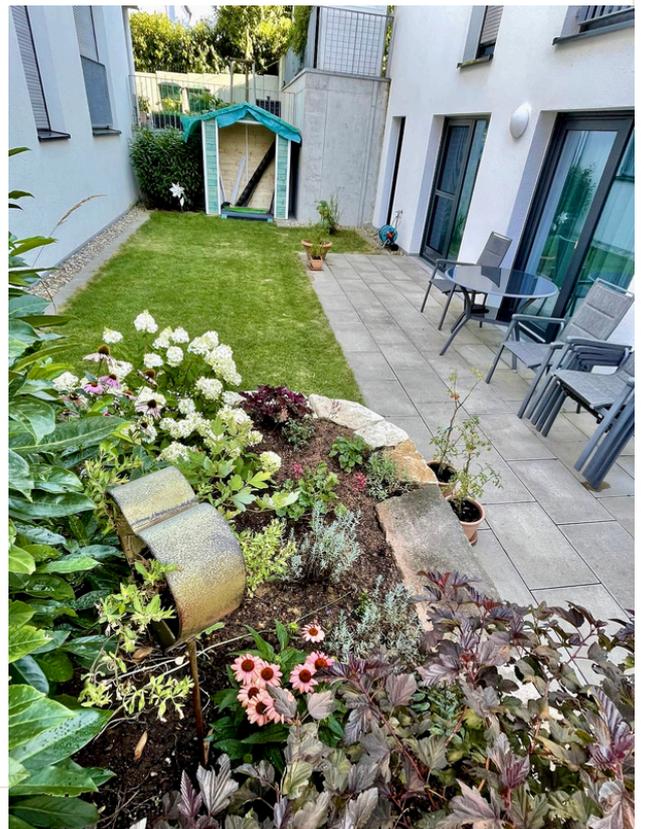
- bodentiefe Fenster mit Zugang Terrasse
- direkte Verbindung zum Badezimmer und der Ankleide





## KLEINER, LIEBEVOLL ANGELEGTER GARTEN

- kleiner, pflegeleichter Garten,
- größtenteils eingezäunt, die offene Stelle kann ohne großen Aufwand geschlossen werden
- optimal für Hunde- und Katzenliebhaber
- Gartenhäuschen im schwedischen Stil





## IHR BADEZIMMER

- moderne, großzügige Dusche
- schwellenlose Dusche
- bodentiefes Fenster
- zeitlos und doch modern gehalten
- Tageslichtbad



# ERDGESCHOSS



Wohnen /  
Essen/Kochen 29,49 qm

Schlafen 13,15 qm

Diele 7,90 qm

Bad / WC 4,65 qm

Gäste-WC 1,83 qm

Ankleide 5,39 qm

Terrasse (zur Hälfte  
gerechnet) 8,32 qm

Wohnfläche 70,73 qm

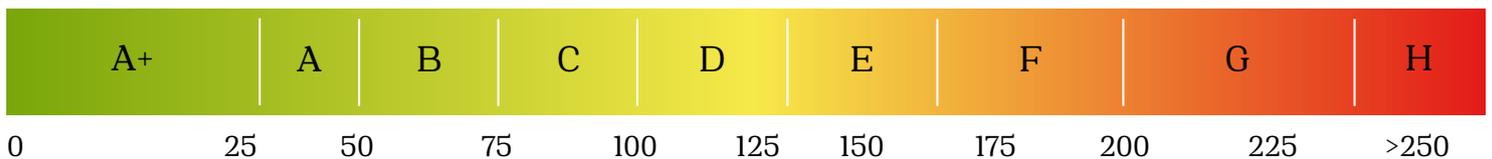
Kellerabteil 4,58 qm

Terrassenfläche 16,64 qm

# ENERGIEAUSWEISANGABEN

<b>Energieausweistyp</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	43,2 kWh (qm*a)
<b>Primärenergiebedarf</b>	33,8 kWh (qm*a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A
<b>Energie mit Warmwasser</b>	Ja
<b>Energieausweis erstellt am</b>	16.01.2018
<b>Energieausweis gültig bis</b>	15.01.2028
<b>Energieträger</b>	Nah-/Fernwärme, KWK + fossiler Brennstoff, Solar

43,2 kWh (qm\*a)  
Energieeffizienzklasse





## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

### **JULIA MEITINGER IMMOBILIEN**

Julia Meitinger

Kauffrau der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft (IHK)

Immobilienbewerterin (DIA)

zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024

Manhartstraße 17  
83646 Bad Tölz

Telefon: +49 151 2 89 79 129  
mail@julia-meitinger.de  
www.julia-meitinger.de



## COURTAGEPASSUS

DIE COURTAGE IN HÖHE VON 3,57 % INKL. DER GESETZLICHEN MEHRWERTSTEUER AUF DEN KAUFPREIS IST MIT ZUSTANDEKOMMEN DES KAUFVERTRAGES (NOTARIELLER VERTRAGSABSCHLUSS) VERDIENT UND FÄLLIG. DIE VERMITTELNDE UND / ODER NACHWEISENDE, JULIA MEITINGER IMMOBILIENVERMITTLUNG & IMMOBILIENBEWERTUNG UND GGF. DEREN BEAUFTRAGTER, ERHALTEN EINEN UNMITTELBAREN ZAHLUNGSANSPRUCH GEGENÜBER DEM KÄUFER (VERTRAG ZUGUNSTEN DRITTER, § 328 BGB).

## HINWEISE

ICH BIN BERECHTIGT, MIT DER ANDEREN VERTRAGSPARTEI EINE HONORARVEREINBARUNG ZU TREFFEN. ALLE ANGABEN SIND OHNE GEWÄHR UND BASIEREN AUSSCHLIESSLICH AUF INFORMATIONEN, DIE MIR VON MEINEM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WURDEN. ICH ÜBERNEHME KEINE GEWÄHR FÜR DIE VOLLSTÄNDIGKEIT, RICHTIGKEIT UND AKTUALITÄT DIESER ANGABEN. DIE GRUNDERWERBSTEUER, NOTAR- UND GRUNDBUCHKOSTEN SIND VOM KÄUFER ZU TRAGEN. IRRTUM UND ZWISCHENVERKAUF VORBEHALTEN.

### **JULIA MEITINGER IMMOBILIEN**

Julia Meitinger

Kauffrau der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft (IHK)

Immobilienbewerterin (DIA)

zertifizierte Sachverständige nach DIN EN ISO/IEC 17024

Manhartstraße 17

83646 Bad Tölz

Telefon: +49 151 2 89 79 129

mail@julia-meitinger.de

www.julia-meitinger.de