



**EINFAMILIENHAUS
LUDWIGSBURG-OSSWEIL**

The logo for Immobilien Rienhardt, featuring a black rectangle with a white border. Inside the rectangle, the word 'IMMOBILIEN' is in white, all-caps, sans-serif font, and 'Rienhardt' is in a larger, white, serif font. Below the text is a solid green square.

IMMOBILIEN
Rienhardt



Ein Haus besteht von Natur aus eher aus Ecken und Kanten als aus runden Formen – in diesem Fall ist die „runde Sache“ offensichtlich nicht wörtlich gemeint, trifft aber bildlich gesprochen ins Schwarze.

Dieses besondere Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde individuell und mit viel Liebe nach den Wünschen der Eigentümer renoviert und ausgebaut. **Schön aufgearbeitete Sichtholzbalken und eine teilweise niedrige Deckenhöhe schaffen ein gemütliches Wohngefühl, das Platzangebot wurde bis ins kleinste Detail ideal ausgenutzt, eine überdachte Pergola mit kleinem Garten sorgt für entspannende Momente im Freien** und eine Sauna im Untergeschoss lässt Sie für Ihre Gesundheit ordentlich schwitzen.

Wir laden Sie ein, sich das Haus gemeinsam mit Herrn Dzewior anzuschauen und sich persönlich von dieser „runden Sache“ zu überzeugen.



**Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez**
Exposé-Redaktion

TERRASSE



DIE HIGHLIGHTS

Zentrale Lage in
Ludwigsburg-Obweil

Rustikale Sichtholzbalken

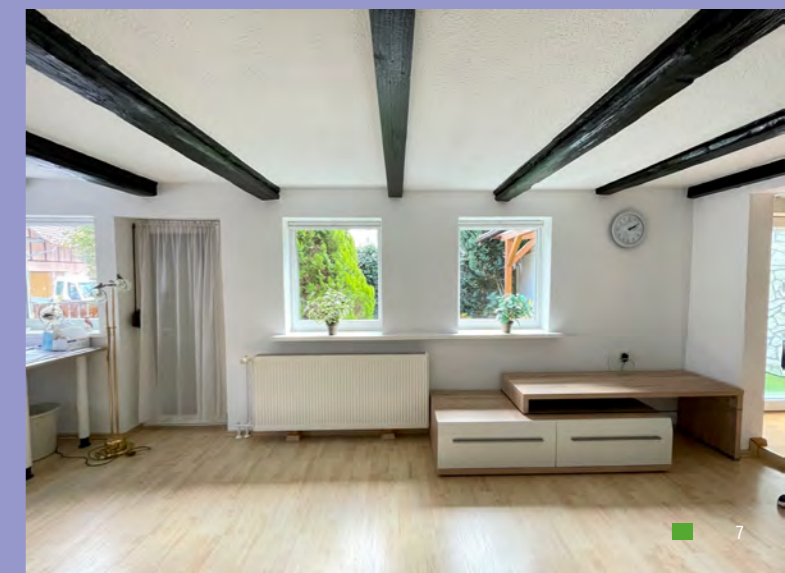
Klimaanlage im Schlafzimmer

Gemütliche Sauna
im Untergeschoss

Überdachte Pergola
mit selbstreinigendem Glas
und kleinem Garten



EG WOHNZIMMER





SICHTBALKEN AUS HOLZ

Durch das Naturprodukt Holz wirkt jeder Raum gleich viel gemütlicher und individuell, denn die Holzmaserung ist bekanntlich bei jedem Balken etwas anders. Der rustikale, kernige Look der Balken verleiht der Raumwirkung eine spannende Lebendigkeit und eine interessante Struktur.

EG ESSZIMMER





EG KÜCHE ANSICHT 2



EG KÜCHE ANSICHT 1



TREPPE INS DG



TERRASSE



SCHLAFZIMMER

IR-EXPOSÉ 122050

DIE FAKTEN

Adresse	71640 Ludwigsburg
Lage	Zentrales Wohngebiet
Haustyp	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Grundstück	176 m² (Fl.st. 759 und 756)
Wohnfläche	ca. 103 m²
Etagen	2
Zimmer	3
Bäder	2
Baujahr	1957
Bezug	Haus: Kurzfristig frei Einliegerwohnung: Die Einliegerwohnung ist zur Zeit vermietet. Die Kaltmiete beträgt 370 EUR pro Monat.
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1920, Baujahr Wärmeerzeuger: 2000, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Strom-Mix, Energiebedarf: 183,5 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: F, Ausstellungsdatum: 26.09.2022, gültig bis: 25.09.2032

Kaufpreis

**Inkl. älterer Einbauküche
Inkl. Pergola mit kleinem Garten
Inkl. Klimaanlage
Inkl. Sauna**

Maklerprovision

Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionteilung in Höhe von

**3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.)
aus dem Kaufpreis**



Dieses gepflegte, ältere Haus betreten Sie über ein paar Treppenstufen. Von einem kleinen Flur aus geht es links in den **hellen Wohnbereich mit offen gestaltetem Durchgang zum Essbereich**. Hier haben Sie **Zugang zur Pergola und in den kleinen Garten**. Ebenfalls vom Esszimmer aus geht es in die Küche, die mit einer **Einbauküche** ausgestattet ist. Nach ein paar Treppenstufen gelangen Sie in das **Dachgeschoss, indem sich das Schlafzimmer mit integrierter kleiner Ankleide befindet**. Die vier Dachfenster, die über elektrische Rollläden verfügen sorgen für schöne Lichtverhältnisse. Zudem profitieren Sie in diesem Raum von einer eingebauten **Klimaanlage**.

Von der Küche im Erdgeschoss aus geht über ein paar Treppenstufen in **das teilunterkellerte, verwinkelte Untergeschoss** weiter. Hier wurde mit viel Liebe zum Detail ein hübsches **Badezimmer mit Badewanne, bodentiefer Dusche und kleiner Sauna** ausgebaut. Ein weiteres Durchgangszimmer und ein kleiner Heiz- und Trockenraum sind ebenfalls hier angesiedelt.

Im westlichen Teil des Hauses befindet sich eine kleine **Einliegerwohnung**, die ebenfalls vom Hauseingang durch eine separate Wohnungstüre zugänglich ist. Hier befindet sich im Erdgeschoss die Küchenzeile und das WC. Über eine schmale Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss, in dem das Schlafzimmer, ein kleines Bad und zusätzlicher Stauraum angesiedelt sind.

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie in den detaillierten Grundrissen auf den folgenden Seiten.





UG BADEZIMMER ANSICHT 1



UG BADEZIMMER ANSICHT 2



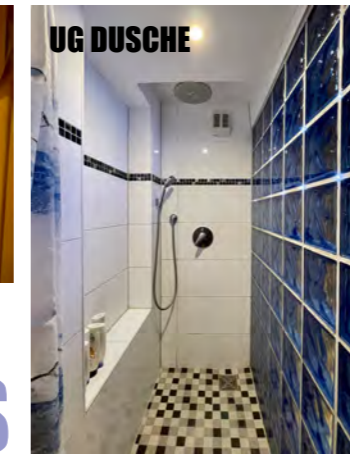
UG FLUR ZUM DURCHGANGSZIMMER



UG BADEZIMMER ANSICHT 3



UG SAUNA



UG DUSCHE



UG DURCHGANGSZIMMER ANSICHT 1



UG DURCHGANGSZIMMER ANSICHT 2

IR-EXPOSÉ 122050

DIE DETAILS

Fassade	Verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen Ältere Dachflächenfenster
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung Elektrische Fußbodenheizung im UG
Elektrik	Dreidrig
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Küche	EG: Ältere Einbauküche Einliegerwohnung: Küchenzeile wird mitverkauft, ohne Spüle und Herd
Bäder	Einliegerwohnung: Badewanne, Waschbecken UG: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
TV/ Internet	DSL laut Telekom verfügbar, Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar





DG EINLIEGERWOHNUNG



DG ELW KÜCHE



**EINE
RUNDE
SACHE**



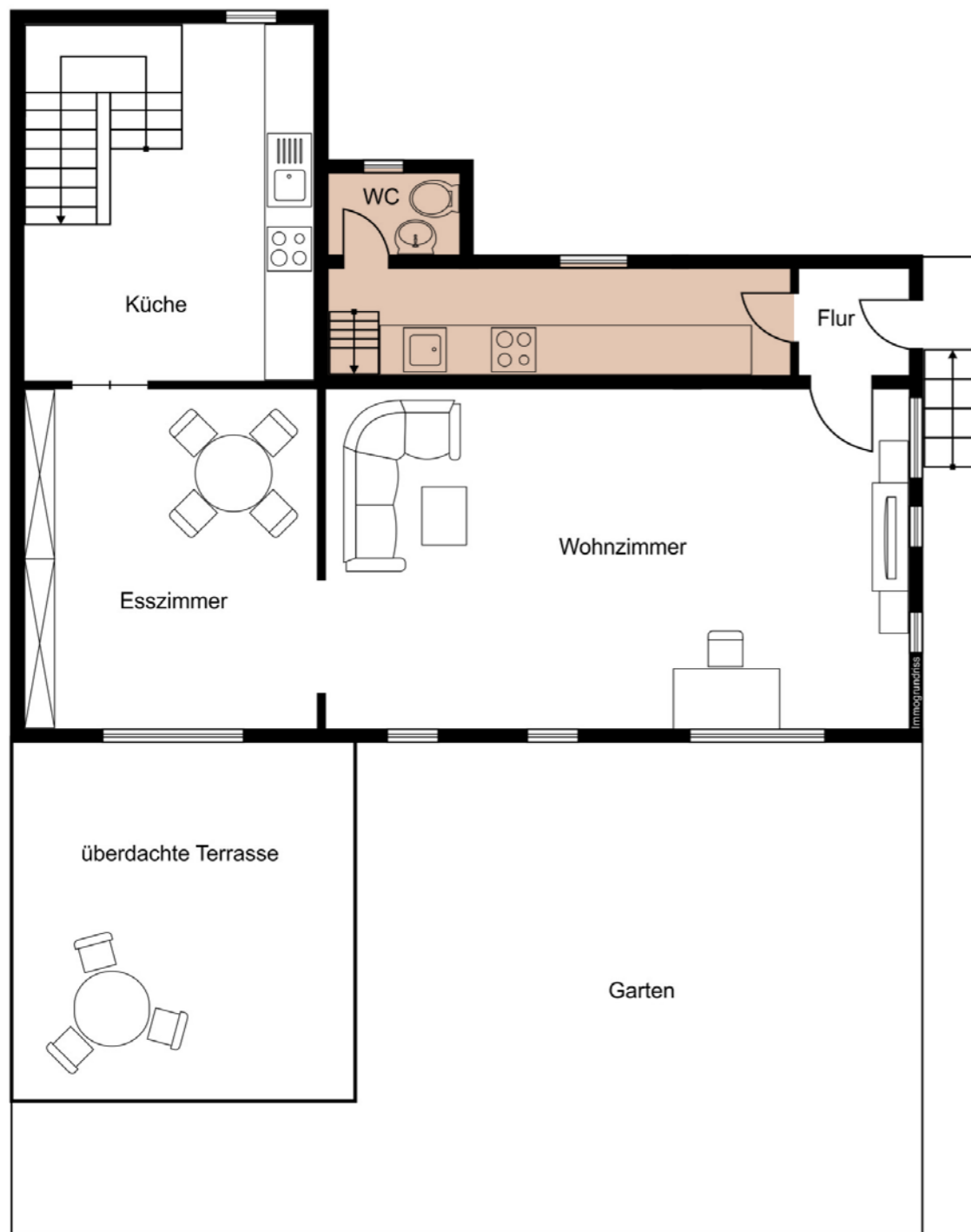
DG ELW SCHLAFBEREICH



IR-EXPOSÉ 122050

EG GRUNDRISS

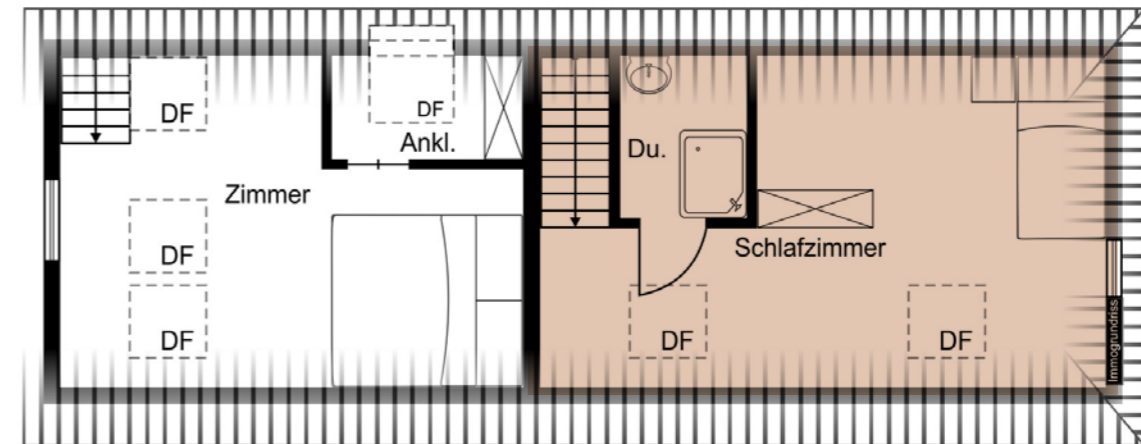
 EINLIEGERWOHNUNG

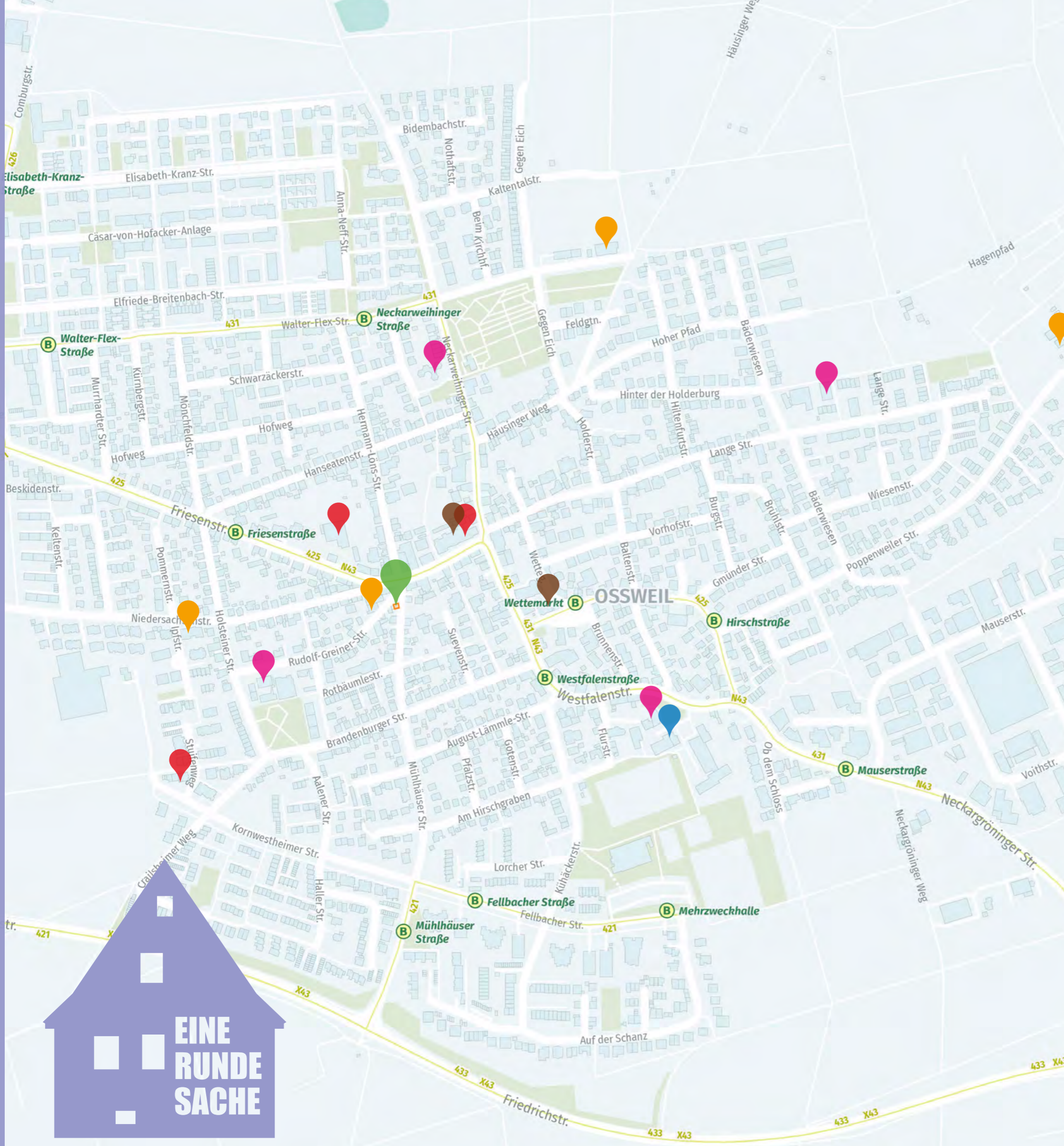


IR-EXPOSÉ 122050

DG GRUNDRISS

 EINLIEGERWOHNUNG





LAGE & INFRASTRUKTUR

Die charmante Barock- und Kreisstadt Ludwigsburg mit ihren ca. 93.000 Einwohnern ist in vielerlei Hinsicht facettenreich. Das „Schwäbische Versailles“, die größte barocke Schlossanlage Deutschlands, die gemeinsam mit einer einzigartigen Parklandschaft und einer phantastischen Zauberwelt im Märchengarten jährlich Scharen von Besuchern anlockt, ist nur eine der vielen Attraktionen. Die weitläufigen Parks und historischen Alleen, sowie der mit Arkaden umsäumte barocke Marktplatz prägen zudem ihren eindrucksvollen Charakter. Doch **nicht nur in historischer und architektonischer Hinsicht ist Ludwigsburg ein attraktiver Wohnort, es überzeugt auch durch seine zentrale Lage in der Region Stuttgart als starker Wirtschaftsstandort.** Ludwigsburgs Wirtschaft ist breit aufgestellt – vor allem Automobilzulieferer, Maschinenbauer, die Technologie- sowie Film- und Kreativbranche prägen den Standort.

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Obweil in guter, zentraler Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Die gepflegte Nachbarschaft besteht aus Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Ein Supermarkt, eine Metzgerei und ein Bäcker sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in ca. drei Minuten Felder und Wiesen, wo schöne Wander- und Fahrradwege zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Auch ein Einkaufsummel in die Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr zehn Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz, zum Bahnhof sind es zwölf Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie gut vernetzt. Zu Fuß sind es drei Minuten an die nächste Bushaltestelle.

-  **71640 LUDWIGSBURG / OSSWEIL**
-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **BÄCKEREI**
-  **SUPERMARKT**
-  **RESTAURANT**









IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 920856

Mobil 01628544448

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>



IMMOBILIEN
Rienhardt

