



2

2-FAMILIENHAUS
IN LUDWIGSBURG-SCHLÖSSESFELD

IMMOBILIEN
Rienhardt





2



2



Gartenansicht

Charmantes Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve

Das charmante 2-Familienhaus steht auf einem schönen Grundstück umgeben von gepflegten Gärten und weiteren 1- bis 2-Familienhäusern.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ansprechende und schön aufgeteilte 3½-Zimmer-Wohnung mit großer Südterrasse und Garten.

Die Ausstattung der Wohnung ist gepflegt. Die Wohnung ist langjährig und solide vermietet. Ein Hobbyraum und Kellerabteil im Untergeschoss und die Einzelgarage sind mitvermietet.

Das Haus ist über eine Holzterrasse erschlossen. **Im 1. Dachgeschoss befindet sich eine weitere 3½-Zimmer-Wohnung mit Balkon.** Die Wohnung ist kurzfristig frei.

Die Beheizung der beiden Wohnungen erfolgt jeweils über eine Gasetagenheizung.

Das **2. Dachgeschoss** ist **mit zwei Hobbyräumen**, einer kleinen **Küche** und einem **Badezimmer** ausgebaut. Die Räumlichkeiten sind aktuell vermietet. Die Beheizung erfolgt über einen Gaseinzelofen.

Die Wohnungen sind gepflegt. In den Wohn- und Schlafräumen ist überwiegend Fertigparkett verlegt. Die Küchen und Badezimmer sind gefliest. Die Badezimmer sind jeweils mit Fenster, Dusche, teilweise Badewanne und Waschbecken eingerichtet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und mit den üblichen Nutzräumen ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Waschküche wird gemeinschaftlich genutzt. Ein separater Hobbyraum ist mit der Wohnung im Erdgeschoss vermietet. **Eine Einzelgarage mit zwei Stellplätzen davor** ist mit der Wohnung im Erdgeschoss vermietet.

Die genaue Zimmeraufteilung bitten wir Sie aus den detaillierten Grundrissen und den Bildern zu entnehmen.

Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion



2



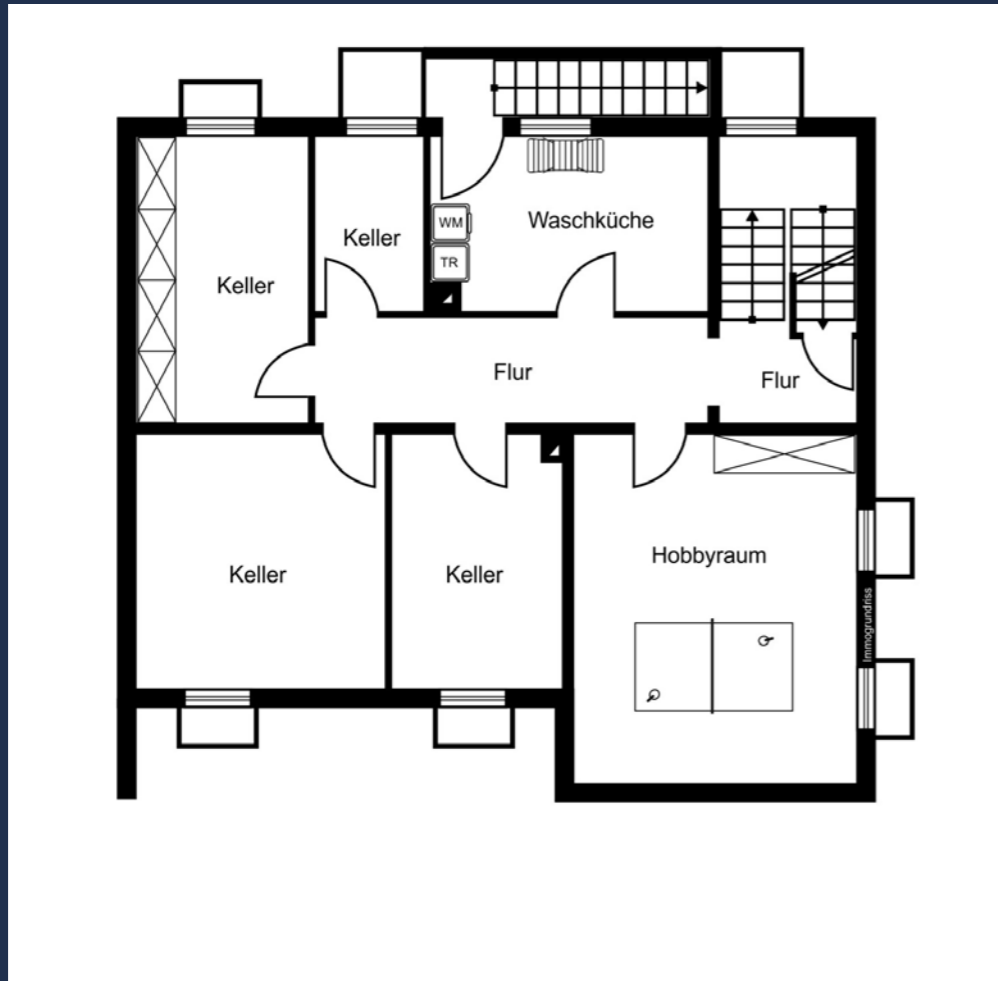
EXPOSÉ-NR. 122053

DIE FAKTEN

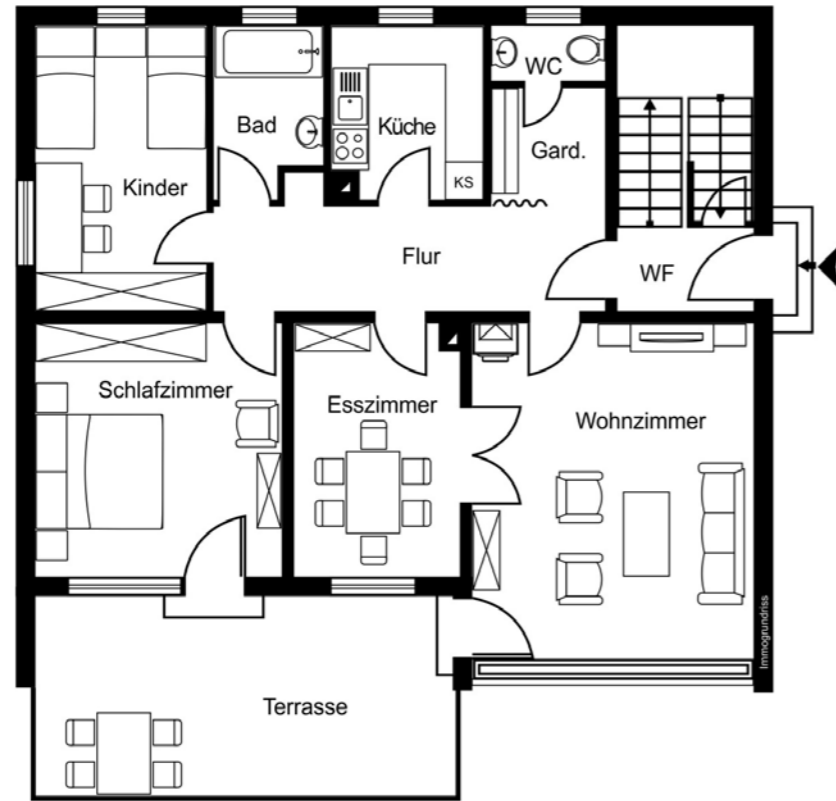
Adresse	71640 Ludwigsburg
Lage	Ruhige Wohnlage im Wohngebiet Schloßlesfeld
Haustyp	2-Familienhaus
Etagen	3
Zimmer	7
Bäder	3
Wohnfläche gesamt	ca. 170 m²
Grundstück	533 m²
Baujahr	1957
Garage/ Stellplätze	Einzelgarage und zwei Stellplätze davor
Bezug	EG: langfristig vermietet, Kaltmiete 840 EUR 1. DG: kurzfristig frei 2. DG: vermietet, Kaltmiete 360 EUR
Jahresmiete	Ca. 14.400 EUR
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach
Heizung	Gasetagenheizungen
Renovierung	Teilweise erforderlich
TV/ Internet	Kabelanschluss und DSL verfügbar, Glasfaseranschluss liegt im Haus
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1957, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Strom-Mix, Energiebedarf: 247,6 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: G, Ausstellungsdatum: 04.04.2019, gültig bis: 03.04.2029
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none">▪ Inkl. Einzelgarage▪ Inkl. Ausbaureserve im Dachgeschoss▪ Inkl. Hobbyraum
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis

UG

2



Treppenhaus



Wohnzimmer



Garten



Badezimmer



Küche



Terrasse



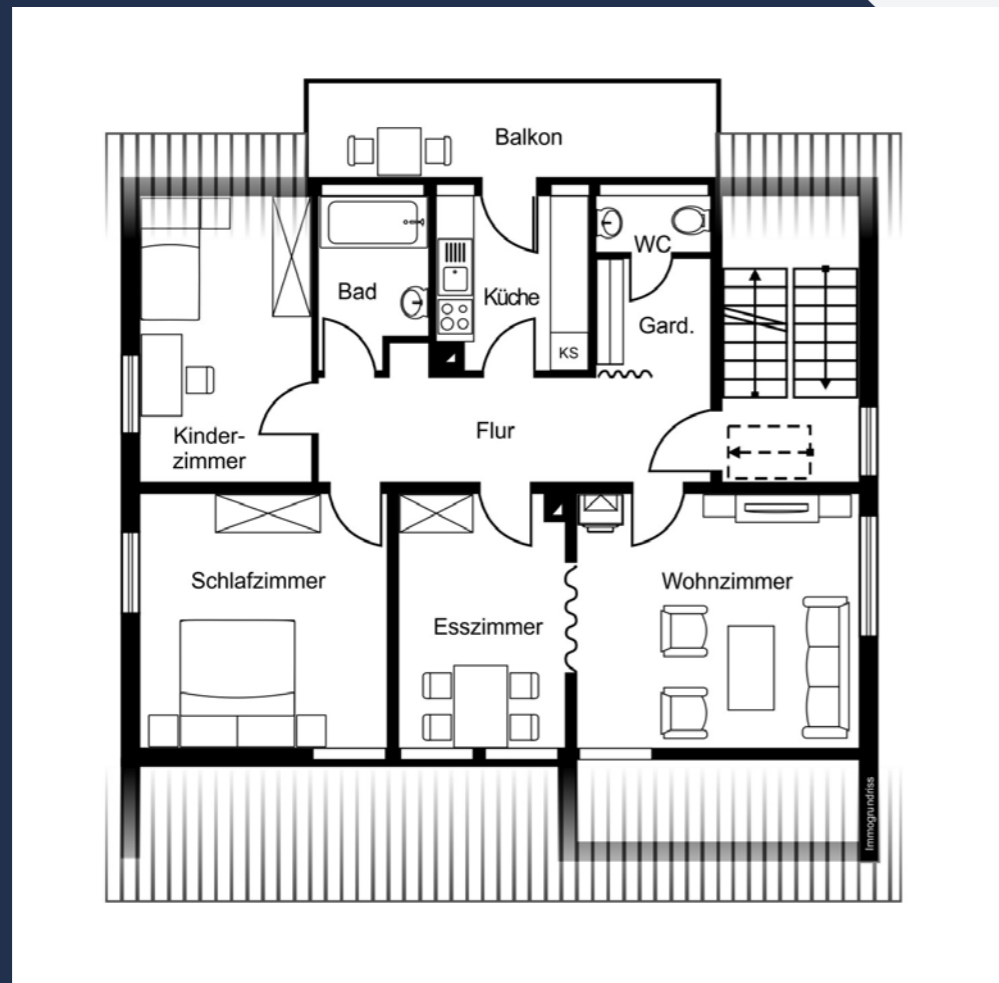
Flur

EG WOHNUNG

Zimmer	3½-Zimmer mit Terrasse und Gartenanteil
Wohnfläche	Ca. 100 m²
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Fenster	Isolierverglast mit Holzrahmen
Einbauküche	Ja, im Eigentum des Mieters
Badezimmer	Mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Fenster
Separates WC	Nein
Terrasse/ Balkon	Terrasse mit Garten

1. DG

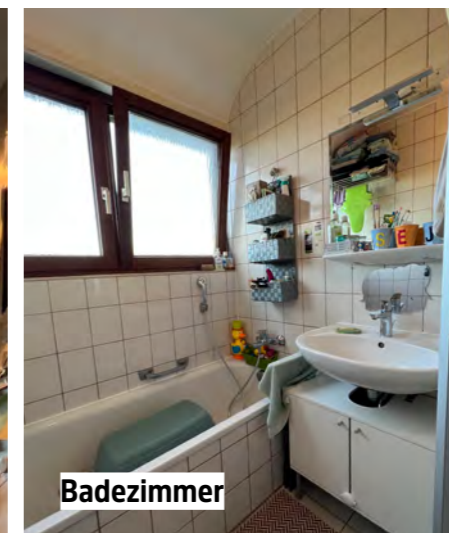
2



Balkon



Küche



Badezimmer



WC



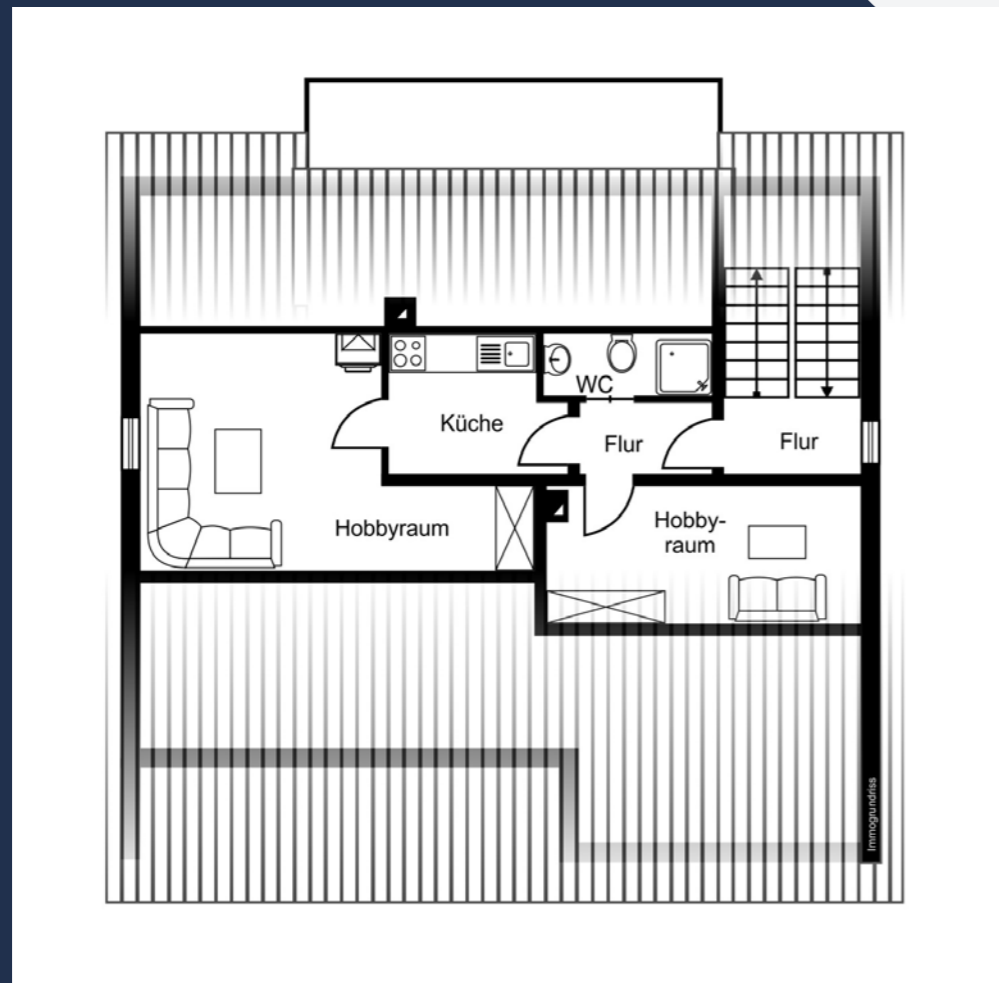
Flur

1. DG WOHNUNG

Zimmer	3½-Zimmer mit Balkon
Wohnfläche	Ca. 70 m ²
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Fenster	Isolierverglast mit Holzrahmen
Einbauküche	Nein
Badezimmer	Mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Fenster
Separates WC	Ja
Terrasse/ Balkon	Balkon

2. DG

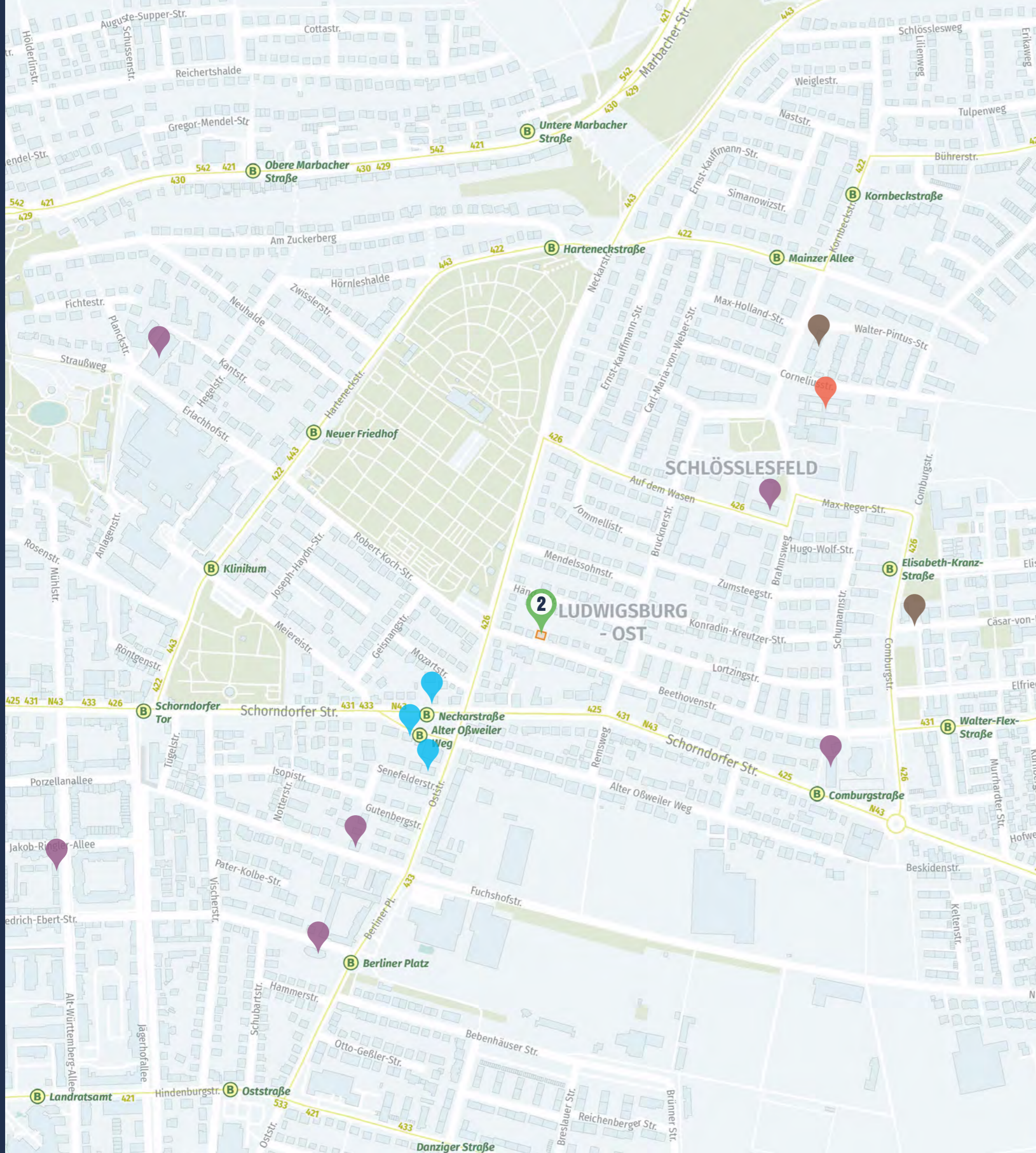
2



2. DG HOBBYRAUM

Zimmer	2 Hobbyräume mit Küche und Duschbad
Nutzfläche	Ca. 40 m²
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, PVC
Fenster	Isolierverglast mit Holz- teils Kunststoffrahmen
Einbauküche	Ja, im Eigentum des Mieters
Badezimmer	Dusche, WC, Waschbecken und Fenster
Separates WC	Nein
Terrasse/ Balkon	Nein










LAGE UND 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 in vielerlei Hinsicht auch durch seine zentrale Lage in der Region Stuttgart als starker Wirtschaftsstandort. Ludwigsburgs Wirtschaft ist breit aufgestellt - vor allem Automobilzulieferer, Maschinenbauer, die Tech- sowie Film- und Kreativbranche prägen den Standort.

Das Haus liegt im Stadtteil Schlösslesfeld in zentrumsnaher Wohnlage. Die direkte Umgebung ist geprägt von weiteren Mehrfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Selbst ein Einkaufsbummel in der Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr sechs Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz.

-  **71640 Ludwigsburg**
-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**



2

**2-FAMILIENHAUS
IN LUDWIGSBURG-SCHLÖSSESFELD**

IHR ANSPRECHPARTNER

Markus Schwarz

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0172 837 84 24

m.schwarz@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

