



DREIRAUM TRAUM IN LUDWIGSBURG

IMMOBILIEN
Rienhardt






**DREIRAUM
TRAUM**



Platz für Entfaltung!

In Neubauten findet man häufig Kellerräume, die den Namen nur schwerlich verdient haben. Sobald man sein Schuhputzzeug reinstellt, wird es schon eng. Ganz anders in diesem Fall. **Zwei Kellerräume bieten nicht nur Platz für Allerlei sondern Raum für Entfaltung.** Ob es ein Hobbyraum wird, eine Werkstatt, ein Nähstudio oder was auch immer. Hier ist Platz. **Auch die Wohnung selbst hat ihren ganz eigenen Charakter, der dem Baujahr geschuldet ist. Wo hat man denn heute noch einen Küchenbalkon?** Auf der Nordseite des Hauses ist sowas aber ganz schön praktisch. Oder eine Gas-Etagenheizung. Nicht modern, aber eben auch nicht schlecht, immerhin können Sie selbst entscheiden, wer wann die Heizung in ihrer Wohnung an- oder ausschaltet. Lassen Sie sich von den Vorzügen der 60er Jahre betören.

Noch ein Satz zur Etage: Klar, dritte Etage ohne Aufzug ist nicht bequem, aber es gibt Menschen, die nicht das Bequeme suchen, sondern das Gute. Immerhin reduziert ein nicht vorhandener Aufzug die Nebenkosten erheblich.

In den letzten Jahren wurde einiges in die Wohnung investiert, so dass man hier mit wenigen Auffrischungsmaßnahmen auskommt. Die Eigentümer ziehen zum 01. März 2023 ins neue Haus, ab dann steht Ihnen die Wohnung zur Verfügung.



**Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez**
Exposé-Redaktion



DREIRAUM TRAUM



WOHN-/ESSZIMMER



**DREIRAUM
TRAUM**

BALKON



DREIRAUM TRAUM



KÜCHE



Die Fakten

IR-EXPOSÉ 522004

Adresse	71638 Ludwigsburg	
Lage	Ruhige Wohnlage in der Oststadt	
Mehrfamilienhaus	8 Parteien	
Wohnungstyp	3-Zimmer-Wohnung	
Etage	3. Obergeschoss	
Zimmer	3	
Bäder	1	
Wohnfläche	79,57 m ²	
Baujahr	1960	
Monatl. Hausgeld	Umlagefähige Nebenkosten	129 EUR
	Nicht Umlagefähige Nebenkosten	37 EUR
	Zuführung Inst.haltungsrücklage	39 EUR
	Heizung (Gas)	125 EUR
	Gesamtbetrag	330 EUR
Instandhaltungsrücklage	Zum 01.01.2021	
	Eigentümergeinschaft: Anteil Wohnung:	ca. 20.500 EUR ca. 2.400 EUR
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1960, Baujahr Wärmeerzeuger: 1980-2010, wesentlicher Energieträger: Gas, Energiebedarf: 193,60 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: F Ausstellungsdatum: 22.03.2018, gültig bis: 21.03.2028	
Bezug	Ab 01.03.2023	

Kaufpreis

Maklerprovision

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

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

Die Wohnung wurde im Jahr 2004 umfänglich saniert. Dabei wurden neue Wasserleitungen verlegt und das Stromnetz sowie das komplette Badezimmer erneuert.

Die Wohnung ist gepflegt und steht ab März 2023 zur Verfügung. Einzig die Laminatböden im Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer sollten eventuell erneuert werden, ansonsten kann man hier direkt einziehen. Ein schöner Flur mit praktisch angeschlossenem Abstellraum erschließt alle Räume: Rechts das **Tageslichtbad**, daneben **die Küche, die mit einer schönen Einbauküche** ausgestattet ist. An die Küche schließt sich das **Kinderzimmer** an, das mit fast 20 Quadratmetern eine ausserordentliche Größe hat. Das **Wohnzimmer** ist sogar noch etwas größer und hat einen guten Zuschnitt. Von hier erreicht man auch den **Balkon**, der auf den Grünbereich zwischen den Häusern ausgerichtet ist. Das Schlafzimmer schließt den Kreis dieser im Stil der Sechzigerjahre sehr gut geschnittenen Wohnung.

Zwei Kellerräume bieten Stauraum für allerlei Hobbies, auch auf dem gut isolierten Dachboden gibt es noch einen Bereich, der dieser Wohnung zugeordnet ist. Eine **Waschküche** und ein **Fahrradabstellraum** im UG runden die Sache ab.



**DREIRAUM
TRAUM**

SCHLAFZIMMER





Die Details

IR-EXPOSÉ 522004

Dach	2012 von innen gedämmt
Fenster	2017 2-fach verglaste Kunststofffenster (2 davon noch aus 2002)
Heizung	Gas-Etagenheizung von 2005
Elektrik	2004 komplett erneuert
Bodenbeläge	Laminat in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen im Flur, Küche und Bad
Küche	Die Einbauküche wurde 2017 neu eingebaut
Badezimmer	Badewanne (mit Duschorrichtung), Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
TV/ Internet	Glasfaseranschluss in der Wohnung vorhanden

KÜCHENBALKON


DREIRAUM
TRAUM



BADEZIMMER

DREIRAUM TRAUM GRUNDRISS





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 unter anderem 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.

Die Wohnung liegt in der Ludwigsburger Oststadt in ruhiger Wohnlage. Die direkte Umgebung ist geprägt von weiteren Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Sportplätze des Sportvereins MTV, welcher als größter Sportverein Ludwigsburgs über ein sehr vielfältiges Kursangebot verfügt. **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 sieben Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz.

-  71638 LUDWIGSBURG
-  KINDERGARTEN
-  GRUNDSCHULE
-  SUPERMARKT
-  BÄCKEREI
-  RESTAURANT
-  KRANKENHAUS

Einen ersten Überblick gewinnen Sie hier:



**DREIRAUM
TRAUM**



**DREIRAUM
TRAUM**

IHR ANSPRECHPARTNER

Immobilien Rienhardt | Büro Illingen
Markus Schwarz GmbH

Markus Schwarz
Telefon (07042) 812 14 16
Mobil 0172 837 84 24
m.schwarz@immo-rienhardt.de

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.

Postadresse

Immobilien Rienhardt | Büro Illingen
Markus Schwarz GmbH
Lerchenstraße 2
75428 Illingen

Kontakt

Telefon (07042) 812 14 16
E-Mail m.schwarz@immo-rienhardt.de

Geschäftsführer

Markus Schwarz

Berufsaufsichtsbehörde u. Berufskammer

IHK Nordschwarzwald
Dr.-Brandenburg-Straße 6
75173 Pforzheim

Handelsregister

Amtsgericht Mannheim
HRB 740626

Besuchen Sie unsere Website

<http://www.immo-rienhardt.de>



IMMOBILIEN
Rienhardt

