

# KUSCHEL PLATZ

5-ZIMMER-MAISONNETTEWOHNUNG  
IN LUDWIGSBURG

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**



# WOHLFÜHL PLATZ



 1. DG WOHNZIMMER ANSICHT 1



1. DG WOHNZIMMER ANSICHT 2



## Das „Haus im Haus“ - Wohngefühl!

Das Wort Maisonette kommt aus dem Französischen und heißt übersetzt „Häuschen“. Genau dieses Gefühl ist Sinn und Zweck einer Wohnung wie dieser – ein Wohnen auf mehreren Etagen wie in einem „kleinen Haus“.

**Die Vorteile dieser Maisonette-Wohnung sind offensichtlich. Neben der besonderen Wohnatmosphäre beeindruckt sie mit einem durchdachten Wohnkonzept, einer schönen**

**Holzterasse als dekoratives Stilelement, einer luftigen Galerie sowie guten Aufteilungsmöglichkeiten der Zimmer aufgrund zweier Etagen.**

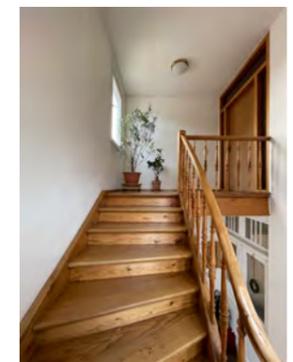
Da sich Maisonette-Wohnungen wie diese meist in den oberen Geschossen befinden, punktet sie noch ganz nebenbei mit tollen Aussichten über die Dächer von Ludwigsburg.

Wir freuen uns, Ihnen auf den nächsten Seiten diese klassische Maisonette-Wohnung in einem stilvollen Innenstadtquartier vorstellen zu dürfen.

Viel Freude damit!

**Herzlichst Ihre Sarah Hörster**

Exposé-Redaktion



**KUSCHEL  
PLATZ** 



# GENUSS PLATZ



## FÜNF AUF ZWEI

Die Wohnung heißt Sie mit einem breiten Flur willkommen, von dem alle Zimmer der ersten Wohnebene zugänglich sind. Neben dem hellen **Wohnzimmer sowie einer gemütlichen Wohnküche mit Essbereich** stehen Ihnen hier **zwei weitere Zimmer** zur Verfügung. Ein **Badezimmer sowie ein separates WC** sind hier ebenfalls angesiedelt.

Über eine schöne **Holztreppe** erreichen Sie die **Galerie** auf der zweiten Wohnebene, den ausgebauten **Spitzboden**. Hier befinden sich **zwei weitere Zimmer**, die je nach ihren individuellen Bedürfnissen genutzt werden können.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein **Kellerraum und ein Gartenteil**. Eine **Waschküche** sowie ein großer **Gewölbekeller** stehen der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

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





 1. DG SCHLAFZIMMER



♥ 1. DG BADEZIMMER



 **1. DG FLUR**



1. DG WC



EXPOSÉ-NR. 122063

## DIE FAKTEN

Adresse	<b>71634 Ludwigsburg</b>
Lage	<b>Zentrumsnahe Lage im Stadtteil Mitte</b>
Mehrfamilienhaus	<b>4 Parteien</b>
Wohnungstyp	<b>Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss</b>
Etagen	<b>5</b>
Zimmer	<b>5½</b>
Bäder	<b>1</b>
Wohnfläche	<b>Ca. 127 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1905</b>
Garage/ Stellplätze	<b>Nicht vorhanden</b>
Dach	<b>Satteldach</b>
Fenster	<b>Dachflächenfenster isolierverglast mit Kunststoffrahmen, alle anderen sind doppelverglast mit Holzrahmen</b>
Heizung	<b>Gasetagenheizung 2007 mit Warmwasserversorgung</b>
Elektrik	<b>Überwiegend dreiphasig</b>
Bodenbeläge	<b>(Fertig-)Parkett, Teppich, Fliesen</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Badezimmer	<b>Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss</b>
TV/ Internet	<b>Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar DSL laut Telekom verfügbar</b>
Garten	<b>Die Eigentümergemeinschaft nutzt den Garten gemeinsam, wobei jedem Eigentümer ein Teil des Gartes zugeordnet ist.</b>
Bezug	<b>Kurzfristig möglich</b>
Monatliche Nebenkosten	<b>ca. 100 EUR Die Kosten für Heizung und Wasser werden von jedem Eigentümer direkt entrichtet und sind nicht enthalten.</b>
Instandhaltungsrücklage	<b>Zum 31.12.2022 Eigentümergeinschaft: ca. 33.000 EUR Anteil Wohnung: ca. 8.250 EUR</b>
Energieausweis	<b>Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1905, Baujahr Wärmeerzeuger: 1988, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Energiebedarf: 217,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: G, Ausstellungsdatum: 21.12.2022, gültig bis: 20.12.2032</b>

- Kaufpreis**
- Inkl. Gartenanteil
  - Inkl. Einbauküche
  - Inkl. Abstellraum im Keller

**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**



♥ 2. DG TREPPE



2. DG FLUR



Ein kleines Highlight ist der Minidachbalkon mit Südausrichtung, der sich von der Galerie im 2. Dachgeschoss öffnen lässt. Hier können Sie entspannt mit einem Glas Wein die Aussicht genießen.

# RÜCKZUGS ♥ PLATZ





Aussicht Richtung Westen

 2. DG ZIMMER 2



# GARTEN ♥ PLATZ

# KUSCHEL PLATZ

GRUNDRISS | 1. DG



- 01 TREPPENHAUS
- 02 FLUR
- 03 SCHLAFZIMMER
- 04 ZIMMER
- 05 WOHNZIMMER
- 06 WOHNKÜCHE
- 07 BADEZIMMER
- 08 WC



# KUSCHEL PLATZ

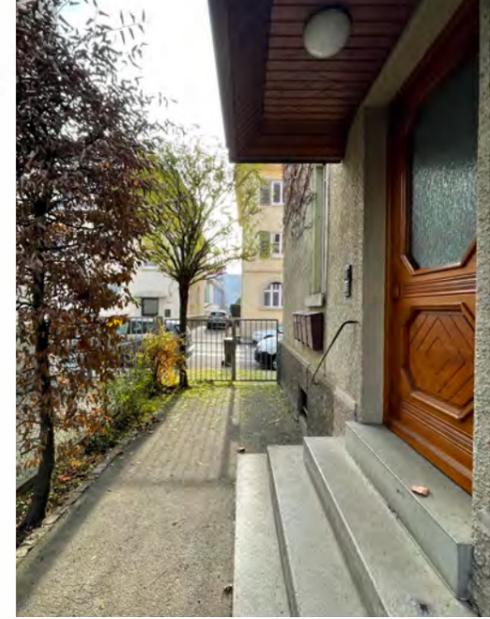
GRUNDRISS | 2. DG



- 01 FLUR
- 02 ZIMMER
- 03 ZIMMER



# KUSCHEL PLATZ



## 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 Technologie- sowie Film- und Kreativbranche prägen den Standort.

Die Wohnung liegt im Stadtteil Mitte verkehrsgünstig in zentrumsnaher Lage. **Genießen Sie kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur, ein gewachsenes Umfeld sowie die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum Ludwigsburgs, das nur einige Gehminuten entfernt ist.** Durch die gute Erreichbarkeit des Bahnhofs besteht zudem ein attraktiver Nahverkehrsanschluss an den Großraum Stuttgart.

-  71634 Ludwigsburg
-  KINDERGARTEN
-  GRUNDSCHULE
-  GYMNASIUM
-  SUPERMARKT
-  BÄCKEREI
-  RESTAURANT





## IHR ANSPRECHPARTNER

# KUSCHEL PLATZ

### **Tobias Dzewior**

Telefon (07141) 92 08 56  
Mobil 0162 854 44 48  
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**

