

# WOHNGLÜCK

**REIHENHAUS**  
AUF DER HARTENECKER HÖHE  
IN LUDWIGSBURG-OSSEWIL



IMMOBILIEN  
**Rienhardt**



## Die Hartenecker Höhe

Die Hartenecker Höhe ist ein familienfreundliches, stadtnahes und modernes Neubaugebiet am nördlichen Rand des Ludwigsburger Stadtteils Oßweil. Es wurde für seine ressourcenschonende Bauweise ausgezeichnet und ist sehr beliebt.

Das Reihenhauses liegt für Familien ideal gelegen in einem Wohnquartier mit insgesamt zehn Reihenhäusern und Innenhof.

## WOHNGLÜCK HIGHLIGHTS

- ✦ Fernwärme
- ✦ Fußbodenheizung
- ✦ Dreifachverglaste Isolierglasfenster
- ✦ Zwei Bäder mit bodengleichen Duschen
- ✦ Hochwertige Einbauschränke
- ✦ Carport und PKW-Stellplatz im Freien direkt am Haus
- ✦ Zwei Wallboxen
- ✦ Begehrte und familienfreundliche Lage



EG Eingangsbereich



# WOHNGLÜCK

**„Nicht die Glücklichen sind dankbar.  
Es sind die Dankbaren, die glücklich sind.“**

Sir Francis Bacon, englischer Philosoph (1561 – 1626)

Die kleinen Glücksmomente im Alltag genießen und wertschätzen zu können ist einer der Bausteine für ein glückliches Leben. Für den Einen ist solch ein Moment mit einem guten Buch und einem Glas Wein auf der Terrasse zu genießen und seine Kinder beim Spielen zu beobachten, für den Anderen ist es ein entspannendes, wohlduftendes Schaumbad nach einem anstrengenden Tag.

Glück wird individuell und subjektiv wahrgenommen. Zudem gibt es noch jene glücklichen Umstände, die plötzlich und unerwartet in unser Leben treten, das sogenannte „Zufallsglück“. Vielleicht ist es Glück oder Zufall, möglicherweise auch Bestimmung, dass Sie heute dieses Exposé in Ihren Händen halten. Vielleicht werden Sie in einigen Jahren auf diesen Moment zurückblicken, dankbar und glücklich sein.

Wir freuen uns jedenfalls, Ihnen dieses schöne Zuhause in beliebter Lage auf der Hartenecker Höhe vorstellen und Sie auf dem Weg in Ihr persönliches „Wohnglück“ begleiten zu dürfen!

**Herzlichst**  
**Ihre Sarah Hörster**  
Exposé-Redaktion



# FAMILIENGLÜCK

EG Essbereich



Das Herzstück eines jeden Zuhauses ist zweifelsohne das Wohn- und Esszimmer. Hier kommt die Familie zusammen, Leben wird geteilt und gestaltet.

Die großen Fensterflächen holen im Zentrum des Hauses viel Licht in den Innenraum, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und wirken sich somit positiv auf die Stimmung der Bewohner aus. Denn helle Räume, viel Licht und die Aussicht nach draußen erhöhen die Lebensqualität und somit auch den Glücksfaktor. Bei warmen Temperaturen verschmelzen durch das Öffnen der Terrassentür Innen- und Außenbereich und schaffen so einen weiteren Lebensraum.



# WOHNGLÜCK

Ein Eingangsbereich heißt Sie willkommen, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Hier befindet sich darüber hinaus ein Gäste-WC. Weiter geht es in **das Herzstück des Hauses, den hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich mit angegliederter Küche.** Dieser verfügt auch über einen **Zugang zur Terrasse und in den Garten.** Außerdem ist auf dieser Wohnebene ein praktischer Abstellraum angesiedelt. Vom Wohn- und Essbereich führt eine schöne **Eichentreppe** ins Obergeschoss, indem Ihnen ein **großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer** sowie ein Badezimmer zur Verfügung stehen.

Das Untergeschoss besteht aus einem **Kellerraum sowie einem beheizbaren und belichteten Zimmer**, welches sich gut als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Außerdem ist auf dieser Ebene ein **Badezimmer** vorhanden.

Ein **Carport** sowie ein **PKW-Stellplatz im Freien** vervollständigen dieses tolle Angebot.

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







EG Küche mit Sitzecke und Theke



Diese schöne Theke teilt den Küchenbereich vom Wohn- und Essbereich und bietet darüber hinaus weitere angenehme Glückseffekte. Ob für schöne Dekoarrangements, als praktische Abstellfläche oder ein idealer Ort für ein schnelles Frühstück – sie navigiert mit Leichtigkeit zwischen verschiedenen Funktionen und ist dabei ein eleganter Blickfang.



# GARTENGLÜCK





Treppe ins OG 

EXPOSÉ-NR. 123008

## DIE FAKTEN



Adresse	<b>71640 Ludwigsburg</b>
Lage	<b>Ruhiges Wohngebiet</b>
Haustyp	<b>Reihenmittelhaus</b>
Etagen	<b>3</b>
Zimmer	<b>5</b>
Bäder	<b>2</b>
Wohnfläche	<b>Ca. 146 m<sup>2</sup></b>
Grundstück	<b>175 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>2014</b>
Garage/ Stellplätze	<b>Carport und ein PKW-Stellplatz im Freien</b>
Dach	<b>Flachdach</b>
Fassade	<b>Verputzt und gestrichen</b>
Fenster	<b>Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung und Kunststoffrahmen</b>
Heizung	<b>Fußbodenheizung</b>
Wohnraumbelüftung	<b>Vorhanden</b>
Elektrik	<b>Dreiphasig ausgeführt</b>
Bodenbeläge	<b>Parkett, Fliesen</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Badezimmer	<b>OG: Waschtisch, bodengleiche Dusche, Badewanne, WC UG: Dusche, Waschbecken, WC</b>
TV/ Internet	<b>Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar, DSL laut Telekom verfügbar</b>
Bezug	<b>Nach Absprache</b>
Energieausweis	<b>Energiebedarfsausweis, Baujahr: 2014, Baujahr Wärmeerzeuger: 2014, wesentlicher Energieträger: Fernwärme, Energiebedarf: 66 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse: B, Ausstellungsdatum: 24.04.2014, gültig bis: 23.04.2024</b>

### Kaufpreis

- Inkl. moderner Einbauküche
- Inkl. hochwertigen Einbauschränken
- Inkl. Garten und Terrasse
- Inkl. Carport und ein PKW-Stellplatz im Freien
- Inkl. zweier Wallboxen

### 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**



*OG Schlafzimmer Ansicht 1*

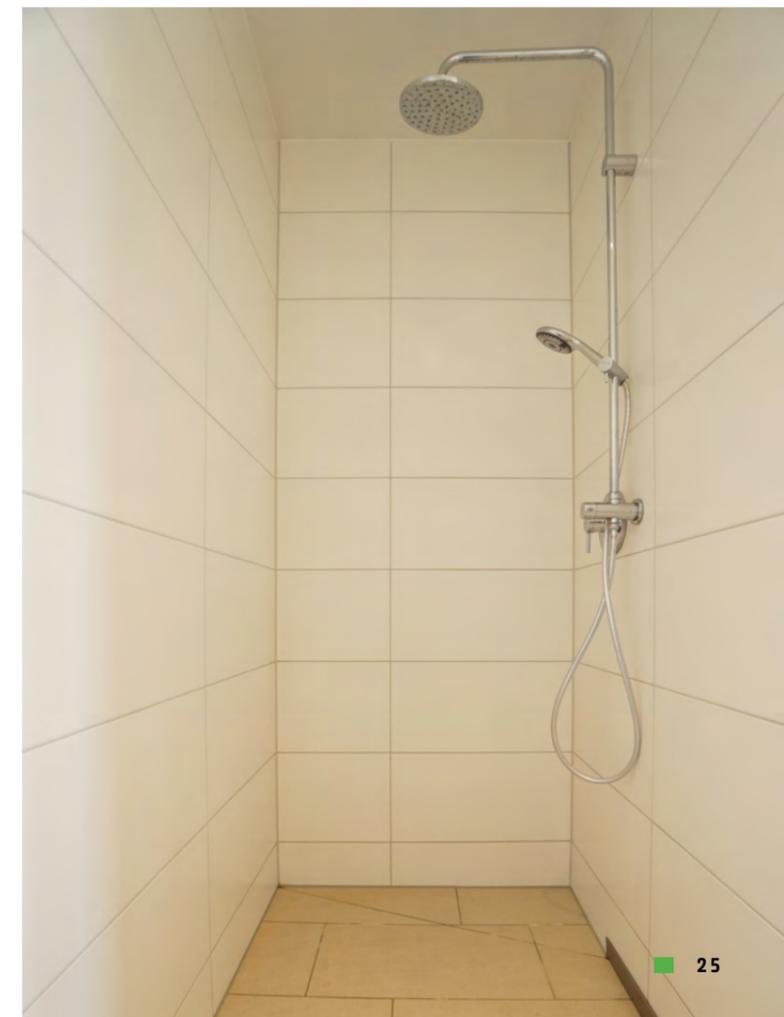




OG Flur



OG Badezimmer Ansichten 1 - 3





OG Aussicht 



OG Blick zum Innenhof



# KINDERGLÜCK

OG Kinderzimmer 2 

Die maßgefertigten, hochwertigen Einbauschränke, die auch in anderen Zimmern eingebaut sind, verbleiben im Haus und bringen gleich zweimal Glück ins Haus. Erstens sind sie wahre Platzwunder und zweitens bringen Sie Kinderaugen zum Strahlen.





# WOHNGLÜCK

GRUNDRISS UG



- 01 FLUR
- 02 ZIMMER
- 03 DUSCHE/ WC
- 04 TECHNIKRAUM

# WOHNGLÜCK

GRUNDRISS EG



- 01 DIELE
- 02 KÜCHE
- 03 WOCH- UND ESSBEREICH
- 04 TERRASSE
- 05 ABSTELLRAUM
- 06 WC

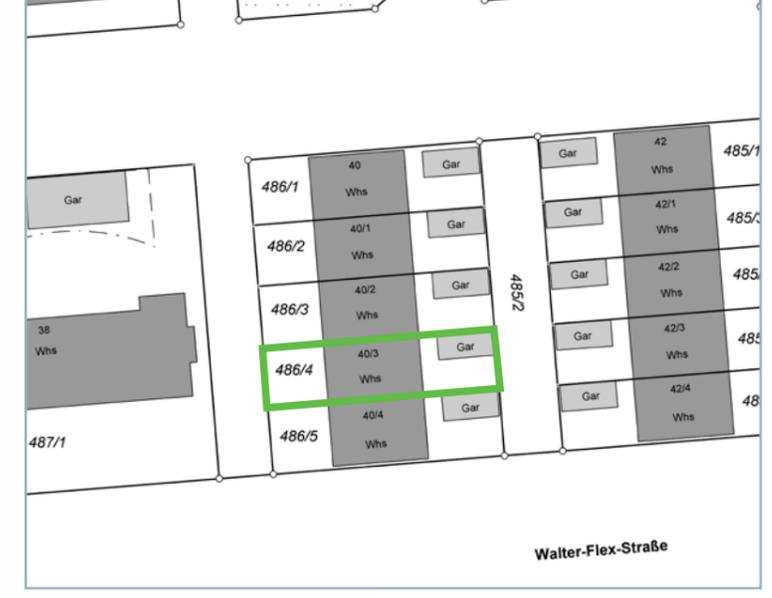
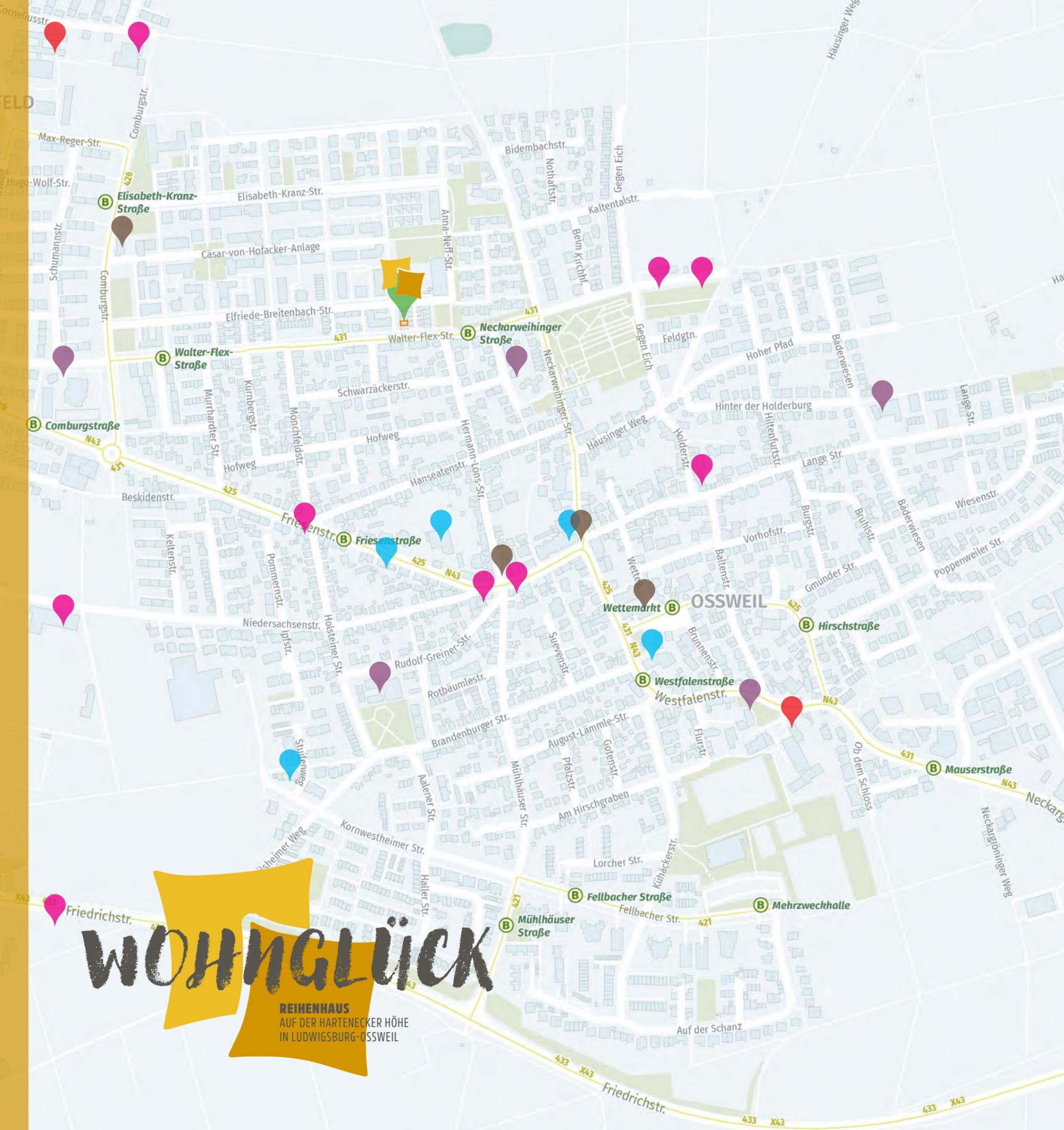
# WOHNGLÜCK

GRUNDRISS EG



- 01 FLUR
- 02 BADEZIMMER
- 03 SCHLAFZIMMER
- 04 ZIMMER
- 05 ZIMMER





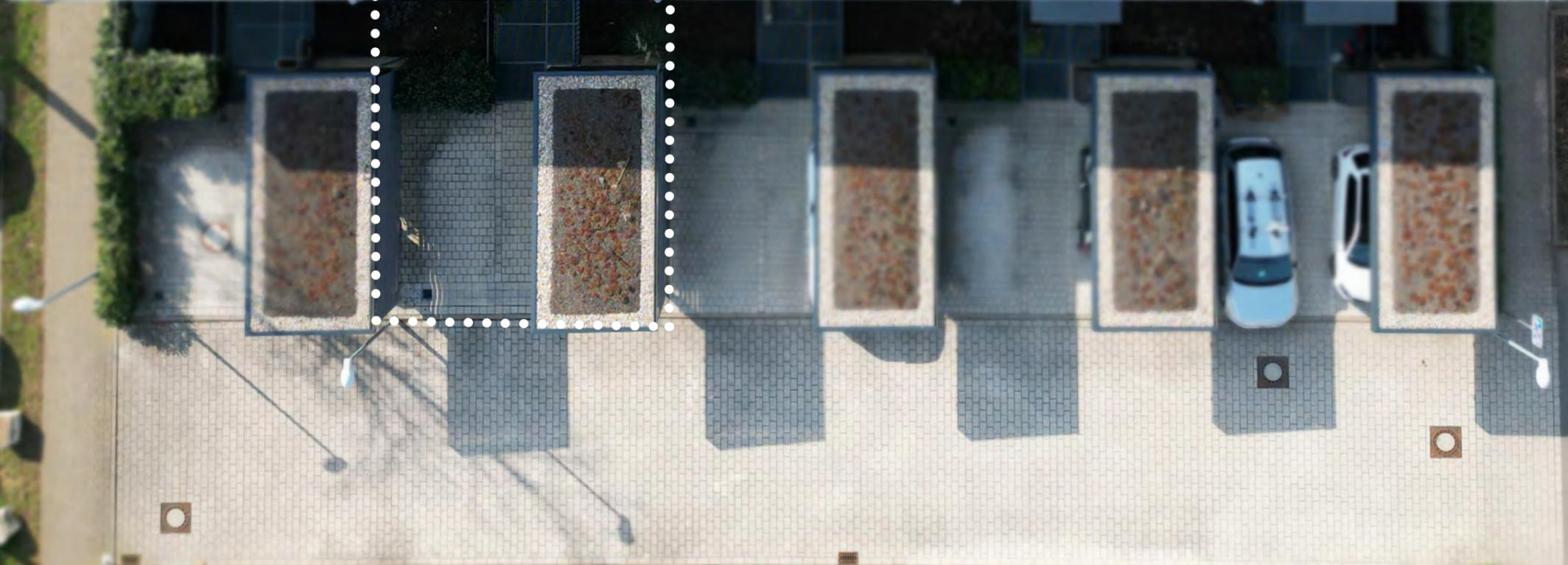
## Lage & Infrastruktur

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 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 Hartenecker Höhe ist ein familienfreundliches, stadtnahes und modernes Neubaugebiet am nördlichen Rand des Ludwigsburger Stadtteils Oßweil.** Das Ortszentrum von Oßweil und die Innenstadt mit verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind nur wenige Minuten entfernt.

 **71640 Ludwigsburg**

-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**
-  **RESTAURANT**







# WOHNGLÜCK

REIHENHAUS  
AUF DER HARTENECKER HÖHE  
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

## Ihr Ansprechpartner

### 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**

