

MISS SIXTY!

*Ihr Einfamilienhaus
in Ludwigsburg-Hoheneck*

IMMOBILIEN
Rienhardt



MISS SIXTY!



MISS
SIXTY!

MISS SIXTY!

Ihr Einfamilienhaus
in Ludwigsburg-Hoheneck

Wirtschaftswunder, Miniröcke und alte BRD – doch was bedeutet das für Häuser aus dieser Zeit? Oft als Mauerblümchen auf dem Immobilienmarkt bekannt, glänzen sie doch mit einigen Qualitäten:

Es fängt mit der Lage an. Die damaligen Neubaugebiete waren noch nicht weit draußen gelegen, sondern relativ zentrumsnah. **Die Grundstücke sind meist recht groß und schön eingewachsen, oft mit vielen alten Bäumen.**

In den 60ern ging es aufwärts, das merkt man der Architektur an. **Die Materialien sind hochwertig**, die Details oft anspruchsvoll gestaltet, **die Grundrisse großzügig**, die Fensterflächen ebenso – damit kommen die Häuser auch heutigen Bedürfnissen erstaunlich nahe.

All diese Vorzüge aus den berühmten Wirtschaftswunderjahren bieten Ihnen heute einen soliden und guten Ausgangspunkt für die Gestaltung Ihres Familiendomizils.

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante 60er Jahre Perle auf den folgenden Seiten näher vorstellen zu dürfen.

Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez,
Exposé Redaktion



„Ihr Heim Ihre Welt“,
Möbelprospekt
(schätzungsweise um 1960)



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt



MISS
SIXTY!

MISS
SIXTY!

MISS *Highlights* SIXTY!

- Zentrale Lage in Ludwigsburg-Hoheneck
- Fünf Zimmer auf zwei Wohnetagen
- Ca. 109 m² Wohnfläche
- Charmanter Baustil der 1960er-Jahre
- Schöner Garten
- Hausgarage mit
PKW-Stellplatz im Freien davor



*Tonbandgerät TK 1 Luxus
(Grundig)*



MISS SIXTY!

Ihr Einfamilienhaus
in Ludwigsburg-Hoheneck

EXPOSÉ-NR. 123016

Die Fakten



| | |
|---------------------|--|
| Adresse | 71642 Ludwigsburg-Hoheneck |
| Lage | Zentrales Wohngebiet |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Etagen | 3 |
| Zimmer | 5 |
| Bäder | 1 |
| Wohnfläche | Ca. 109 m² |
| Grundstück | 381 m² |
| Baujahr | 1960 |
| Garage/ Stellplätze | Hausgarage mit PKW-Stellplatz im Freien davor |
| Dach | Walmdach |
| Fassade | Verputzt und gestrichen |
| Fenster | Doppelverglast mit Holzrahmen |
| Heizung | Öl-Zentral-Warmluftkachelofen Warmwasserbereitung mit Gas-Durchlauferhitzer |
| Elektrik | Dem Baujahr entsprechend |
| Küche | Die Küche wird nicht mitverkauft. |
| Bodenbeläge | Parkett, Kunststein, Linoleum, Fliesen, PVC |
| Badezimmer | Badewanne, Waschbecken, WC |
| Separates WC | 1 |
| TV/ Internet | Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar DSL laut Telekom verfügbar |
| Bezug | Sofort möglich |
| Energieausweis | Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1960, wesentlicher Energieträger: Öl, Energiebedarf: 126 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 03.05.2023, gültig bis: 02.05.2033 |

Kaufpreis

- Inkl. Garten
- Inkl. Hausgarage mit manuellem Kipptor und Stellplatz davor

Maklerprovision

Für den Käufer provisionsfrei.



Sie betreten das Grundstück über die Hofeinfahrt. **Ein idyllischer Weg durch den südlich ausgerichteten Vorgarten**

bringt Sie ein paar Stufen aufwärts zum seitlichen Hauseingang.

Das Haus empfängt Sie über einen



großzügigen Eingangsbereich, der das Erdgeschoss mit allen Räumen verbindet. **Das helle Wohnzimmer ist durch eine ansprechenden Flügeltüre mit dem Esszimmer verbunden.**

Die Fenster beider Zimmer sind Richtung Süden ausgerichtet. Vom Esszimmer, wie auch vom Flur



gelangen Sie in die Küche, die mit alten Küchenschränken ausgestattet ist. Die **Terrasse und der Garten liegen auf der Nordseite** und sind von der Küche zugänglich.

Eine sehr gepflegte Kunststein-Treppe führt Sie in das Obergeschoss des Hauses.

Der weitläufige Flur gibt Ihnen ein wohnliches Raumgefühl. Auf dieser Etage befinden sich **zwei Kinderzimmer und ein geräumiges Schlafzimmer** mit Zugang zum **Südbalkon**. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

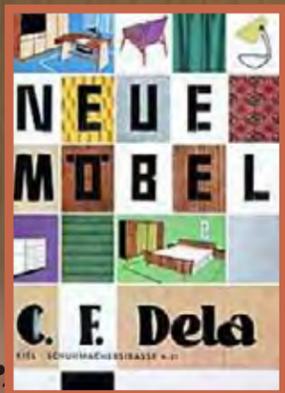
Vom Flur im Obergeschoss geht es über eine **Dachluke mit Steiltreppe auf den Dachboden**, der Ihnen viel Stauraum bietet. Das Haus befindet sich in einem gepflegten baujahrentsprechenden Zustand. Einige Renovierungsarbeiten sind jedoch erforderlich, um das Haus auf den neuesten Stand zu bringen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet **im Untergeschoss eine Waschküche, einen Kellerraum und einen Heizraum** mit Öltank.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist eine **Hausgarage mit manuellem Kipptor**, die über die Waschküche zugänglich ist. Die Garagenzufahrt bietet außerdem ausreichend Platz für einen **Stellplatz im Freien**.



„Neue Möbel“, Möbelkatalog
Möbel-Dela (C.F. Dela Kiel)



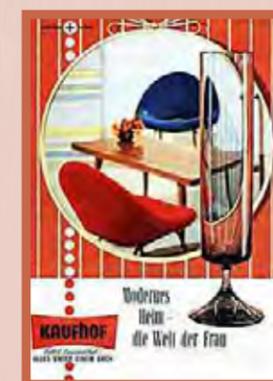


miss
sixty!

EG Esszimmer Ansicht 1 mit Blick zum Wohnzimmer



„Der neue Präsident der USA, John F. Kennedy mit Gattin Jacqueline und Tochter Caroline“ (Neue Illustrierte)



„Modernes Heim – die Welt der Frau“ (Kaufhof)



Eschenbach Porzellan –
„Porzellan unserer Zeit“
(Form Thalia)

„Käse aus Holland –
Nahrungsmittel und Delikatesse“
(Käseost Hawaii)







MISS SIXTY! OG Flur Ansicht 1

MISS SIXTY!



*OG Flur
Ansicht 2*



*OG Flur
Ansicht 3*



OG Badezimmer





„Modell Annette, Absatz 60mm“
(Salamander)

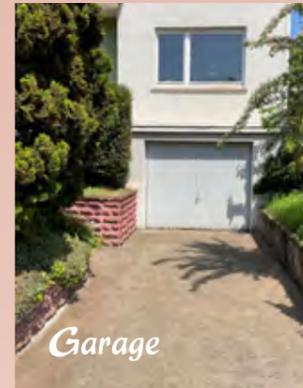


„Tips für Autofahrerinnen!
Welches Auto passt zu mir?
So fahren Sie besser!
Am Steuer richtig angezogen“
(Brigitte)





MISS SIXTY!



Garage



UG Flur

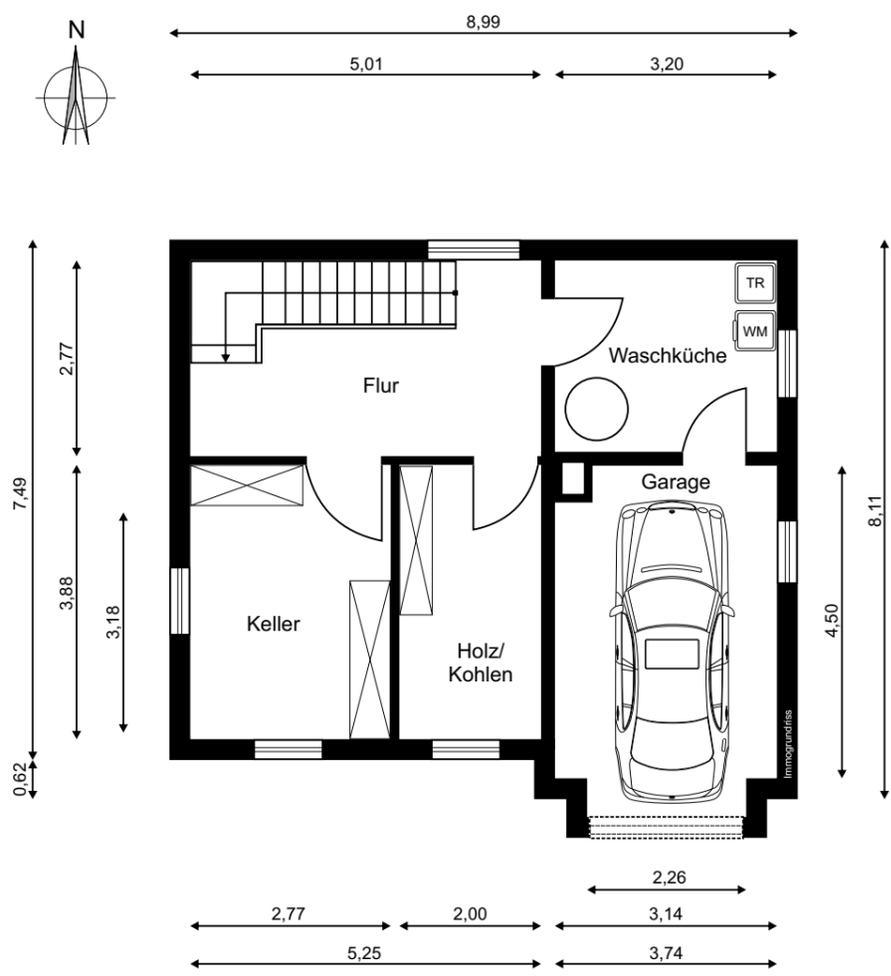


UG Keller



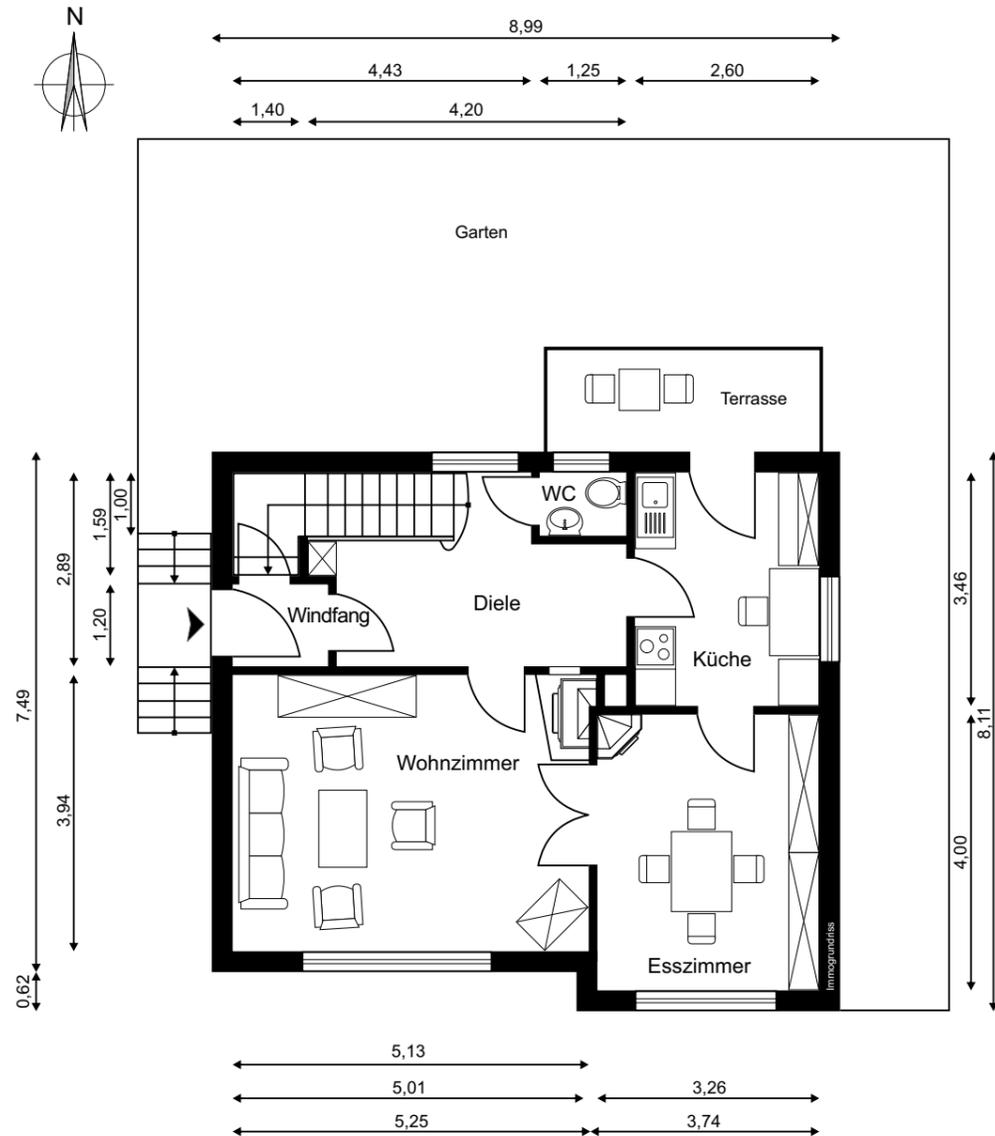
MISS SIXTY!

Grundriss UG



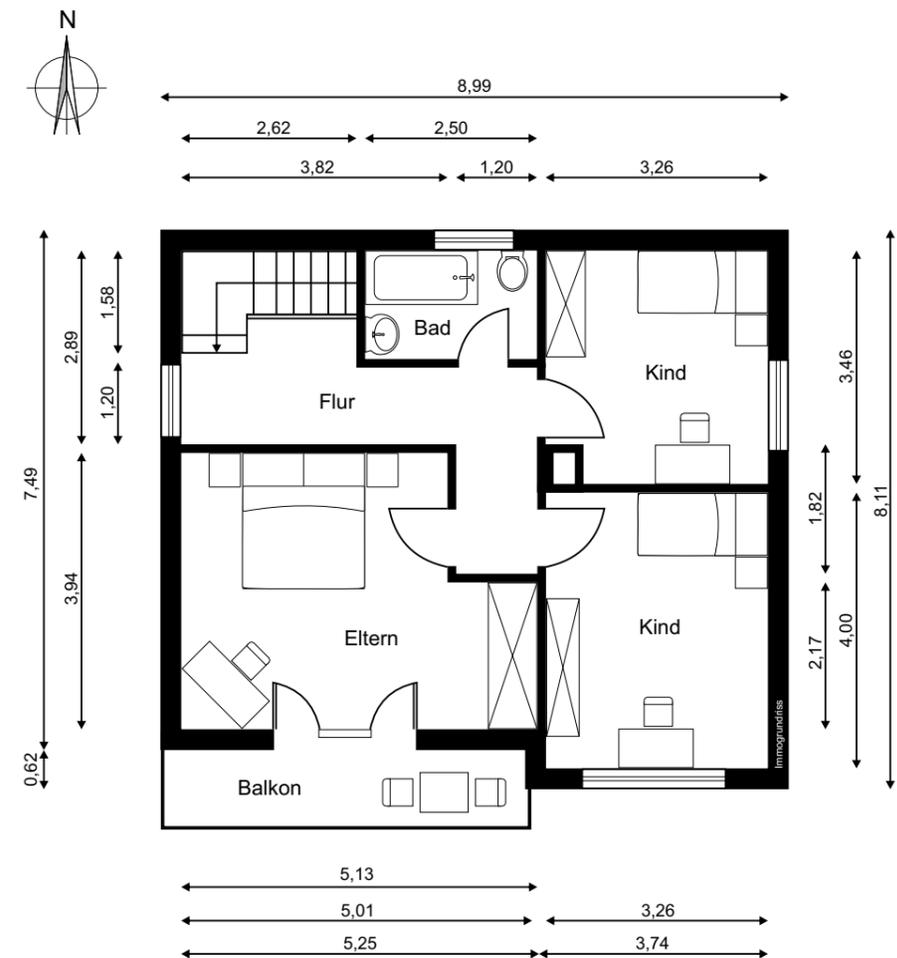
MISS SIXTY!

Grundriss EG



MISS SIXTY!

Grundriss OG





MISS SIXTY!

Ihr Einfamilienhaus
in Ludwigsburg-Hoheneck



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. So überzeugt auch die 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 liegt am Ortseingang des Stadtteils Hoheneck in zentraler und doch naturnaher Wohnlage. Hier laden schöne Wander- und Fahrradwege zu Outdoor-Aktivitäten ein, außerdem ist der Favoritepark nur wenige Gehminuten entfernt. Diverse Spielplätze wie auch ein Wasserspielplatz machen den Ort für Familien reizvoll. Selbst ein Einkaufsbummel in die **Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen.** Ungefähr sechs Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz, zum Bahnhof sind es ca. zehn Minuten. **Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie gut vernetzt.** Zu Fuß sind es zwei Minuten an die nächste Bushaltestelle.



71642 Ludwigsburg-Hoheneck



KINDERGARTEN



SUPERMARKT



GRUNDSCHULE



BÄCKEREI



RESTAURANT





TOBIAS DZIEWIOR

MISS SIXTY!

*Ihr Einfamilienhaus
in Ludwigsburg-Hoheneck*

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dziejwior
Telefon (07141) 92 08 56
Mobil 0162 854 44 48
t.dziejwior@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

