



# ARENHARDT

3-ZIMMER-GALERIEWOHNUNG IN LUDWIGSBURG-ZENTRUM

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**



## APART DIE HIGHLIGHTS

- Ruhige Innenstadtlage
- Großzügige Dachterrasse mit Blick in die Umgebung
- Charmante Galerie-Etage
- Zwei Tiefgaragenstellplätze



Wohn-Essbereich Ansicht 2



Wohnzimmer Ansicht 2

## EDITORIAL

*Der Duden sagt: apart / apárt*

*1. von eigenartigem Reiz, besonders reizvoll, geschmackvoll, elegant, einzigartig*

*Wenn etwas als „apart“ bezeichnet wird, bedeutet es oft, dass es ungewöhnlich, bemerkenswert oder besonders ist.*

Auf den folgenden Seiten dürfen wir Ihnen eine tatsächlich besonders reizvolle Immobilie vorstellen. Wer die Leonberger Straße in Ludwigsburg kennt, wird nie vermuten, dass sich in solch zentraler Lage eine so **ruhige und fast schon idyllisch angelegte Wohnanlage** befindet. In dritter Reihe liegt dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, in dem Sie im Dachgeschoss diese **stilvolle Galerie-Wohnung** vorfinden. Durch die Lage, die hohen Decken, die Galerie-Etage und die weitläufige Dachterrasse vereint diese Immobilie auf bezaubernde Weise alle Facetten, die wir dem Wort „apart“ zuschreiben.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns darauf, Ihnen diese geschmackvolle „Innenstadt-Perle“ persönlich vorstellen zu dürfen.



**Herzlichst  
Ihre Eleonore Sanchez**  
Exposé-Redaktion



Vorgemerkte Kunden  
erhalten alle  
Immobilienangebote vorab –  
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:  
[@immobilien\\_riehardt](https://www.instagram.com/immobilien_riehardt)





Wohnzimmer Ansicht 3

Exposé-Nr. 123036

# DIE FAKTEN



Durchgang zum Haus



Hauseingang



Treppenhaus/ Aufzug

Adresse	<b>71638 Ludwigsburg</b>
Lage	<b>Ruhige zentrumsnahe Lage im Stadtteil Mitte</b>
Objektart	<b>Mehrfamilienhaus, 8 Parteien</b>
Wohnungstyp	<b>Dachgeschosswohnung</b>
Etage	<b>3. Stock</b>
Aufzug	<b>Vorhanden</b>
Zimmer	<b>3</b>
Bäder	<b>1</b>
Wohnfläche	<b>ca. 60 m<sup>2</sup> zzgl. Galeriefäche</b>
Baujahr	<b>1994</b>
Dach	<b>Satteldach</b>
Fenster	<b>Isolierverglast mit Holzrahmen (weiß)</b>
Heizung	<b>Fußbodenheizung (Fernwärme)</b>
Elektrik	<b>Dem Baujahr entsprechend</b>
Bodenbeläge	<b>Teppich, Fliesen</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Badezimmer	<b>Dusche, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss</b>
TV/ Internet	<b>Kabelanschluss laut Vodafone vorhanden, DSL laut Telekom verfügbar</b>
Stellplatz	<b>Ein Tiefgaragenstellplatz, ein Duplex-Garagenstellplatz</b>
Bezug	<b>Kurzfristig möglich</b>
Monatl. Nebenkosten	<b>Ca. 294 EUR (inkl. ca. 78 EUR Instandhaltungsrücklage)</b>
Instandhaltungsrücklage	<b>Zum 31.12.2022</b> <b>Eigentümergeinschaft: ca. EUR</b> <b>Anteil Wohnung: ca. EUR</b>
Energieausweis	<b>Energieausweis, Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1997, Baujahr Wärmeerzeuger: 1997, wesentlicher Energieträger: Fernwärme, Energiebedarf: 106 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 06.11.2017, gültig bis: 05.11.2027</b>

- Kaufpreis**
- Inkl. Einbauküche
  - Inkl. Kellerraum
  - Inkl. Tiefgaragenstellplatz
  - Inkl. Duplex-Garagenstellplatz

**Maklerprovision** Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionerteilung in Höhe von **3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis**



Terrasse Ansicht 1



Terrasse Ansicht 2

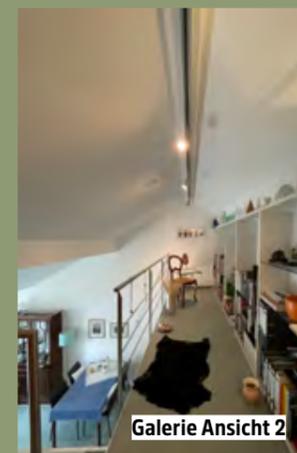


Wohnzimmer Ansicht 4



Galerie Ansicht 1

# APART



Galerie Ansicht 2

Diese geschmackvolle und **ansprechend geschnittene 3-Zimmer-Galeriewohnung** liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, in dritter Reihe, mitten in Ludwigsburg.

**Sie werden begrüßt von dem hellen und durch die hohen Decken, luftigen Wohn- und Essbereich.** Von hier haben Sie Zugang zu allen Räumen der Wohnung und auf die geräumige und schön angelegte **Dachterrasse**. Eine schmale Steiltreppe bringt Sie vom Wohnbereich in die **offene Galerie-Etage**, die Platz für eine gemütliche Sitzcke und eine Bibliothek bietet. Das **Schlafzimmer** profitiert von drei Fenstern, die den Raum erhellen und ist mit einem hohen, praktischen **Einbauschränk**



Badezimmer

ausgestattet. Ein weiteres Zimmer, das aktuell als **Arbeitszimmer** dient, bietet Ihren Raum für Ihre individuelle Nutzung.

Die **Küche** ist mit einer sehr gepflegten **Einbauküche** ausgestattet. Von hier blicken Sie auf die die Terrasse und in die Umgebung. Das **innenliegende Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken und WC verfügt zudem über einen Waschmaschinenanschluss.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein **Kellerabteil**, ein **Tiefgaragenstellplatz** und ein **Duplex-Stellplatz**, ebenfalls in der Tiefgarage. Die Waschküche im Untergeschoss, inklusive Trockner-Geräten steht der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf den folgenden Seiten.









Zuweg Ansicht 1



Zuweg Ansicht 2



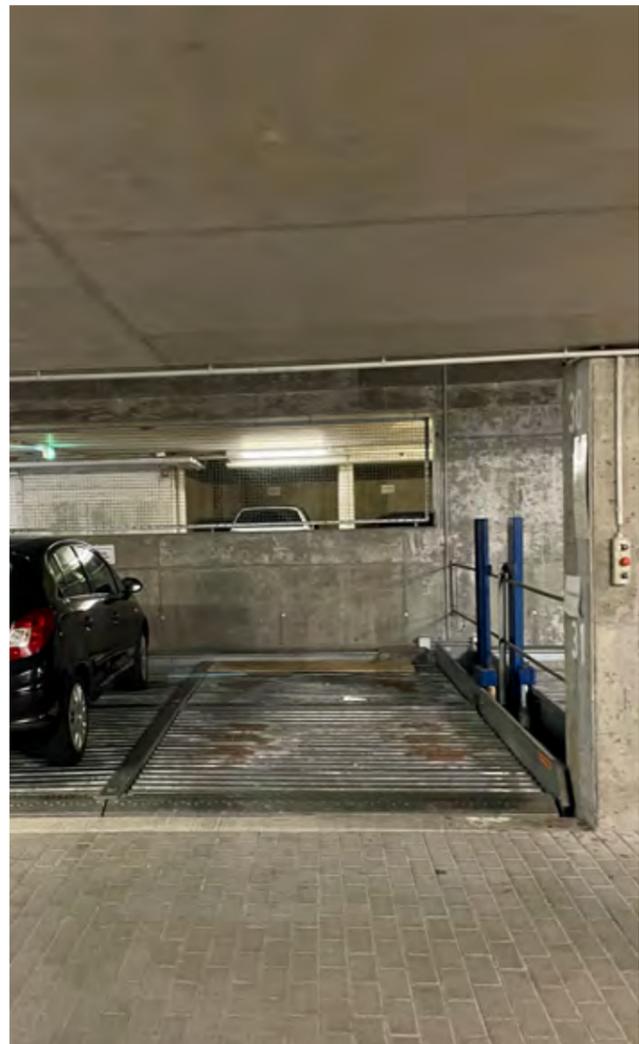
Gemeinschaftliche Gartenfläche



Treppenhaus Ansicht 2

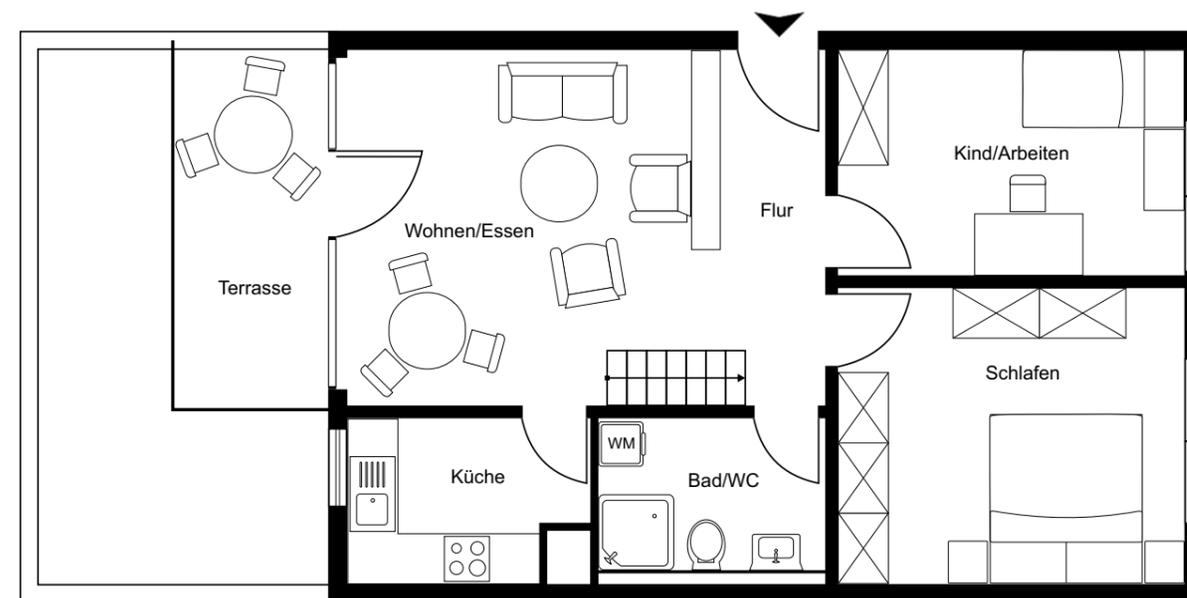


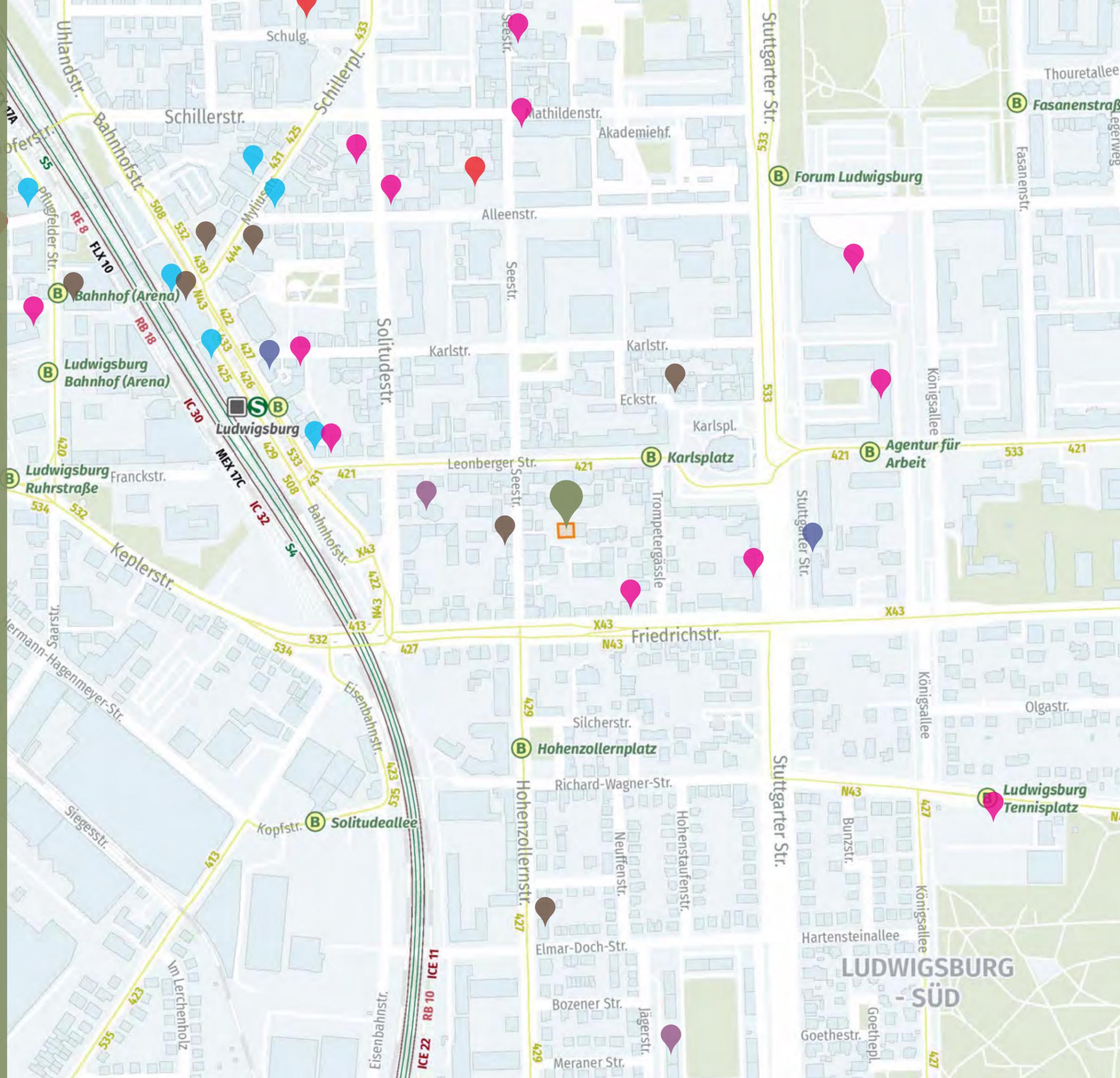
Waschküche



# APART

## GRUNDRISS





## 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 zentraler und zugleich ruhiger Lage.** Genießen Sie kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur, ein gewachsenes Umfeld sowie die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum Ludwigsburgs, das nur wenige Gehminuten entfernt ist. Durch die gute Erreichbarkeit des Bahnhofs besteht zudem ein attraktiver Nahverkehrsanschluss an den Großraum Stuttgart.

- 71638 Ludwigsburg
- KINDERGARTEN
- GRUNDSCHULE
- SUPERMARKT
- BÄCKEREI
- METZGEREI
- RESTAURANT



Gemeinschaftliche Gartenfläche



**TOBIAS DZIEWIOR**

## 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



Vorgemerkte Kunden  
 erhalten alle  
 Immobilienangebote vorab –  
 einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:  
 @immobilien\_rienhardt

## 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**

