



# süd


**In der Lage liegt die Kraft**

DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-SÜD





süd



süd

**In der Lage liegt die Kraft**

DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-SÜD

•  
Begehrte, stadtnahe Wohnlage

•  
Charmante Erkerbauweise

•  
Schöner eingewachsener Garten

•  
Hof mit Fläche für zwei Stellplätze

•  
Geräumiger Tiefkeller



süd





**Straßenansicht mit Hof/ Stellplatz**



**Zugang zur Haustür**



**Garten**



**EG Wintergarten Ansicht 1**

# süd

**In der Lage liegt die Kraft**

DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-SÜD

So dynamisch der Immobilienmarkt aktuell auch sein mag, ein Fakt bleibt unverändert: **Je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie.** Der Standort ist noch immer das wichtigste Qualitätskriterium, das über die künftige Wertentwicklung entscheidet. Die Lage ist kaum veränderbar, der Zustand eines Hauses sehr wohl.

So auch bei diesem Rohdiamanten. Hübsch eingebettet in der schnuckeligen Bozener Straße, im Ludwigsburger Süden, wird schnell klar wieviel Potential in diesem geräumigen, **1930 errichteten Drei-Familienhaus mit Garten** steckt. Eine Sanierung vorausgesetzt, sind wir sicher, dass Sie an dieser Immobilie langfristig große Freude haben werden – sowohl als Eigennutzer als auch als Kapitalanleger.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen einen umfangreicheren Einblick geben und beraten Sie im Anschluss sehr gerne persönlich.

**Herzlichst**  
**Ihre Eleanore Sanchez**  
Exposé-Redaktion



**Wintergarten Ansicht 2**



Vorgemerkte Kunden  
erhalten alle  
Immobilienangebote vorab –  
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:  
**@immobilien\_rienhardt**

EXPOSÉ-NR. 123029

## Die Fakten

Adresse	<b>71638 Ludwigsburg</b>
Lage	<b>Zentrales Wohngebiet in Ludwigsburg-Süd</b>
Haustyp	<b>Mehrfamilienhaus</b>
Etagen	<b>4</b>
Zimmer	<b>12</b>
Bäder	<b>3</b>
Wohnfläche	<b>Ca. 246 m<sup>2</sup></b>
Grundstück	<b>395 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1930</b>
Stellplatz	<b>Zwei Stellplätze im Freien</b>
Fassade	<b>Verputzt und gestrichen</b>
Dach	<b>Walmdach mit Biberschwanzziegeln</b>
Fenster	<b>Doppelverglasung mit Holzrahmen</b>
Heizung	<b>EG/ OG: Gasetagenheizung DG: Elektrospeicherheizung</b>
Elektrik	<b>Dem Baujahr entsprechend</b>
Bodenbeläge	<b>Parkett, Laminat, Fliesen, PVC</b>
Küche	<b>Teils gefliest, teils mit PVC ausgestattet</b>
Bäder	<b>EG/ OG: Badewanne, Dusche, Waschbecken (Separates WC) DG: Badewanne und Waschbecken in der Küche (Separates WC)</b>
TV/Internet	<b>Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar, DSL laut Telekom verfügbar</b>
Jahreskaltmiete	<b>6.744 EUR</b>
Bezug	<b>EG, 4- Zimmer-Wohnung: ca. 95 m<sup>2</sup>, frei OG, 4-Zimmer-Wohnung: ca. 90 m<sup>2</sup>, vermietet DG, 4-Zimmer-Wohnung: ca. 61 m<sup>2</sup>, frei</b>
Energieausweis	<b>Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1930, Baujahr Wärmeerzeuger: 1994 – 2016, wesentlicher Energieträger: Gas, Strom-Mix, Energiebedarf: 302,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 01.12.2017, gültig bis: 30.11.2027</b>
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inkl. schön eingewachsenem Garten</li> <li>▪ Inkl. zwei Stellplätze im Hof</li> <li>▪ Inkl. geräumiger Tiefkeller</li> </ul>
Maklerprovision	<p>Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von <b>4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</b></p>

**EG Wohnungsflur**





**In der Lage liegt die Kraft**

DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-SÜD

Dieses **1930** errichtete Haus liegt auf einem hübschen Grundstück, in einer verkehrsberuhigten Straße, **mitte in der beliebten Südstadt.**

Im **Erd- und Obergeschoss** befinden sich **zwei identisch geschnittene 4-Zimmer-Wohnungen.** Über die Diele erreichen Sie hier sternförmig alle Zimmer. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen kleinen **Balkon**, im Erdgeschoss befindet sich an dieser Stelle eine **Veranda.**

Im **Dachgeschoss** ist eine weitere **4-Zimmer-Wohnung** untergebracht.

Über eine weitere Treppe erreichen Sie einen klassischen **Dachboden.**

Das Erd- und Obergeschoss wird durch eine Gas-Etagenheizung beheizt. Im Dachgeschoss sind Elektro-Speicherheizungen installiert.

Die Wohnung im **Obergeschoss ist langjährig vermietet.** Im Erdgeschoss und Dachgeschoss stehen die Wohnungen leer.

**Das Haus ist vollständig unterkellert.** Hier stehen Ihnen eine Waschküche, ein **Gewölbekeller**, sowie einzelne Kellerabteile zur Verfügung.

Auf dem Grundstück befindet sich eine **Hoffläche mit Platz für zwei PKW-Stellplätze.**

Der hinter dem Haus liegende **Garten** ist mit einer Wiese, Büschen und Bäumen bestückt. Zugang hierzu haben Sie sowohl über die EG-Wohnung als auch seitlich vom Hauseingang und von den Stellplätzen aus.

In und am Haus sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig.



**EG Esszimmer**



EG Zimmer



**EG Schlafzimmer**



**EG Badezimmer Ansicht 1**



**EG Badezimmer Ansicht 2**



**EG Badezimmer Ansicht 3**



**EG WC**



**EG Treppenhaus Ansicht 1**



**EG Treppenhaus Ansicht 2**



**DG Treppenhaus**



1. OG Küche



1. OG Wohnungsflur



1. OG Badezimmer Ansicht 1



1. OG Badezimmer Ansicht 2



1. OG WC







**DG Wohnzimmer**





**DG Küche/ Badezimmer**



**DG Flur Ansicht 1**



**DG Kinderzimmer**



**DG Flur Ansicht 2**



**DG WC**



**Dachboden Ansicht 1**



**Dachboden Ansicht 2**



**Dachboden Ansicht 3**





**Kellerflur**

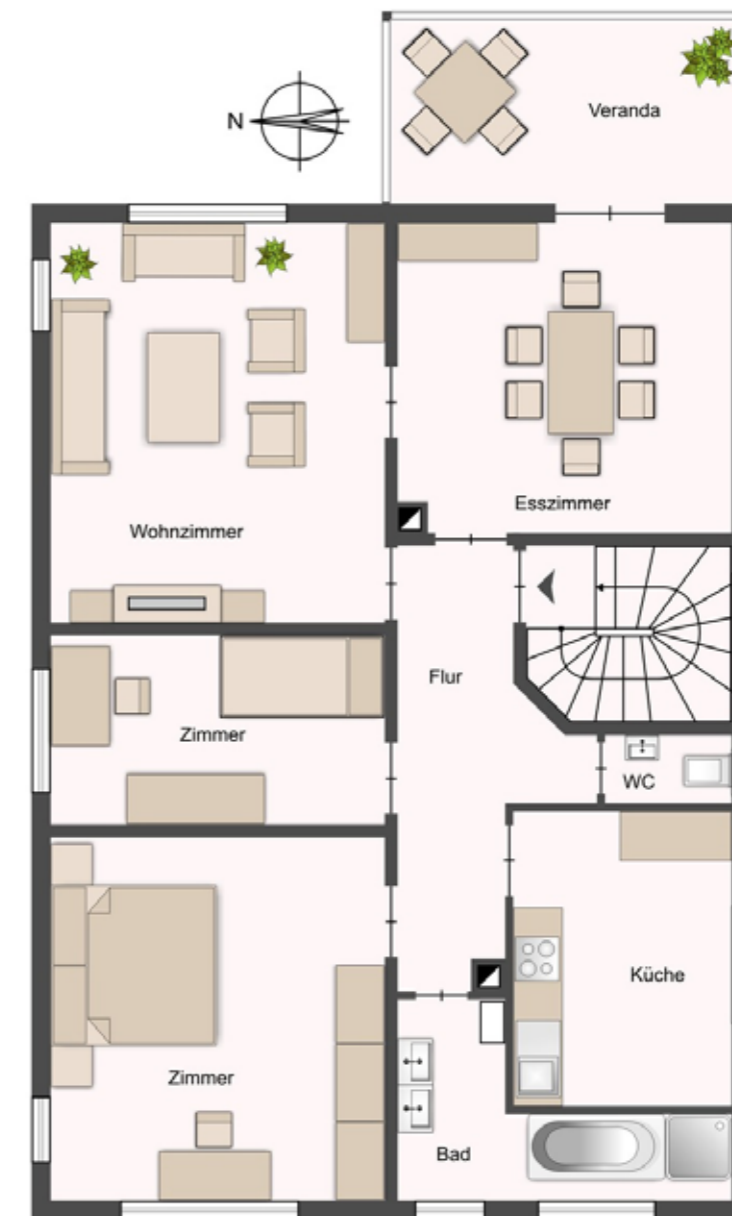


**süd**

**Waschküche**

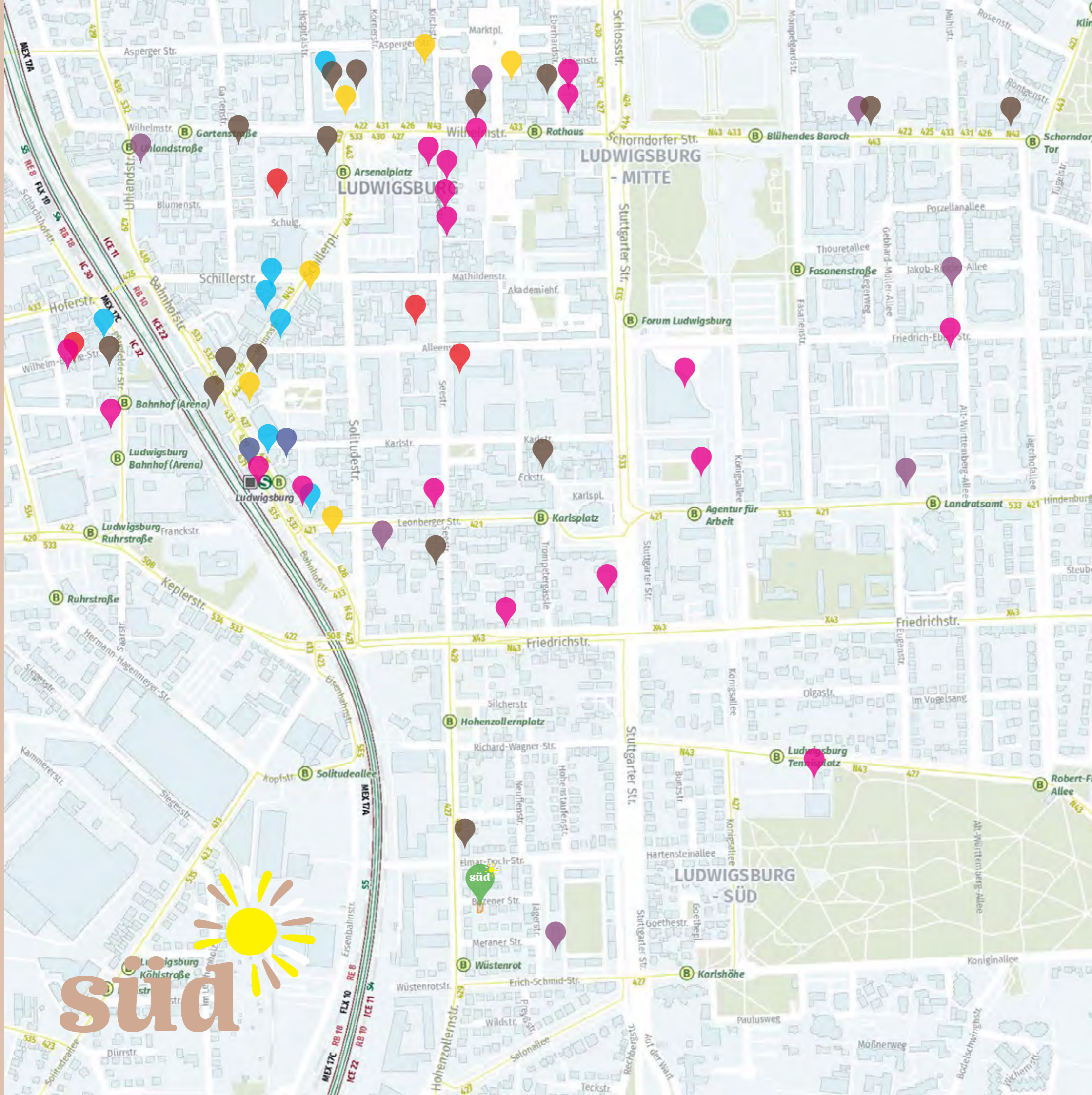


**Kellerraum**









## 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.

**Das 3-Familienhaus liegt in ruhiger und dennoch zentrumsnaher Wohnlage in der Ludwigsburger Südstadt.** Genießen Sie die Vorzüge in wenigen Gehminuten im Grünen, am Bahnhof oder in der Innenstadt zu sein. In der näheren Umgebung befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die Autobahn-Anschlussstelle der BAB 81 ist ca. vier Kilometer entfernt und in acht Minuten zu erreichen.

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







süd

**In der Lage liegt die Kraft**

DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-SÜD

**TOBIAS DZIEWIOR**

## 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](mailto: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**

