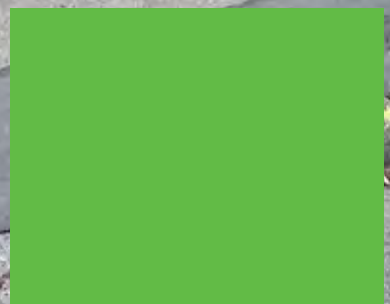




DIE
3

DREI-
FAMILIENHAUS
LUDWIGSBURG-
WEST

IMMOBILIEN
Rienhardt



DIE
3

DIE
3



**DIE
3**

**DIE
3**

DIE HIGHLIGHTS

Stadtnahe und beliebte Wohnlage

▪
Grundstück mit Garten, Gartenhaus im Schweden-Stil und einer Garage

▪
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen

▪
Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe

▪
Gepflegter Zustand, teilweise vermietet

DIE
3

DIE
3



**DIE
3**



Straßenansicht



Treppenhaus

Das solide, 1955 errichtete 3-Familienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, mitten in der Ludwigsburger Weststadt.

Im **Erdgeschoss** sowie im **1. Obergeschoss** befindet sich jeweils eine **ansprechend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon** und kleiner Küchen-Veranda. Vom Balkon im Erdgeschoss gelangt man zum kleinen Vorgarten, der mit hübschen Rosenstöcken bepflanzt ist. Die Bäder sind gefliest und mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Alle Wohnungen haben ein separates WC.

Die **3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss** verfügt über ein Duschbad und einen praktischen Abstellraum.

Die Böden sind mit Laminat, Fliesen und teilweise PVC belegt.

Hinter dem Haus befindet sich ein **idyllisch eingewachsener Garten mit altem Baumbestand**, sowie ein hübsches Gartenhaus im Schweden-Stil.

Das Haus ist vollständig unterkellert und mit den üblichen Nutzräumen ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehören zwei Kellerabteile. Die geräumige Waschküche, ein Abstellraum mit Waschtisch und eine Werkstatt werden gemeinschaftlich genutzt. Ein WC ist hier ebenfalls angesiedelt.

Die genaue Zimmeraufteilung bitten wir Sie aus den detaillierten Grundrissen und Bildern zu entnehmen.

Die Wohnung im Erdgeschoss, sowie im Dachgeschoss sind vermietet.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss steht derzeit leer.

Alle Angaben zu den Mietverhältnissen erhalten Sie gerne auf Wunsch in einer separaten Aufstellung.

**Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez**
Exposé-Redaktion



Hauseingang

EXPOSÉ-NR. 123027

DIE FAKTEN



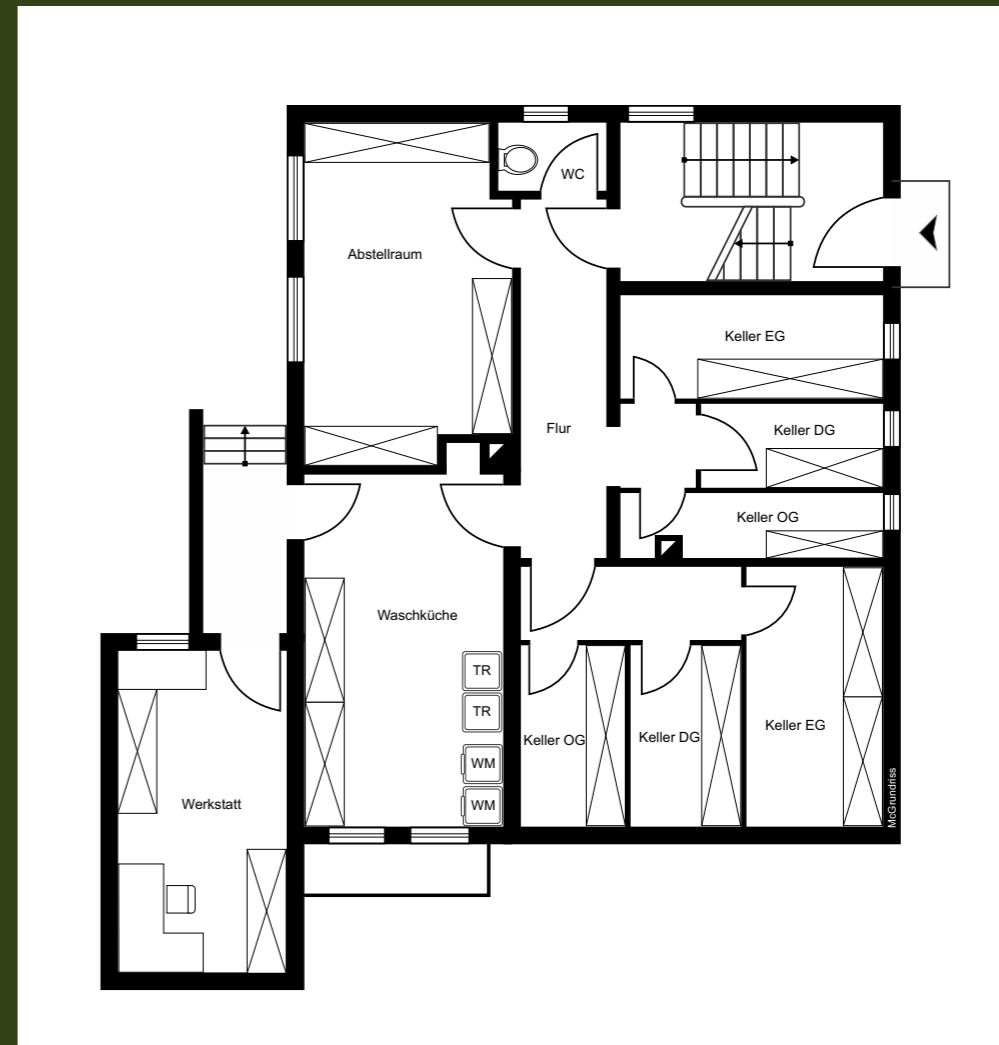
Adresse	71636 Ludwigsburg
Lage	Zentrales Wohngebiet in Ludwigsburg-West
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Etagen	4
Zimmer	9
Bäder	3
Wohnfläche gesamt	197 m ²
Grundstück	459 m ²
Baujahr	1955
Garage/ Stellplätze	Kleine Garage mit manuellem Sektionaltor
Bezug	EG, 3- Zimmer-Wohnung, 68 m ² : vermietet OG, 3-Zimmer-Wohnung, 68 m ² : frei DG, 3-Zimmer-Wohnung, 62 m ² : vermietet
Jahresmiete	Ca. 10.440 EUR
Fassade	Verputzt und gestrichen
Bauweise	Massiv
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fenster	Doppelverglasung mit Holzrahmen
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend
Heizung	EG: Elektro-Speicherheizung + Holzkachelofen, Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser OG: Elektro-Speicherheizung + Holzkachelofen, Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser DG: Gasheizofen, Elektro-Radiator, Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, PVC
Küche	EG: Einbauküche des Mieters OG: keine Einbauküche DG: Einbauküche des Mieters
Bäder	EG: Badewanne, Waschbecken (Separates WC) OG: Badewanne, Waschbecken, E-Handtuchheizung (Separates WC) DG: Dusche, Waschbecken (Separates WC)
TV/ Internet	Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1955, Baujahr Wärmeerzeuger: 1955, wesentlicher Energieträger: Gas, Elektro, Energiebedarf: 258,6 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 22.06.2023, gültig bis: 21.06.2033
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inkl. idyllisch eingewachsenem Garten ▪ Inkl. Gartenhaus im Schwedenstyle ▪ Inkl. Garage mit manuellem Sektionaltor
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis



Vorgarten

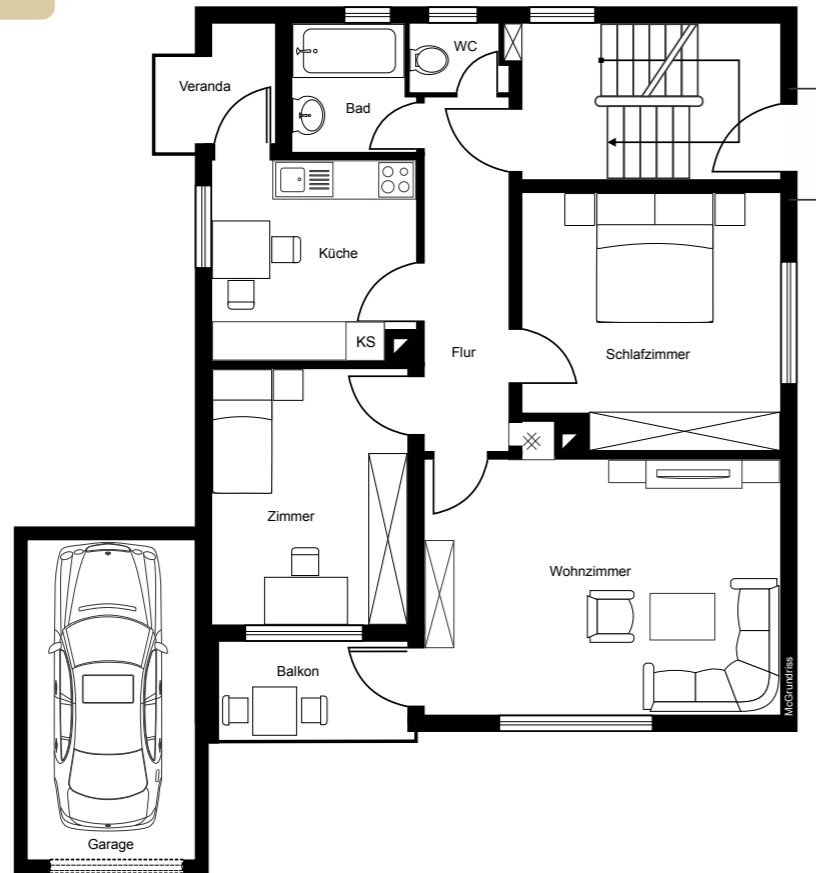
DIE 3

GRUNDRISS UG



DIE 3

GRUNDRISS EG



Wohnzimmer



Balkon



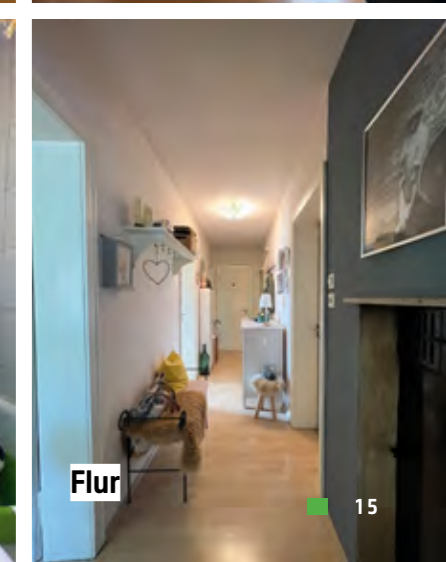
Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



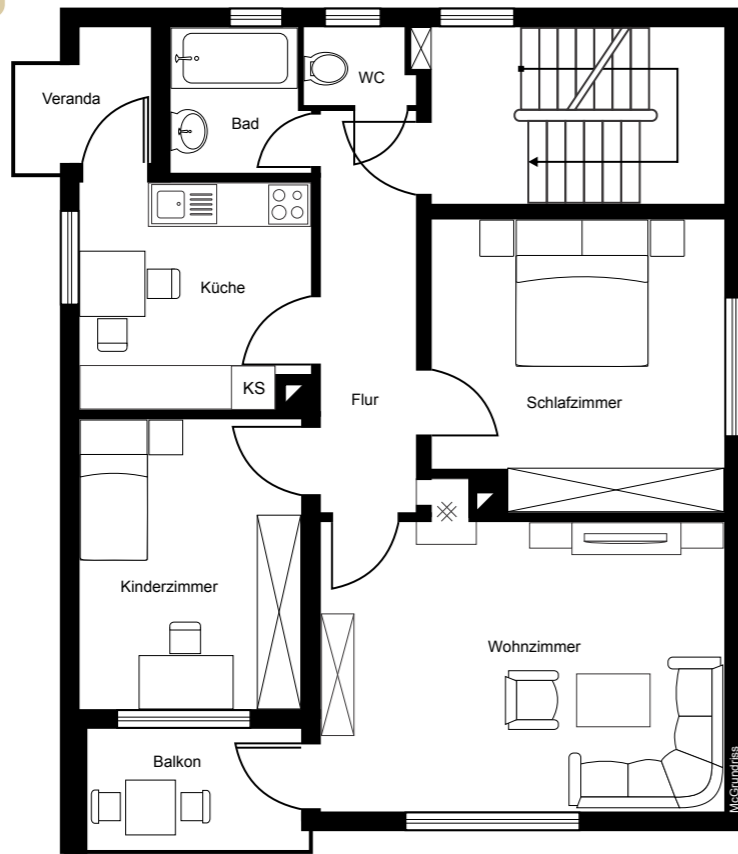
Flur

EG | 3-ZIMMER-WOHNUNG

Zimmer	3
Wohnfläche	Ca. 68 m ²
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Heizung	Elektro-Speicherheizung + Holzkachelofen, Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser
Einbauküche	Eigentum des Mieters
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken
Separates WC	Ja
Garten	Ja
Balkon	2

DIE 3

GRUNDRISS 1.OG



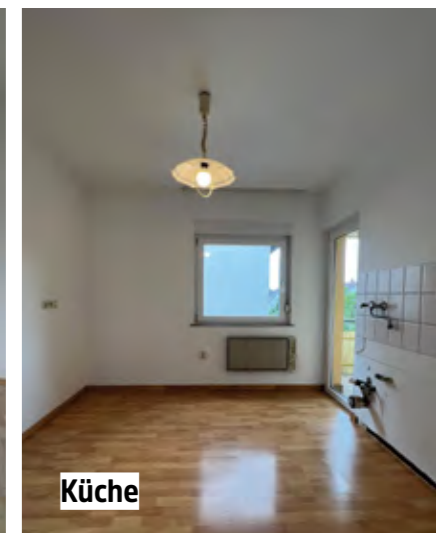
Wohnzimmer



Balkon



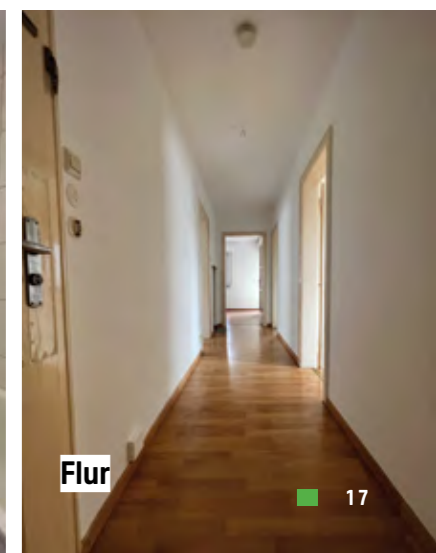
Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



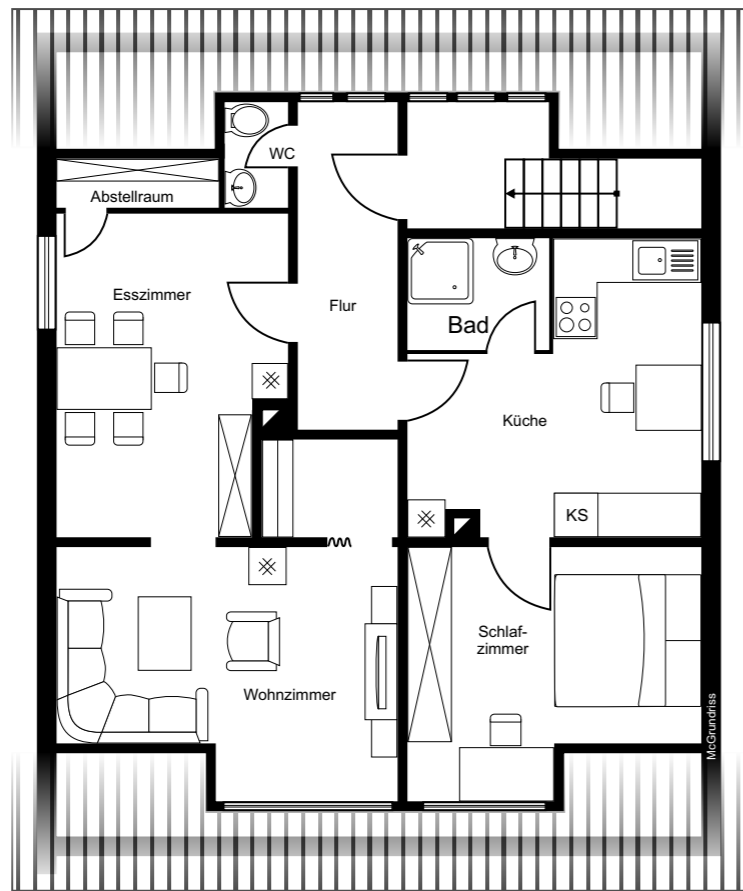
Flur

OG | 3-ZIMMER-WOHNUNG

Zimmer	3
Wohnfläche	Ca. 68 m ²
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Heizung	Elektro-Speicherheizung + Holzkachelofen, Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser
Einbauküche	Keine
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken
Separates WC	Ja
Garten	Gartenmitbenutzung
Balkon	2

DIE 3

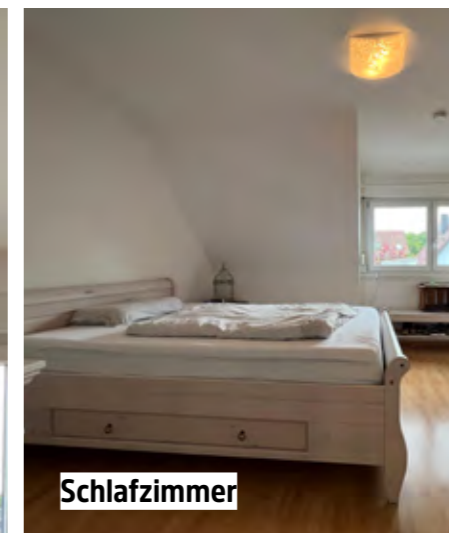
GRUNDRISS DG



Wohnzimmer



Esszimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer

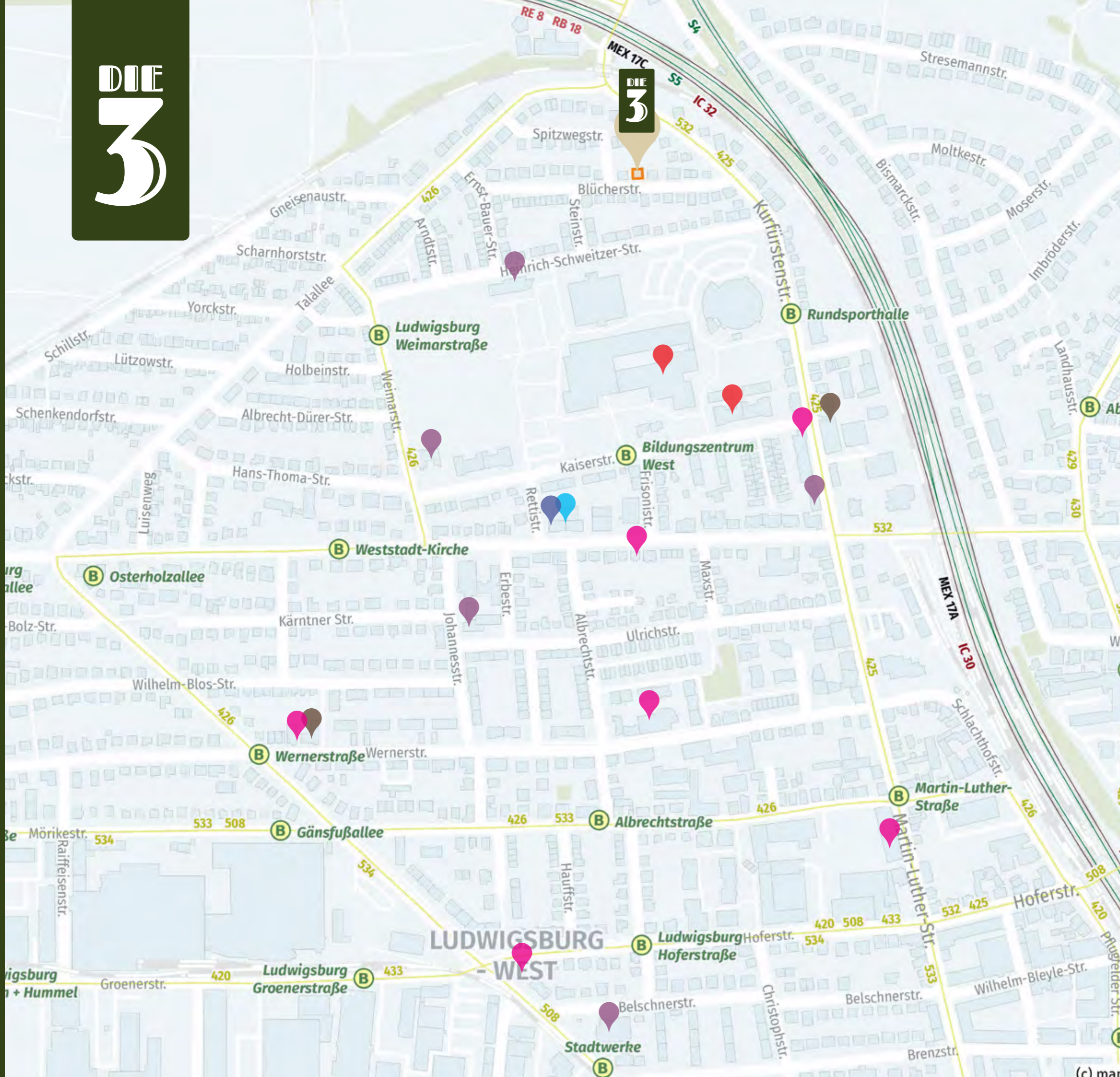


Flur

DG - 3-ZIMMER-WOHNUNG

Zimmer	3
Wohnfläche	Ca. 62 m ²
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, PVC
Heizung	Gasheizofen, Elektro-Radiator, Elektro-Durchlauferhitzer für Warmwasser
Einbauküche	Eigentum des Mieters
Badezimmer	Dusche, Waschbecken
Separates WC	Ja
Garten	Gartenmitbenutzung
Balkon	Nein





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 Haus befindet sich in der beliebten Weststadt. Eine Wohnlage, die bei Familien nicht ohne Grund sehr begehrt ist. **Kurze Wege zu Kindergärten, Schulen und Sportstätten und auch die Nähe zur Innenstadt** zeichnen diese Wohnlage aus.

- 71636 Ludwigsburg
- KINDERGARTEN
- GRUNDSCHULE
- SUPERMARKT
- BÄCKEREI
- METZGEREI
- RESTAURANT



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

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>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt

DIE
3

IMMOBILIEN
Bienhardt