



AussichtsReich

4-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG
IN INGERSHEIM

IMMOBILIEN
Rienhardt





AussichtsReich

DIE HIGHLIGHTS

Großer Balkon mit Fernsicht

·
Neuwertige Einbauküche

·
Hohe Decken in
Wohn- und Schlafzimmer

·
Stellplatz im Freien



Aussicht 1 vom Balkon



AussichtsReich



Aussicht 2 vom Balkon



AussichtsReich



Balkon Ansicht 1



AussichtsReich



Balkon Ansicht 2



EDITORIAL

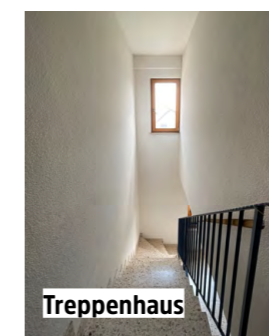
Willkommen im „AussichtsReich“.

Bei dieser einzigartigen, **lichterfüllten 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** ist der Name Programm.

Am Ortsrand von Ingersheim gelegen, ermöglicht Ihnen diese Immobilie hervorragende Wege in die Natur, wie auch von hochoben den **Fernblick** in die Umgebung zu genießen. Ein **offener Wohn- und Essbereich**, **Decken bis zum First**, **große Fensterfronten** und **ein weitläufiger Balkon** verleihen Leichtigkeit und ein großzügiges Wohngefühl, das keine Wünsche mehr offen lässt. Schaffen Sie sich Ihr eigenes Reich und erfreuen Sie sich am Sonnenaufgang oder der Abenddämmerung – hier erleben Sie den Himmel in all seinen Facetten.



**Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez**
Exposé-Redaktion



Treppenhaus



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



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



Zuweg und Haustür



Flur Ansicht 1



Gäste-WC



Flur Ansicht 2

Exposé-Nr. 123039

DIE FAKTEN

Adresse	74379 Ingersheim
Lage	Ruhige Wohnlage
Objektart	Mehrfamilienhaus, 6 Parteien
Wohnungstyp	Dachgeschosswohnung
Etagen	3
Zimmer	4
Bäder	1
Wohnfläche	ca. 105 m²
Baujahr	2000
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglast mit Holzrahmen
Heizung	Gaszentralheizung (Fernwärme geplant)
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend (2000)
Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Fliesen
Küche	Neue Einbauküche
Badezimmer	Badewanne, Dusche, Doppel-Waschtisch, WC
TV/ Internet	Kabelanschluss und DSL laut Vodafone vorhanden
Stellplatz	Ein Stellplatz im Freien
Bezug	Kurzfristig möglich
Monatl. Nebenkosten	Ca. 200 EUR (inkl. ca. 68 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2022 Eigentümergeinschaft: ca. 53.833 EUR Anteil Wohnung: ca. 8.829 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 2000, Baujahr Wärmeerzeuger: 2000, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 85 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: C, Ausstellungsdatum: 30.04.2014, gültig bis: 29.04.2024

- Kaufpreis**
- Inkl. Einbauküche
 - Inkl. Kellerraum
 - Inkl. Stellplatz im Freien

Maklerprovision

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



Ihr AussichtsReich

Sie werden von einem L-förmigen Flur empfangen, von dem links zwei kleinere Zimmer abgehen. Diese dienen ideal als **Kinder- oder Arbeitszimmer**. Das großzügige **Schlafzimmer** glänzt durch seine hohen Decken bis zum First und ermöglicht durch zwei gerade Wände problemloses Aufstellen eines Kleiderschranks.

Am Ende des Flures erreichen Sie das 39 m² große **Wohn-und Esszimmer**, welches das Highlight der Wohnung darstellt. Zwei **große Fensterfronten** und ein Dachfenster sorgen für Helligkeit und lassen in die Weite blicken. Von hier gelangen Sie auf den großzügigen **Eckbalkon**, der **nach Süd-Westen** ausgerichtet ist und von dem Sie in drei Himmelsrichtungen blicken können.

Die Küche verfügt über eine **neue Einbauküche** und schließt sich dem Wohnbereich an. Weiteren Komfort bietet das **Badezimmer mit Deckenfenster**. Ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Doppel-Waschtisch, müssen Sie hier auf nichts verzichten. Ein separates **Gäste-WC** ist ebenfalls vorhanden.



AussichtsReich



Wohnzimmer Ansicht 2



AussichtsReich



Küche



AussichtsReich



Schlafzimmer Ansicht 1



AussichtsReich



Schlafzimmer Ansicht 2



Arbeitszimmer



Kinderzimmer



AussichtsReich



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2



Badezimmer Ansicht 3



AussichtsReich





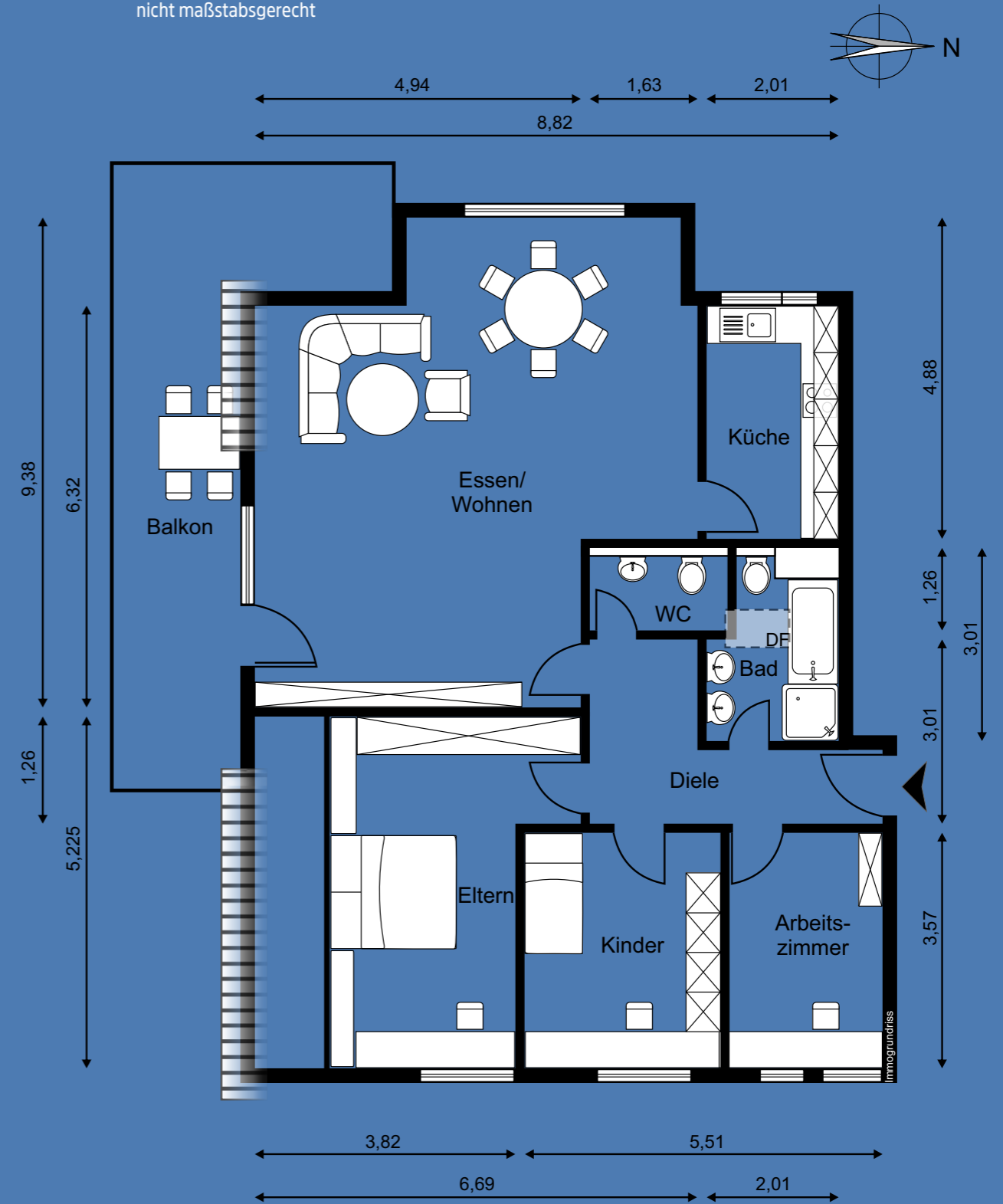
AussichtsReich



AussichtsReich

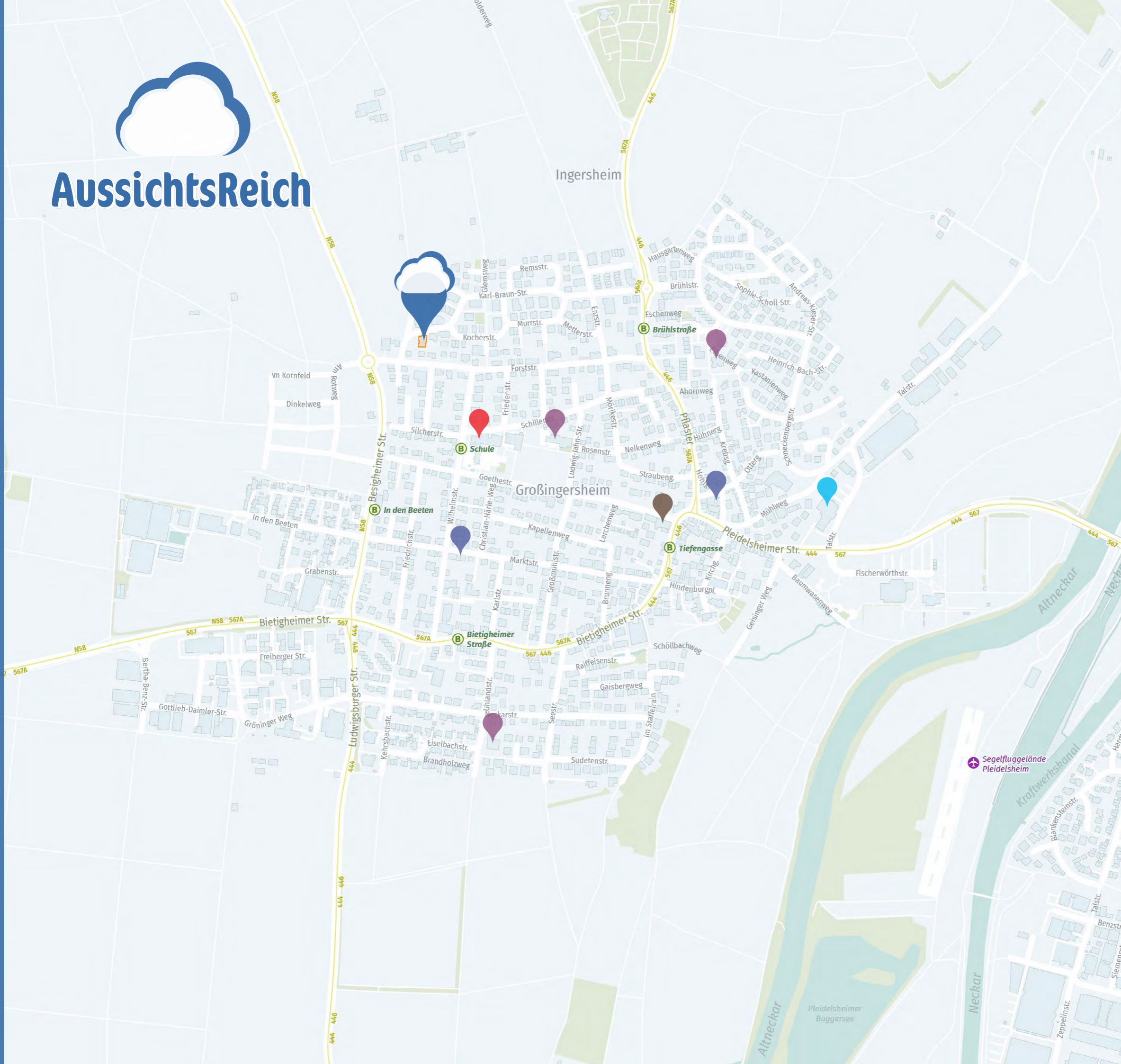
GRUNDRISS

nicht maßstabsgerecht





AussichtsReich








LAGE UND INFRASTRUKTUR

Ingersheim ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg und liegt idyllisch am östlichen Ufer des Neckars, nur wenige Kilometer nördlich von Ludwigsburg und südlich von Heilbronn. Die Nähe zur Autobahn A81 und der guten Verkehrsanbindung ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit. Von sanften Weinbergen umgeben bietet Ingersheim nicht nur eine malerische Kulisse, sondern lädt auch zu Weinproben und Wanderungen ein.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnrandlage von Ingersheim. Neben der guten Infrastruktur sprechen die fußläufig gut zu erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und die kurzen Wege in die Natur für dieses Wohngebiet. Vier Kindergärten und eine Grundschule machen den Ort für Familien besonders attraktiv.



74379 Ingersheim

-  KINDERGARTEN
-  GRUNDSCHULE
-  SUPERMARKT
-  BÄCKEREI
-  METZGEREI



AussichtsReich

4-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG
IN INGERSHEIM

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

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](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)





IMMOBILIEN
Rienhardt

