



WESTSTADT

Schmuckstück

3-FAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG



IMMOBILIEN
Rienhardt





WESTSTADT Schmuckstück

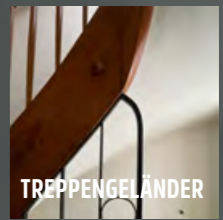
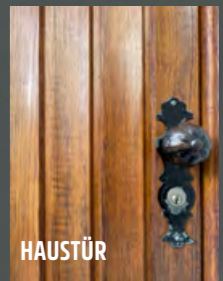
Die Weststadt in Ludwigsburg ist ein Ort, an dem Familienfreundlichkeit auf eine erstklassige Lage trifft. Mit ihren grünen Alleen, idyllischen Plätzen und der Nähe zu einer lebendigen Innenstadt ist dieses Viertel die perfekte Kulisse für ein harmonisches Familienleben.

Das charmante **3-Familienhaus mit den schmucken Fensterläden aus den späten 50er Jahren** ist – typisch für diese Bauepoche – durch eine schlichte und geradlinige Architektur ohne Schnickschnak gekennzeichnet. Die Bauten der 50er Jahre versprühen nämlich einen ganz eigenen Charme. Die Grundrisse wurden „zweckmäßig und praktisch“ geplant und umgesetzt, Bäder und Küchen sind meist eher kleinformatig ausgefallen. Ganz klar haben sich die Anforderungen an Wohnqualität im Laufe der Jahrzehnte gewandelt. Dafür sind die Häuser in eine gewachsene Nachbarschaft integriert, etwas **am Rande einer Stadt gelegen und zugleich bestens ans Zentrum** angeschlossen.

Mit Engagement und kreativen Ideen können Sie die vorhandenen Ressourcen des Hauses auch in Zukunft nutzen und Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Herr Dzewior freut sich schon auf Ihren gemeinsamen Besichtigungstermin!

Herzlichst Sarah Hörster
Exposé-Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
[@immobilien_rienhardt](#)







WESTSTADT Schmuckstück

3-FAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG

HIGHLIGHTS

- Familienfreundliche Lage in der Weststadt
- Grundstück mit Garten und Einzelgarage
- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu erreichen
- Kindergärten und Schulen sind in der Nähe





WESTSTADT
Schmuckstück





WEG ZUM GARTEN



WEG AM HAUS
SÜDSEITE



WEG AM HAUS
OSTSEITE



AUSSENTREPPE
ZUM UG



GARTEN ANSICHT 1



EG TREPPENHAUS UND HAUSTÜR



GARTEN ANSICHT 2

EXPOSÉ-NR. 123043

DIE FAKTEN

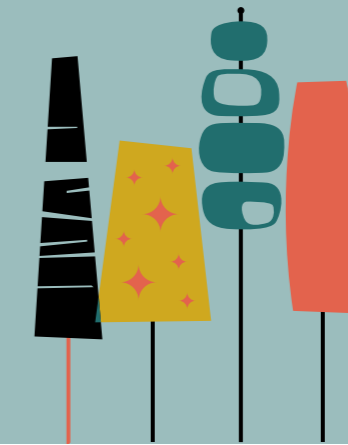
Adresse	71636 Ludwigsburg	
Lage	Ruhiges, naturnahes Wohngebiet in der Weststadt	
Haustyp	3-Familien-Wohnhaus	
Etagen	4	
Zimmer	9½	
Bäder	3	
Wohneinheiten	EG-Wohnung	ca. 83 m²
	OG-Wohnung	ca. 85 m²
	DG-Wohnung	ca. 59 m²
	Wohnfläche gesamt	ca. 227 m²
Grundstück	355 m²	
Baujahr	1956	
Garage/ Stellplätze	Einzelgarage	
Bezug	Kurzfristig möglich, alle drei Wohnungen sind frei	
Fassade	Verputzt und gestrichen	
Dach	Satteldach, in den 90er-Jahren komplett neu gedeckt	
Elektrik	Innenräume dem Baujahr entsprechend; Elektrizitätsversorgung über Erdkabel (SWLB 2022)	
TV/ Internet	Satellitenschüssel mit EG-Anschluss; Glasfaseranschluss mit Anschlussbox im UG (SWLB 2022)	
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1956, Baujahr Wärmeerzeuger: 1993, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Strom-Mix, Energiebedarf: 257,1 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 22.09.2023, gültig bis: 21.09.2033	
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inkl. Garten ▪ Inkl. Einzelgarage 	
Maklerprovision	<p>Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von</p> <p>4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</p>	



EG BALKON ANSICHT 1

EXPOSÉ-NR. 123043

DIE FAKTEN



EG | 3½-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	Ca. 83 m ²
Bodenbeläge	Teppich, PVC, Fliesen
Fenster	Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen, teilweise Holz-Doppelglasfenster
Heizung	Neuwertige Etagentherme im Bad, alle Räume durch Radiatoren beheizbar
Badezimmer	Dusche, Waschbecken, separates WC
Bezug	Sofort möglich

OG | 3½-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	Ca. 85 m ²
Bodenbeläge	Teppich, PVC, Fliesen
Fenster	Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen, teilweise Holz-Doppelglasfenster
Heizung	Gaskachelofeneinsatz mit Wassertasche für Zentralheizung, Räume teilweise über Radiatoren beheizbar
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken, separates WC
Bezug	Sofort möglich

DG | 2½-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	Ca. 59 m ²
Bodenbeläge	Teppich, PVC, Fliesen
Fenster	Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen, teilweise Holz-Doppelglasfenster
Heizung	Nachtspeicherofen, elektrischer Wasserboiler
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken, separates WC
Bezug	Sofort möglich



WESTSTADT Schmuckstück

Dieses solide 3-Familienhaus besteht aus **zwei fast baugleichen 3½-Zimmer-Wohnungen** im Erd- und Obergeschoss sowie einer **2½-Zimmer-Wohnung** im Dachgeschoss. **Alle Wohnungen sind frei.**

Die beiden freundlichen Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind durchdacht aufgeteilt. Von der Diele sind alle Zimmer erreichbar. **Ein helles Wohnzimmer, ein schönes Esszimmer, ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer stehen zu Ihrer Verfügung.** Natürlich sind auch Küche, Tageslichtbadezimmer sowie jeweils ein separates WC vorhanden. Vom Wohn- und Schlafzimmer sind jeweils auch die überdachten **Südbalkone** im Erd- und Obergeschoss erreichbar.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine kleine Wohnküche, zwei Zimmer sowie einen Abstellraum. Ein Tageslichtbadezimmer sowie ein separates WC sind ebenfalls vorhanden. Über eine Ausziehtreppe im Dachgeschoss ist die Bühne erreichbar, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss stehen Ihnen neben einem schönen **Gewölbekeller** die üblichen Nutzräume zur Verfügung.

Der größere Teil des Gartens ist nach Süden ausgerichtet, der kleinere Teil mit praktischem Schuppen für Gartengeräte hinter dem Haus nach Norden.

Abgerundet wird dieses Haus durch eine **Einzelgarage.**

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie in den detaillierten Grundrissen auf den folgenden Seiten.



EG WOHNZIMMER





EG BALKON ANSICHT 2



EG BALKON ANSICHT 3











EG BADEZIMMER



EG WC



EG FLUR



TREPPE ZUM OG



OG WOHNZIMMER ANSICHT 1



OG BALKON



OG SCHLAFZIMMER





OG ESSZIMMER ANSICHT 2





OG BADEZIMMER



OG WC



OG FLUR



TREPPE ZUM DG





DG ABSTELLRAUM



DG BADEZIMMER

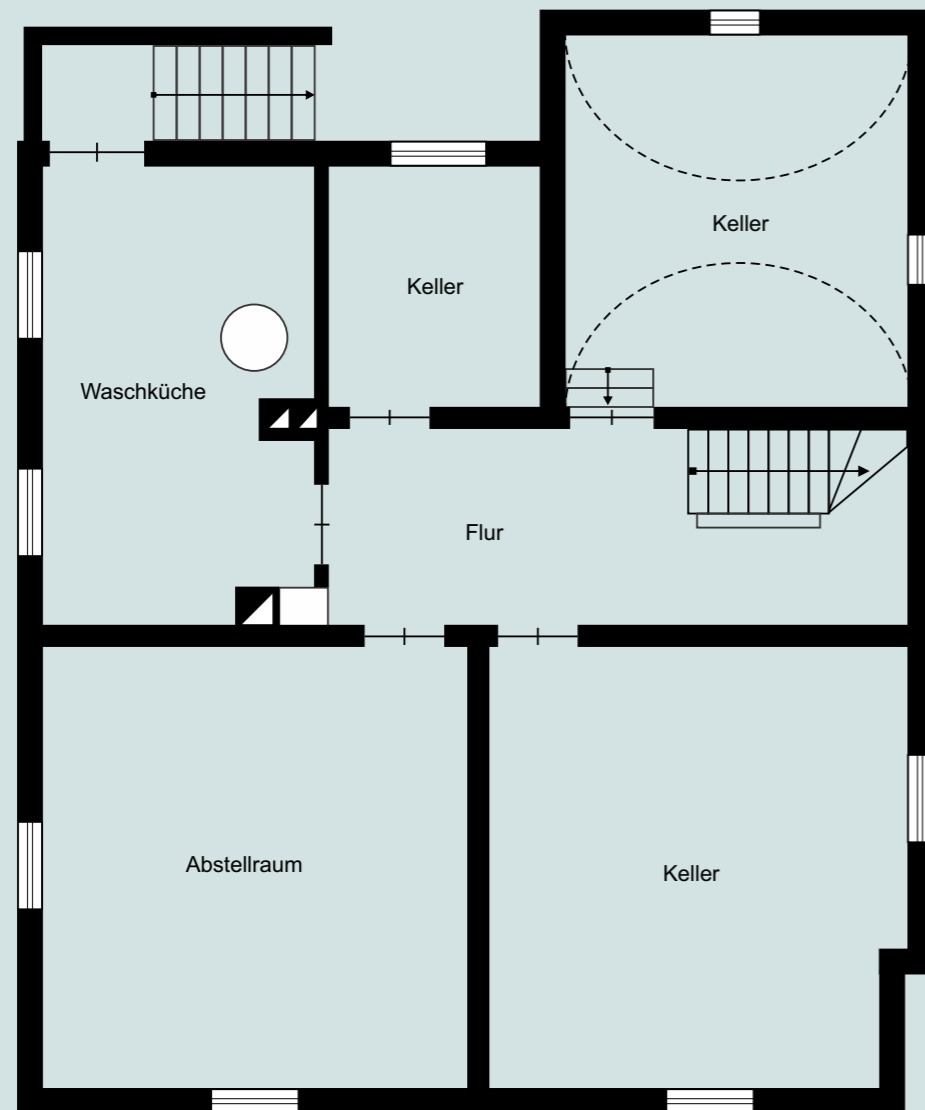


DG WC

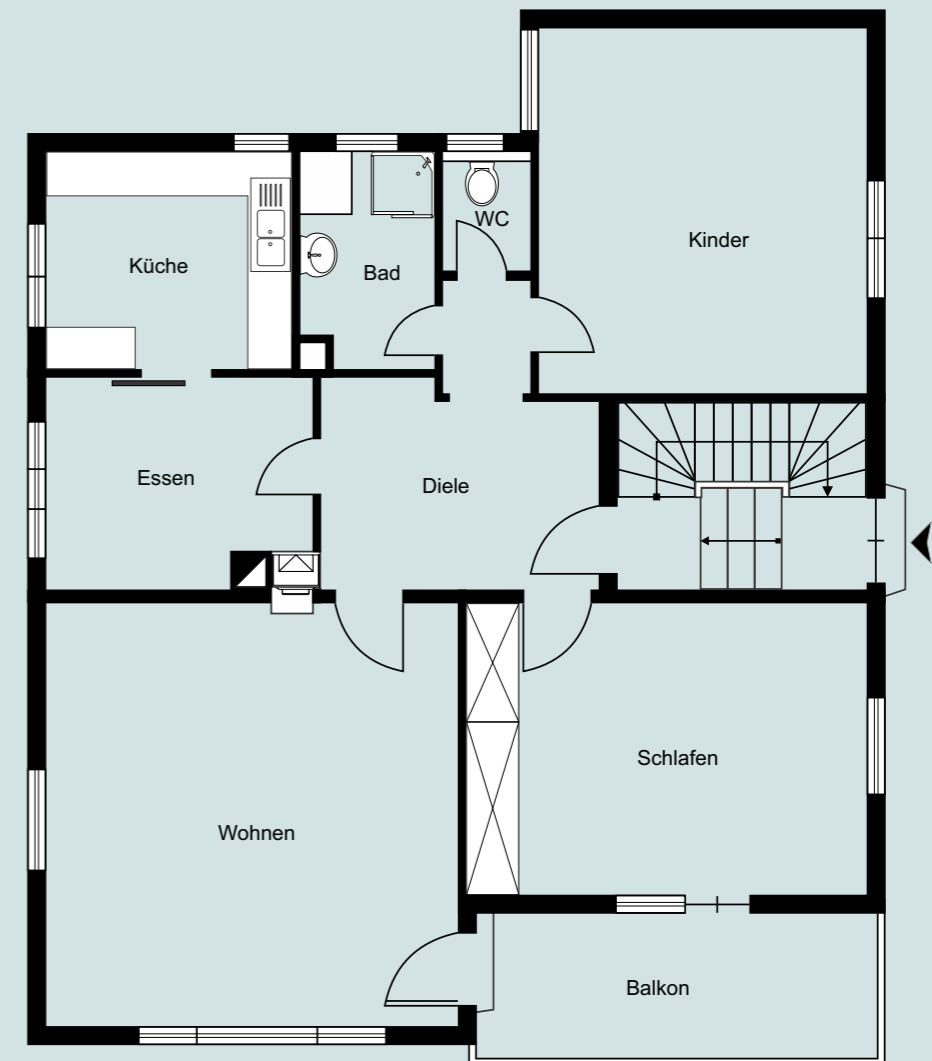


DG FLUR

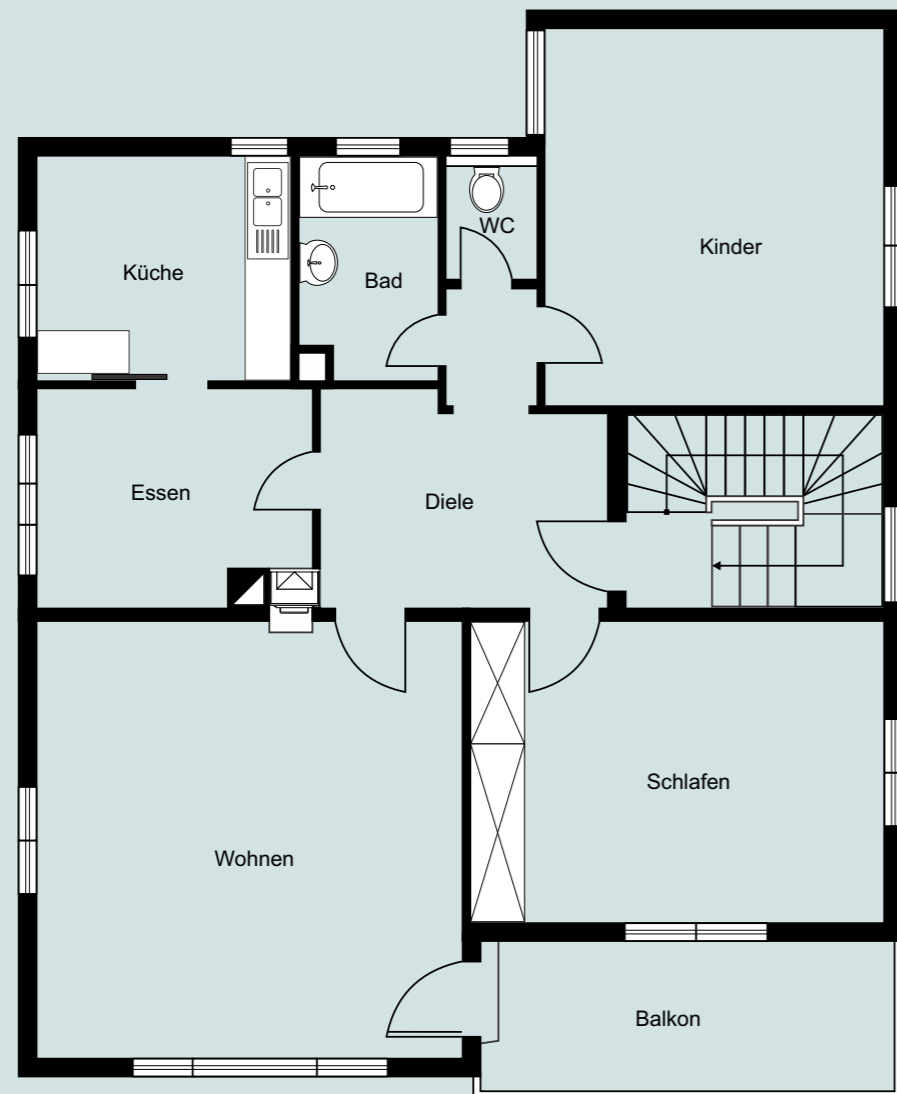
GRUNDRISS UG



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG

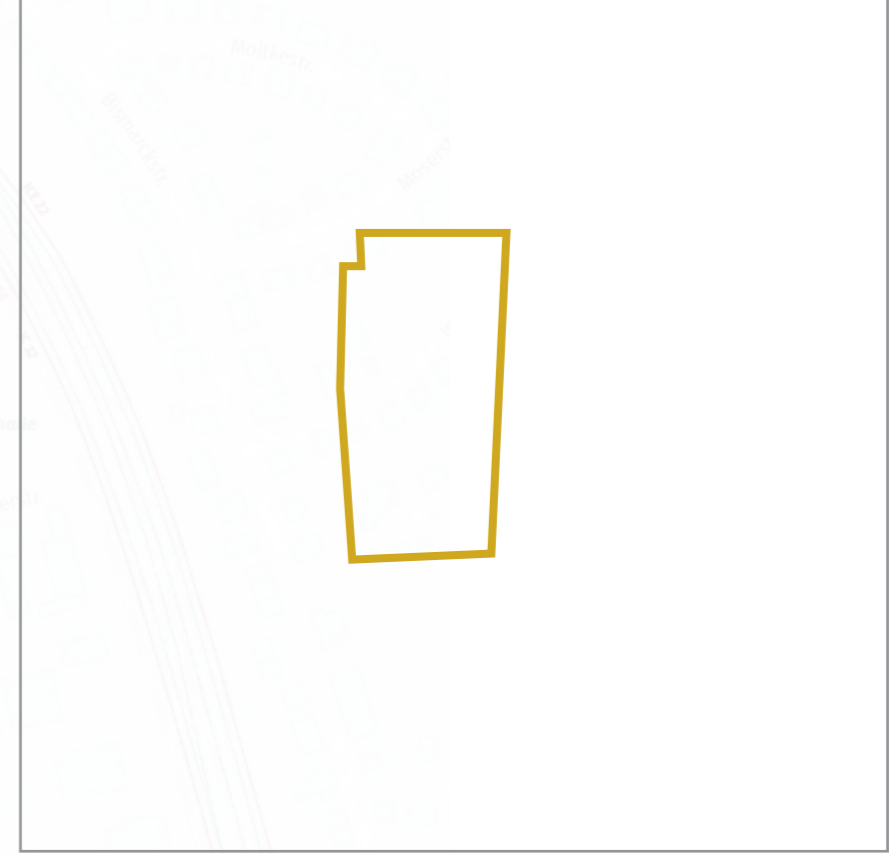
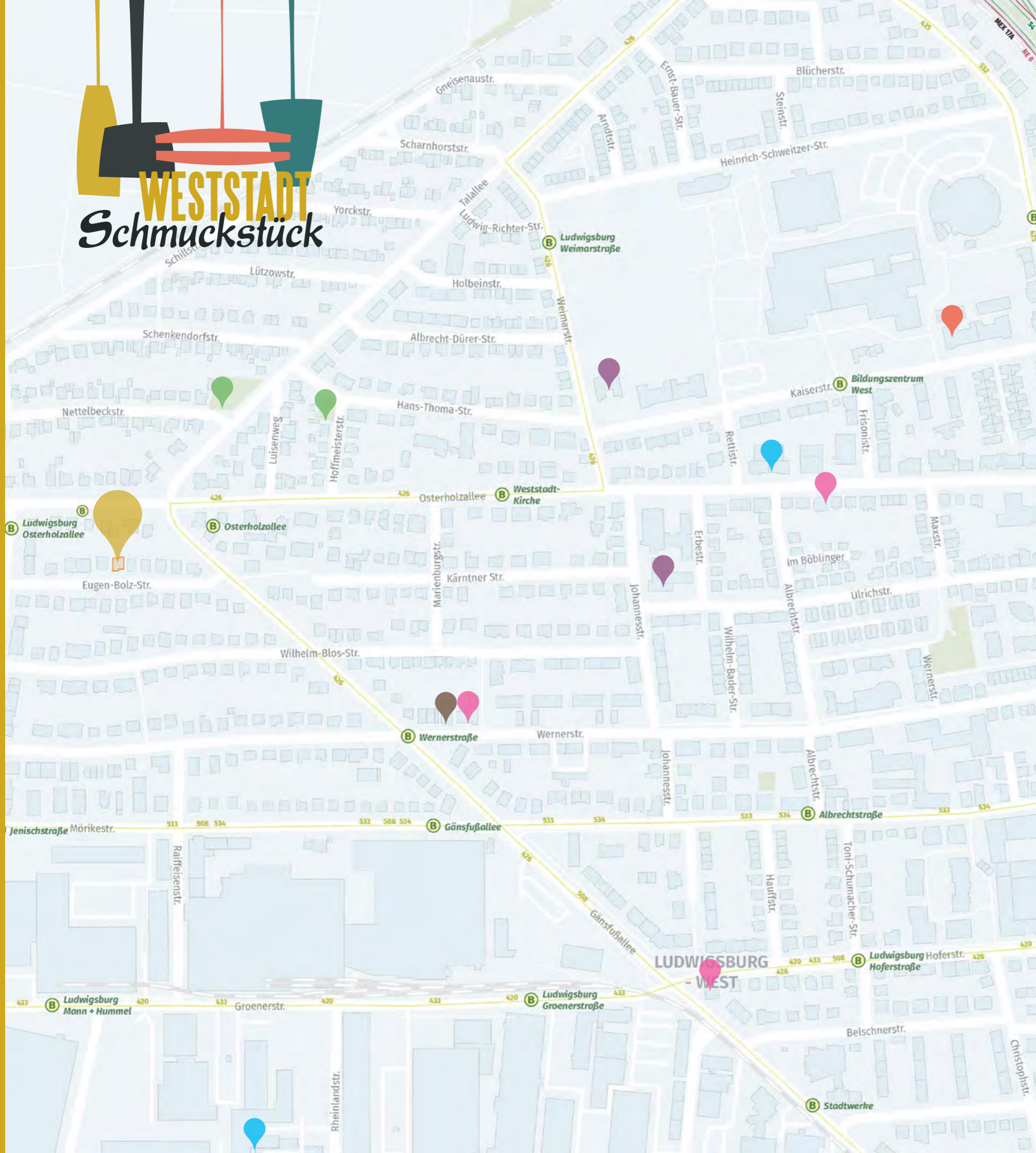


GRUNDRISS DG





WESTSTADT Schmuckstück



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 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.

Dieses großzügige 3-Familienhaus mit Garten befindet sich in familienfreundlicher, ruhiger Lage im beliebten Stadtteil „West“.

Mit dem Fahrrad erreichen Sie in ca. drei Minuten Felder und Wiesen. Auch ein Einkaufsbummel in der Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr neun Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz. Wohnlagen wie diese, in unmittelbarer Nähe zur Natur, mit guten Anbindungen an Kindergärten und Schulen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind bestens geschaffen für Familien mit Kindern.

-  **71636 Ludwigsburg**
-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SPIELPLATZ**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**
-  **RESTAURANT**



IMMOBILIEN
Rienhardt

TOBIAS DZEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 920856
Mobil 01628544448
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>





IMMOBILIEN
Rienhardt

