



# BRICK & TIMBER

**Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
in Ludwigsburg-Poppenweiler**



IMMOBILIEN  
**Rienhardt**





**BRICK &  
TIMBER**



**BRICK &  
TIMBER**



**BRICK &  
TIMBER**



**BRICK &  
TIMBER**



**Hof mit PKW-Stellplatz im Freien**



**BRICK &  
TIMBER**

Garten



**BRICK &  
TIMBER**

## HIGHLIGHTS



Großzügiges Platzangebot  
auf drei Ebenen  
mit einer Wohnfläche von  
insgesamt ca. 186 m<sup>2</sup>



Inkl. Hausgarage,  
Stellplatz im Freien und  
kleinem Garten



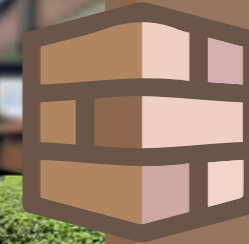
Ruhige, naturnahe und  
familienfreundliche Lage an der  
idyllischen Neckarschleife  
in Ludwigsburg-Poppenweiler



Hauseingang



Hausrückseite



**BRICK &  
TIMBER**

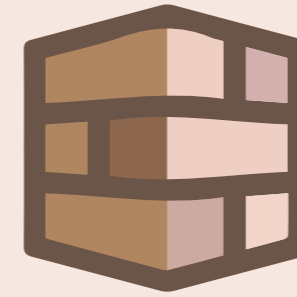


Zugang zur UG-Wohnung





Zuweg mit Haustür



# BRICK & TIMBER

Dieses **großzügige, freistehende Haus mit Einliegerwohnung**, welches im Jahr 1978 erbaut wurde, verkörpert die **zeitlose Kombination von „Brick & Timber“**. Dabei schafft es der charmante architektonische Stil, eine robuste Struktur und gleichzeitig eine einladende Atmosphäre zu schaffen.

Die Verwendung von Ziegelsteinen in der Außenfassade verleiht dem Haus nicht nur eine **klassische Ästhetik, sondern auch eine dauerhafte und pflegeleichte Struktur**. Gleichzeitig fügt das nachhaltige Naturmaterial Holz einen natürlichen Charme hinzu. Die sichtbaren Holzelemente, sei es in Form von Verkleidungen, Geländern oder anderen architektonischen Details, verleihen dem Gebäude eine kernige Note.

Im Inneren des Hauses setzt sich die harmonische Verbindung von „Brick & Timber“ fort. **Holzbalken an der Decke** heben eine rustikalen Charme hervor, während **Steinwände** in einigen Bereichen das architektonische Erbe des Hauses betonen. Die großen Fensterflächen, die **viel Tageslicht** ins Innere strömen lassen sowie großflächige, moderne Steinfliesen tragen zu einem gemütlichen Wohngefühl bei. Die Materialkombinationen schaffen insgesamt einen zeitlosen Stil.

Unser Highlight in diesem besonderen Haus ist das rustikale Kaminzimmer: „Ein kalter Winterabend am prasselnden Feuer mit einem wohltemperierten Glas Chianti – was kann es Schöneres geben?“ Herr Dziewior freut sich schon, es Ihnen zeigen zu dürfen!

**Herzlichst Ihre Sarah Hörster,**  
Exposé-Redaktion





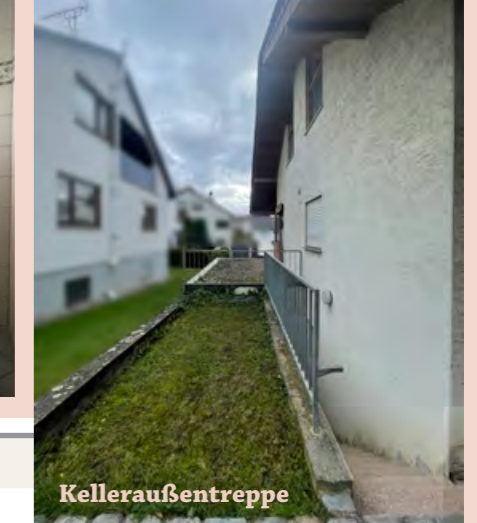
**BRICK &  
TIMBER**



**EG Stufen ins Esszimmer**



**EG Gäste-WC**



**Kelleraußentreppe**

EXPOSÉ NR. 123053

## DIE FAKTEN

Adresse	<b>71642 Ludwigsburg</b>	
Lage	<b>Ruhiges, naturnahes Wohngebiet</b>	
Haustyp	<b>Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</b>	
Etagen	<b>3</b>	
Zimmer	<b>7,5</b>	
Bäder	<b>3</b>	
Wohnfläche	<b>Haupthaus</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>
	<b>2-Zimmer-Einliegerwohnung im UG</b>	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>
	<b>Gesamt</b>	<b>ca. 186 m<sup>2</sup></b>
Grundstück	<b>3 ar 93 m<sup>2</sup></b>	
Baujahr	<b>1978</b>	
Stellplatz	<b>Hausgarage und PKW-Stellplatz im Freien davor</b>	
Fassade	<b>Teilweise Klinker, teilweise verputzt und gestrichen</b>	
Dach	<b>Satteldach</b>	
Fenster	<b>Isolierglasfenster mit Holzrahmen, teilweise mit Raffstorejalousien</b>	
Heizung	<b>Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Fußbodenheizung</b>	
Elektrik	<b>Dem Baujahr entsprechend</b>	
Küche	<b>Ältere Einbauküchen</b>	
TV / Internet	<b>DSL laut Vodafone verfügbar</b>	
Bezug	<b>Sofort möglich</b>	
Energieausweis	<b>Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1978 , Baujahr Wärmeerzeuger: 2013, wesentlicher Energieträger: Gas, Energiebedarf: 129 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 28.11.2023, gültig bis: 28.11.2033</b>	
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inkl. älterer Einbauküchen</li> <li>▪ Inkl. Einbauschränken</li> <li>▪ Inkl. drei Balkonen</li> <li>▪ Inkl. Hausgarage und PKW-Stellplatz im Freien davor</li> </ul>	
Maklerprovision	<p>Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisonteilung in Höhe von <b>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</b></p>	



**BRICK &  
TIMBER**



EG Balkon 1 Ansicht 1

EG Balkon 1 Ansicht 2



EXPOSÉ NR. 123053

## DIE FAKTEN

EG UND DG | HAUPTHAUS

Wohnfläche	Ca. 140 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge	Fliesen, Natursteinfliesen, Teppich
Badezimmer	EG: Gäste-WC DG Badezimmer: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC DG Bad en Suite: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
Bezug	Sofort möglich

UG | 2-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	Ca. 46 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Badezimmer	Dusche, Waschbecken, WC
Bezug	Sofort möglich



**Unverwüstlich, wiederverwertbar und ästhetisch reizvoll:** Diese Eigenschaften machen Klinker und Ziegel (engl. brick) zum angesagten und klimafreundlichen Baumaterial. Besonders die kernigen, bodenständigen und warmen Charakterzüge werden geschätzt und gezielt eingesetzt.

Patina, Textur, Farbe und Haptik eines Ziegelmauerwerks sind einzigartig und **jeder Stein ein Unikat**. Einst ein traditionelles, ärmlich geltendes und hinter Putz verstecktes Material, welches ursprünglich vor allem in Norddeutschland verbreitet war, kommt die Klinkerbauweise mittlerweile überall vor. Klinker werden bei einer besonders hohen Temperatur von bis zu 1.500° Celsius aus den Naturmaterialien Ton, Lehm und Wasser im Feuer gebrannt.

Bei dieser Temperatur beginnt das Gestein zu schmelzen, es „sintert“. Die feinen Poren in der Rohmasse schließen sich, der fertige Klinker gewinnt dadurch eine extrem hohe Dichte und wird besonderes hart.

**Witterungsresistenz, enorme Stabilität, Langlebigkeit,** einfache Instandhaltung, nachhaltige Naturbaustoffe und unzählige Gestaltungsmöglichkeiten – all dies macht eine Klinkerfassade aus.



**BRICK &  
TIMBER**



**EG Esszimmer Ansicht 1**



**BRICK &  
TIMBER**



**EG Esszimmer Ansicht 2**



**EG Balkon 1 Ansicht 3**

## Willkommen!

Empfangen werden Sie von einem **Eingangsbereich**, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und in dem ein Gäste-WC angesiedelt ist. Anschließend gelangen Sie zum Treppenaufgang in die verschiedenen Etagen sowie zum **offenen Ess- und Wohnbereich mit Kaminzimmer**, die in zwei Bereiche aufgeteilt und durch ein paar Stufen verbunden sind. Jeder der beiden Bereiche verfügt über jeweils einen Zugang zu einem **Balkon**. Vom Essbereich erreichen Sie die Küche mit praktischer Speisekammer. Über eine **schöne, massive Steintreppe** gelangen Sie ins Dachgeschoss, welches mit zwei Kinderzimmern und einem **Schlafzimmer mit Bad en Suite** ausgestattet ist. Zudem ist ein weiteres Badezimmer vorhanden.

Über einen **separaten Eingang** oder auch über eine Treppe im Haus erreichen Sie die **Einliegerwohnung im Untergeschoss**. Diese verfügt über ein Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Außerdem besteht das Untergeschoss aus den üblichen Nutz- und Kellerräumen sowie einer **Hausgarage**. Eine Kellerausstertreppe verbindet außerdem den Außen- und Kellerbereich des Hauses.

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



**BRICK &  
TIMBER**

EG Balkon 2 Ansicht 1



**BRICK &  
TIMBER**

EG Balkon 2 Ansicht 2



EG Wohnzimmer Ansicht 1

## LUFTIG & HELL

Durch das Naturprodukt Holz wirkt jeder Raum gleich viel gemütlicher und individuell, denn jede Holzmaserung ist bekanntlich einzigartig. In Verbindung mit der punktuell hohen Raumhöhe und den großen Fensterflächen, die im ganzen Haus zu finden sind und viel Tageslicht in die Räume strömen lassen, ist zudem ein luftiges Wohngefühl spürbar.



**BRICK &  
TIMBER**





EG Wohnzimmer Ansicht 2

## TIMBER

Timber ist ein Begriff, der im Bereich Bau oder für andere Konstruktionsprojekte für bearbeitetes Holz verwendet wird. Es kann sich dabei um verschiedene Holzarten handeln, die je nach Region und Verwendungszweck variieren können.



**BRICK &  
TIMBER**

## WÄRME IN IHRER SCHÖNSTEN FORM

Wenn es draußen ungemütlich wird, gibt es nichts Schöneres als ein prasselndes Kaminfeuer. Besonders stimmungsvoll wirkt es mit Hartholz: Buche, Eiche, Esche, Kirschbaum und Ahorn gelten als besonders geeignet. Sie bieten gute Heizeigenschaften, jedoch völlig verschiedene „Feuerarten“.

Esche zaubert viele Funken und nur kleine Flammen. Buchenholz gilt als das Sahnehäubchen der Kaminhölzer: Es lässt sich gut entflammen, brennt wunderschön, hält lange und entwickelt eine gute Glut. Birke gilt als feines Kaminholz, brennt mit schöner, bläulicher Flamme - ist aber schneller verfeuert als Buche.

Weiche Nadelhölzer wie Fichte, Tanne und Kiefer verbrennen sehr schnell. Ihr Harz aber macht sie zu idealen Anzündehölzern – sie knistern und duften herrlich.





**Treppe ins DG**



**DG Flur**



DG Schlafzimmer mit Einbauschränk



**BRICK &  
TIMBER**



DG Balkon



**BRICK &  
TIMBER**





**DG Zimmer 1**



**DG Zimmer 2**

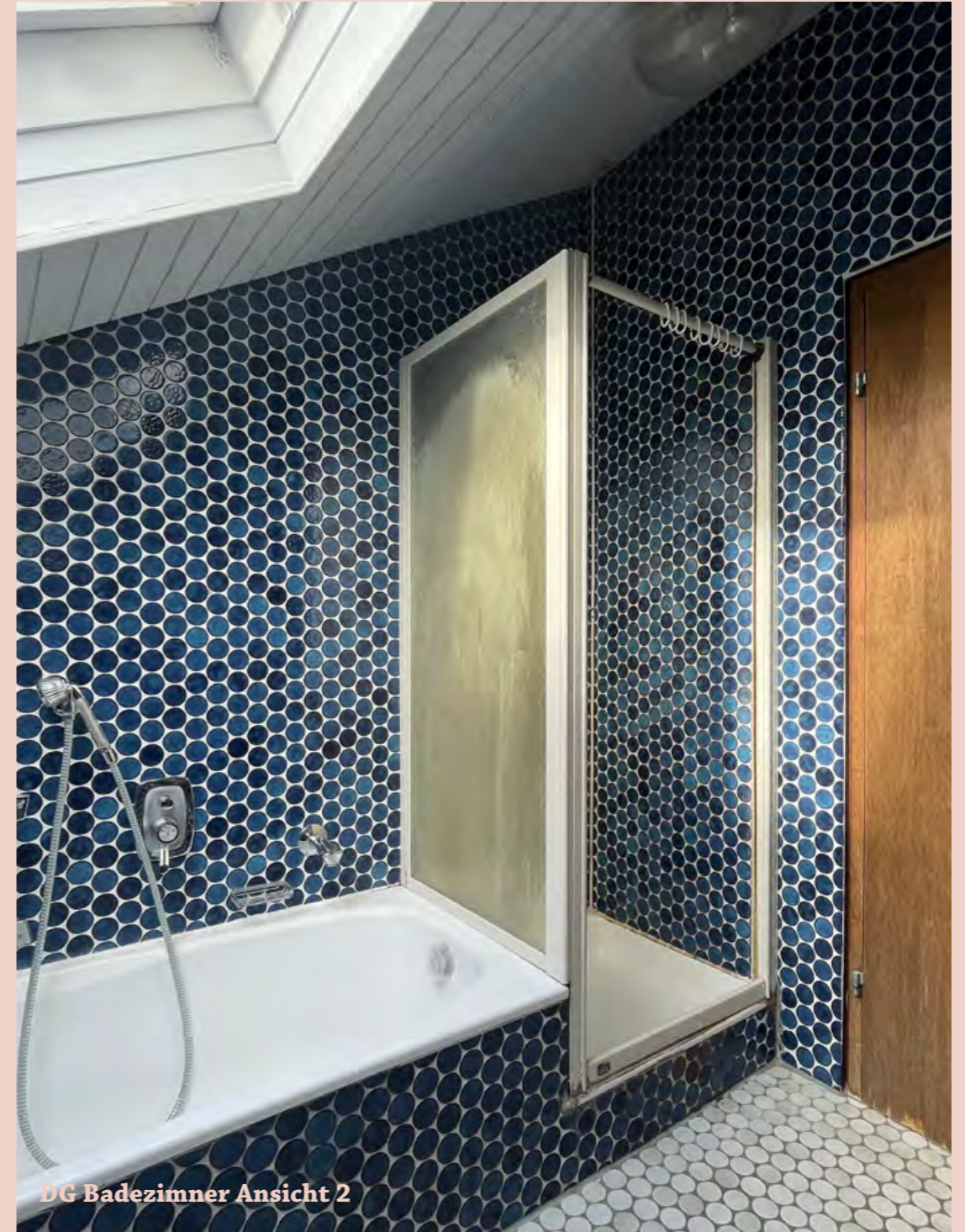




**BRICK &  
TIMBER**



**DG Badezimmer Ansicht 1**



**DG Badezimmer Ansicht 2**



**BRICK &  
TIMBER**



**UG Zugang und Terrasse**



**UG Küche**



**UG Badezimmer**

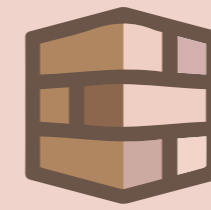


**BRICK &  
TIMBER**



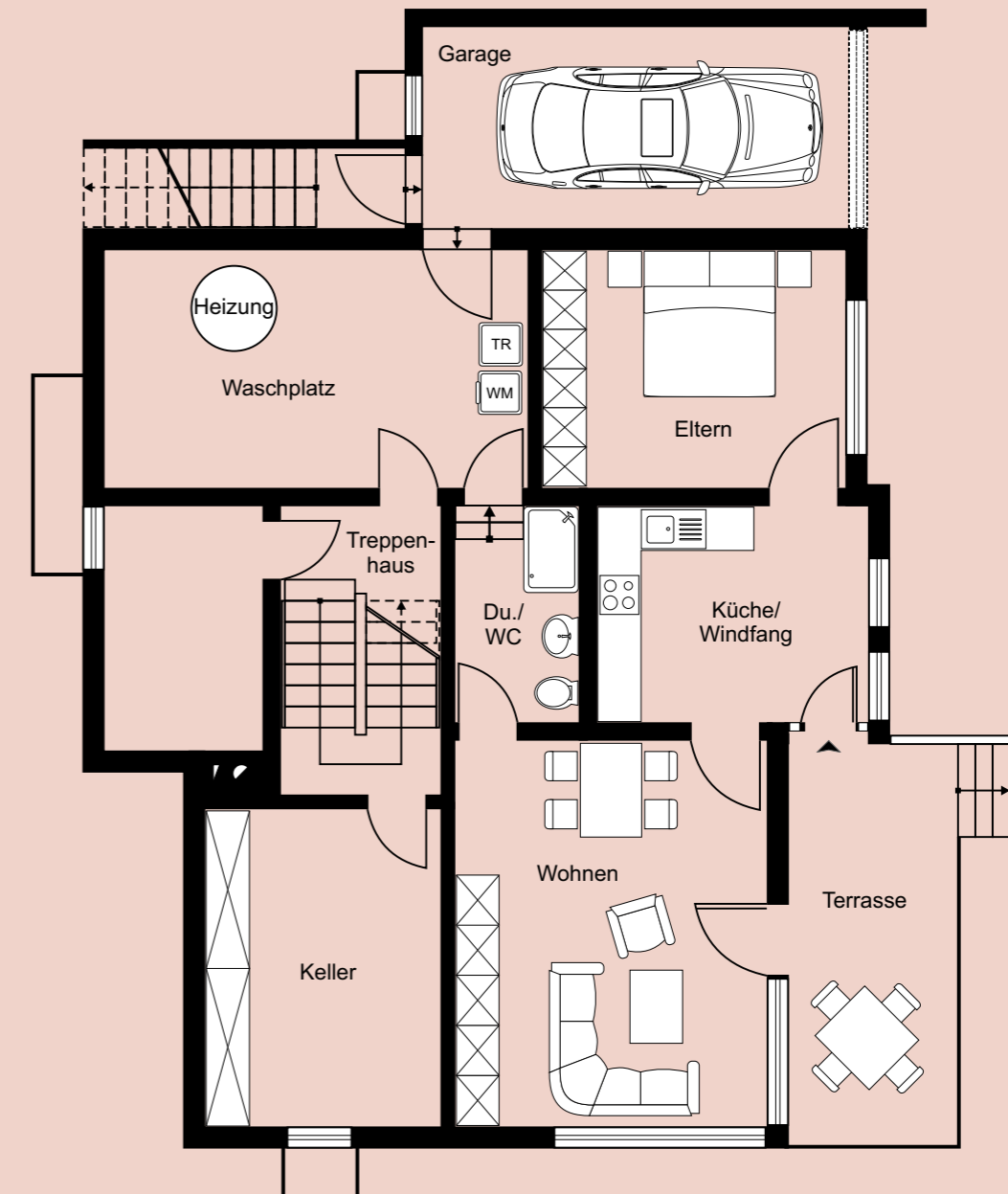
**BRICK &  
TIMBER**

UG Schlafzimmer

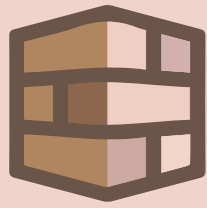


**BRICK &  
TIMBER**

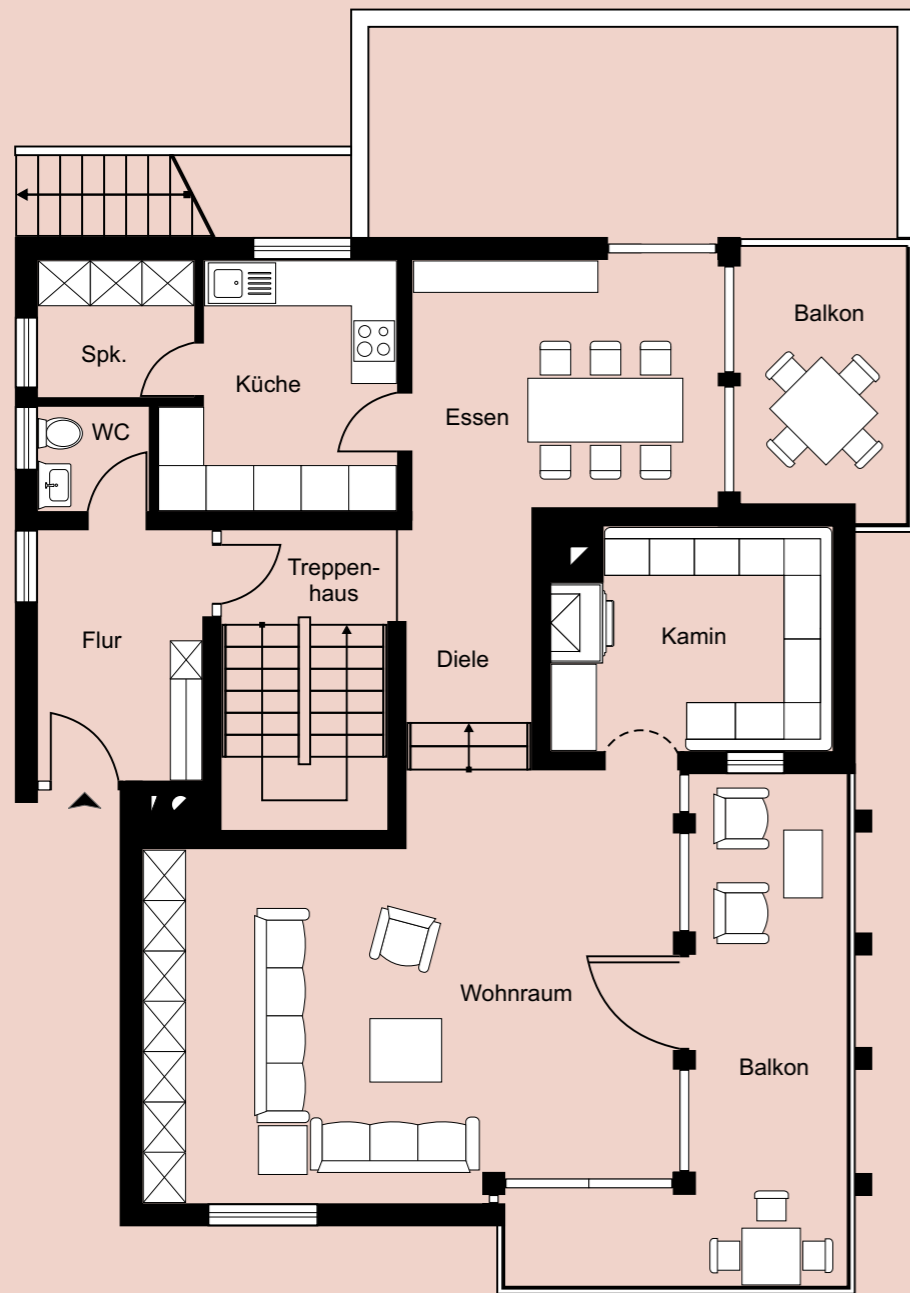
## GRUNDRISS UG



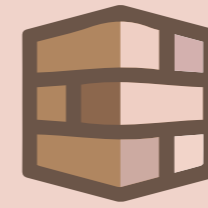
(nicht maßstabgerecht)



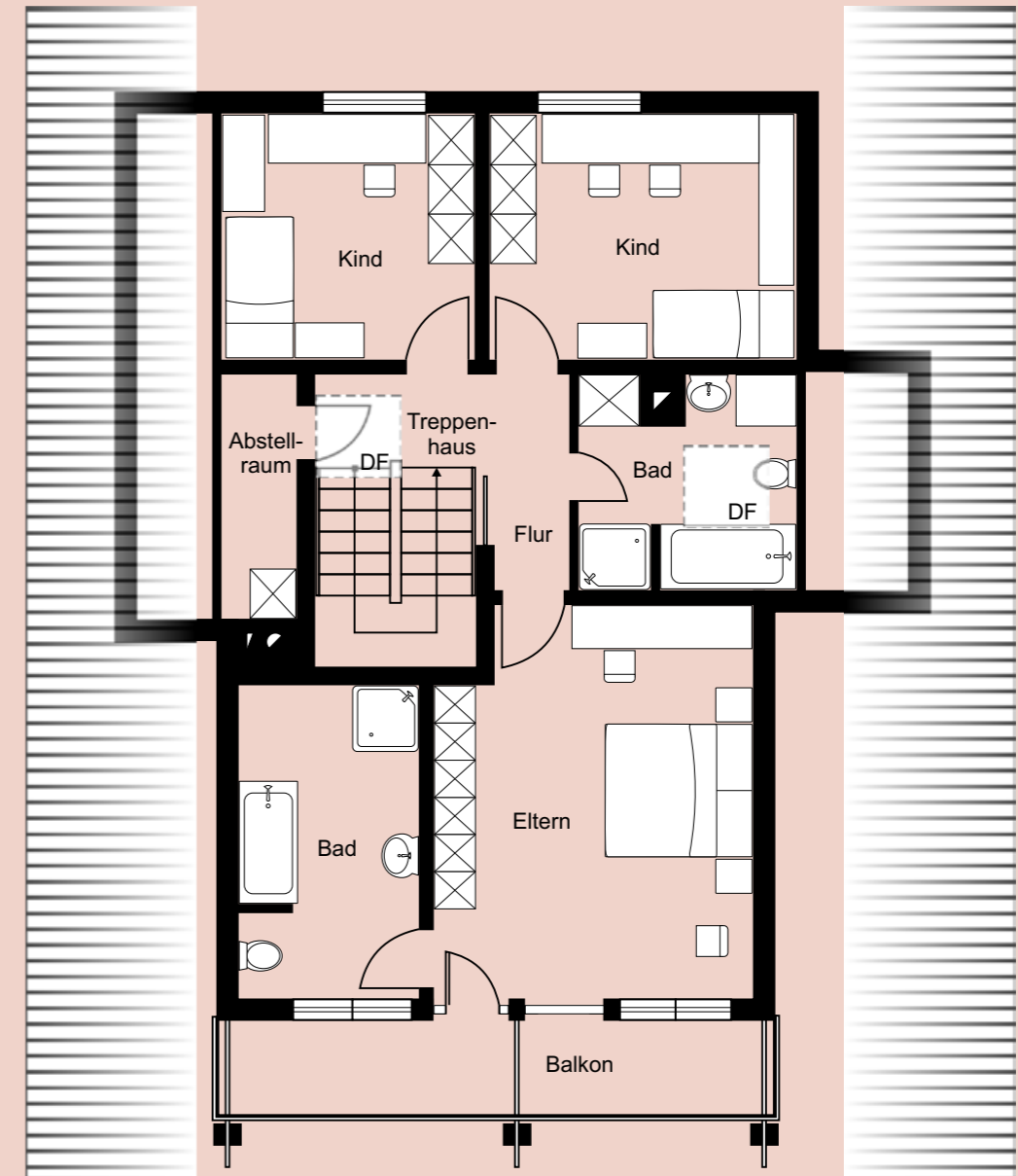
# TIMBER GRUNDRISS EG



(nicht maßstabsgerecht)



# BRICK & TIMBER GRUNDRISS DG

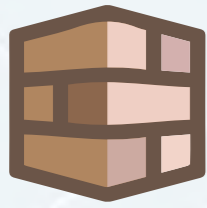


(nicht maßstabsgerecht)

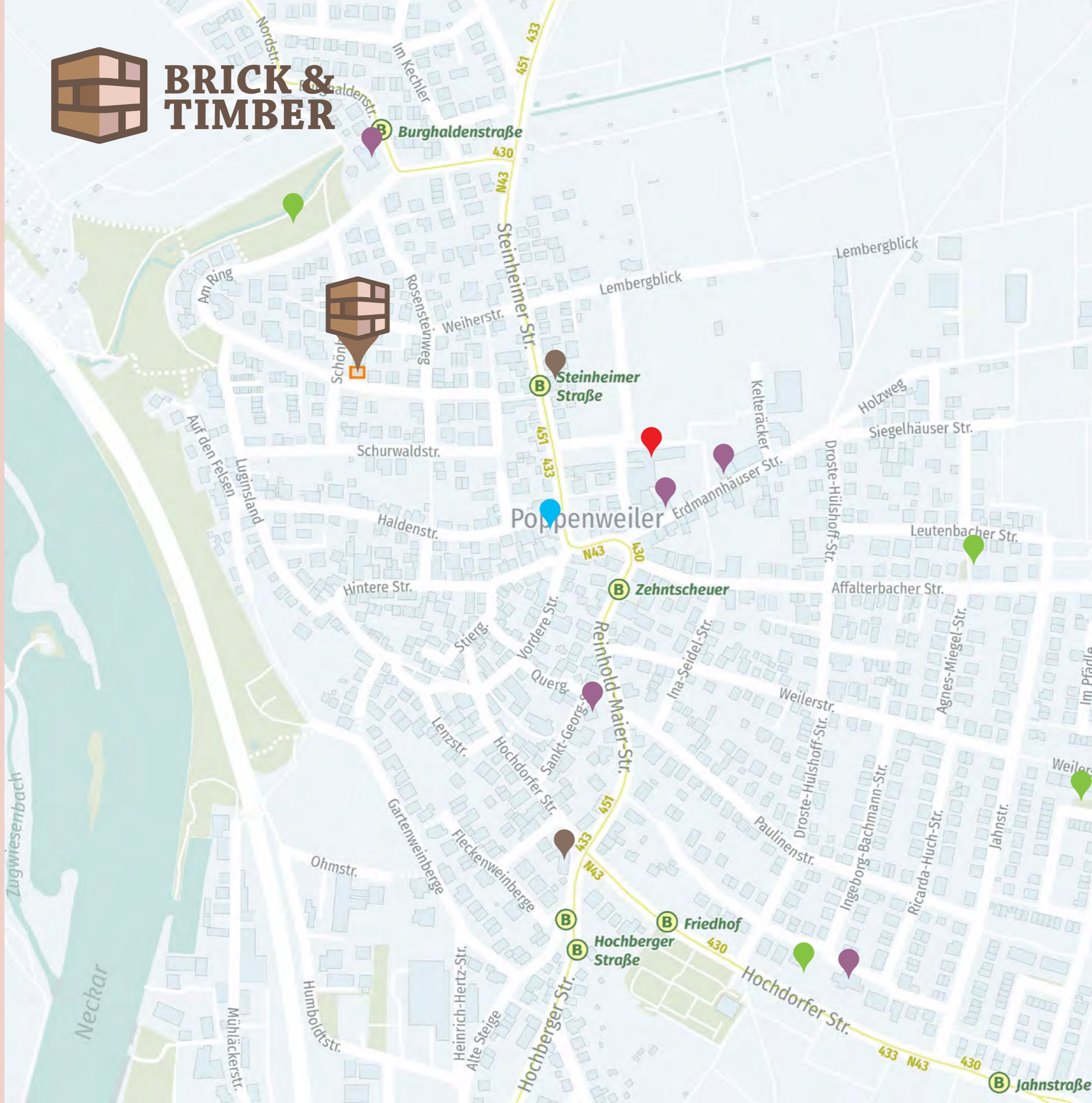


**BRICK &  
TIMBER**





# BRICK & TIMBER



## 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.

**Der Stadtteil Poppenweiler liegt im Osten von Ludwigsburg an einer Schleife des Neckarufers** und hat sich bis heute seine dörfliche Struktur und seinen ländlichen Charakter bewahrt. Poppenweiler ist umgeben von Weinbergen, Obstbaumwiesen und Feldern. Unterhalb von Poppenweiler im Neckartal wurden umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Die sogenannten „Zugwiesen“ sind heute ein idyllischer und wertvoller Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen. Im Osten von Poppenweiler befindet sich der Lemberg und bildet die höchste Erhebung der Ludwigsburger Gemarkung (365 Meter). Er ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und ein beliebtes Naherholungsgebiet.

**Eingebettet in eine gepflegte und familienfreundliche Nachbarschaft liegt das Haus im nördlichen Teil von Poppenweiler.** Kurze Wege ins Grüne und zum Neckar, eine gewachsene Infrastruktur sowie gute Anbindungsmöglichkeiten zeichnen die Lage aus. Kita, Kindergärten und Grundschule befinden sich direkt vor Ort.



71642 Ludwigsburg



SPIELPLATZ



KINDERGARTEN



GRUNDSCHULE



BÄCKEREI



SUPERMARKT





**BRICK &  
TIMBER**



**BRICK &  
TIMBER**

**MARKUS SCHWARZ**

## IHR ANSPRECHPARTNER

### **Markus Schwarz**

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 01728378424

m.schwarz@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>



Vorgemerkte Kunden  
erhalten alle  
Immobilienangebote vorab –  
einfach Suchprofil erstellen!



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





IMMOBILIEN  
**Rienhardt**

