

WESTSTADT LIEBE

4½-ZIMMER
LUDWIGSBURG
WESTSTADT



IMMOBILIEN
Rienhardt



HIGHLIGHTS

Zentrumsnahe und
familienfreundliche Lage

▪
Wohnhaus wurde 2007 saniert

▪
Schöner großer Wohn-Essbereich
mit angrenzendem Balkon

▪
Modernes Tageslichtbad

▪
Hohe Decken

▪
Eine Einzelgarage,
eine weitere kann erworben werden

▪
Energieeffizientes Wohnen
(Energieeffizienzklasse B)











WESTSTADT
4½-ZIMMER
LUDWIGSBURG
WESTSTADT



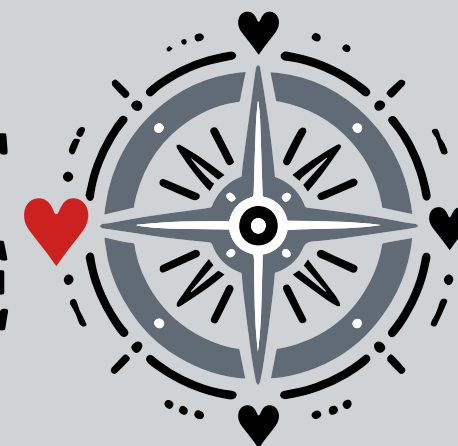


FLUR ANSICHT 1



WESTSTADT LIEBE

4½-ZIMMER
LUDWIGSBURG
WESTSTADT



Die Ludwigsburger Weststadt vereint das Beste aus zwei Welten: **städtisches Leben** mit allen Annehmlichkeiten und eine **familienfreundliche Atmosphäre**.

Hier begegnet man einladenden Grünflächen, lebendigen Nachbarschaften und einer perfekten Infrastruktur für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Diese 4½-Zimmer-Wohnung spiegelt das Lebensgefühl der Weststadt perfekt wider:

großzügige Räume, eine durchdachte Aufteilung, hohe Decken und praktische Extras wie ein Gemeinschaftsgarten und einer Einzelgarage. Dank der umfassenden Sanierung des Hauses im Jahr 2007 profitieren Sie zudem von einer Energieeffizienzklasse B – ein weiterer Pluspunkt für nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen.

Ein Zuhause, das nicht nur komfortabel ist, sondern auch das Herz für die „Weststadt-Liebe“ höherschlagen lässt.

IMMOBILIEN
Rienhardt



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Instagram:
[@immobilien_rienhardt](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)





FLUR ANSICHT 2

Exposé-Nr. 124061

WESTSTADT

4½-ZIMMER
LUDWIGSBURG
WESTSTADT

LIEBE

DIE FAKTEN

TREPPENHAUS

Adresse	71636 Ludwigsburg
Lage	Zentrumsnahe Wohnlage
Objektart	Mehrfamilienhaus, 6 Parteien
Wohnungsart	4½-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche	Ca. 111 m²
Baujahr	1936/ 2007 saniert
Bäder	1
Zimmer	4½
Dach	Satteldach (2007 neu eingedeckt und gedämmt)
Fassade	In 2024 frisch gestrichen
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen
Heizung	Gaszentralheizung
Elektrik	Dreiadrig
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Teppich, Vinyl (Parkett unter den Teppichböden, Rückbau möglich)
Küche	Einbauküche mit Elektrogeräten (Backofen defekt)
Badezimmer	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
TV/ Internet	DSL und Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar
Stellplatz	1 Einzelgarage inklusive 1 Einzelgarage für 25.000 EUR optional zu erwerben
Bezug	Sofort möglich
Monatl. Nebenkosten	Ca. 219 EUR (inkl. ca. 81 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2022 Eigentümergeinschaft: ca. 78.245 EUR Anteil Wohnung: ca. 6.308 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1936/2002, Baujahr Wärmeerzeuger: 2002, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 63 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: B, Ausstellungsdatum: 21.09.2017, gültig bis: 20.09.2027
Kaufpreis	Inkl. Einbauküche Inkl. Arbeitsplatz und Schrankwand im Arbeitszimmer Inkl. zwei Kellerabteile Inkl. einer Einzelgarage 495.000 EUR
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von 3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis

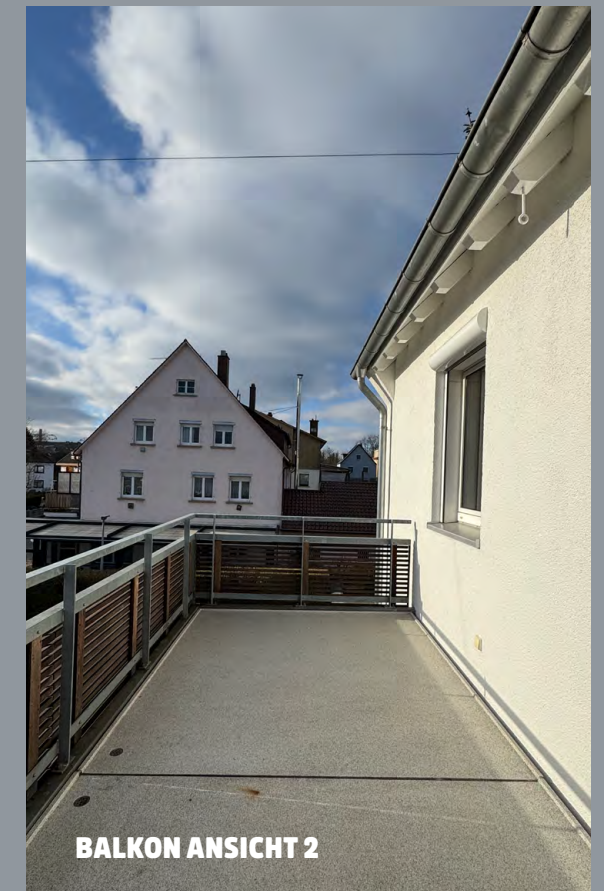


WOHNZIMMER ANSICHT 1





BALKON ANSICHT 1



BALKON ANSICHT 2



BALKON ANSICHT 3



KÜCHE ANSICHT 1



KÜCHE ANSICHT 2

WILLKOMMEN!

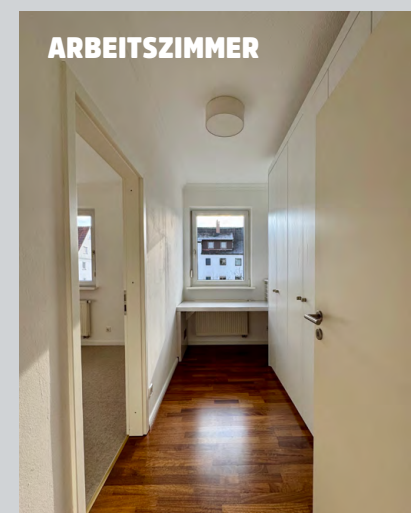
Diese freundliche und gut aufgeteilte **4½-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **2007 sanierten Mehrfamilienhaus in der Ludwigsburger Weststadt**.

Sie werden von einem ansprechenden Flur empfangen, von dem Sie Zugang zu allen Räumen der Wohnung haben.

Die Wohnung bietet ein **großzügiges Wohn- und Esszimmer**, das direkten Zugang zum schönen Südbalkon bietet. Sie verfügt zudem über ein Schlafzimmer, **zwei Kinderzimmer** sowie ein **kleines Arbeitszimmer** mit integriertem Einbauschränk. Diese Schränke, wie auch der Arbeitsplatz können gerne übernommen werden. Durch eine schöne Glas-Schiebetüre im **Wohn-Esszimmer** ist direkter Zugang zum Arbeitszimmer möglich. Derzeit steht hier ein großer Schrank, der aber je nach Belieben entfernt werden kann. Die Küche ist mit einer funktionalen **Einbauküche** inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Das Badezimmer bietet eine Eckbadewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken und ein WC.

Die hohen Decken, teilweise mit Stuckleisten versehen, sorgen für ein angenehmes und großzügiges Raumgefühl in der gesamten Wohnung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer **Gemeinschaftsgarten**, der von allen Hausbewohnern genutzt werden kann, zwei Kellerabteile, eine **Einzelgarage** sowie ein gemeinschaftlicher Wäsche- und Trockenraum und ein Fahrradabstellplatz mit schönen Ziegelsteinen, der direkten Zugang zum Garten und zur Straße bietet. Ein weitere Einzelgarage kann zudem für 25.000 EUR optional erworben werden.



ARBEITSZIMMER

Die genaue Zimmereinteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf den folgenden Seiten.

WESTSTADT
4½-ZIMMER
LUDWIGSBURG
WESTSTADT **LIEBE**







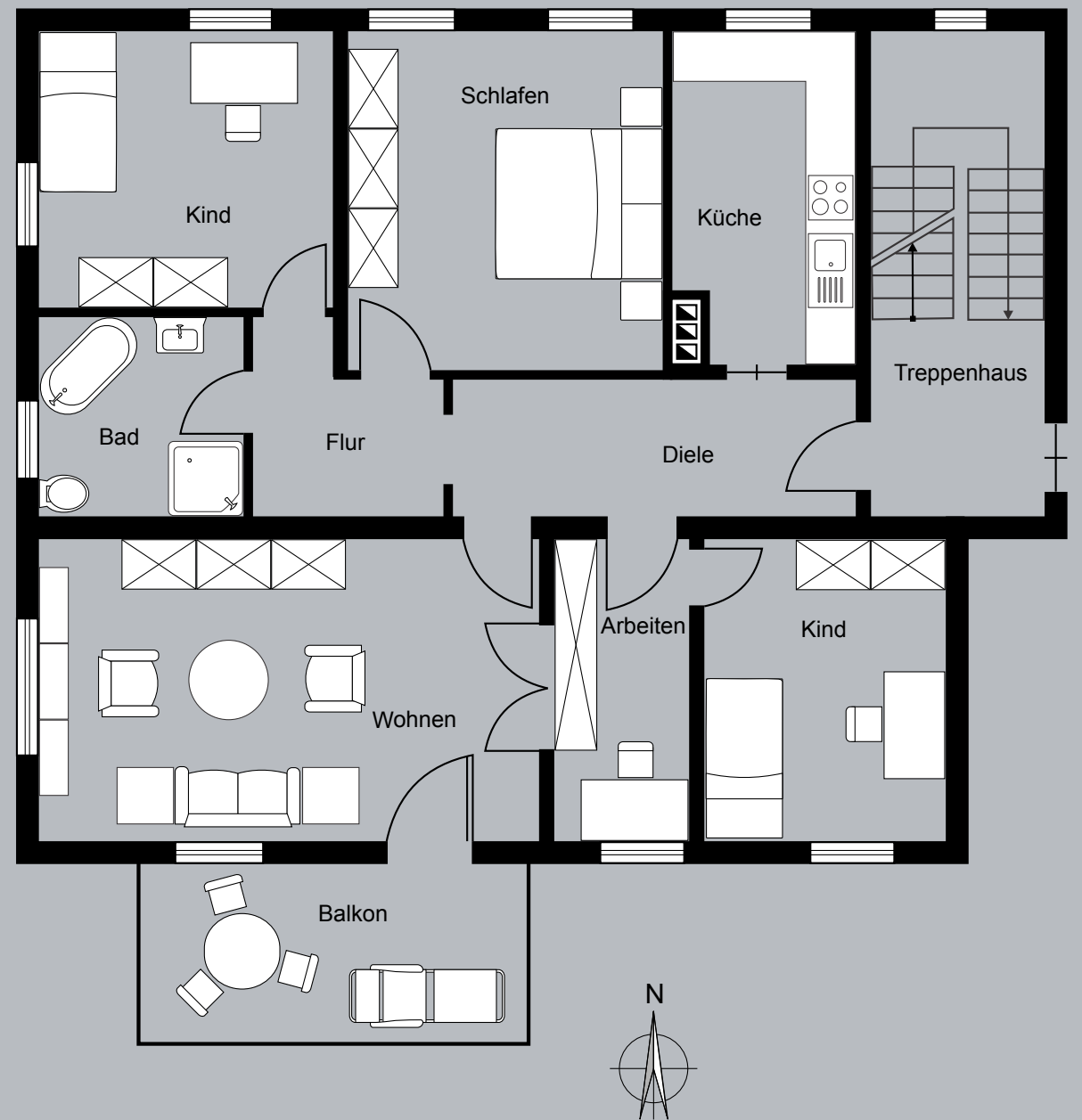
BADEZIMMER



BADEZIMMER ANSICHT 2



WESTSTADT LIEBE **GRUNDRISS**
4 1/2-ZIMMER
LUDWIGSBURG
WESTSTADT
(nicht maßstabsgerecht)





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. Die Kreisstadt überzeugt auch durch ihre 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.

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Weststadt, in einer bevorzugten Wohnlage, die bei Familien nicht ohne Grund sehr begehrt ist. Kurze Wege zu tollen Kindergärten, guten Schulen und Sportstätten und auch die Nähe zur Innenstadt zeichnen diese Wohnlage aus. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad Felder und Wiesen, wo schöne Wander- und Fahrradwege zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Auch ein Einkaufsbummel in die Ludwigsburger Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Ungefähr sieben Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz, zum Bahnhof sind es fünf Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie gut vernetzt. Etwa vier Gehminuten entfernt befindet sich eine Bushaltestelle. Auch der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und Sie profitieren von perfekten Anbindungsmöglichkeiten.



71636 Ludwigsburg

- KINDERGARTEN
- GRUNDSCHULE
- SPIELPLATZ
- SUPERMARKT
- BÄCKEREI
- METZGEREI
- RESTAURANT

WESTSTADT LIEBE
4½-ZIMMER
LUDWIGSBURG
WESTSTADT



WESTSTADT
4 1/2-ZIMMER
LUDWIGSBURG
WESTSTADT

LIEBE ❤️

IHR ANSPRECHPARTNER
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





IMMOBILIEN
Rienhardt