

mittendrin

Dreifamilienhaus
mit Gewerbeeinheit
in Ludwigsburg

RENDITE
6%*
p.a.



Mit Energie-
Experten-Tipp

IMMOBILIEN
Rienhardt

*Berechnung auf Basis der jährlichen Nettokaltmiete und des Kaufpreises, vor Steuer.





mittendrin

Dreifamilienhaus
mit Gewerbeinheit
in Ludwigsburg

Top-Innenstadtlage in
Ludwigsburg Mitte



Grundstück mit Dreifamilienhaus,
Gewerbeinheit und Hof



Ca. 19 m² Werkstatt



4 PKW-Stellplätze im Freien



Mit großer Dachterrasse
im Obergeschoss



GROSSE
DACH-
TERRASSE





ca. 19 m²
WERKSTATT

HOF ANSICHT 2

mittendrin

EG EINGANGSBEREICH



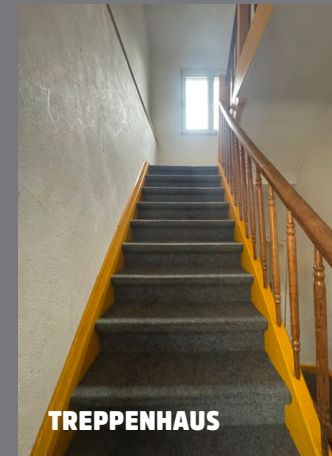
EG TREPPENHAUS



EG KÜCHE ANSICHT 1

mittendrin

Dreifamilienhaus
mit Gewerbeinheit
in Ludwigsburg



TREPPENHAUS

Dieses **Grundstück mit Wohn- und Gewerbeinheit** befindet sich **in gefragter Innenstadtlage von Ludwigsburg** und bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Die Immobilie umfasst **drei Wohneinheiten, eine flexibel nutzbare Gewerbeinheit sowie vier PKW-Stellplätze im Hof** – eine attraktive Mischung für nachhaltige Mieterträge und langfristige Wertsteigerung. Die Gewerbeinheit ist sowohl vom Wohnhaus als auch separat über den **Hof** zugänglich und eignet sich ideal für verschiedene Nutzungskonzepte, beispielsweise für Handwerksbetriebe oder kleine Unternehmen.

Die Wohnungen sind bis 31.12.2026 an die Stadt Ludwigsburg vermietet. Danach kann über eine Vertragsverlängerung oder Auflösung des Mietvertrages verhandelt werden. Die Gewerbe-

einheit und die PKW-Stellplätze sind separat vermietet.

Dank der zentralen Lage im Stadtteil Mitte profitieren Mieter von einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen zu Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln – ein entscheidender Faktor für eine kontinuierlich hohe Nachfrage.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, in ein **renditestarkes Objekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** und Wertsteigerungspotenzial zu investieren!

Für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herzlichst Ihre Sarah Hörster
Exposé Redaktion



IMMOBILIEN
Rienhardt



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Instagram:
@immobilien_rienhardt



EG ZIMMER 1

mittendrin

Exposé-Nr. 125016

DIE FAKTEN



Adresse	71634 Ludwigsburg
Lage	Zentrale Lage in Ludwigsburg
Haustyp	3-Familienhaus
Etagen	4
Wohnfläche gesamt	EG Wohnung: ca. 61 m ² OG Wohnung: ca. 73 m ² DG Wohnung: ca. 59 m ² Gesamt: ca. 193 m ²
Nutzfläche Gewerbeinheit	Ca. 47 m ²
Grundstück	2 ar 32 m ²
Zimmer	8
Wohneinheiten	3
Gewerbeinheit	1
Baujahr	1910
Dach	Mansarddach mit Biberschwanzziegeln
Fassade	Verputzt und gestrichen
Heizung	Elektro-/Nachtspeicheröfen Elektrodurchlauferhitzer für Warmwasser
Elektrik	Dreiphasig
Fernwärme	Liegt vor dem Haus
TV/ Internet	Glasfaser vorhanden
Stellplatz	4 PKW-Stellplätze im Hof
Dienstbarkeiten	Die Zufahrt zum Hof erfolgt über ein separates Flurstück, welches mit einem Überfahrtsrecht belegt ist. Der Nachbar hat ein Nutzungsrecht an einem Kellerraum im Untergeschoss.
Jahresmiete	37.884 EUR
Bezug	EG Wohnung: bis 31.12.26 vermietet OG Wohnung: bis 31.12.26 vermietet DG Wohnung: bis 31.12.26 vermietet Gewerbe: unbefristet vermietet
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1910, Baujahr Wärmeerzeuger: 1988, 1997, Wesentlicher Energieträger: Strom, Energiebedarf: 327,0 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 08.03.2025, gültig bis: 08.03.2035
Kaufpreis	- Inkl. 4 PKW-Stellplätzen im Freien - Inkl. Hoffläche 625.000 EUR
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

EG | WOHNUNG 1 | 3-ZIMMER-WOHNUNG

Bezug	Frei
Wohnfläche	Ca. 61 m ²
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, Laminat
Fenster	Isoliert mit Kunststoffrahmen
Einbauküche	Vorhanden
Badezimmer	Dusche, Waschbecken, WC
Terrasse/Balkon	Nicht vorhanden
Abstellraum	Gemeinsam genutzter Abstellraum im Keller

OG | WOHNUNG 2 | 3-ZIMMER-WOHNUNG

Bezug	Vermietet
Wohnfläche	ca. 73 m ²
Bodenbeläge	Laminat
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen
Badezimmer	Dusche, Waschbecken, WC
Terrasse/Balkon	Vorhanden
Abstellraum	Gemeinsam genutzter Abstellraum im Keller

DG | WOHNUNG 3 | 2-ZIMMER-WOHNUNG (zzgl. ausgebauter Bühnenraum)

Bezug	Frei
Wohnfläche	ca. 59 m ² (zzgl. zwei ausgebauter Räume im Spitzboden)
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen
Badezimmer	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
Terrasse/Balkon	Nicht vorhanden
Abstellraum	Gemeinsam genutzter Abstellraum im Keller

GEWERBEEINHEIT IM HOF

Bezug	Vermietet
Nutzfläche	ca. 47 m ²
Zugehörige Räume:	Gewerbeanbau, WC im EG Wohnhaus , Raum im UG Wohnhaus
Bodenbeläge	Fliesen



EG ZIMMER 2



EG ZIMMER 3



**TREPPE ZUR BÜHNE 2
ANSICHT 2**

mittendrin

Untergeschoss

Das Untergeschoss besteht aus einem offenen Kellerbereich für alle drei Wohnungen sowie einer Waschküche. Der Nachbar besitzt ein Zugangs- und Nutzungsrecht für einen Kellerraum. Des Weiteren gehört ein Kellerraum zur Gewerbeinheit und verfügt über einen separaten Zugang.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss steht Ihnen eine 3-Zimmer-Wohnung zur Verfügung, eine Küche sowie ein Badezimmer sind ebenfalls vorhanden. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene ein WC, welches zur Gewerbeinheit zugehörig ist.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und einer großen Dachterrasse, die sich auf dem Dach der Gewerbeinheit befindet.

Dachgeschoss

Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Badezimmer und zwei weiteren ausgebauten Räumen im Spitzboden befindet sich im Dachgeschoss.

Gewerbeinheit

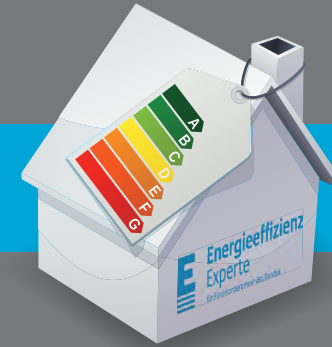
Die Gewerbeinheit besteht aus einem Raum im Anbau des Wohnhauses, welche über einen kleinen überdachten Hof vom Wohnhaus oder separat vom Hof zugänglich ist. Zugehörig ist ein separates WC im Erdgeschoss des Wohnhauses. Außerdem befinden sich im Untergeschoss des Wohnhauses zwei Abstellräume, einer davon gehört zur Gewerbeinheit. Ein Stellplatz im Hof ist ebenfalls der Gewerbeinheit zugeordnet.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind insgesamt **vier PKW-Stellplätze im Freien**. Die genaue Aufteilung finden Sie in den detaillierten Grundrissen auf den folgenden Seiten.



DG WOHNUNGSTÜR

DG FLUR



Der Energie-
Experten-Tipp

mittendrin

„Bei diesem Objekt können Sie von **umfangreichen Förderprogrammen** des Bundes sowie der Stadt Ludwigsburg profitieren.

Auf Grund der guten Bausubstanz könnten Sie sich für eine **Kernsanierung** des Gebäudes entscheiden.

Diese könnte darin bestehen das **Dach, die Fenster, das Heizsystem, die Fassade und die Kellerdecke** energetisch zu optimieren.

In diesem Fall werden Sie von der staatseigenen **KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)** sowie dem Programm **KlimaBonus der Stadt Ludwigsburg** unterstützt.

Dabei können Sie **bis zu 35% Zuschuss** auf maximal 450.00 EUR Bausumme erhalten. Es besteht also die **Chance auf 157.500 EUR** Zuschuss.

Auch wenn Sie sich für **punktueller energetischer Sanierungen** entscheiden gibt es sehr gute Fördermöglichkeiten. Sie können bspw. das Dach & die Fenster sowie das Heizsystem erneuern.

Für **Dach und Fenster** greift das **Förderprogramm des BAFA** (Bundesamt für Wirtschaft) sowie dem Programm **KlimaBonus der Stadt Ludwigsburg**. Für das **Heizsystem** werden Sie durch die **KfW** unterstützt.

Für **Dach und Fenster** erhalten Sie **kombiniert 30% Zuschuss durch BAFA und KlimaBonus**. Der maximale Zuschuss für dieses Gebäude beträgt 54.000 EUR pro Kalenderjahr.



Für die **Heizung** erhalten Sie bei Eigennutzung **zwischen 50% und 70% Zuschuss**, im Fall einer Vermietungssituation beträgt der Zuschuss 35%.

Der **Heizungszuschuss** hängt daher stark von der Nutzungssituation ab, beträgt jedoch in diesem Fall **mind. 20.000 EUR.**“

Ihr **Simon Maisack**

SM | SIMON MAISACK
Ingenieurbüro. Energieberatung.







mittendrin



DG BADEZIMMER ANSICHT 1



DG BADEZIMMER ANSICHT 2



TREPPE ZU BÜHNE 1



BÜHNE 1 ANSICHT 1

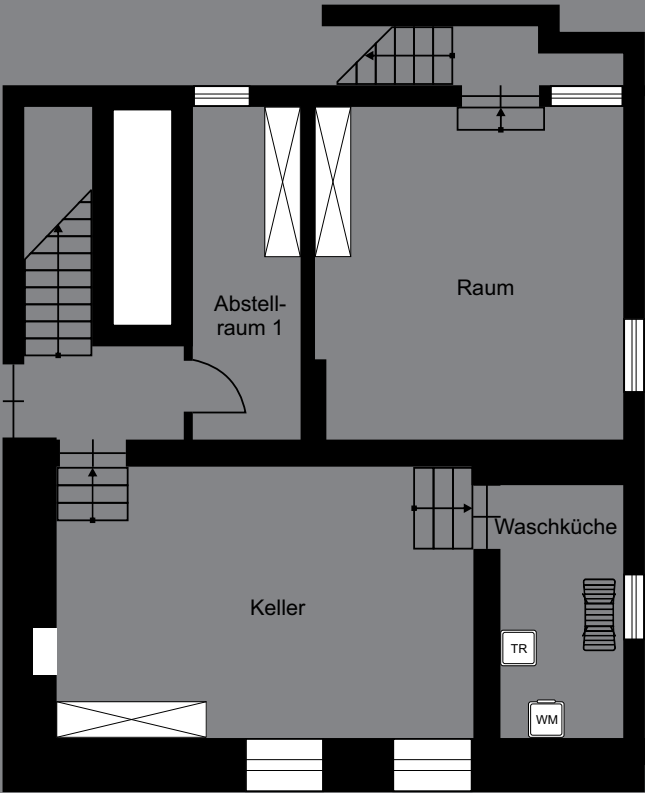


BÜHNE 1 ANSICHT 2

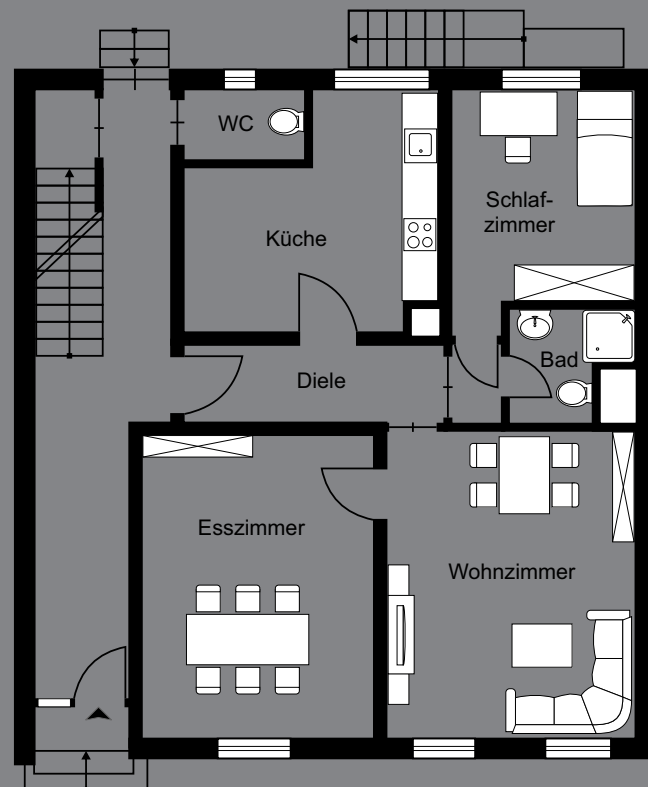
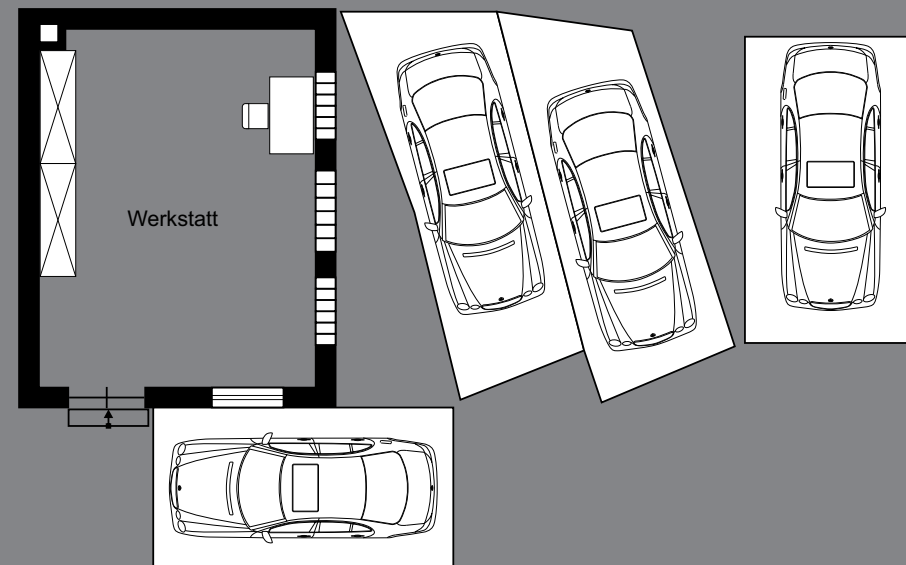


BÜHNE 2

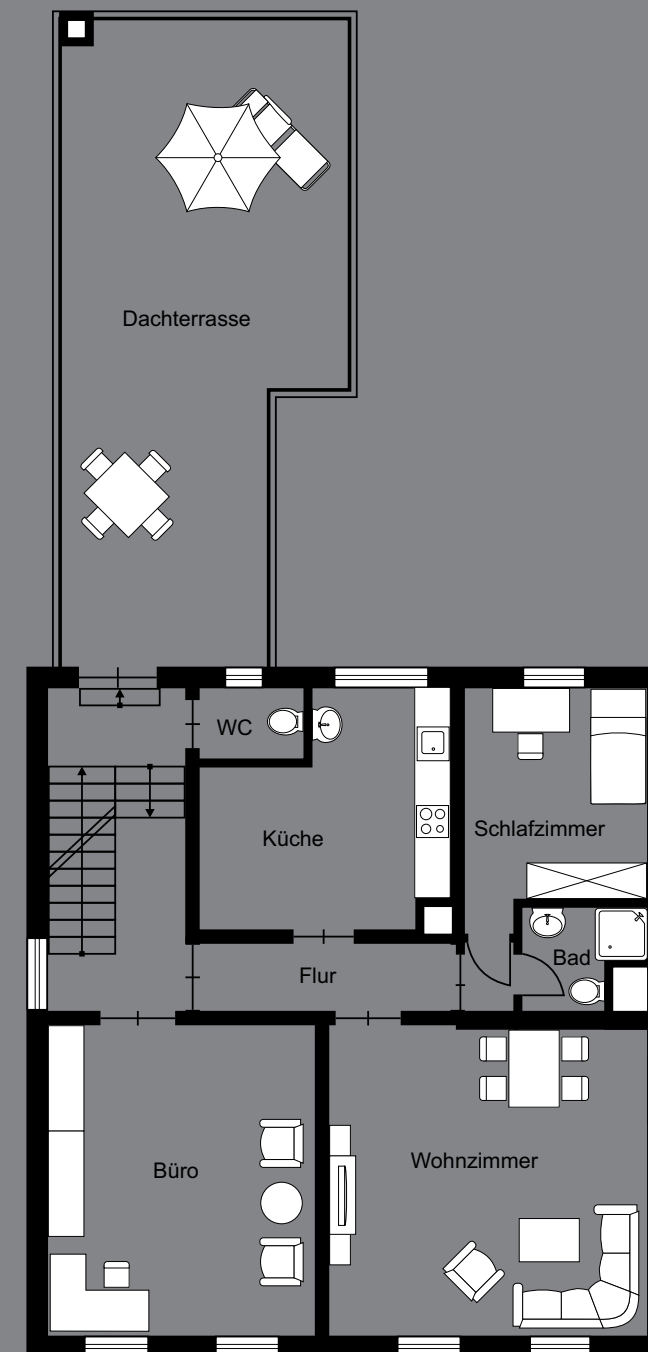
mittendrin
GRUNDRISS UG
(nicht maßstabsgerecht)



mittendrin
GRUNDRISS EG
(nicht maßstabsgerecht)



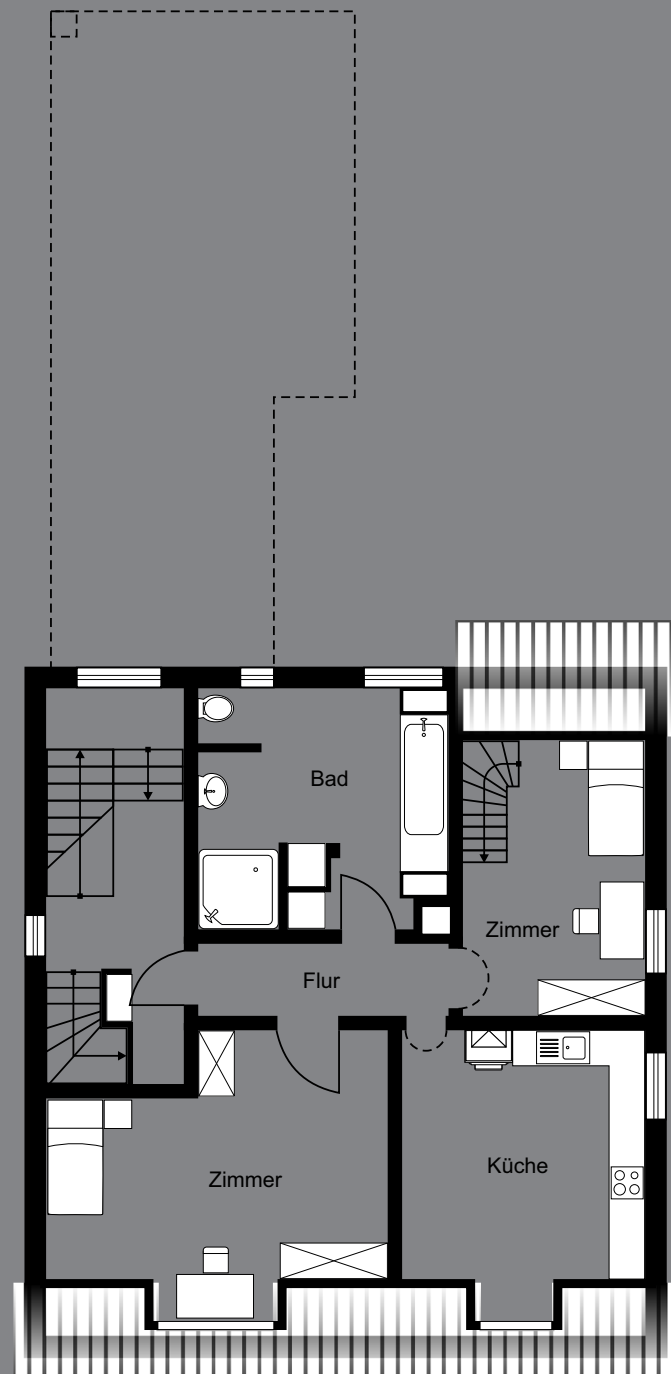
mittendrin
GRUNDRISS OG
(nicht maßstabsgerecht)



mittendrin

GRUNDRISS DG

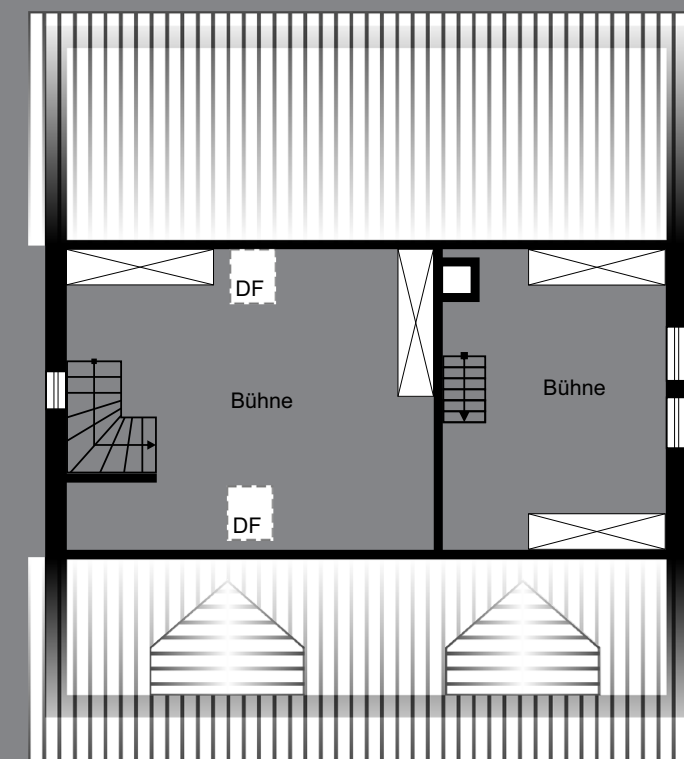
(nicht maßstabsgerecht)



mittendrin

GRUNDRISS BÜHNE

(nicht maßstabsgerecht)







mittendrin

IHR ANSPRECHPARTNER

MARKUS SCHWARZ

Ihre Ansprechpartner

Markus Schwarz

Telefon (07141) 92 08 56
Mobil 0172 837 842 4
m.schwarz@immo-rienhardt.de

Immobilien Rienhardt GmbH

Körnerstraße 15
71634 Ludwigsburg

Energieberater Simon Maisack

energieberater@maisack.de
Mobil 0151 29 49 63 56

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

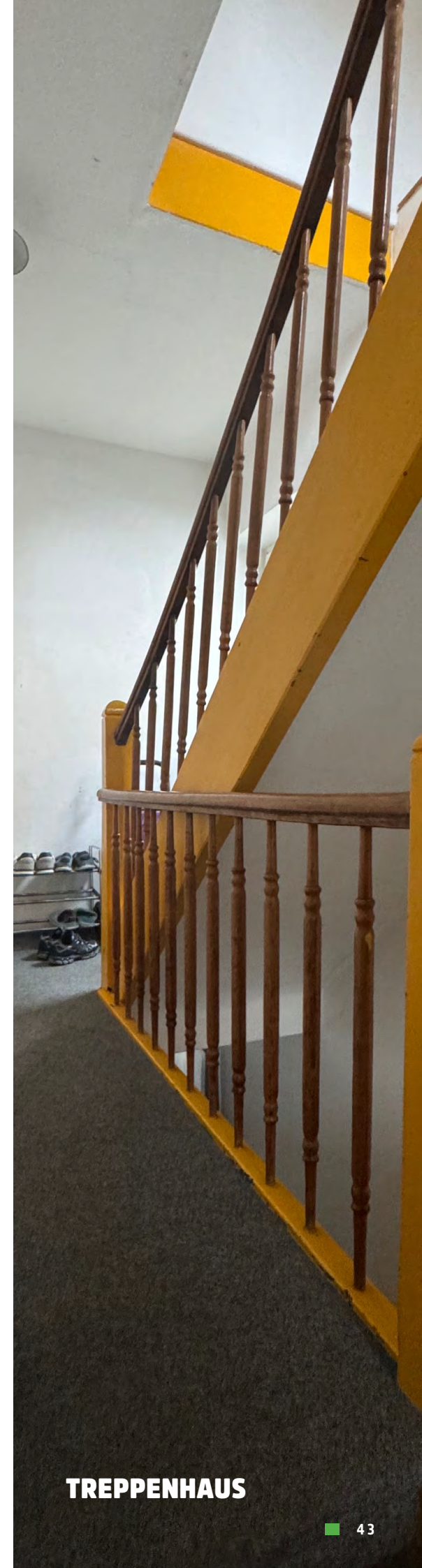
<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



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



TREPPENHAUS



IMMOBILIEN
Rienhardt

