



MANSDARDE

4-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG
IN DER LUDWIGSBURGER SÜDSTADT

IMMOBILIEN
Rienhardt





MANSARDE

HIGHLIGHTS

Südloggia mit Markise



**Terrazzo-Boden im
Hauseingang**



Tageslichtbadezimmer



Mansarddach



**Zentrale Lage
in der Südstadt**

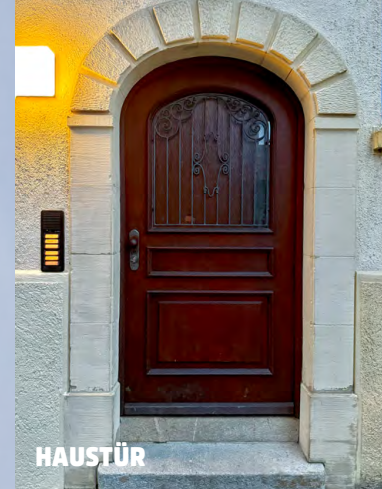




HOF UND HAUSTÜR



WOHNUNGSTÜR



HAUSTÜR

In der begehrten Ludwigsburger **Südstadt**, eingebettet zwischen prachtvollen Gründerzeitfassaden und alten Baumalleen, erwartet Sie diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung in einem stilvollen Altbau von 1904**. Die Südstadt **zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt** – und das aus gutem Grund. Historische Gebäude, gepaart mit einer hervorragenden Infrastruktur und urbanem Lebensgefühl, machen dieses Viertel so besonders. In den charmanten Altbauwohnungen der Umgebung spiegelt sich die Geschichte Ludwigsburgs wider.

Wer also das Flair historischer Architektur schätzt und zugleich eine urbane, lebenswerte Umgebung sucht, findet hier ein **Zuhause mit Charakter**.

Die Mansardenlage sorgt dabei nicht nur für Gemütlichkeit, sondern auch für einen einzigartigen **Ausblick** über die Dächer der Südstadt. Die vielen Fenster lassen reichlich Licht in die Räume und schaffen eine einladende Wohnstimmung.

Wir freuen uns auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin!

Ihre Sarah Hörster,
Exposéredaktion



IMMOBILIEN
Rienhardt



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



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





ZIMMER 1 ANSICHT 1

Exposé-Nr. 124058

DIE FAKTEN



TREPPENHAUS

Adresse	71638 Ludwigsburg
Lage	Zentrale Lage im Stadtteil Süd
Objektart	Mehrfamilienhaus, 5 Parteien
Wohnungsart	4-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (1. DG)
Wohnfläche	Ca. 95 m²
Baujahr	1904
Bäder	1
Zimmer	4
Dach	Mansarddach
Fassade	Verputzt und gestrichen
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Gäste-WC mit Elektroboiler
Elektrik	Dreiadrig
Bodenbeläge	Parkett, Laminat
Küche	Einbauküche
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken, WC
Separates WC	Ja
TV/ Internet	Kabelanschluss und Glasfaser vorhanden
Stellplatz	2 PKW-Stellplätze im Hof
Bezug	Kurzfristig möglich
Monatl. Nebenkosten	Ca. 300 EUR (inkl. ca. 66 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2023 Eigentümergeinschaft: ca. 9.621 EUR Anteil Wohnung: ca. 1.948 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1904, Baujahr Wärmeerzeuger: 1989, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Energiebedarf: 95,8 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: C, Ausstellungsdatum: 30.08.2021, gültig bis: 29.08.2031
Kaufpreis	- Inkl. Einbauküche - Inkl. Ostloggia - Inkl. zwei Abstellräume im 1.UG - Inkl. einem Gewölbekellerabteil im 2.UG - Inkl. 2 PKW-Stellplätze im Hof 389.000 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









MANSARDDACH

Das Mansarddach hat seinen Ursprung im Frankreich des 16. Jahrhunderts. Anders als beim bekannten Satteldach besteht das Mansarddach nicht aus einer durchgehenden Fläche, sondern weist einen Knick auf und verläuft nach dieser Unterbrechung steiler als zuvor. Durch diese steilere Dachneigung entsteht zusätzlicher Wohnraum unter dem Dach, das sogenannte „Mansard“.

Geschichte des Mansarddachs

Der Name Mansard geht auf die französischen Architekten und Baumeister François Mansart und Jules Hardouin-Mansart zurück, die die Dachform im 17. Jahrhundert vor allem bei Luxus-Gebäuden und Häusern anwendeten und damit berühmt machten. 1625 wurde Mansart zum Architekten des französischen Königs Ludwig XIII. ernannt und somit für alle Bauvorhaben des Königshauses verantwortlich, was die Dachform des Mansarddachs zu dem Dach der prunkvollen Herrschaftsgebäude werden ließ. Später kopierten reiche Bürger die Dachform für Stadthäuser und Villen.



KÜCHE

WILLKOMMEN!

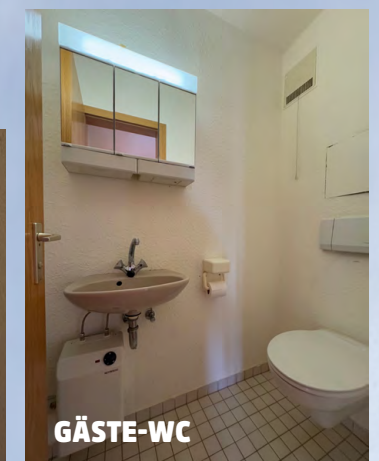
Die **gepflegte, gut aufgeteilte Wohnung** heißt Sie mit einem **großzügigen Flur** Willkommen, von dem alle Bereiche zugänglich sind. Es stehen Ihnen hier vier Zimmer zur Verfügung, eines davon mit einer **Südloggia**. Außerdem sind eine **Küche**, ein **Tageslichtbadezimmer** sowie ein **separates, innenliegendes WC** vorhanden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind **zwei Kellerräume** im Untergeschoss, ein **Kellerabteil** im 2. Untergeschoss sowie **zwei PKW-Stellplätze** hintereinander im Hof.

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



ZIMMER 3 ANSICHT 2



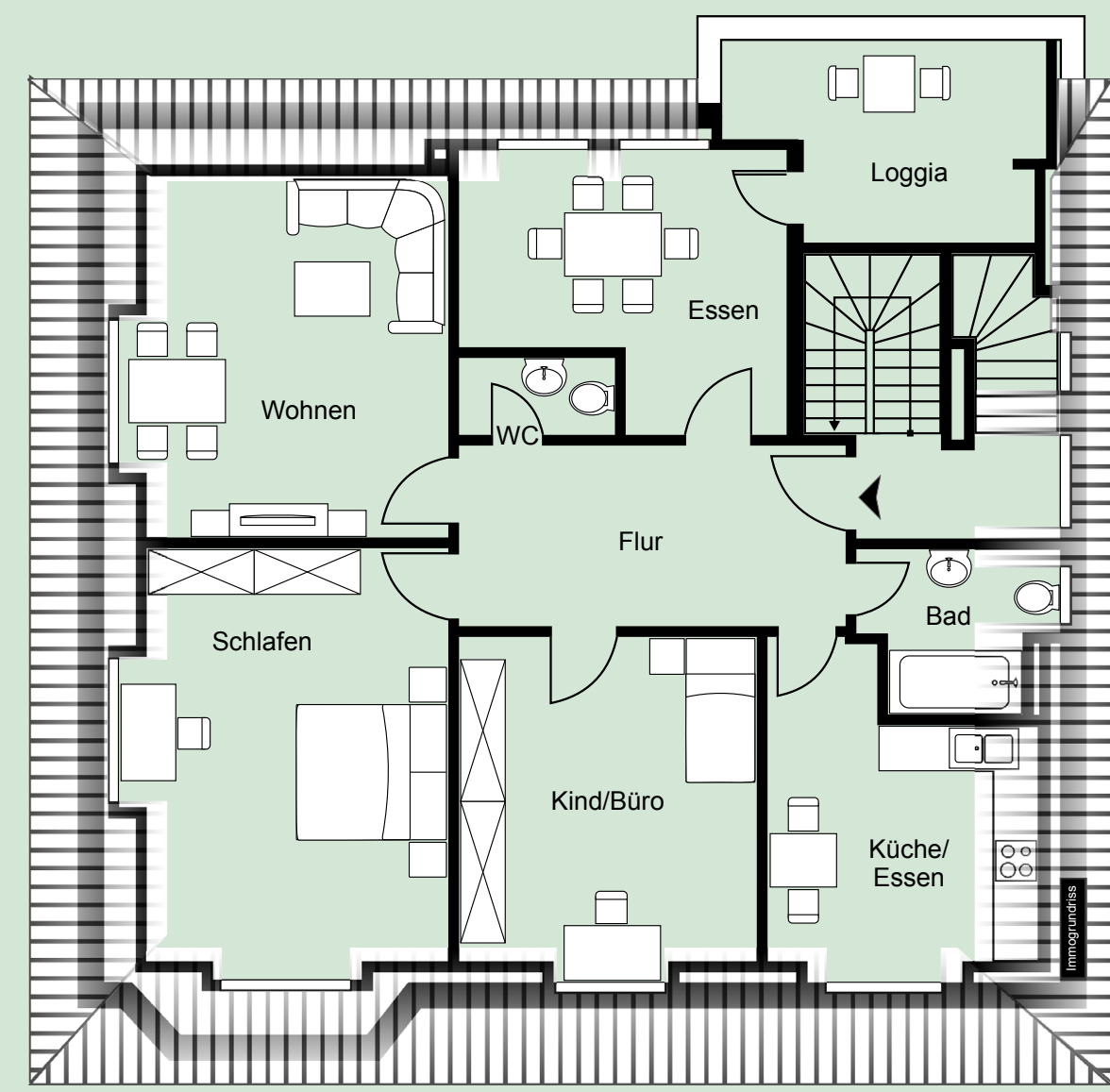
GÄSTE-WC



ZIMMER 4



MAN SARDE GRUNDRISS (nicht maßstabsgerecht)





LAGE UND INFRASTRUKTUR

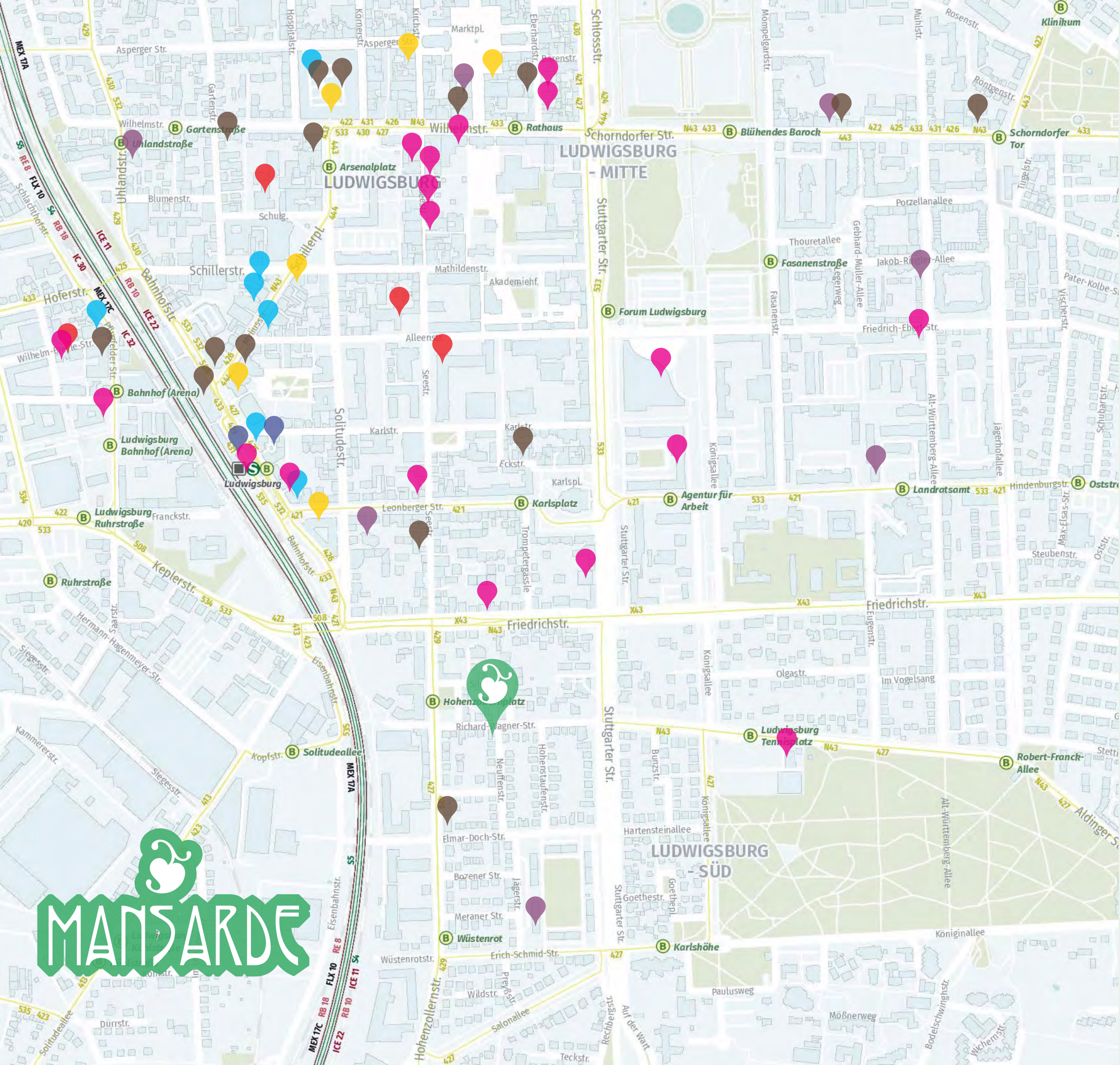
Die charmante Barock- und Kreisstadt Ludwigsburg mit ihren ca. 93.000 Einwohnern ist in vielerlei Hinsicht facettenreich. Das „Schwäbische Versailles“, die größte barocke Schlossanlage Deutschlands, die gemeinsam mit einer einzigartigen Parklandschaft und einer phantastischen Zauberwelt im Märchengarten 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 Südstadt, 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.



71638 Ludwigsburg

- KINDERGARTEN
- GRUNDSCHULE
- APOTHEKE
- RESTAURANT
- SUPERMARKT
- BÄCKEREI
- METZGEREI






MAN SARDE
IHR ANSPRECHPARTNER
MARKUS SCHWARZ

IHR 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

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

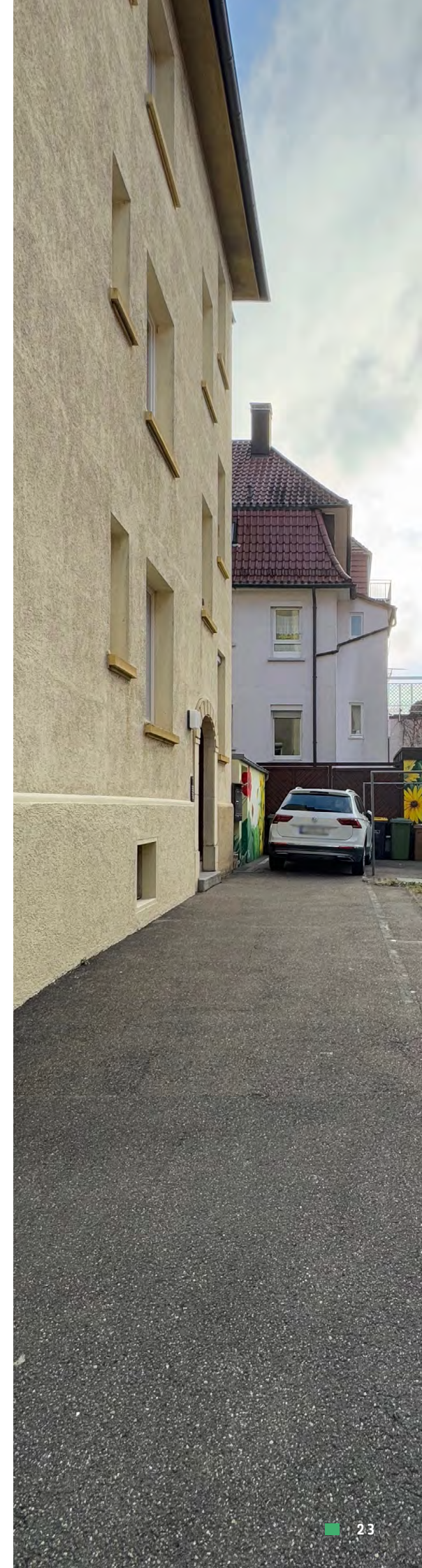
<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt