

HAPPY FAMILY

Zweifamilienhaus in Ludwigsburg-Oßweil



IMMOBILIEN
Rienhardt



HAPPY FAMILY

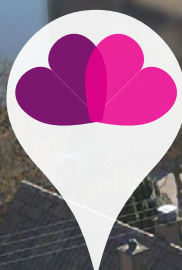
Zweifamilienhaus in Ludwigsburg-Obweil





HAPPY FAMILY

Zweifamilienhaus in Ludwigsburg-Oßweil





HAPPY FAMILY

HIGHLIGHTS

Ruhige & familienfreundliche Lage in
Ludwigsburg-Ossweil



Kindergärten und Grundschule
fußläufig erreichbar



Garten und Balkon in
Südausrichtung



Großzügiger Hof



Inklusive zwei Garagen mit
manuellem Sektionaltor und
Stellplatz davor



Tiefkeller mit Ziegelsteinen





HAPPY FAMILY

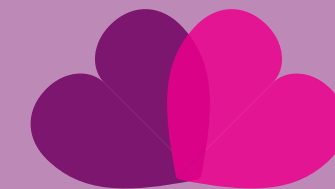
Zweifamilienhaus in Ludwigsburg-Obweil



HOF ANSICHT 1



HOF ANSICHT 2 UND GARAGEN



HAPPY FAMILY

Dieses charmante **Zweifamilienhaus in Ludwigsburg-Obweil** bietet ein **ideales Zuhause für Familien und Mehrgenerationenwohnen**. In einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet gelegen, genießen Sie hier eine **ausgezeichnete Infrastruktur** mit fußläufig erreichbaren Kindergärten und einer Grundschule – perfekt für den Alltag mit Kindern.

Das Haus teilt sich in **zwei 4-Zimmer-Wohnungen** und die üblichen Nutzräume im Untergeschoss. Ein Highlight ist im Erdgeschoss die **nach Süden ausgerichtete Terrasse** und der kleine Vorgarten. Auch im Dachgeschoss erfreut man sich einem **Südbalkon** – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der große **Hofbereich** bietet zusätzlichen Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Plus sind die **zwei Garagen** mit einem zusätzlichen Stellplatz davor, die komfortables Parken gewährleisten.

Während die Erdgeschosswohnung sofort bezugsfertig ist, ist die Dachgeschosswohnung aktuell vermietet – eine attraktive Option für Kapitalanleger oder Familien, die eine flexible Nutzung des Hauses schätzen. Alternativ ist auch der Umbau zum großzügigen Einfamilienhaus vorstellbar

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einladende Zuhause in einer begehrten Wohnlage von Ludwigsburg-Obweil präsentieren zu dürfen!

**Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez**

Exposé Redaktion



HAUSTÜR

Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!

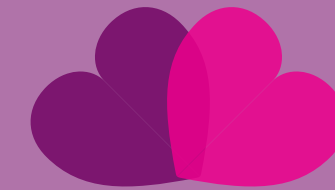


Folgen Sie uns auf Instagram:
@immobilien_rienhardt

VORGARTEN



HAUSTÜR UND TREPPENHAUS



HAPPY FAMILY



EG FLUR

Dieses solide Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mitten in Ludwigsburg-Oßweil. Das Haus wurde 1959 erbaut, 2003 teilweise renoviert und bietet auf zwei Etagen eine **Gesamtwohnfläche von ca. 134 m².** Das Grundstück umfasst **480 m²** und verfügt über eine großzügige **Hofffläche.**

Die **4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss** ist sofort bezugsfertig und erstreckt sich über ca. **72 m².** Das helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum kleinen Vorgarten ist das Herzstück der Wohnung. Ein angrenzendes Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer mit Verbindungstüre bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die funktionale

Küche sowie das Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und ein separates WC runden das Angebot ab.

Die 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ist langfristig vermietet und hat abgesehen von ein paar Dachschrägen den gleichen Schnitt wie die Erdgeschosswohnung. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den **Südbalkon** mit Blick in die Umgebung.

Vom Treppenhaus aus gelangen Sie über eine Holzterrasse auf den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus verfügt zudem über **zwei Garagen mit Stellplätzen** sowie einen **Tiefkeller mit Ziegelsteinboden,** der optimale Lagermöglichkeiten bietet. Die Hofffläche bietet Platz für Autos oder eignet sich auch als Spielfläche für Kinder.



EG WOHNZIMMER ANSICHT 1



HAPPY FAMILY

Exposé-Nr. 125006

DIE FAKTEN



KELLER



Adresse	71640 Ludwigsburg-Oßweil
Lage	Ruhiges Wohngebiet in Ludwigsburg-Oßweil
Haustyp	Zweifamilienhaus
Wohnfläche gesamt	EG 71,54 m ² DG 64,89 m ² Gesamt 134,43 m ²
Grundstück	480 m ²
Etagen	3
Zimmer	8
Bäder	2
Baujahr	1959
Dach	Satteldach
Fassade	Verputzt und gestrichen
Fenster	Kunststoff-Isolierverglast
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasser (2003)
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend (2-adrig)
Bodenbeläge	Vinyl, PVC, Linoleum, Fliesen, Teppich
Badezimmer	EG: Badewanne, Waschbecken DG: Badewanne, Waschbecken
Separates WC	EG: ja DG: ja
TV/ Internet	Kabel und DSL laut Vodafone verfügbar
Stellplatz	2 Garagen mit Stellplatz davor
Bezug	EG Wohnung: frei DG Wohnung: vermietet
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1959. 2003 saniert, Baujahr Wärmeerzeuger: 2003, wesentlicher Energieträger: Gas, Energiebedarf: 199,4 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: F, Ausstellungsdatum: 12.02.2025, gültig bis: 11.02.2035
Kaufpreis	▪ Inkl. zwei Garagen
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



HAPPY FAMILY

EG WOHNZIMMER ANSICHT 2



HAPPY FAMILY

TERRASSE ANSICHT 1

TERRASSE ANSICHT 2



HAPPY FAMILY

EG SCHLAFZIMMER



HAPPY FAMILY

EG KÜCHE



HAPPY FAMILY

EG ZIMMER 1



HAPPY FAMILY

EG ZIMMER 2



HAPPY FAMILY



EG BADEZIMMER



SEPARATES WC



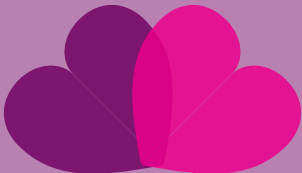
UG KELLERRAUM



UG FLUR



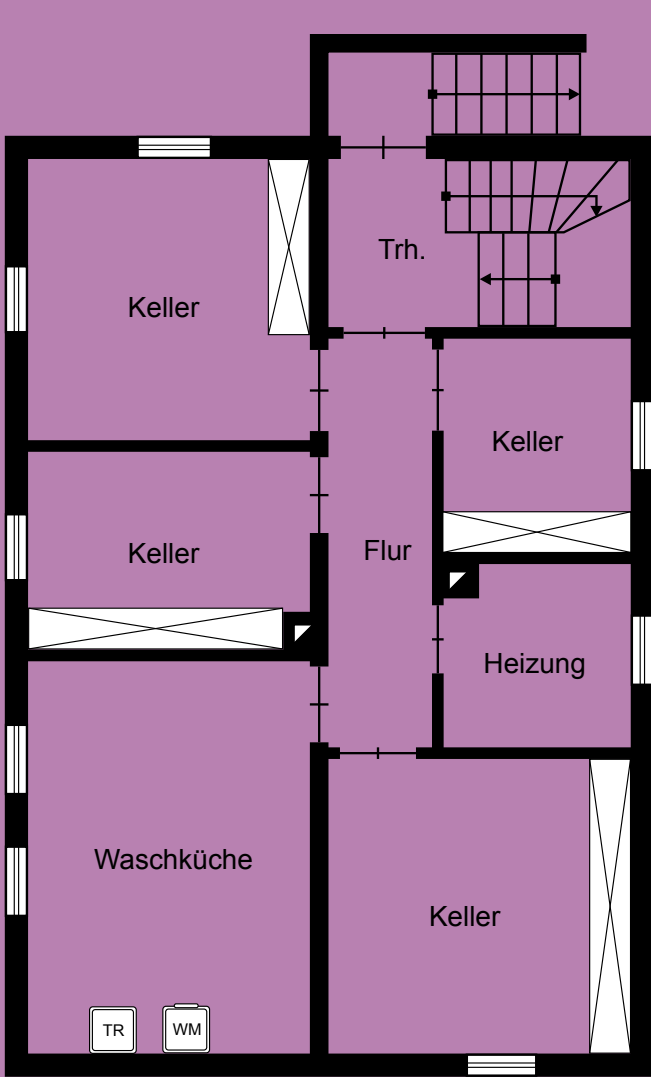
UG TREPPE

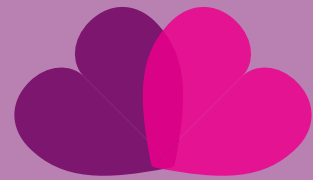


HAPPY FAMILY

GRUNDRISS UG

(nicht maßstabsgerecht)

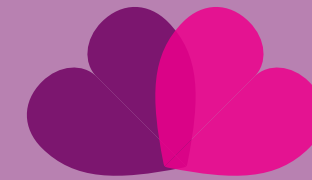
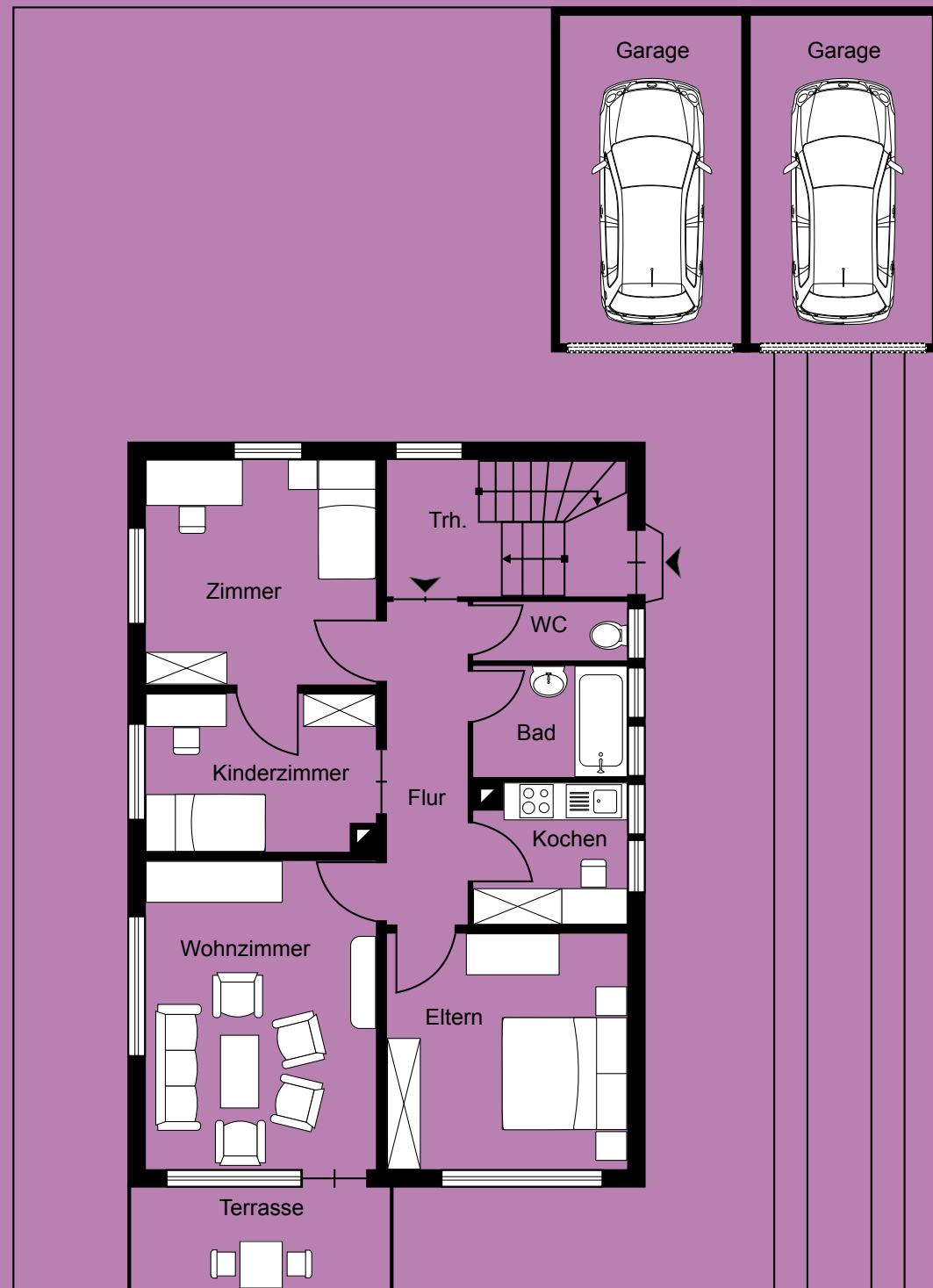




HAPPY FAMILY

GRUNDRISS EG

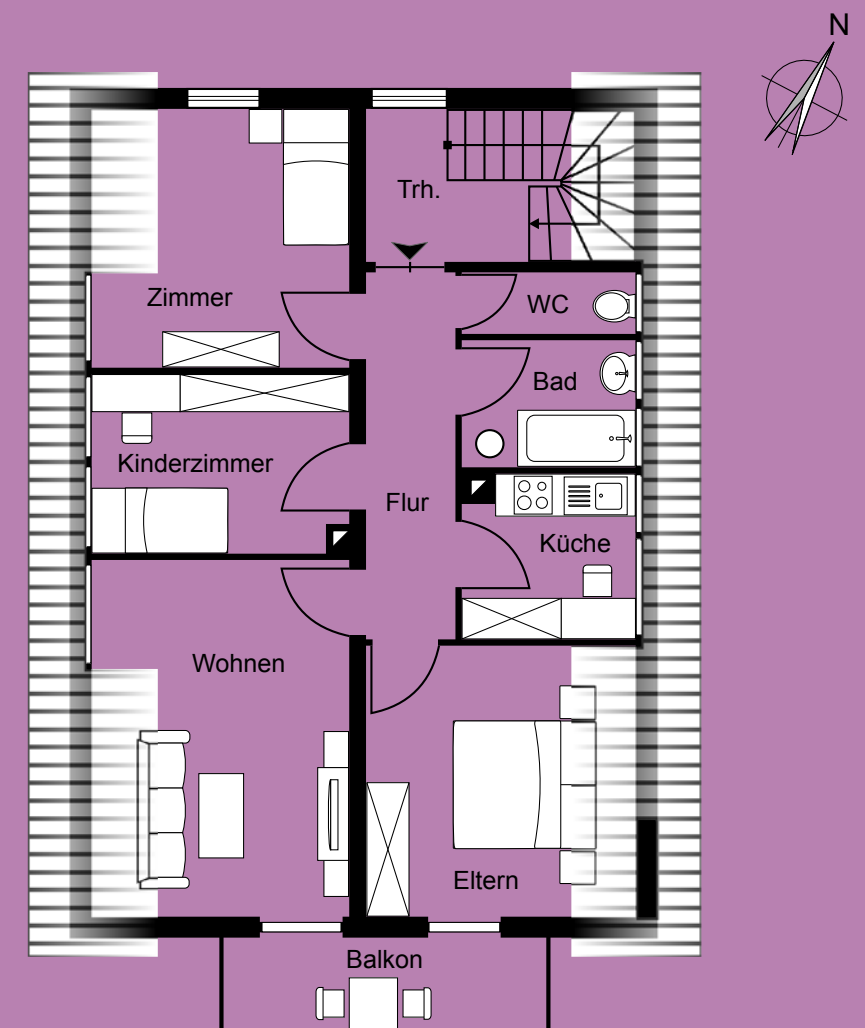
(nicht maßstabsgerecht)



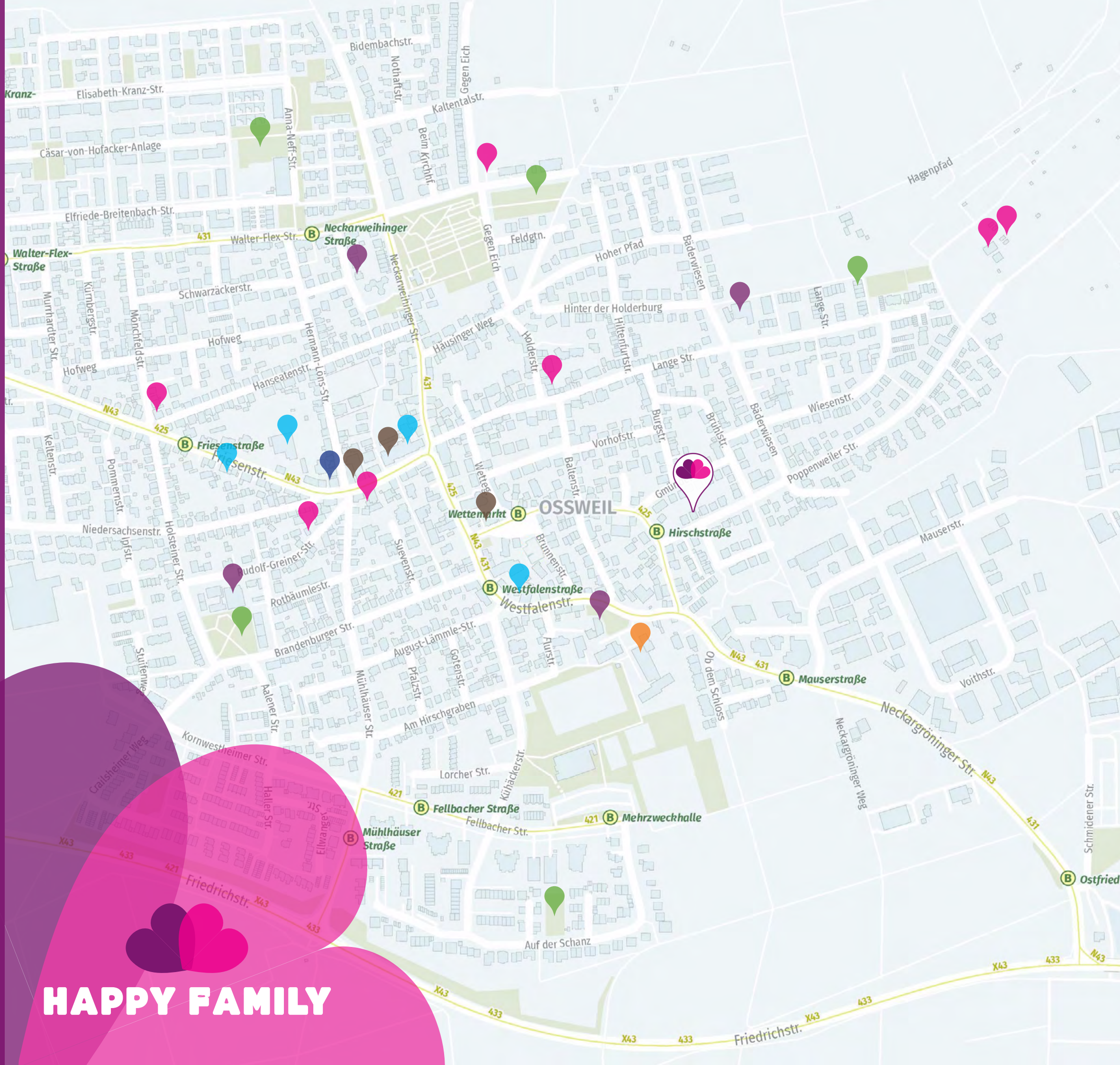
HAPPY FAMILY

GRUNDRISS DG

(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.

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Oßweil in ruhiger Ortsrandlage, in einem gewachsenen Wohngebiet. Die gepflegte Nachbarschaft besteht aus Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Ein Supermarkt, eine Metzgerei und ein Bäcker sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie in wenigen Minuten Felder und Wiesen, wo schöne Wander- und Fahrradwege zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Auch ein Einkaufsbummel in die Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr 13 Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz, zum Bahnhof sind es 15 Minuten. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie ebenso gut vernetzt. Zu Fuß sind es fünf Minuten an die nächste Bushaltestelle.



71640 Ludwigsburg-Oßweil

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

HAPPY FAMILY



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

