

# La Dolce

**2-ZIMMER-WOHNUNG  
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL**

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**





# La Dolce

## HIGHLIGHTS

Ruhige und dennoch  
zentrale Wohnlage



Liebevoll angelegte  
Terrasse und Garten



Großer offener Wohn-Essbereich  
mit direktem Zugang zur Terrasse



Tiefgaragenstellplatz



Optional: zweite Wohnung direkt nebenan.  
Die angrenzende  
3-Zimmer-Nachbarwohnung steht  
ebenfalls zum Verkauf



# La Dolce

## 2-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

Ein süßes Leben – das verspricht „**La Dolce**“ nicht nur dem Namen nach. **Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Oßweil verbindet praktischen Komfort mit mediterranem Gartenflair.**

Perfekt für alle, die das Besondere im Alltag suchen und sich nach einem Rückzugsort mit Charakter sehnen.

Ob als erstes Zuhause, stilvolle Lösung für den neuen Lebensabschnitt oder kluge Kapitalanlage – hier wohnt es sich entspannt und durchdacht.

Und wenn es ein bisschen mehr sein darf:  
Die direkt angrenzende Nachbarwohnung „**La Vita**“ steht ebenfalls zum Verkauf.  
Zwei Konzepte, ein Lebensgefühl –  
gemeinsam nutzbar oder separat gestaltbar.

**Herzlichst Ihre Eleonore Sanchez**

Exposé Redaktion



TERRASSE ANSICHT 1



HAUSTÜR

Vorgemerkte Kunden erhalten  
alle Immobilienangebote vorab –  
einfach Suchprofil erstellen!



ZUWEG





WOHN- UND ESSBEREICH ANSICHT 1

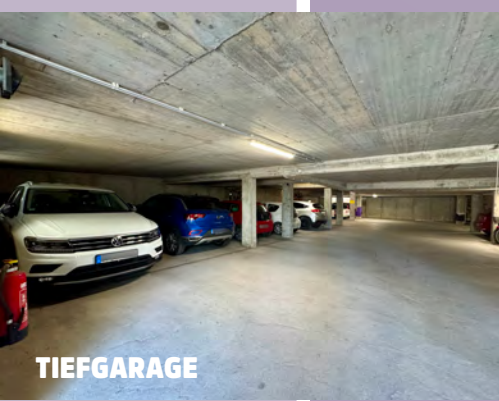
La Dolce

Exposé-Nr. 125035

DIE FAKTEN



TREPPENHAUS



TIEFGARAGE

|                         |                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                     |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                 | 71640 Ludwigsburg                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Lage                    | Ruhige Wohnlage                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                     |
| Haustyp                 | Mehrfamilienhaus, 9 Parteien                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                     |
| Wohnungstyp             | Erdgeschosswohnung                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                     |
| Wohnfläche gesamt       | Ca. 61 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |
| Zimmer                  | 2                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                     |
| Bäder                   | 1                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                     |
| Baujahr                 | 1991                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                     |
| Dach                    | Satteldach                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                     |
| Fenster                 | Zweifach isolierverglast mit Holzrahmen                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                     |
| Heizung                 | Gas-Zentralheizung                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                     |
| Elektrik                | Dem Baujahr entsprechend                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                     |
| Küche                   | Einbauküche mit Elektrogeräten                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                     |
| Bodenbeläge             | Laminat, Fliesen                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                     |
| Badezimmer              | Bodentiefe Dusche, Waschbecken, WC                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                     |
| TV/ Internet            | Kabel und DSL laut Vodafone verfügbar                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |
| Stellplatz              | Tiefgaragenstellplatz                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                     |
| Monatliche Nebenkosten  | Wohnung ca. 229 EUR (inkl. ca. 47 EUR Instandhaltungsrücklage)                                                                                                                                                                       |  |                                                                                     |
| Instandhaltungsrücklage | Zum 31.12.2023<br>Eigentümergeinschaft: 36.011 EUR<br>Anteil Wohnung: 2.520 EUR                                                                                                                                                      |  |                                                                                     |
| Bezug                   | Nach Absprache                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                     |
| Energieausweis          | Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1991, Baujahr Wärmeerzeuger: 2014, wesentlicher Energieträger: Gas, Energiebedarf: 108,7 kWh/(m <sup>2</sup> a), Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 11.09.2019, gültig bis: 10.09.2029 |  |                                                                                     |
| Kaufpreis               | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inkl. Einbauküche</li><li>▪ Inkl. Kellerraum</li><li>▪ Inkl. Tiefgaragenstellplatz</li></ul>                                                                                                 |  |                                                                                     |
| Maklerprovision         | Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von<br><b>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</b>             |  |                                                                                     |





FLUR ANSICHT 1



GARTEN ANSICHT 1



WOHNUNGSTÜR

**Die 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus**

– ruhig gelegen in einem gewachsenen Wohnumfeld von Ludwigsburg-Oßweil. **Mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein ideales Raumangebot für Singles, Paare oder Kapitalanleger.**

**Im Zentrum der Wohnung steht der offene Wohn- und Essbereich,** der sich durch große Fensterflächen und den direkten **Zugang zur Terrasse und in den Garten** auszeichnet. Der Garten ist liebevoll angelegt und nach Südwesten ausgerichtet – ein geschützter Platz mit Potenzial zur persönlichen Oase.

Die offene **Einbauküche** ist funktional gestaltet und grenzt direkt an den Wohnbereich an. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für Ruhe und Rückzug. Im modernen Badezimmer verfügen Sie über eine bodengleiche Dusche, Waschbecken und ein WC.

Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen sorgen für pflegeleichte Wohnqualität. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein **Stellplatz in der Tiefgarage** – bequem erreichbar und inklusive.

Ein besonderes Extra: Die angrenzende 3-Zimmer-Wohnung „La Vita“ steht ebenfalls zum Verkauf. Beide Einheiten verfügen aktuell über einen gemeinsamen Gartenbereich, der sich bei Bedarf problemlos trennen lässt.





WOHNZIMMER ANSICHT 1









GARTEN UND TERRASSE ANSICHT 2



GARTEN UND TERRASSE ANSICHT 3





WOHNZIMMER ANSICHT 2









KÜCHE ANSICHT 1



KÜCHE ANSICHT 2



ABSTELLRAUM

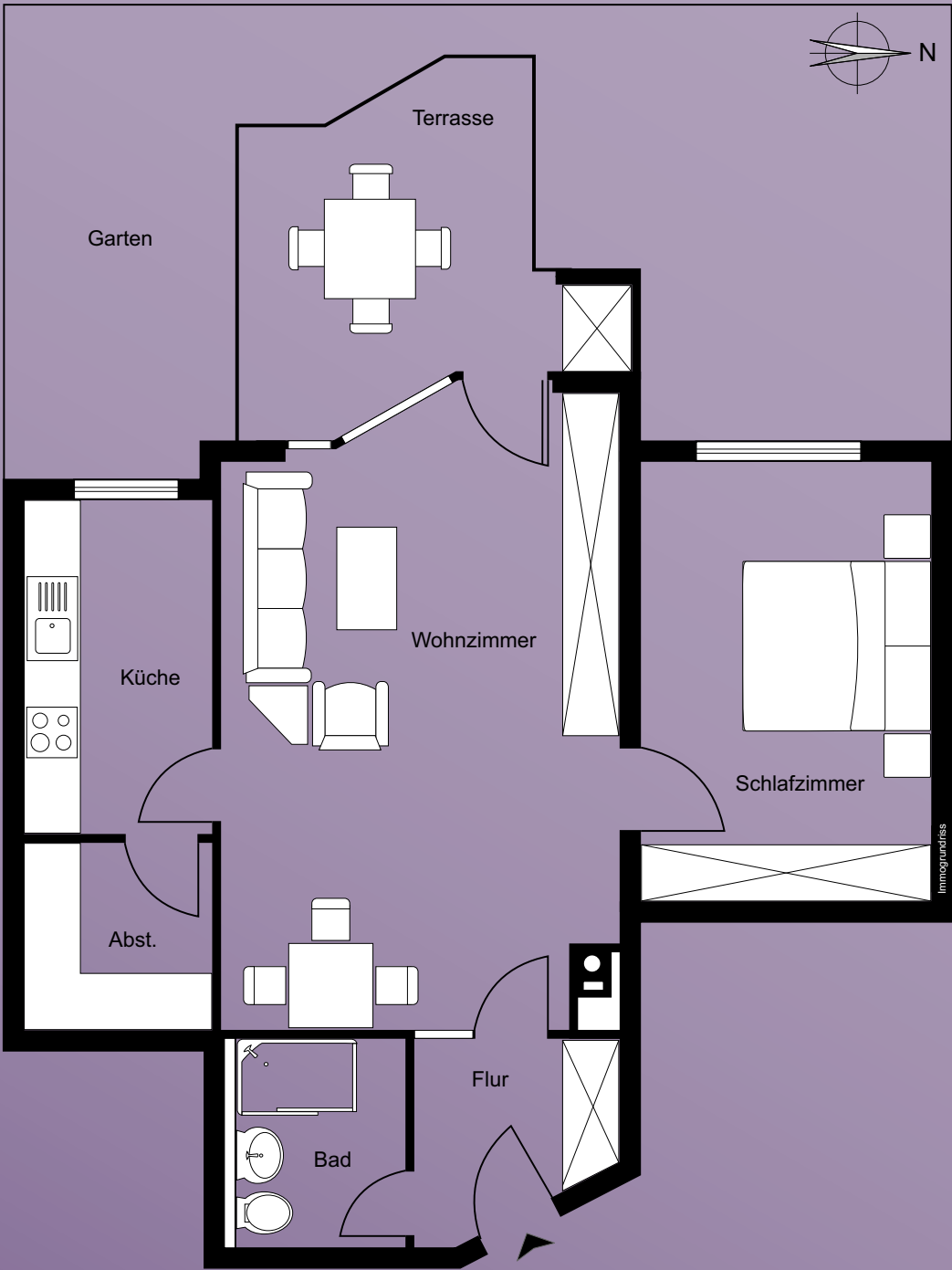




BADEZIMMER

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 im beliebten Stadtteil OBweil in einem verkehrsberuhigten Bereich inmitten eines gewachsenen Wohngebietes.**

Die gepflegte Nachbarschaft besteht aus Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Ein Supermarkt, eine Metzgerei und ein Bäcker sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in ca. drei 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 zehn Fahrminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz, zum Bahnhof sind es zwölf Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie gut vernetzt. Zu Fuß sind es drei Minuten an die nächste Bushaltestelle. Für Berufspendler bietet die Nähe zur B27 und B10 sowie zur A81 beste Voraussetzungen.



**71640 Ludwigsburg-Ossweil**



**KINDERGARTEN**



**GRUNDSCHULE**



**SPIELPLATZ**



**SUPERMARKT**



**BÄCKEREI**



**METZGEREI**



**RESTAURANT**

# La Dolce



A portrait of Tobias Dziejwior, a man with a beard and glasses, wearing a light blue striped shirt and brown trousers, sitting on a staircase with a metal railing. The background is a light-colored wall with a vase.

**La Dolce**   
IHR ANSPRECHPARTNER  
**TOBIAS DZIEWIOR**

## IHR ANSPRECHPARTNER

### Tobias Dziejwior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dziejwior@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**

