



3-ZIMMER-WOHNUNG
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

Hanni

IMMOBILIEN
Rienhardt





Hanni

Highlights

Ruhige Lage im beliebten
Stadtteil Oßweil



Mit großem, belichteten Kellerraum
und zusätzlichem kleinen Kellerraum



Mit Bühnenabteil



Ein PKW-Stellplatz im Freien



Hanni

3-ZIMMER-WOHNUNG
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

Wohnen mit Herz im gewachsenen Oßweil! Manche Wohnungen haben einfach Charakter. Hanni ist so eine – freundlich, funktional und voller Möglichkeiten. Die **3-Zimmer-Wohnung** mit sonnigem Balkon bietet nicht nur klassische Raumaufteilung und praktische Details wie zwei Abstellräume und einen Stellplatz, sondern auch ein Gefühl von „Hier könnte ich bleiben“.

Und weil das Leben manchmal kleine Zufälle bereithält, steht im selben Haus „Nanni“ zum Verkauf – eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung direkt nebenan, die das Duo komplettiert. Zwei Wohnungen, zwei Lebensmodelle – vielleicht für Sie, vielleicht für Menschen, die Sie gern um sich haben. Eine Verbindung der beiden Wohnungen ist vorstellbar.

Herzlichst Ihre Sarah Hörster
Exposé Redaktion



ZUWEG ANSICHT 1

Vorgemerkte Kunden erhalten
alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!





KÜCHE

Exposé-Nr. 125038

DIE FAKTEN



ZUWEG ANSICHT 2



Adresse	71640 Ludwigsburg		
Lage	Ruhige Lage		
Haustyp	Mehrfamilienhaus, 6 Parteien		
Wohnungstyp	Etagenwohnung im 1. OG		
Wohnfläche gesamt	Ca. 69 m²		
Zimmer	3		
Bäder	1		
Baujahr	1962		
Dach	Satteldach		
Fenster	Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen		
Heizung	Kachelofen mit Gaseinsatz beheizt Wohnzimmer, Esszimmer und Flur Gasdurchlauferhitzer für Warmwasser		
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend		
Küche	Einbauküche		
Bodenbeläge	PVC, Teppich, Fliesen		
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss		
Separates WC	Ja		
TV/ Internet	SAT-Anlage vorhanden, Kabelanschluss und Glasfaseranschluss im Haus verfügbar		
Stellplatz	PKW-Stellplatz im Freien		
Monatliche Nebenkosten	Wohnung ca. 77 EUR (inkl. ca. 50 EUR Instandhaltungsrücklage)		
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2024 Eigentümergeinschaft: 23.269 EUR Anteil Wohnung: 4.799 EUR		
Bezug	Kurzfristig möglich		
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1962, Baujahr Wärmeerzeuger: 2002, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Energiebedarf: 305,2 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 05.03.2025, gültig bis: 04.03.2035		
Kaufpreis	▪ Inkl. zwei Abstellräumen im UG ▪ Inkl. PKW-Stellplatz im Freien		
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		



BALKON



AUSSICHT VOM BALKON

Hanni

3-ZIMMER-WOHNUNG
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL



FLUR

Die Wohnung empfängt Sie mit einem zentralen Flur, von dem alle Räume direkt erreichbar sind. **Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet außerdem Zugang zum Balkon.**

Darüber hinaus stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung.

Im Kaufpreis enthalten sind ein **Außenstellplatz** für Ihren PKW, ein großer, gut belichteter Kellerraum, ein weiterer kleiner Kellerraum mit Lattenverschalung sowie ein Bühnenabteil.

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



WOHN-ESSZIMMER





BADEZIMMER



WC



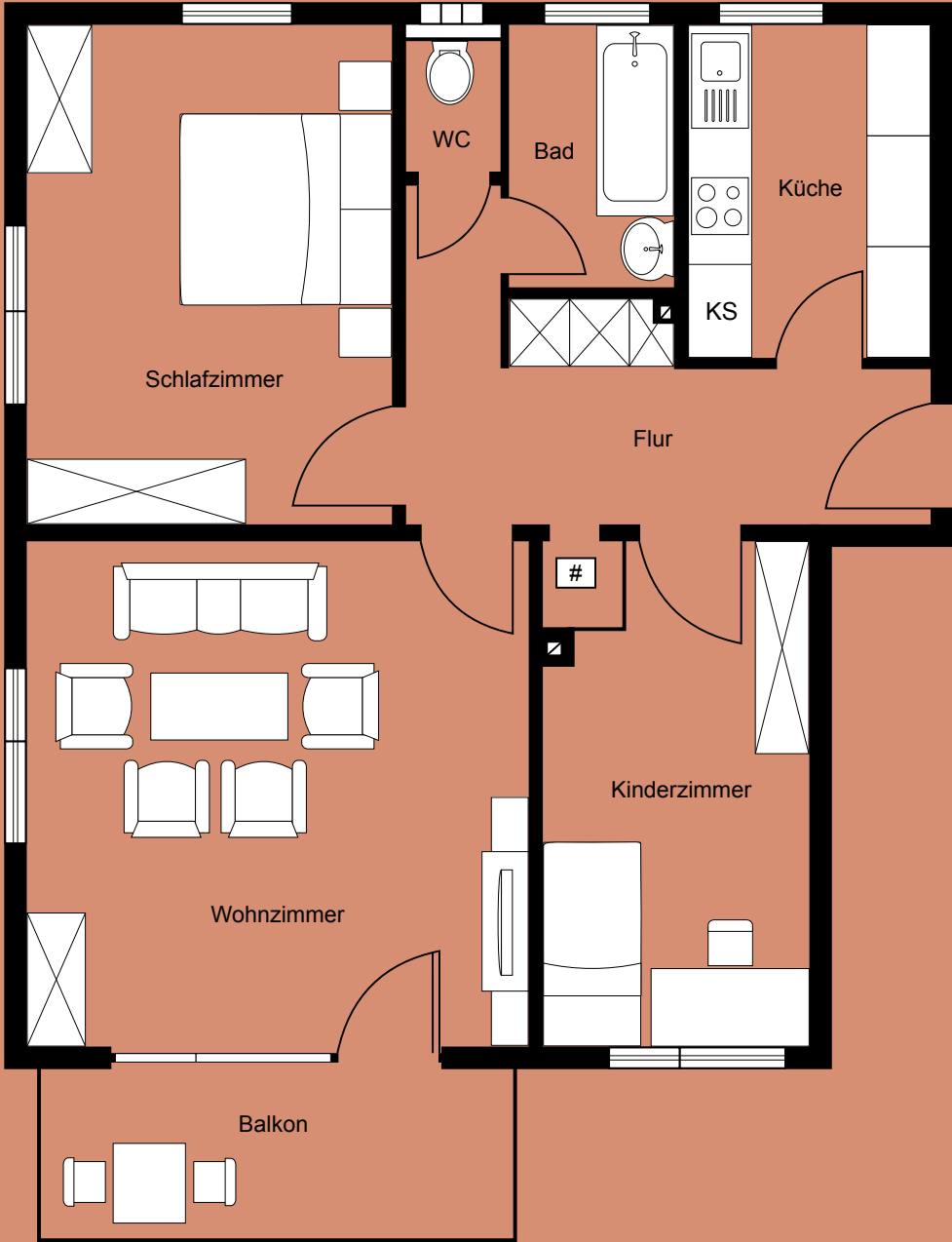
AUSBLICK VOM BALKON

3-ZIMMER-WOHNUNG
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

Hanni

GRUNDRISS

(nicht maßstabsgerecht)





**3-ZIMMER-WOHNUNG
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL**

Hanni

**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

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

