



105^{M²}



3-ZIMMER-WOHNUNG IN
LUDWIGSBURG-NECKARWEIHINGEN

IMMOBILIEN
Rienhardt





105^{M²}

Ruhige Wohnlage
in Ludwigsburg-Neckarweihingen

Ca. 105 m² Wohnfläche

Großer West-Balkon mit
Blick ins Grüne

Inklusive Hobbyraum, Garage und
PKW-Stellplatz davor

STRASSENANSICHT 1



STRASSENANSICHT 2



ZUWEG

105 M²

Ruhig wohnen, grün genießen: Diese 3-Zimmer-Wohnung in Ludwigsburg-Neckarweihingen überzeugt mit ca. 105 m², einem großen West-Balkon sowie hellen, gut geschnittenen Räumen. Ein Hobbyraum, ein Kellerraum sowie eine Garage mit Stellplatz runden das Angebot ab. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Weinberge mit der Nähe zur Stadt – perfekt für alle, die ein Zuhause mit Herz suchen.

Herzlichst Ihre Sarah Hörster
Exposé Redaktion



FLUR ANSICHT 1

Vorgemerkte Kunden erhalten
alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!





WOHNZIMMER ANSICHT 1



Exposé-Nr. 125067

DIE FAKTEN



Adresse	71642 Ludwigsburg	
Lage	Ruhige Lage	
Haustyp	Mehrfamilienhaus	
Wohnungstyp	3-Zimmer-Wohnung, 1. OG	
Wohnfläche gesamt	Ca. 105 m²	
Zimmer	3	
Bäder	1	
Gäste-WC	1	
Baujahr	1980	
Dach	Satteldach	
Fassade	Verputzt und gestrichen	
Fenster	Isolierverglast mit Holzrahmen	
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung	
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend	
Küche	Ältere Einbauküche	
Bodenbeläge	Parkett, PVC, Fliesen	
Badezimmer	Dusche, Badewanne, Waschbecken	
TV/ Internet	Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar	
Stellplatz	Garage mit PKW-Stellplatz davor	
Monatliche Nebenkosten	Ca. 360 EUR (inkl. ca. 37 EUR Instandhaltungsrücklage)	
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2024 Eigentümergeinschaft: 26.721 EUR Anteil Wohnung: 9.993 EUR	
Bezug	Kurzfristig möglich	
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1980, Baujahr Wärmeerzeuger: 1999, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Endenergiebedarf: 104 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 02.07.2018, gültig bis: 02.07.2028	
Kaufpreis	▪ Inkl. Hobbyraum und Abstellraum im UG ▪ Inkl. Garage mit PKW-Stellplatz davor	
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 ANSICHT 1



BALKON ANSICHT 2



KÜCHE



ZIMMER 1



ZIMMER 2



HOBBYRAUM

Ein Flur heißt Sie in dieser Wohnung willkommen, von dem alle Bereiche der Wohnung zu erreichen sind. **Das Wohn- und Esszimmer ist offen gestaltet und bietet einen Zugang zum großen Balkon.** Außerdem sind eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad vorhanden.

Mitverkauft werden ein Hobbyraum, ein Abstellraum im Untergeschoss sowie eine **Garage mit PKW-Stellplatz** davor. Eine Waschküche und ein Fahrradraum stehen der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die genaue Zimmereinteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf Seite 19.



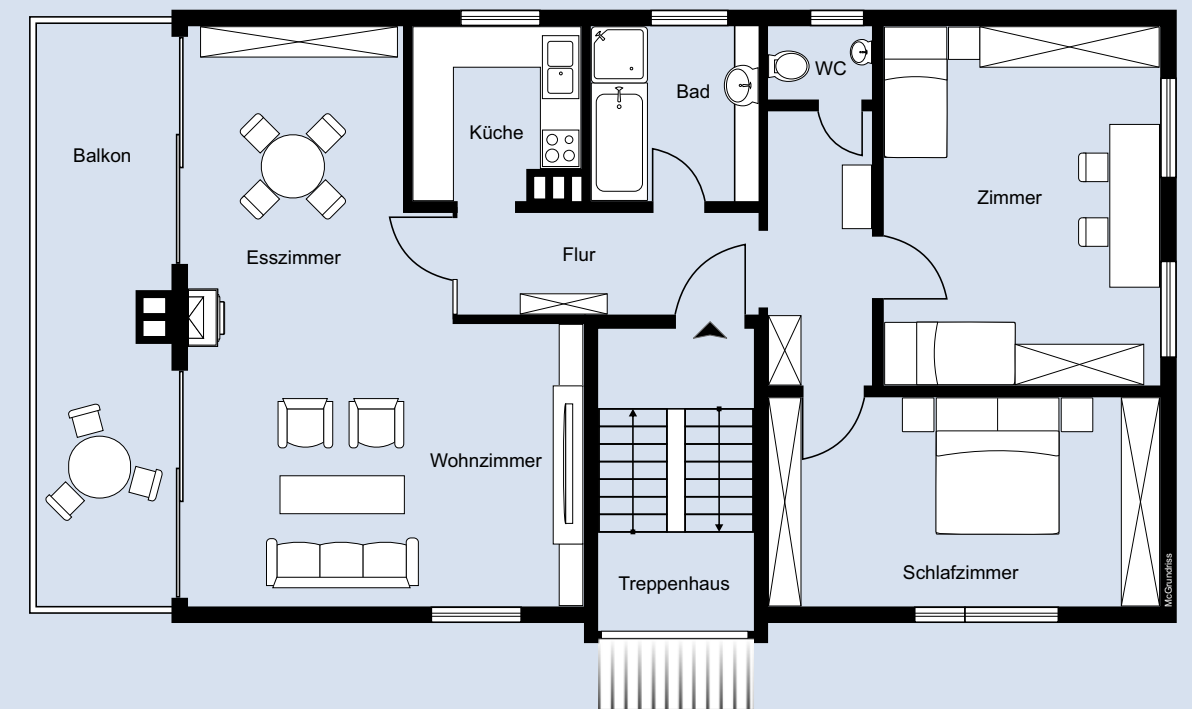
GÄSTE-WC

105 M²



BADEZIMMER

105 M²
GRUNDRISS
(nicht maßstabsgerecht)



105^{M²}

3-ZIMMER-WOHNUNG IN
LUDWIGSBURG-NECKARWEIHINGEN



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die charmante Barock- und Kreisstadt Ludwigsburg mit ihren ca. 94.600 Einwohnern ist in vielerlei Hinsicht facettenreich. Das „Schwäbische Versailles“, die größte barocke Schlossanlage Deutschlands, die gemeinsam mit einer einzigartigen Parklandschaft und einer phantastischen Zaubervelt 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 die Kreisstadt ein attraktiver Wohnort. Sie überzeugt in vielerlei Hinsicht 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 liegt in zentraler Lage des Stadtteils Neckarweihingen. Dieser ist eingebettet in die Natur und besticht unter anderem durch den Blick auf die Weinberge und ins malerische Neckartal. Die Naherholung beginnt durch die umgebenden Felder, Wiesen, Weinberge und der Nähe zum Neckar praktisch vor der Haustür. Die teilweise neu geschaffene Infrastruktur in Verbindung mit dem ländlich geprägten Stadtteil Neckarweihingen ist der ideale Wohnort für junge Familien. Nicht nur Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind vor der Tür zu finden sondern auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



71642 Ludwigsburg

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



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

