

ZWEIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG

WESTSTADT Schmuckstück

IMMOBILIEN
Rienhardt







Charmanter Altbau aus dem
Jahr 1928 mit Erker und hohen Decken

Vielfältige Nutzung:
Zweifamilienhaus oder Umbau zu großem
Einfamilienhaus

Mit Garten und Gewölbekeller

Ruhige, zentrumsnahe Lage in
Ludwigsburg-West

Angrenzendes, derzeit unbebautes
Grundstück steht ebenfalls zum Verkauf



RÜCKANSICHT



SEITENANSICHT



VORDERANSICHT



GARTENTOR

ZWEIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG

WESTSTADT Schmuckstück

Manche Häuser erzählen Geschichten – vom Leben, von Generationen, vom Wandel der Zeit. Das Weststadt-Schmuckstück bringt genau diesen Zauber mit: **Altbauflair, einladender Erker, schöne Holztreppe** – und jede Menge Potenzial. **Ob als stilvolles Zuhause für eine Familie oder als Mehrgenerationenprojekt:** Hier entstehen neue Kapitel – und wer geschickt Hand anlegt, formt ein echtes Schmuckstück im Herzen von Ludwigsburg.

Herzlichst Ihre Eleonore Sanchez
Exposé Redaktion



ZUWEG



HAUSTÜR

IMMOBILIEN
Rienhardt



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Instagram:
@immobilien_rienhardt



TREPPENHAUS



EG FLUR ANSICHT 1



EG FLUR ANSICHT 2



**EG BLICK IN DEN GARTEN /
NACHBARGRUNDSTÜCK**



EG KÜCHE







EG SCHLAFZIMMER



Exposé-Nr. 125076

DIE FAKTEN



Adresse	71636 Ludwigsburg
Lage	Ruhige, zentrumsnahe Lage
Haustyp	Zweifamilienhaus
Wohnfläche gesamt	Ca. 185 m ² (inkl. 44 m ² ausgebaut DG)
Grundstück	288 m ²
Etagen	4
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1928
Dach	Satteldach mit Biberschwanz-Ziegeln eingedeckt, ungedämmt
Fassade	Verputzt und gestrichen
Bauweise	Massiv
Fenster	Holz-Sprossenfenster, zweifach isolierverglast, teilsdoppelverglast
Heizung	Gas-Etagenheizung, Elektro-Boiler in jeder Wohnung
Elektrik	Überwiegend zweiadrig
Küchen	EG: Einbauküche OG: Einbauküche
Bodenbeläge	Laminat, Granit-Fliesen, Fliesen
Badezimmer	EG: Dusche, Waschbecken, WC OG: Dusche, Waschbecken, WC DG: Badewanne, Waschbecken, WC
TV/ Internet	DSL & Kabel laut Vodafone verfügbar, Glasfaser liegt in der Straße
Bezug	Sofort möglich
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1928, Baujahr Wärmeerzeuger: 2005, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 321 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 21.01.2016, gültig bis: 20.01.2026
Kaufpreis	- Inkl. Garten - Inkl. Gewölbekeller mit Ziegelsteinen
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

Willkommen!

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1928 befindet sich in begehrter Lage der Ludwigsburger Weststadt – ruhig und doch zentrumsnah. Mit rund acht Zimmern auf vier Etagen bietet es viel Raum für individuelle Wohnideen.

Erdgeschoss: Die Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit klassischem Grundriss und liebevollen Altbau details. Das Schlafzimmer wird durch einen charakteristischen Erker geprägt – ein echtes Highlight, das viel Licht und Charme bringt. Angrenzend befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich sowie eine separate Küche mit Speisekammer und zusätzlichem Abstellraum. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein weiteres Plus ist die überdachte Veranda mit Zugang zum Garten –



ideal für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss: Die Raumaufteilung im Obergeschoss ist identisch zum Erdgeschoss: das Schlafzimmer mit Erker, nach Osten ausgerichtet, der großzügige Wohn- und Essbereich, die separate Küche mit Speisekammer und ein Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Anstelle der Veranda bietet diese Etage einen Balkon zur Gartenseite.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und zählt zur Wohnfläche hinzu, wurde jedoch bisher nicht genehmigt. Hier stehen zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie eine praktische Abstellkammer zur Verfügung. Die Räume unter der Dachschräge eignen sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Untergeschoss: Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben drei klassischen Kellerräumen eine Waschküche sowie einen beeindruckenden Gewölbekeller mit Ziegelmauerwerk. Waschmaschinenanschlüsse und Technikraum sind ebenfalls vorhanden.

Das südlich angrenzende Grundstück steht derzeit ebenfalls zum Verkauf. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen gerne ein Exposé.

TREPPE ZUM OG

EG BADEZIMMER



OG FLUR





OG BALKON ANSICHT 1

OG BALKON ANSICHT 2

OG ESSZIMMER ANSICHT 1

OG ESSZIMMER ANSICHT 2



OG SCHLAFZIMMER



OG KÜCHE



OG KÜCHE ESSPLATZ



OG BADEZIMMER



TREPPENHAUS INS DG ANSICHT 1



TREPPENHAUS INS DG ANSICHT 2



DG ZIMMER

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ca. 44 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Jugendbereich, Gästetage oder ruhiger Rückzugsort fürs Homeoffice.

Der Ausbau ist bisher nicht genehmigt worden, kann aber nach Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Brandschutz, zweiter Rettungsweg) verfahrensfrei genehmigt werden. Eine reizvolle Option für alle, die mehr Raum zum Leben suchen.



DG BADEZIMMER



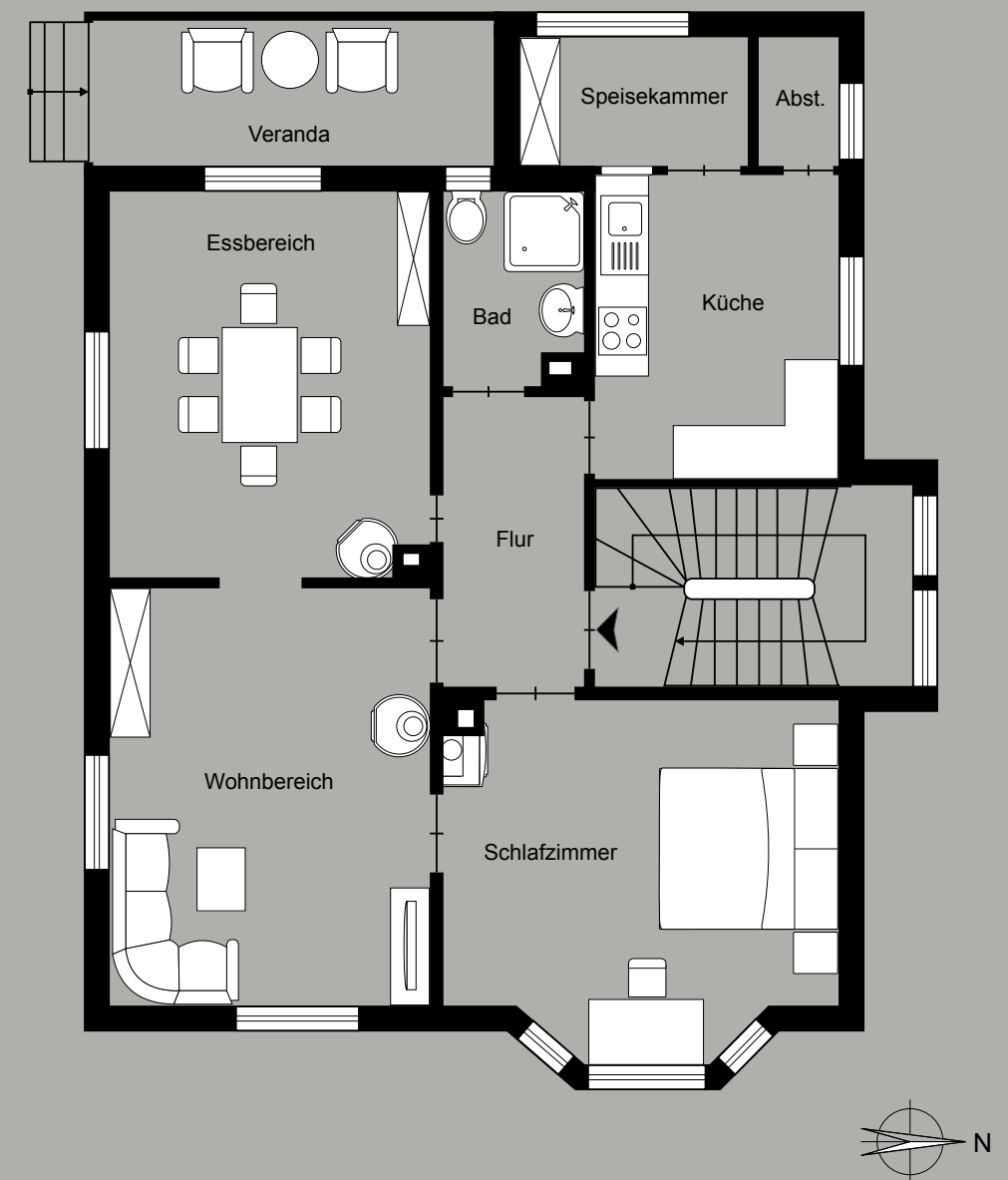
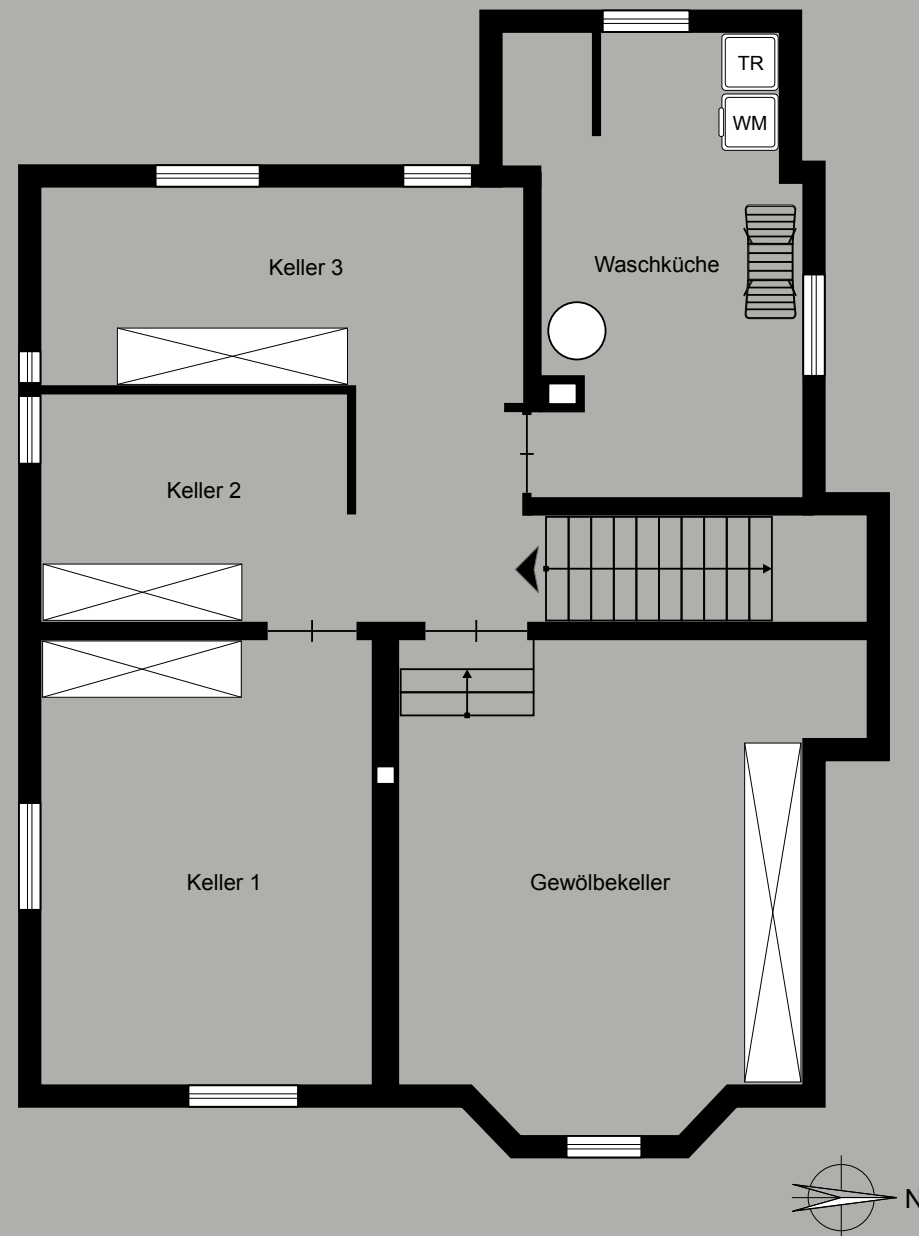
DG FLUR

UG FLUR

UG KELLER

UG GEWÖLBKELLER

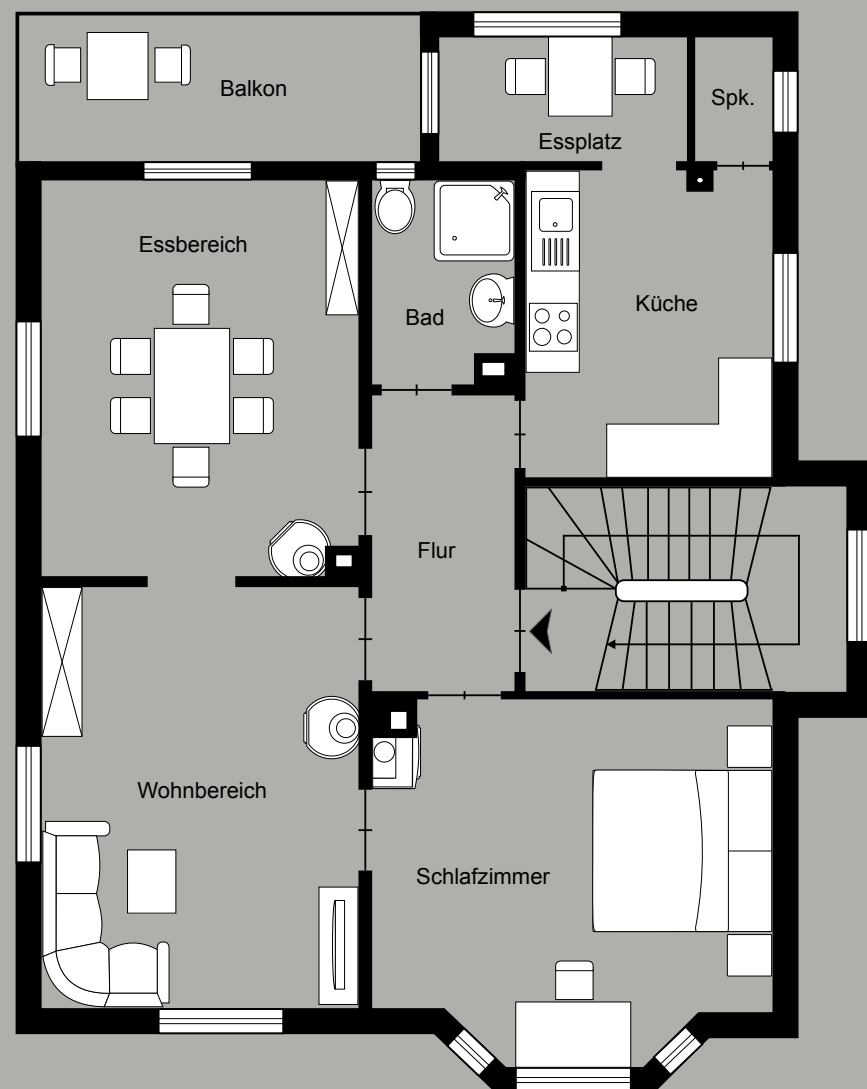
UG WASCHKÜCHE





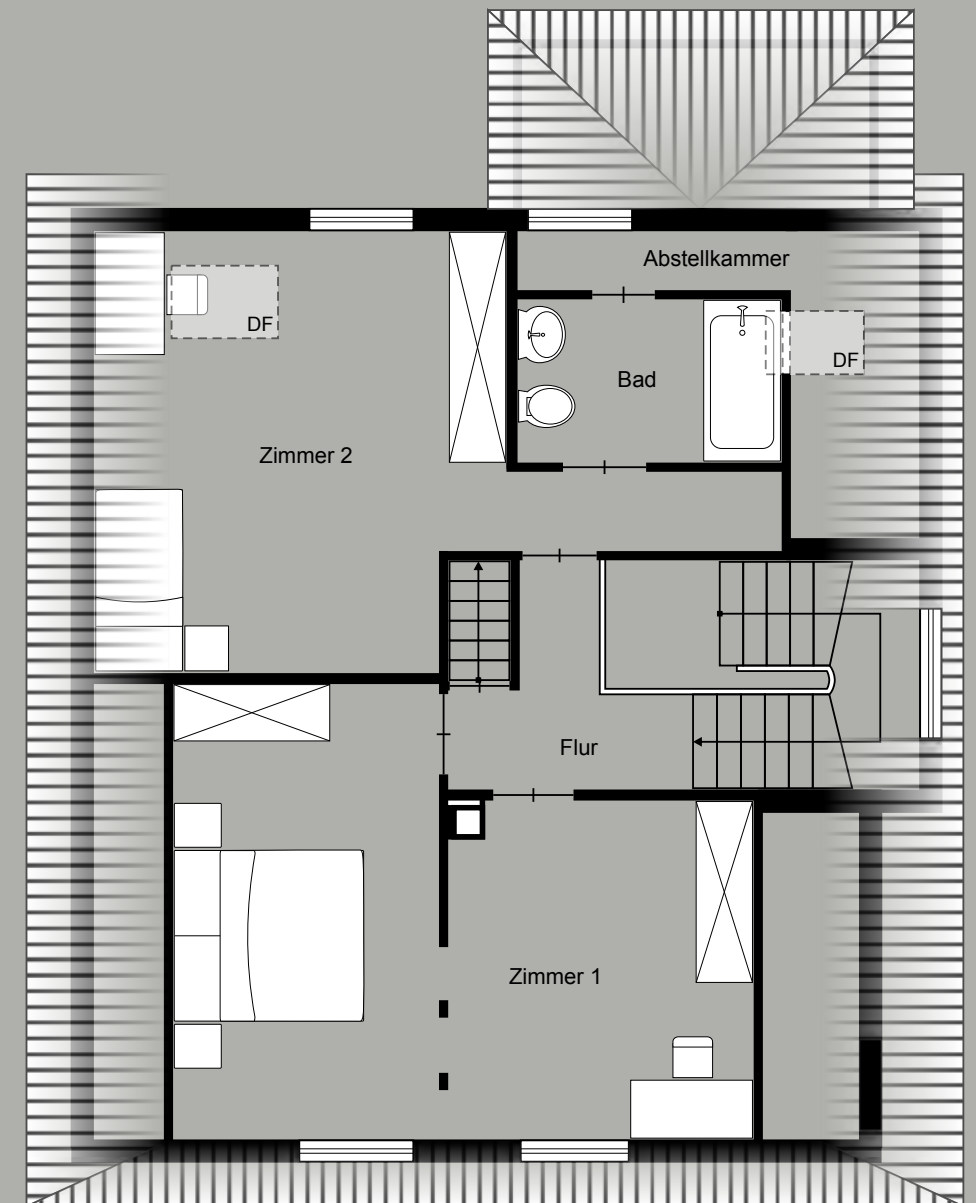
GRUNDRISS OG

(nicht maßstabsgerecht)



GRUNDRISS DG

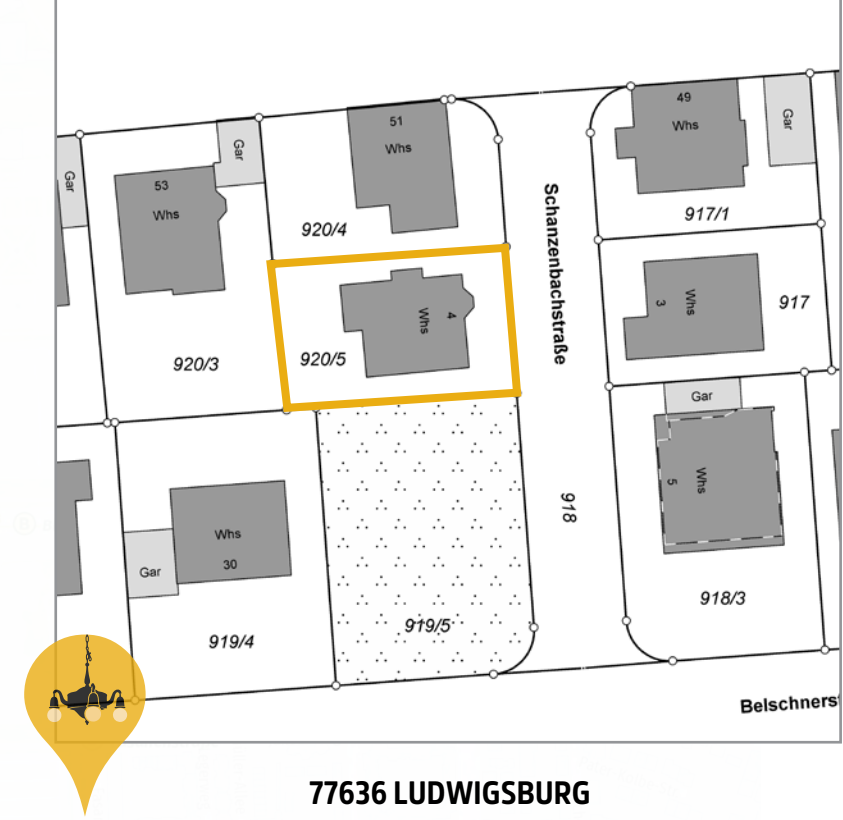
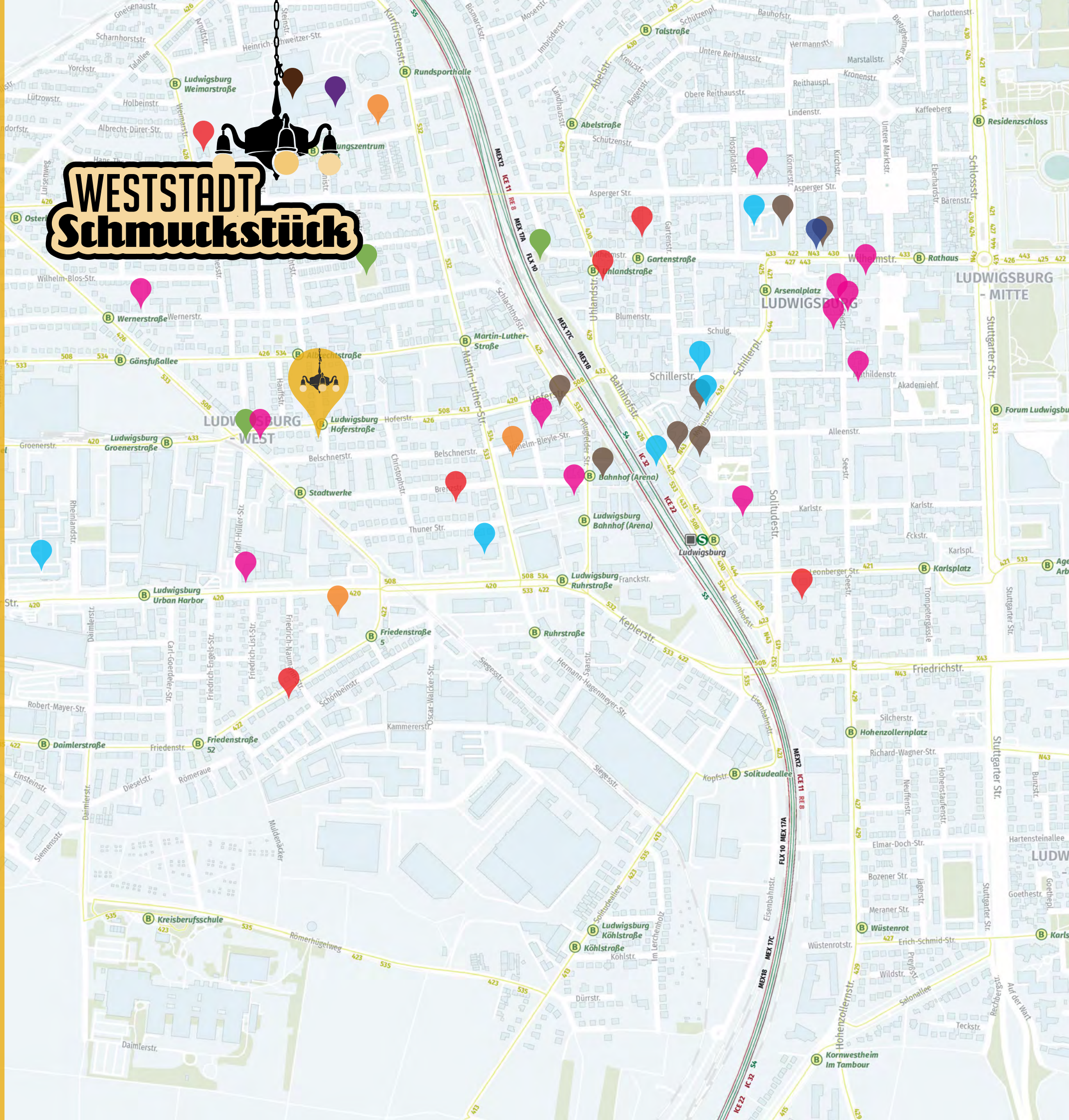
(nicht maßstabsgerecht)





WESTSTADT Schmuckstück





77636 LUDWIGSBURG

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 in der beliebten Weststadt, in einer bevorzugten Wohnlage, die bei Familien mit gutem 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.

- KINDERGARTEN
- GRUNDSCHULE
- REALSCHULE
- GYMNASIUM
- SPIELPLATZ
- SUPERMARKT
- BÄCKEREI
- METZGEREI
- RESTAURANT

A portrait of Tobias Dzewior, a middle-aged man with a grey beard and glasses, wearing a light blue shirt, a dark tie, and a grey vest. He is standing with his arms crossed in front of a wooden wall. In the background, a window looks out onto a green landscape.The logo for 'WESTSTADT Schmuckstück' features the word 'WESTSTADT' in a bold, sans-serif font above 'Schmuckstück' in a stylized, outlined font. A small illustration of a chandelier hangs above the text.

**WESTSTADT
Schmuckstück**

IHR ANSPRECHPARTNER

TOBIAS DZEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@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

