

DREI AUF
EINEN
STREICH
DREI-FAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG

IMMOBILIEN
Rienhardt





3 Wohnungen unter
einem Dach – ideal für
**Kapitalanlage
oder Teil-Eigennutzung**

Attraktive Lage in der
Ludwigsburger Oststadt –
ruhig & zentrumsnah
zugleich

Sofort freie DG-Wohnung
mit sonniger Loggia und
Klimaanlage

Zwei langfristig vermietete
Wohnungen –
sichere Mieteinnahmen

**Terrasse, Balkone &
Garage inklusive**





ZUWEG UND HOF



GARTEN



EINGANGSBEREICH



WILLKOMMEN!

Drei auf einen Streich – das ist mehr als eine einfache Zählung. Es ist eine Einladung, das Ganze zu sehen: Drei Wohnungen, drei Chancen, eine kluge Entscheidung. Ob als solides Investment, zur Teil-Eigennutzung oder für generationenübergreifendes Wohnen – dieses Haus bietet Perspektiven. Inmitten der gefragten Ludwigsburger Oststadt vereint es ruhige Lage mit urbaner Nähe. Wer Weitblick hat, erkennt: Hier geht's nicht um Quadratmeter – sondern um Möglichkeiten.

Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion



EXPOSÉ-NR. 126003

DIE FAKTEN



Adresse	Elbinger Straße 17, 71638 Ludwigsburg
Lage	Gute und ruhige Wohnlage in der Ludwigsburger Oststadt
Haustyp	3-Familien-Wohnhaus
Etagen	2 + Dachgeschoss
Zimmer	8½
Wohneinheiten	EG..... 3-Zimmer-Wohnung..... ca. 89 m² OG..... 3-Zimmer-Wohnung..... ca. 89 m² DG..... 2½-Zimmer-Wohnung..... ca. 56 m²
Wohnfläche gesamt	Ca. 234 m²
Grundstück	334 m²
Baujahr	1961
Garage/ Stellplatz	Einzelgarage und Hoffläche davor
Bezug	Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind langfristig vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss ist frei.
Jahresmiete ist	16.020 EUR (EG und OG)
Fassade	Verputzt und gestrichen (2003), Nordseite gedämmt (2003)
Fenster	Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen (1996), Dachflächenfenster (2020)
Dach	Satteldach, nicht gedämmt (dem Baujahr entsprechend)
Elektrik	Überwiegend dreiphasig. Die Steigleitungen im Treppenhaus wurden 2009, die Elektrik im DG wurde 2020 erneuert.
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung (2009), Gartentank mit Innenhülle
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden/ DSL verfügbar
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1961, Baujahr Wärmeerzeuger: 2009, wesentlicher Energieträger: Heizöl, Endenergieverbrauch: 56,4 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: B, Ausstellungsdatum: 14.07.2023, gültig bis: 13.07.2033
Kaufpreis	▪ Inkl. Einzelgarage 745.000 EUR
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe n 4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis



In ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage der beliebten Ludwigsburger Oststadt präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte mit insgesamt drei abgeschlossenen Wohneinheiten. **Die Immobilie aus dem Baujahr 1961 bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 234 m²** – verteilt auf drei Etagen mit jeweils eigenem Zugang, Außenbereich und flexibler Nutzungsmöglichkeit.

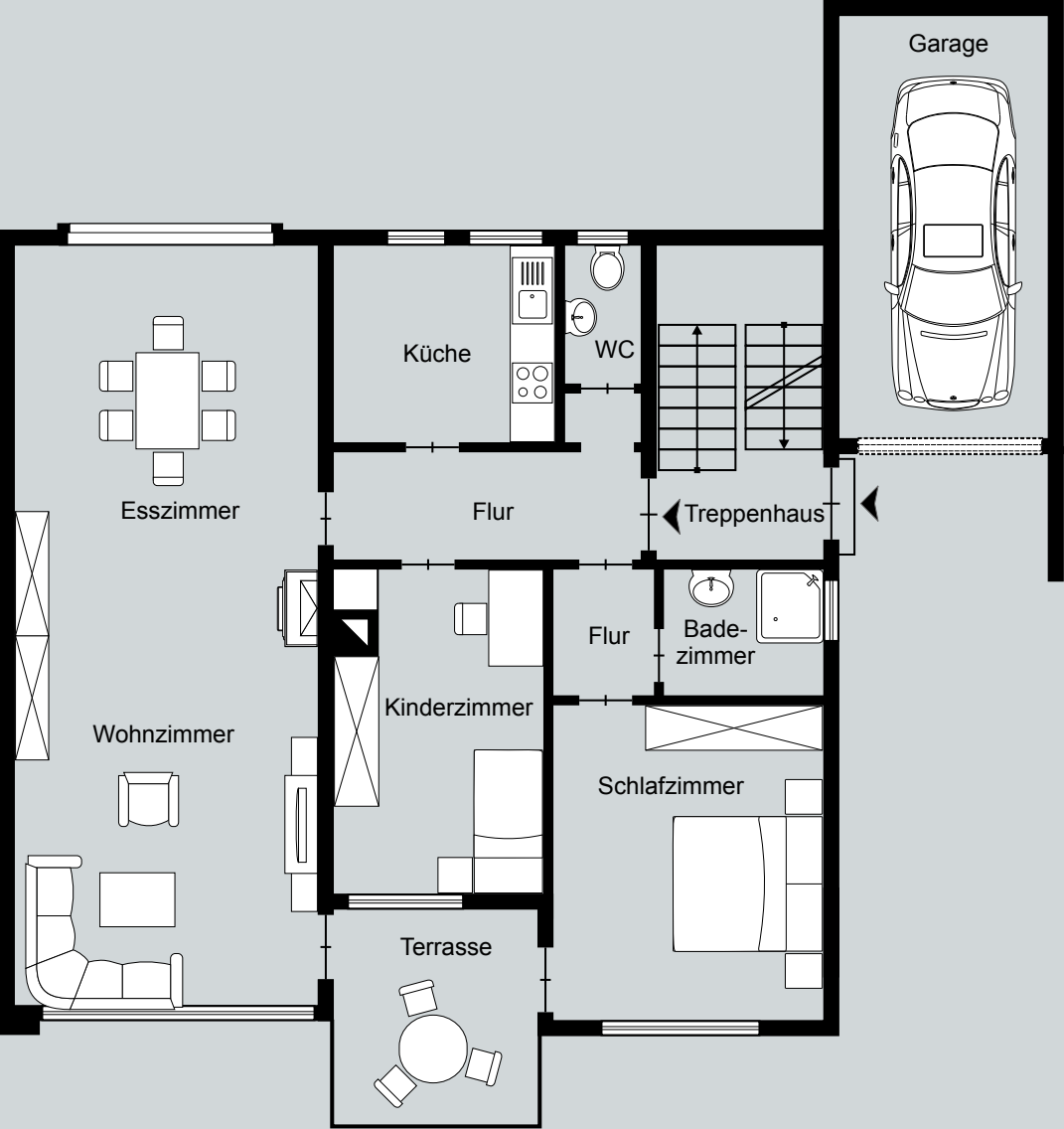
Sie betreten das Haus über das zentrale Treppenhaus, das alle drei Wohnungen erschließt. Im **Erdgeschoss** erwartet Sie eine klassische **3-Zimmer-Wohnung mit rund 89 m²** Wohnfläche und großzügiger Südterrasse – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber. Die Wohnung ist langfristig vermietet.

Eine Etage darüber befindet sich die nahezu identische **3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss**. Auch hier stehen ca. **89 m²** Wohnfläche zur Verfügung. Zwei Balkone – einer davon nach Süden ausgerichtet – bieten zusätzlichen Freiraum. Auch diese Einheit ist zuverlässig vermietet und sichert stabile Mieteinnahmen.

Im **Dachgeschoss** eröffnet sich weiteres Potenzial: Die rund **56 m²** **große 2½-Zimmer-Wohnung** ist aktuell frei, modern und hochwertig ausgestattet und kann sofort selbst genutzt oder neu vermietet werden. Besonders charmant ist die große, nach Süden ausgerichtete Dachloggia – ein ruhiger Rückzugsort.

Das Gebäude wird mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 2009 beheizt. Eine Einzelgarage mit Sektionaltor sowie ein Garten vor und hinter dem Haus runden das Angebot ab. Mit einer Grundstücksfläche von **334 m²** ist die Immobilie kompakt, aber funktional aufgeteilt – ideal für Kapitalanleger, Teil-Selbstnutzer oder als Generationen-domizil mit individuellem Gestaltungsspielraum.

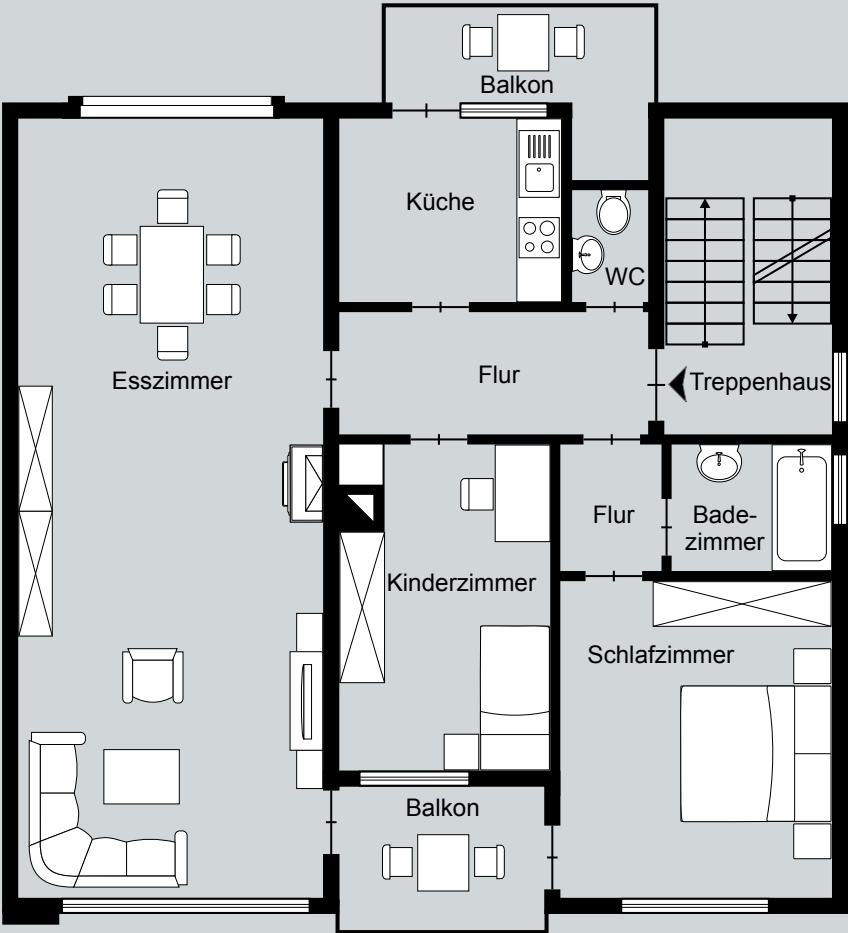
WOHNUNG 1
(nicht maßstabsgerecht)



EG | 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE

Wohnfläche	Ca. 89 m ²
Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Fliesen
Einbauküche	Mieter
Badezimmer	Waschbecken, Dusche, Handtuchheizkörper
Separates WC	Ja
Terrasse	Nein
Nebenräume	2 Kellerräume

WOHNUNG 2
(nicht maßstabsgerecht)



Wohnzimmer



Balkon



Küche



Schlafzimmer

OG | 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON

Wohnfläche	Ca. 89 m ²
Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Fliesen
Einbauküche	Mieter
Badezimmer	Waschbecken, Dusch-Badewanne, Handtuchheizkörper
Separates WC	Ja
Balkon	2
Nebenräume	2 Kellerräume



Flur

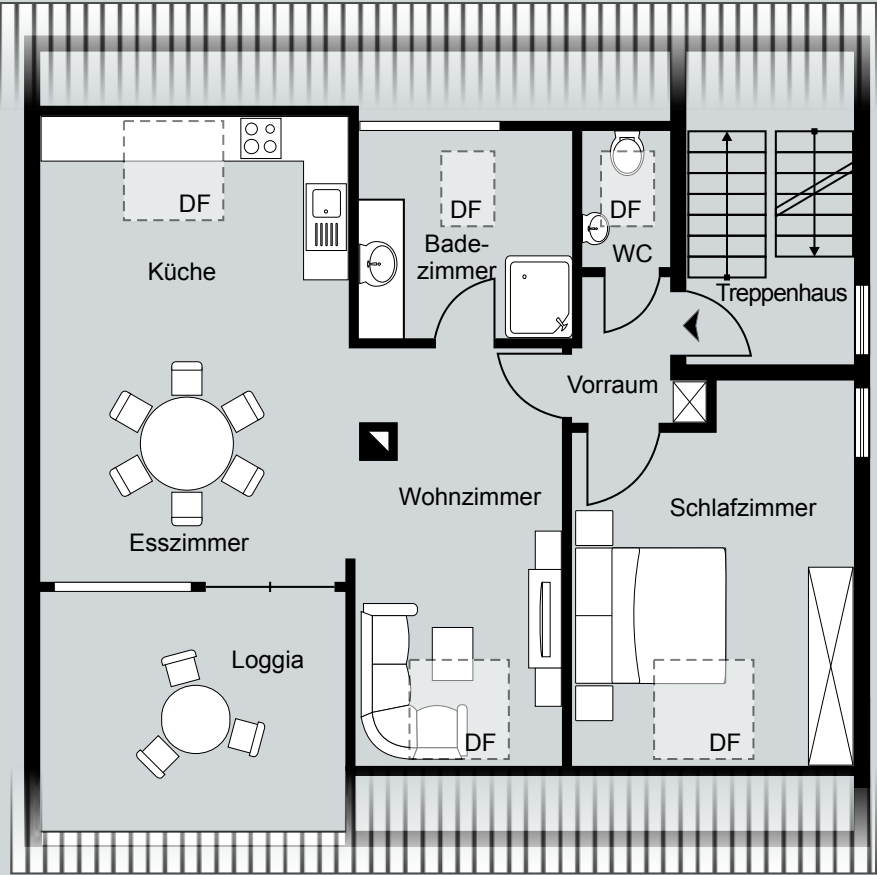


Badezimmer



WC

WOHNUNG 3
(nicht maßstabsgerecht)



DG | 2½-ZIMMER-WOHNUNG

Wohnfläche	Ca. 56 m²
Bodenbeläge	Fliesen
Einbauküche	Vermieter
Badezimmer	Waschbecken, Dusche
Separates WC	Ja
Dachloggia	Ja
Nebenräume	1 Kellerraum



Esszimmer mit Loggia



Küche



Loggia



Schlafzimmer



Badezimmer

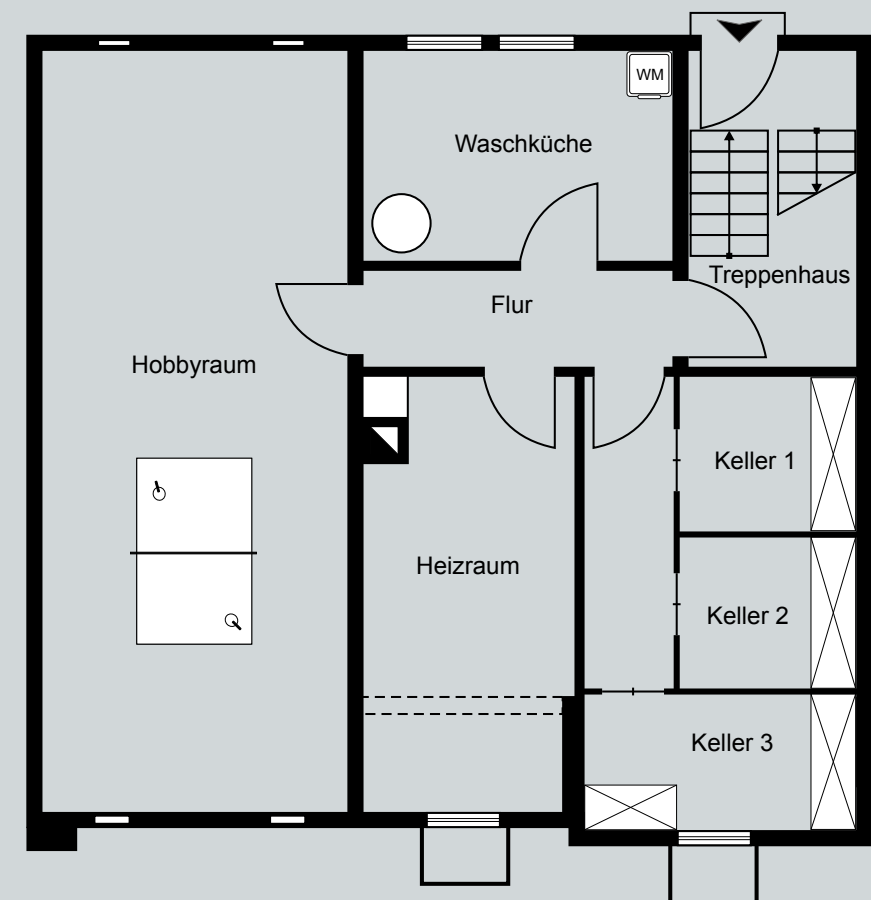


WC

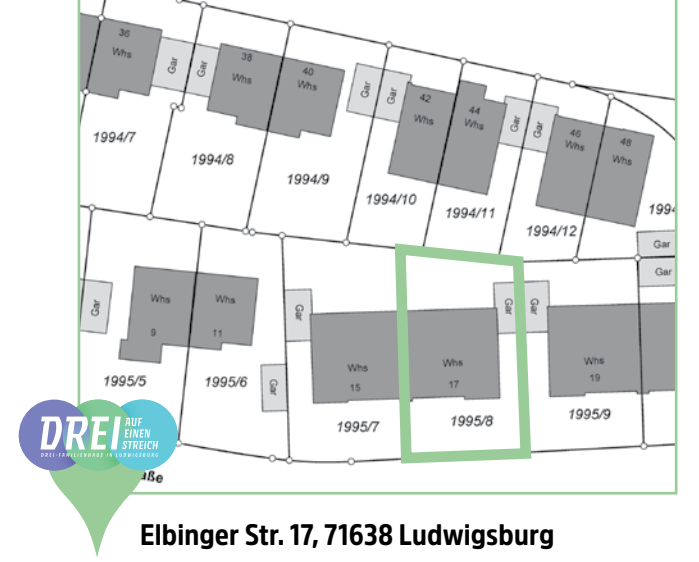
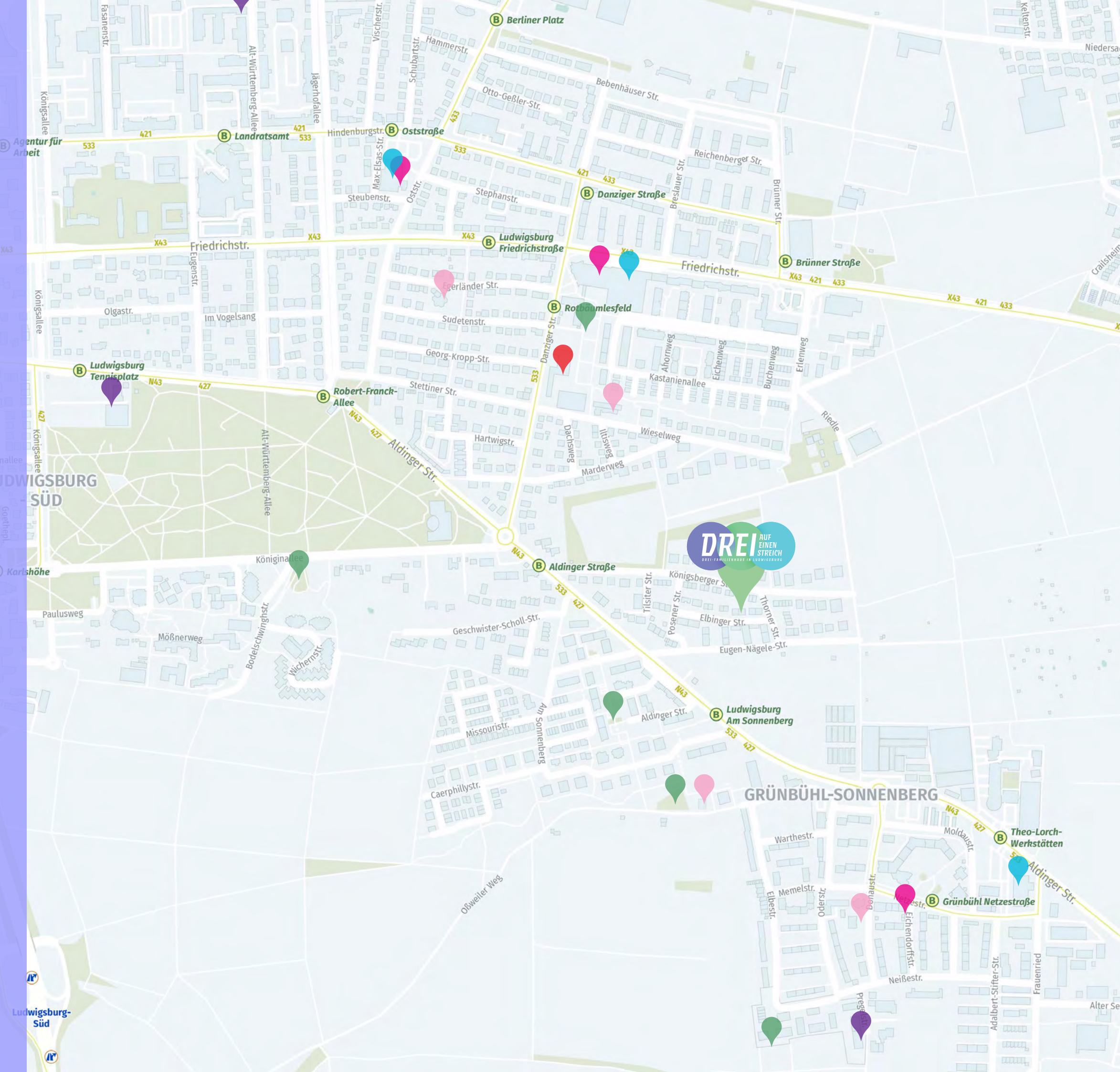


UNTERGESCHOSS

(nicht maßstabsgerecht)







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 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 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 Ludwigsburger Oststadt gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Barockstadt – ruhig, gepflegt und gleichzeitig nahe am urbanen Geschehen. Mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés oder kulturellen Einrichtungen bietet sie ideale Voraussetzungen für Alltag und Freizeit.

Die Elbinger Straße liegt eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit guter Infrastruktur. Der Bahnhof Ludwigsburg ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder Bus erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach Stuttgart und Heilbronn. Bushaltestellen, Schulen, Kitas sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in Laufnähe.

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





IHR ANSPRECHPARTNER
TOBIAS DZIEWIOR

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

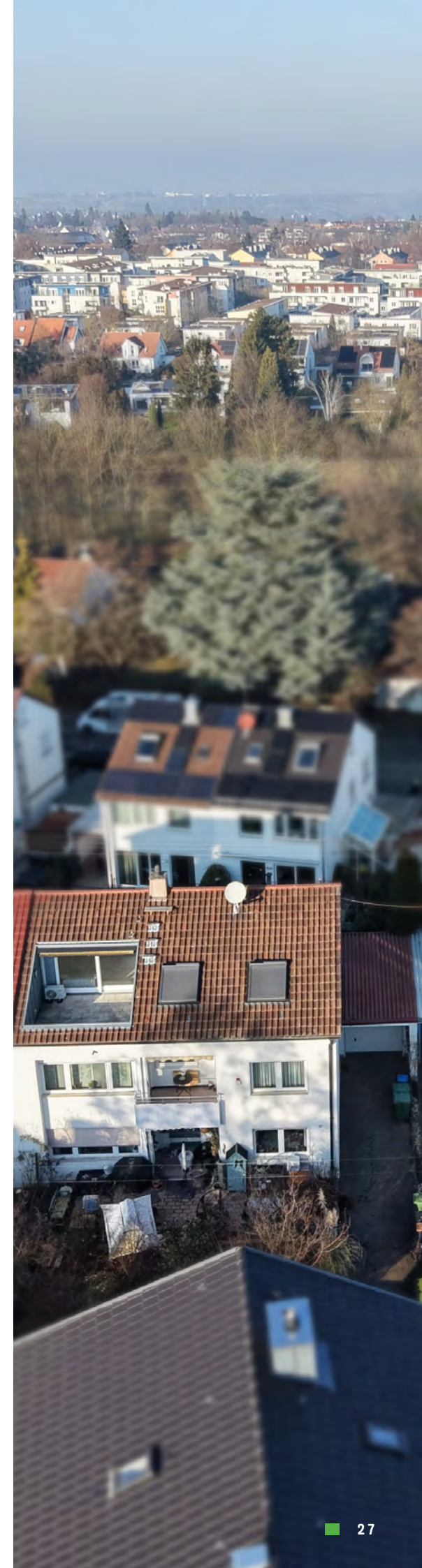
<http://www.immo-rienhardt.de>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt