

4-Zimmer-Wohnung in Ludwigsburg-Ost



STADTRAUM & BALKONTRAUM



IMMOBILIEN
Rienhardt





STADTRAUM & BALKONTRAUM

Zwei überdachte,
schöne Balkone

Optimale Raumaufteilung

Innenstadtnahe,
ruhige Wohnlage

Inkl. Abstellraum im UG
und Tiefgaragenstellplatz



ZUWEG

EDITORIAL

STADTRAUM & BALKONTRAUM

Manche Wohnungen schaffen den Spagat zwischen urbanem Leben und persönlichem Rückzugsort mühelos – diese hier gehört definitiv dazu. Innenstadtnah in Ludwigsburg gelegen, genießen Sie die Vorzüge der Stadt direkt vor der Haustür und gleichzeitig eine angenehme Ruhe im eigenen Zuhause.

Auf rund 95 Quadratmetern entfaltet sich ein durchdachter Grundriss mit vier Zimmern, der sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich – hier findet jeder Lebensentwurf seinen Platz.

Ein Ort, der Raum gibt für Alltag, Entwicklung und Lebensqualität.

Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung auf den folgenden Seiten vorstellen zu dürfen.

Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion





HAUSTÜR

Exposé-Nr. 126014

DIE FAKTEN



LAGE & BEZUG		
Adresse	Fuchshofstraße 14, 71638 Ludwigsburg	
Lage	Ruhige Lage	
Bezug	Kurzfristig möglich	
WOHNUNG		
Wohnungstyp	Etagenwohnung, 1. Obergeschoss	
Wohnfläche gesamt	Ca. 95 m²	
Zimmer	4	
Bäder	1	
Separates WC	1	
Baujahr	1990	
TECHNIK & GEBÄUDEDETAILS		
Bauweise	Massiv	
Fenster	Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen	
Heizung	Gasheizung	
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend dreiadrig	
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden	
INNENAUSSTATTUNG		
Küche	Einbauküche	
Badezimmer	Dusche, zwei Waschbecken, Badewanne	
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Granit	
PARKIERUNG		
Stellplatz	Tiefgaragenstellplatz	
ENERGIE		
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1990, Baujahr Wärmeerzeuger: 1990, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 121 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 09.07.2018, gültig bis: 09.07.2028	
NEBENKOSTEN & WEG		
Monatl. Nebenkosten	Wohnung ca. 313 EUR (inkl. ca. 54 EUR Instandhaltungsrücklage)	
Instandhaltungs- rücklage	Wohnung zum 31.12.2024 Eigentümergeinschaft:	ca. 173.164 EUR
	Anteil Wohnung:	ca. 11.301 EUR
	Tiefgarage zum 31.12.2024 Eigentümergeinschaft:	ca. 156.216 EUR
	Anteil Wohnung:	ca. 3.396 EUR
Kaufpreis	▪ Inkl. Einbauküche ▪ Inkl. Abstellraum im UG ▪ Inkl. Tiefgaragenstellplatz	
	465.000 EUR	
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	



FLUR ANSICHT 1



FLUR ANSICHT 2



Der Eingangsbereich heißt Sie mit großem Flur Willkommen, von dem alle Bereiche der Wohnung erreichbar sind. **Das Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum überdachten Süd-Westbalkon ist das Herzstück der Wohnung.** Ebenfalls sind **drei weitere Zimmer, zwei davon mit Zugang zu einem weiteren Balkon,** vorhanden. Außerdem stehen Ihnen natürlich eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Abstellraum im Untergeschoss.** Eine

Waschküche wird gemeinschaftlich genutzt.

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

Mit Süd-West-
Balkon



SÜD-WEST-BALKON

Überdachter
Süd-West-
Balkon mit
Abstellfläche

Mit Zugang
zum Ost-Balkon



Ausblick
ins Grüne

AUSSICHT OST-BALKON

Mit Zugang
zum Ost-Balkon



Mit Granit-
Arbeitsplatte

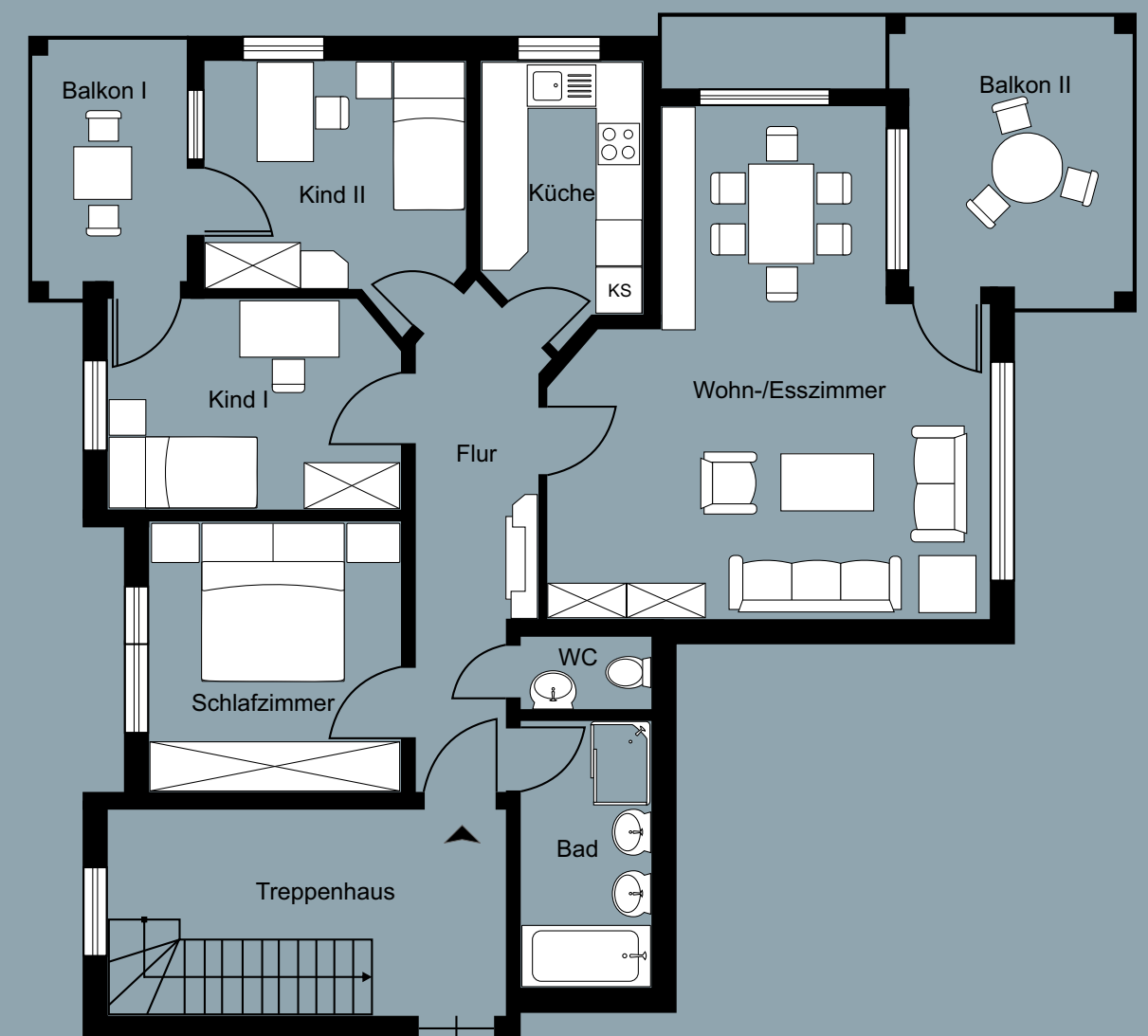
KÜCHE



BADEZIMMER

GRUNDRISS

(nicht maßstabsgerecht)



LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die charmante Barock- und Kreisstadt Ludwigsburg mit ihren ca. 94.000 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 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 Tech- sowie Film- und Kreativbranche prägen den Standort.

Die schöne Wohnung befindet sich im Ludwigsburger Stadtteil Ost. Eingebettet in eine gepflegte Nachbarschaft profitieren Sie hier von kurzen Wegen in die Innenstadt (ca. sieben Minuten mit dem Fahrrad), zum Blühenden Barock (ca. vier Gehminuten), dem öffentlichen Nahverkehr (ca. vier Gehminuten zur nächsten Bushaltestelle „Schorndorfer Tor“) sowie zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten.



**Fuchshofstraße 14,
71638 Ludwigsburg**

- | | |
|--|---|
|  KINDERGARTEN |  SUPERMARKT |
|  GRUNDSCHULE |  BÄCKEREI |
|  WEITERFÜHRENDE SCHULE |  RESTAURANT |

STADTRAUM & BALKONTRAUM



**STADTRAUM &
BALKONTRAUM**
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

