



HAPPY FAMILY

Zwei-Familien-Doppelhaushälfte in Ludwigsburg

IMMOBILIEN
Rienhardt









HAPPY FAMILY

Highlights

Bevorzugte familienfreundliche Lage
in Ludwigsburg



Kindergarten
direkt gegenüber



Schöner eingewachsener Garten



Inklusive Garage mit
elektrischem Sektionaltor und
kleinem Abstellraum daneben



Viel Stauraum
im Untergeschoss und
auf dem Dachboden



Tiefkeller mit Ziegelboden





HAPPY FAMILY

Diese top gelegene **Zwei-Familien-Doppelhaushälfte** bietet nicht nur ein **wunderschönes Zuhause**, sondern auch **eine Lage, die den Alltag für Familien zum Erlebnis macht**. Stellen Sie sich vor: Ihre Kinder toben nachmittags auf der nahegelegenen Jugendfarm Ludwigsburg, bauen Dämme am Wasserspielplatz oder genießen im Winter fröhliche Abfahrten auf dem Schlittenhang – und all das fußläufig erreichbar!

In nur fünf Minuten sind Sie mit dem Fahrrad bei den vielseitigen **Sportangeboten des MTV**, der vom Kindersport bis zum Erwachsenentraining alles bietet. Zuhause erwartet Sie eine **durchdachte Raumaufteilung**, die sowohl Rückzugsorte als auch Platz für gemeinsames Familienleben schafft. Ein heller **Wohnbereich mit direktem Zugang zur gemütlichen Terrasse** und zum grünen Garten lädt zu geselligen Sommerabenden ein. Und dank der flexiblen Aufteilung eignet sich dieses charmante Haus sogar ideal für ein Wohnen über Generationen hinweg.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause in charmanter und begehrter Nachbarschaft präsentieren zu dürfen.

Herzlichst
Ihre Eleonore Sanchez
Exposé Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Instagram:
[@immobilien_rienhardt](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)



HAPPY FAMILY



EG FLUR

Beim Betreten dieser charmanten 2-Familien-Doppelhaushälfte, die in einer ruhigen und bevorzugten Lage von Ludwigsburg liegt, gelangen Sie über einige Treppenstufen in das Haus. Die **Erdgeschosswohnung** erstreckt sich auf 86 m² und bietet einen länglichen Flur, von dem aus Sie Zugang zu allen Räumen haben. **Das helle Wohnzimmer ist einladend und bietet durch eine Glasschiebetür direkten Zugang zum angrenzenden Schlafzimmer mit Gartenblick.** Vom Wohnzimmer führt der Weg auf die gemütliche **Terrasse**, die nahtlos in den wunderschön **eingewachsenen Garten** übergeht. Die Bepflanzung sorgt für Privatsphäre und eine grüne Oase der Ruhe. Zur Straßenseite hin umsäumt ein überdachter Terrassenstreifen den Garten. Ein kleiner, abschließbarer Abstellraum bietet zusätzliche Staufläche.

Die Wohnung verfügt darüberhinaus über ein weiteres Zimmer zur flexiblen Nutzung – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer, sowie eine funktionale Küche. Das **Tageslichtbadezimmer** ist modern ausgestattet und bietet Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC.

Über das freundliche Treppenhaus mit einer stilvollen **Holzterrasse** gelangen Sie in das **Dachgeschoss**. Hier erwartet Sie ein großzügiger Flur, von dem aus Sie **zwei separate Zimmer** und ein WC erreichen. Die **Wohnung im Dachgeschoss umfasst eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit einem Wohn- und Schlafzimmer**, einer neuwertigen Einbauküche sowie einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Bidet.

Eine weitere Holzterrasse führt hinauf in den **Dachboden**, der als praktischer Stauraum dient. Am hinteren Ende des Dachbodens befindet sich ein abschließbarer Raum mit Dachfenster, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es als Hobbyraum, Büro oder Rückzugsort.

Das Mietverhältnis der Erdgeschoss-Wohnung hat zum 31.10.24 geendet. Die Dachgeschoss-Wohnung ist derzeit vermietet.

Die genaue Zimmereinteilung finden Sie in den detaillierten Grundrissen auf den folgenden Seiten.

TREPPE ZUM DG



HAPPY FAMILY

Exposé-Nr. 124042

DIE FAKTEN



TIEFKELLER



GARAGE



EG WOHNZIMMER MIT ZUGANG ZUM SCHLAFZIMMER

Adresse	Iltisweg 2, 71638 Ludwigsburg
Lage	Ruhiges Wohngebiet in Ludwigsburg
Haustyp	Zwei-Familien-Doppelhaushälfte
Wohnfläche gesamt	Ca. 165 m²
Grundstück	416 m²
Etagen	3
Zimmer	7
Bäder	2
Gäste WC	1
Baujahr	1958
Dach	Satteldach
Fassade	Verputzt und gestrichen/ Nordfassade Eternit
Fenster	Kunststoff-Isolierverglast
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasser
Elektrik	Entspricht dem Baujahr
Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Fliesen, Teppich
Badezimmer	EG: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC DG: Dusche, Waschbecken, Bidet, WC
Separates WC	EG: nein DG: ja
TV/ Internet	DSL laut Vodafone verfügbar, Glasfaser liegt bereits vor dem Haus
Stellplatz	1 Garage
Bezug	EG Wohnung: sofort frei DG Wohnung: vermietet – Mieteinnahme monatl. Kaltmiete 825 Euro
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1954, Baujahr Energieerzeuger: 2024 wesentlicher Energieträger: Öl, Energiebedarf: 291,9 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 30.10.2024, gültig bis: 29.10.2034

Kaufpreis **645.000 EUR**

▪ Inkl. Einzelgarage

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**





TERRASSE UND GARTEN ANSICHT 1
HAPPY FAMILY



TERRASSE UND GARTEN ANSICHT 2
HAPPY FAMILY





TERRASSE UND GARTEN ANSICHT 3
HAPPY FAMILY









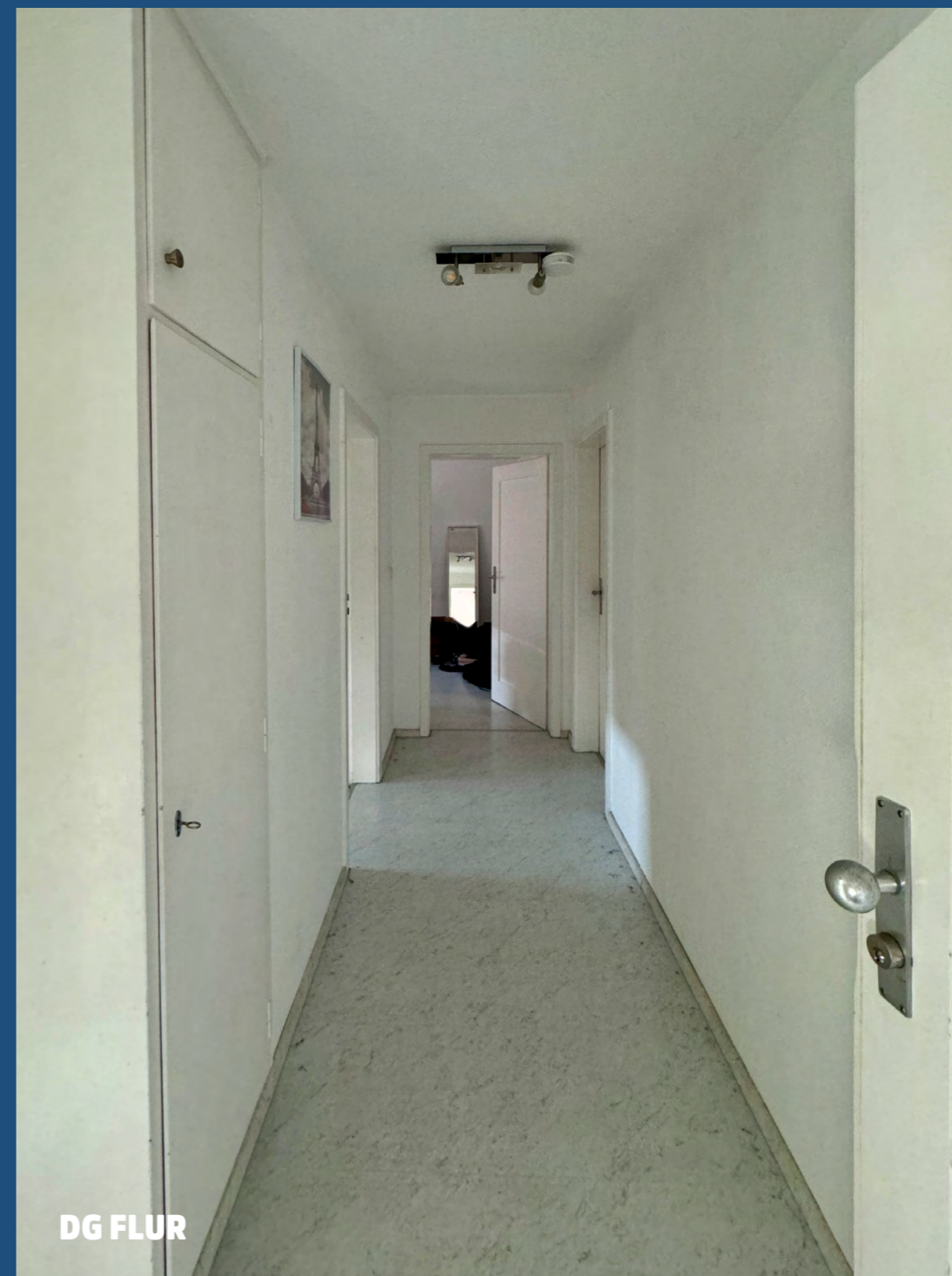


EG BADEZIMMER

 HAPPY FAMILY



DG TREPPENHAUS
HAPPY FAMILY



DG FLUR



 **DG KÜCHE**
HAPPY FAMILY



DG WOHNZIMMER



DG BADEZIMMER





UG TREPPE

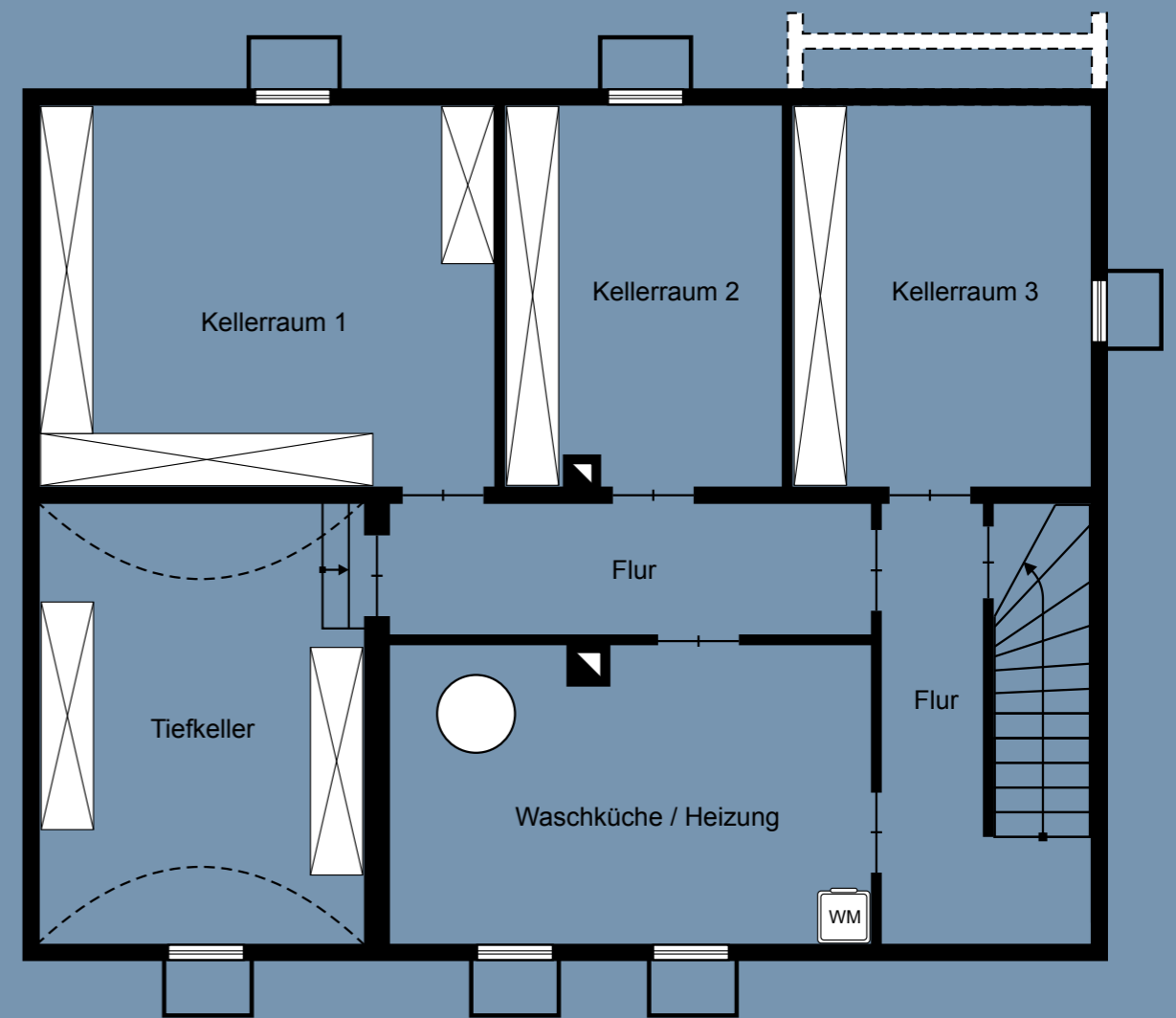


UG FLR



UG KELLERRAUM

 **HAPPY FAMILY**
GRUNDRISS UG
(nicht maßstabsgerecht)



 **HAPPY FAMILY**
GRUNDRISS EG
(nicht maßstabsgerecht)

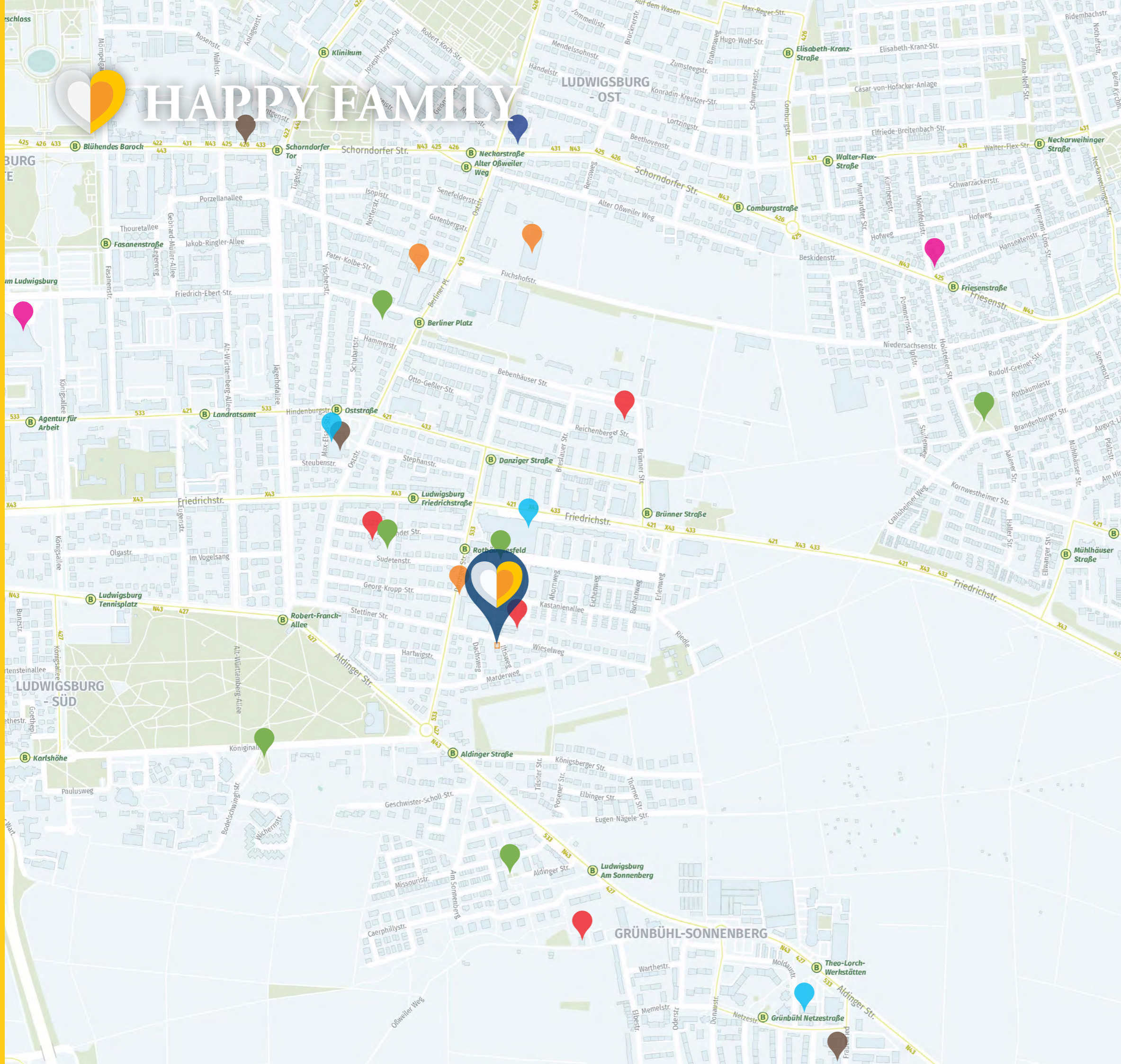


 **HAPPY FAMILY**
GRUNDRISS DG
(nicht maßstabsgerecht)





HAPPY FAMILY



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 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 Ludwigsburg ein attraktiver Wohnort, es überzeugt auch durch seine 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 liegt in der Ludwigsburger Oststadt in ruhiger, bevorzugter Wohnlage. Die direkte Umgebung ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Durch die umliegende Infrastruktur gestaltet sich diese Gegend sehr attraktiv für Familie. Direkt gegenüber befindet sich eine Kindertagesstätte und auch die Oststadt-Grundschule ist in nur 3 Minuten fußläufig erreichbar. Die Ludwigsburger Jugendfarm, ein Wasserspielplatz und ein Schlittenhang befinden sich fußläufig in weniger als zehn Minuten Entfernung. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in fünf Minuten die Sportplätze des Sportvereins MTV, welcher als größter Sportverein Ludwigsburgs über ein sehr vielfältiges Kursangebot verfügt.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie ein Bioladen, das Kaufland, mit Apotheke, Bäcker und Metzger erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Selbst ein Einkaufsbummel in der Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr zehn Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz.

 Iltisweg 2,
71638 Ludwigsburg

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



HAPPY FAMILY

IHR ANSPRECHPARTNER

MARKUS SCHWAZR

IHR ANSPRECHPARTNER

Markus Schwarz

Telefon (07141) 920856
Mobil 0172 837 842 4
m.schwarz@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

