

57
QUADRATMETER
3-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

IMMOBILIEN
Rienhardt





57

QUADRATMETER
3-ZIMMER-WOHNUMG IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

DIE HIGHLIGHTS

- Zentral gelegenes Wohngebiet in Ludwigsburg-Oßweil
- Sonniger Süd-Balkon
- Einzelgarage
- Zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss



Treppenhaus



Kapitalanlage

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss** und ist über ein Treppenhaus erreichbar. Sie werden von einem kleinen Flur empfangen, der Platz für eine Garderobe bietet. Das helle **Wohn- und Schlafzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon** bildet das Herzstück der Wohnung. Außerdem stehen Ihnen **zwei weitere Zimmer** zur Verfügung. Die Küche gehört dem Mieter und ist aktuell mit einer Küchenzeile ausgestattet. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken, das WC ist separat angelegt.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein Kellerabteil im Untergeschoss, ein Abstellraum im Dachgeschoss sowie eine Einzelgarage.

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf Seite 15.

Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion





Exposé-Nr. 124057

DIE FAKTEN



| | |
|-------------------------|--|
| Adresse | 71640 Ludwigsburg-Oßweil |
| Lage | Zentrumnahes Wohngebiet |
| Objektart | Mehrfamilienhaus, 6 Parteien |
| Wohnungstyp | 3-Zimmer-Wohnung |
| Etage | 2. Obergeschoss |
| Zimmer | 3 |
| Bäder | 1 |
| Wohnfläche | ca. 57 m² |
| Baujahr | 1962 |
| Dach | Satteldach |
| Fenster | Zweifachverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen |
| Heizung | Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung |
| Elektrik | Dem Baujahr entsprechend |
| Bodenbeläge | PVC, Laminat, Fliesen |
| Küche | Einbauküche gehört dem Mieter |
| Badezimmer | Badewanne, Waschbecken |
| Separates WC | Ja |
| TV/ Internet | Kabelanschluss vorhanden |
| Stellplatz | Einzelgarage |
| Bezug | Langfristig vermietet |
| Kaltmiete | 543 EUR (inkl. Garage) |
| Monatl. Nebenkosten | Ca. 223 EUR (inkl. ca. 55 EUR Instandhaltungsrücklage) |
| Instandhaltungsrücklage | Zum 31.12.2023 Eigentümergeinschaft: ca. 82.436 EUR Anteil Wohnung: ca. 4.533 EUR |
| Energieausweis | Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1962, Baujahr Wärmeerzeuger: 2000, wesentlicher Energieträger: Erdgas L, Energiebedarf: 143 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: E, Ausstellungsdatum: 29.04.2019, gültig bis: 28.04.2029 |

- Kaufpreis**
- Inkl. Süd-Balkon
 - Inkl. Einzelgarage
 - Inkl. Bühnenraum im DG
 - Inkl. Kellerraum im UG

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



Wohnzimmer

57
QUADRATMETER
3-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL



Balkon

57
QUADRATMETER
3-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL



Küche

57
QUADRATMETER
3-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG-OSSEWIL



Schlafzimmer



Kinderzimmer



WC

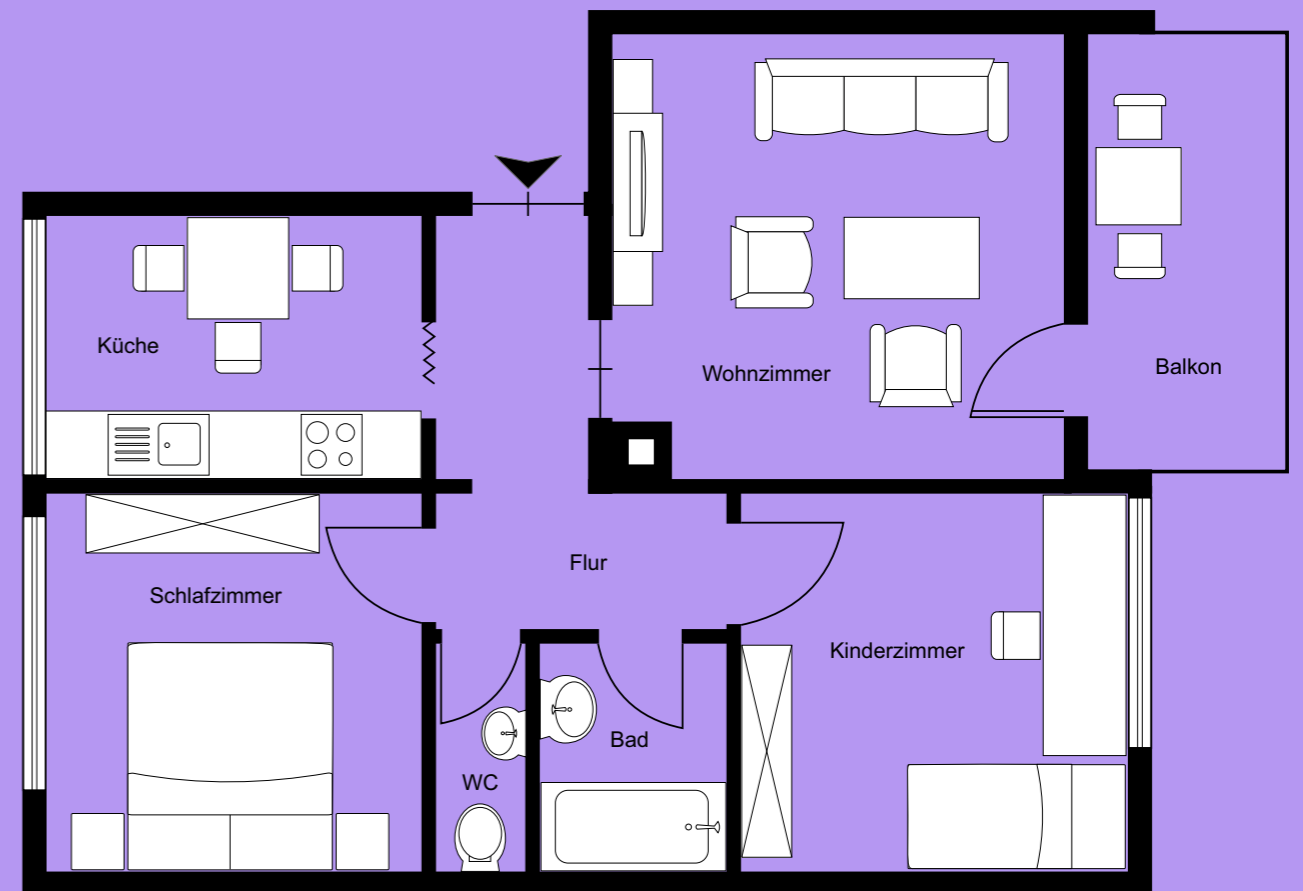


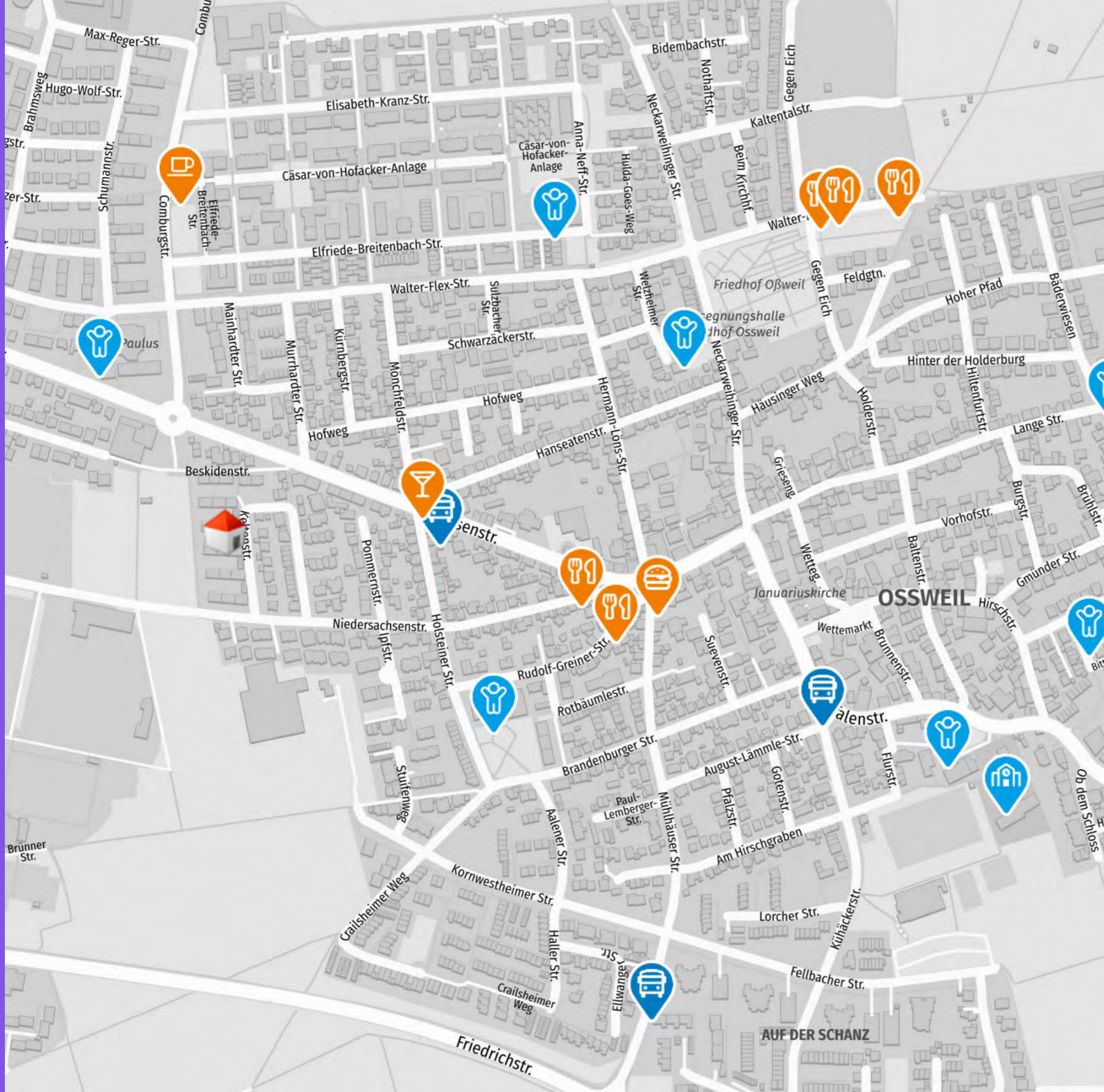
Badezimmer

57
QUADRATMETER
3-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

GRUNDRISS

(nicht maßstabsgerecht)





LAGE & 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 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 befindet sich im beliebten Stadtteil Oßweil in guter, zentraler Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Die gepflegte Nachbarschaft besteht aus Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Ein Supermarkt, eine Metzgerei und ein Bäcker sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in ca. drei Minuten Felder und Wiesen, wo schöne Wander- und Fahrradwege zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Auch ein Einkaufsbummel in die Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr zwölf Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz, zum Bahnhof sind es vierzehn Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie gut vernetzt. Zu Fuß ist es eine Minute an die nächste Bushaltestelle.

 71640 Ludwigsburg-Oßweil



57
QUADRATMETER
3-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

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](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)





IMMOBILIEN
Rienhardt

