

3½-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG

Let's get  
**funky**

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**





## Express yourself!

Der wichtigste Punkt gleich schon mal vorab: Wenn Sie ein neues Zuhause „schaffen“, gestalten Sie es nur für sich und gegebenenfalls für Ihre Familie. Nicht für Freunde, Kollegen oder den Hausmeister – sprich: **Ihr Zuhause muss IHNEN gefallen und niemandem sonst.** Klarheit zu besitzen über die eigenen Wünsche und Bedürfnisse ist grundlegend für das spätere Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden. Wie kann ich nach einem ereignisreichen Tag in meiner Ruhezone „Schlafzimmer“ am besten abschalten? In welcher Stimmung möchte ich meine Gäste an den Tisch bitten? Welche Raumatmosphäre hilft meinem Kind beim friedlichen Einschlafen?

Wenn Sie diese Wohnung betreten ist klar erkennbar, dass sich die bisherigen Eigentümer ihrer „Wohlfühlatmosfera“ bewusst waren. Wie schön, dass nun wieder alle Möglichkeiten offen sind. **Ob cosy, country, chic oder funky! Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Aufgabe „Ihr Eigenes“ daraus zu machen.**



**Herzlichst**  
**Ihre Eleonore Sanchez**  
Exposé-Redaktion



*Gemütlichkeit hoch zehn. Beim rustikalen Stil wird einem durch Holzwände so richtig warm ums Herz. Neben der optischen Komponente schützt eine Holzvertäfelung Wand und Mauerwerk dahinter, dient als Wärmedämmung und verbessert die Raumakustik. Als neuer Eigentümer haben Sie selbstverständlich die Freiheit die Holzvertäfelung durch einen Anstrich an Ihren Geschmack anzupassen oder gar ganz zu entfernen.*



# funky wood



OG BALCON



## Die Fakten

IR-EXPOSÉ 121033

Adresse	71638 Ludwigsburg	
Lage	Ruhige Wohnlage in der Oststadt	
Mehrfamilienhaus	8 Parteien	
Wohnungstyp	3½-Zimmer-Wohnung	
Etage	1. Obergeschoss	
Zimmer	3½	
Bäder	1	
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1959	
Stellplatz	Einzelgarage	
Monatl. Nebenkosten	ca. 335,- EUR (inkl. ca. 105 EUR Instandhaltungsrücklage)	
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2020	
	Eigentümergeinschaft:	ca. EUR 44.242,-
	Anteil Wohnung:	ca. EUR 5.584,-
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1959, wesentlicher Energieträger: Erdgas Energieverbrauch: 141 kWh/(m <sup>2</sup> a), Ausstellungsdatum: 05.10.2018, gültig bis: 04.10.2028	
Bezug	Kurzfristig möglich	
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inkl. älterer Einbauküche mit Elektrogeräten</li> <li>▪ Inkl. zwei Kellerräumen</li> <li>▪ Inkl. Einzelgarage</li> </ul>	
Maklerprovision	<p>Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionteilung in Höhe von</p> <p><b>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</b></p>	

*Florale Tapeten feiern ihr großes Comeback. Sie sind wahre „Eyecatcher“ und verändern das gesamte Ambiente eines Raums. Dunkle, schwere Motive können ein Schlafzimmer sehr gemütlich und stylisch machen, ohne dass es viel Einrichtung und Dekoelemente benötigt. Kleinteilige und helle Muster hingegen lassen kleine Räume größer wirken.*



# Funky Jungle ZIMMER

KÜCHE



## Viel Gestaltungsraum

Diese Wohnung bietet durch ihre individuelle Raumaufteilung vielerlei Möglichkeiten, Ihren persönlichen „Wohlfühlraum“ zu erschaffen.

**Das große, helle Wohnzimmer mit anliegendem überdachten Balkon in Südausrichtung bildet das Zentrum der Wohnung.** Von hier blicken Sie in die bepflanzte Grünanlage des Hauses. Angrenzend liegt das Schlafzimmer, welches durch charmante Stuck-Elemente an der Decke beeindruckt. Das danebenliegende Tageslichtbad mit Badewanne und das WC sind sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Flur zu erreichen.

**An die Küche grenzt ein kleiner Balkon in Nordausrichtung.** Gegenüber der Küche liegt der bisherige Essbereich, der ausreichend Platz bietet um gemeinsam an den Tisch zu kommen. Ein weiteres Zimmer lässt sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist eine **Einzelgarage**, die ca. 50 Meter von der Wohnung entfernt liegt, sowie zwei Kellerräume mit Holzlattenverschlag im Untergeschoss.

Die Waschküche im Untergeschoss steht der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

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



## Funky Window

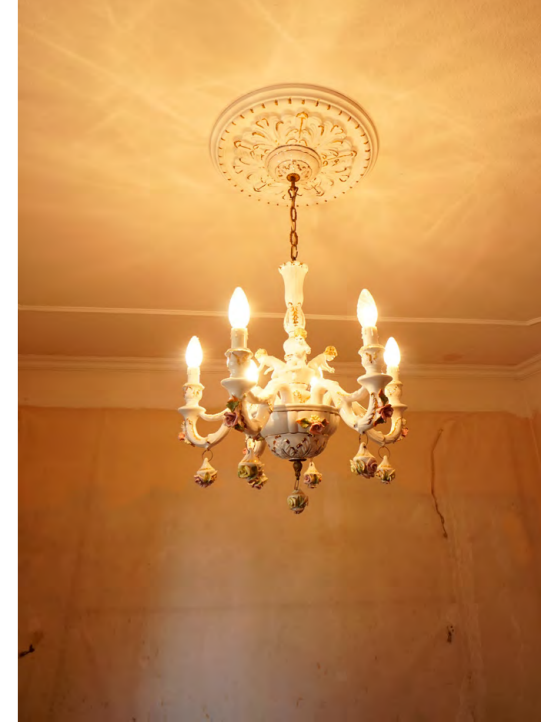
*Bunte Bleiglasfenster fallen gleich ins Auge. Bei Sonnenschein werden schöne, farbenfrohe Lichtreflexionen an die Wand gezaubert. Dies verleiht dem Raum eine ausgesprochen warme Wirkung.*

# BADEZIMMER



## Stuck am Start

Räume mit Stuck versprühen ein unverwechselbares Flair. Am Übergang zwischen Wand und Decke angebracht, lenkt er den Blick in die Höhe und lässt selbst kleine Zimmer weitläufig erscheinen. Eine ideale Grundlage um sich hier ein stilvolles Nest zu erschaffen.



## Die Details

IR-EXPOSÉ 121033

Fassade	Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen
Heizung	Gaszentralheizung mit Gasdurchlauferhitzer
Bodenbeläge	Teppich, Fliesen, PVC
Küche	Ältere Holz-Einbauküche mit Elektrogeräten
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden

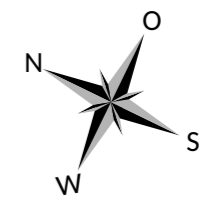
## WC



# Grundriss



- 01 FLUR
- 02 ABSTELLRAUM
- 03 ZIMMER
- 04 ESSZIMMER
- 05 BALKON
- 06 WOHNZIMMER
- 07 SCHLAFZIMMER
- 08 WC
- 09 BADEZIMMER
- 10 KÜCHE
- 11 BALKON





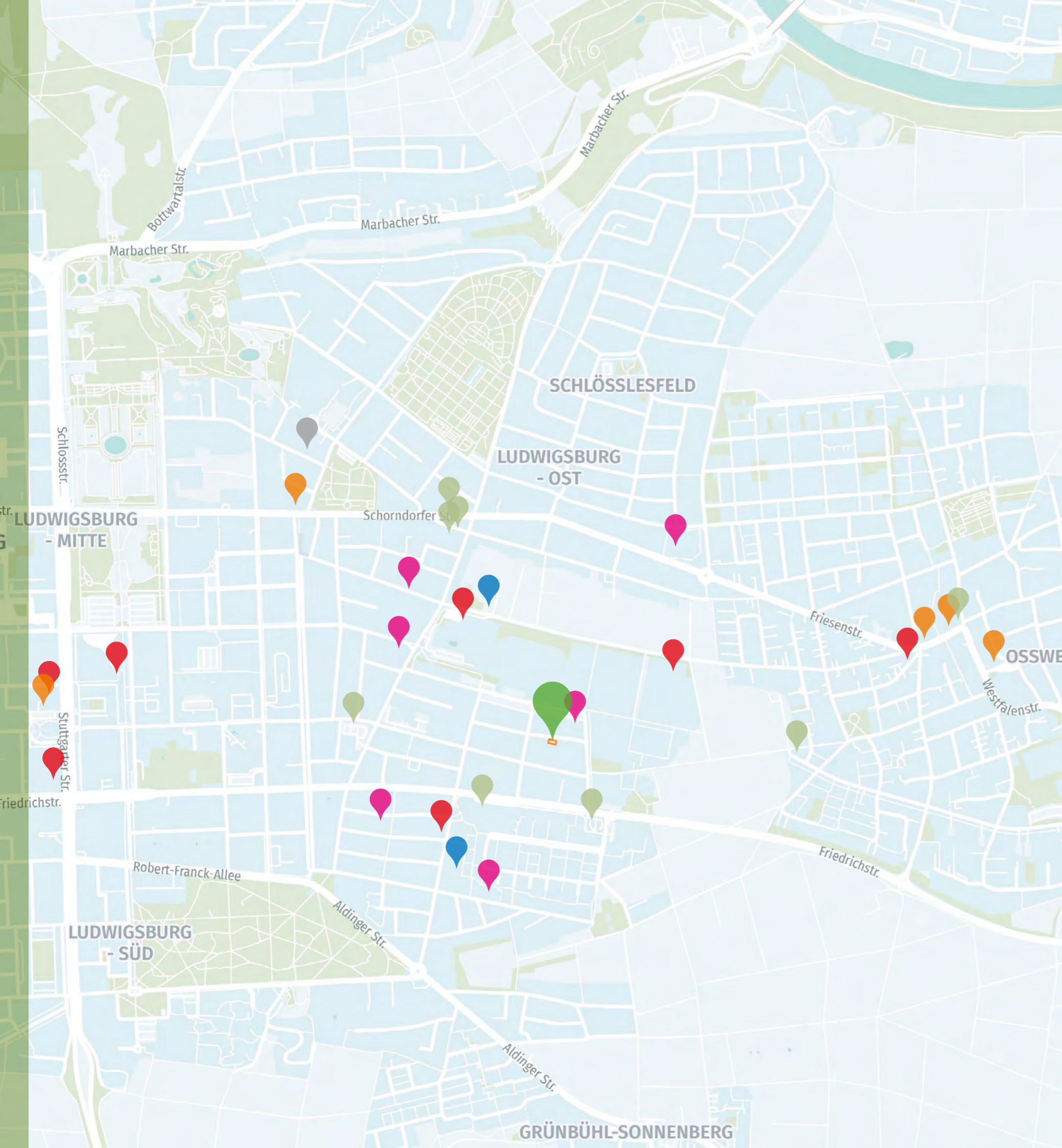


## Lage & Infrastruktur

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, es überzeugt unter anderem 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.

Die Wohnung liegt in der Ludwigsburger Oststadt in ruhiger Wohnlage. Die direkte Umgebung ist geprägt von weiteren Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Sportplätze des Sportvereins MTV, welcher als größter Sportverein Ludwigsburgs über ein sehr vielfältiges Kursangebot verfügt. **Die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.** Selbst ein Einkaufsbummel in der Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr sieben Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz.

-  **71638 LUDWIGSBURG**
-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**
-  **RESTAURANT**
-  **KRANKENHAUS**





IMMOBILIEN  
**Riehardt**

## **Ihr Ansprechpartner**

### **Tobias Dzewior**

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@immo-rienhardt.de

### **Immobilien Riehardt 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 Riehardt GmbH

Körnerstraße 15

71634 Ludwigsburg

### **Kontakt**

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail [info@immo-rienhardt.de](mailto:info@immo-rienhardt.de)

### **Geschäftsführer**

Tobias Riehardt

### **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>



IMMOBILIEN  
**Rienhardt**

