



**DREI** WOHNUNGEN  
**DREI** TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE  
**DREI** PKW-STELLPLÄTZE

# 3-FAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-PFLUGFELDEN

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**



3



**Straßenansicht**



## DREI – DREI – DREI

Das solide und gepflegte 3-Familienhaus steht mit einer Doppelhaushälfte und einer gemeinsamen Tiefgarage auf einem schönen Grundstück mit insgesamt 860 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist nicht real geteilt. Das zum Verkauf stehende Haus bildet mit der Doppelhaushälfte und der Tiefgarage eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Der Miteigentumsanteil des 3-Familienhauses umfasst 2/3 und somit beträgt der zugehörige Grundstücksanteil 573 m<sup>2</sup>. Die Gebäude sind, bis auf die Tiefgarage baulich getrennt und technisch voneinander unabhängig.

Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befindet sich jeweils eine große und **sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit jeweils ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss mit Terrasse und schönem Südgarten und im Obergeschoss mit großem Südbalkon. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt ebenfalls über vier Zimmer und einen kleinen Westbalkon. Alle Wohnungen sind solide vermietet.**

Die Wohnungen sind zeitgemäß ausgestattet und gepflegt. In den Wohn- und Schlafräumen sind Laminatböden verlegt. Die Küchen und Badezimmer sind gefliest. Die Badezimmer sind jeweils mit Fenster, Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken eingerichtet. Ein separates WC ist vorhanden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und mit den üblichen Nutzräumen ausgestattet. **Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil.** Die Waschküche und der Fahrradraum werden gemeinschaftlich genutzt. Ein separater Hobbyraum ist mit der Wohnung im Erdgeschoss vermietet. In der gemeinsamen Tiefgarage und vor dem Haus stehen **drei PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

Die genaue Zimmeraufteilung bitten wir Sie aus den detaillierten Grundrissen und den Bildern zu entnehmen.



**Herzlichst**  
**Ihre Sarah Hörster**  
Exposé-Redaktion

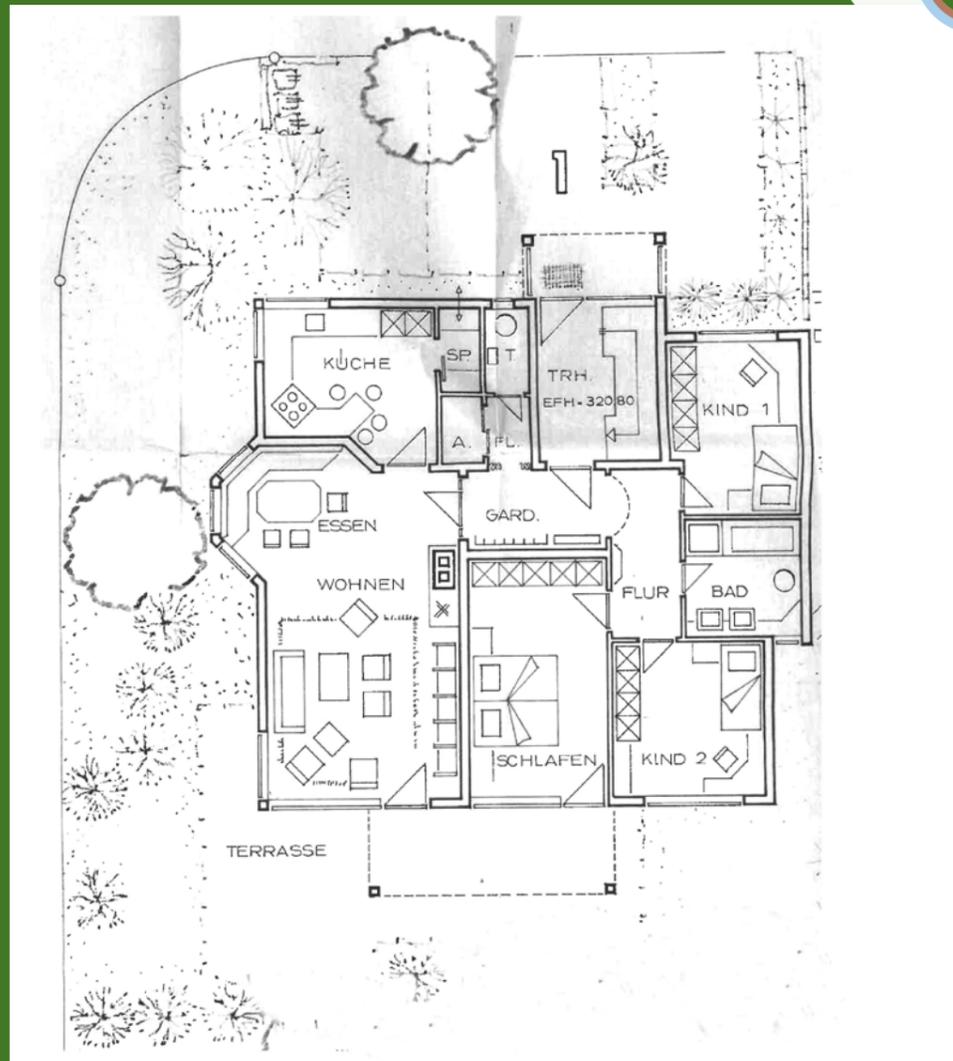
EXPOSÉ-NR. 122043

## DIE FAKTEN

Adresse	<b>71636 Ludwigsburg-Pflugfelden</b>
Lage	<b>Ruhige Wohnlage am Stadtrand</b>
Haustyp	<b>3-Familienhaus</b>
Etagen	<b>4</b>
Zimmer	<b>12</b>
Bäder	<b>3</b>
Wohnfläche gesamt	<b>ca. 293 m<sup>2</sup></b>
Grundstück	<b>573 m<sup>2</sup>, Gesamtgrundstück 860 m<sup>2</sup> (2/3 Miteigentumsanteil)</b>
Baujahr	<b>1990</b>
Garage/ Stellplätze	<b>3 Tiefgaragenstellplätze, 3 PKW-Stellplätze im Freien</b>
Bezug	<b>EG: langfristig vermietet OG: langfristig vermietet DG: langfristig vermietet</b>
Jahresmiete	<b>Ca. 39.500 EUR</b>
Fassade	<b>Verputzt und gestrichen</b>
Bauweise	<b>Massiv, 30 cm Außenwände, kein Wärmedämmverbundsystem</b>
Dach	<b>Satteldach</b>
Heizung	<b>Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung/ Solarmodule für Brauchwassererwärmung</b>
Renovierung	<b>Nicht erforderlich</b>
TV/ Internet	<b>Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar, DSL laut Telekom verfügbar</b>
Energieausweis	<b>Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1990, wesentlicher Energieträger: Erdgas Energiebedarf: 115,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 27.06.2017, gültig bis: 26.06.2027</b>
<b>Kaufpreis</b>	<b>▪ Inkl. einer Einbauküche ▪ Inkl. drei Stellplätze im Freien ▪ Inkl. drei TG-Stellplätzen ▪ Inkl. Hobbyraum</b>
<b>Maklerprovision</b>	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von <b>4,76 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</b>

# NR. 1

# 3



## EG WOHNUNG

Zimmer **4-Zimmer mit Terrasse und Gartenanteil**

Wohnfläche **Ca. 106 m<sup>2</sup>**

Bodenbeläge **Fliesen, Laminat**

Fenster **Isolierverglast mit Kunststoffrahmen**

Einbauküche **Ja, im Eigentum des Mieters**

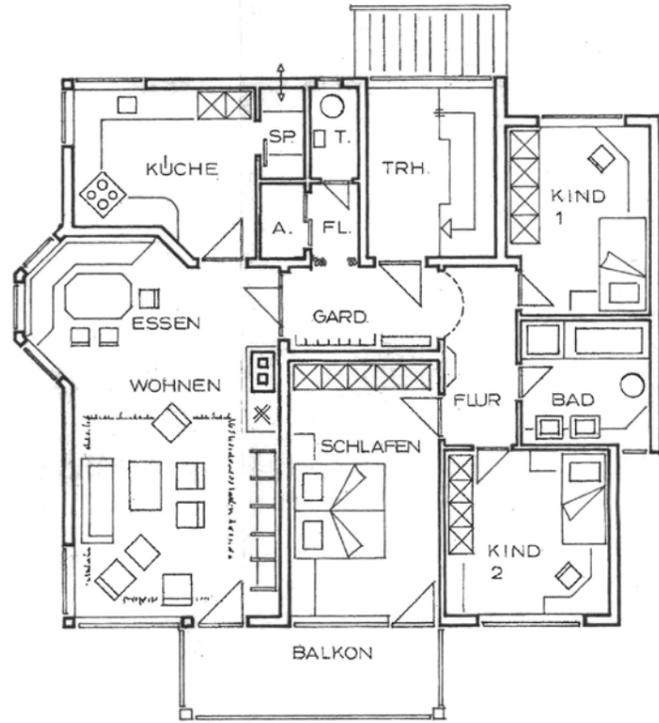
Badezimmer **Mit Badewanne, Dusche, WC, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper und Fenster**

Separates WC **Ja**

Terrasse/ Balkon **Terrasse mit Garten**

# NR. 2

# 3



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2



WC



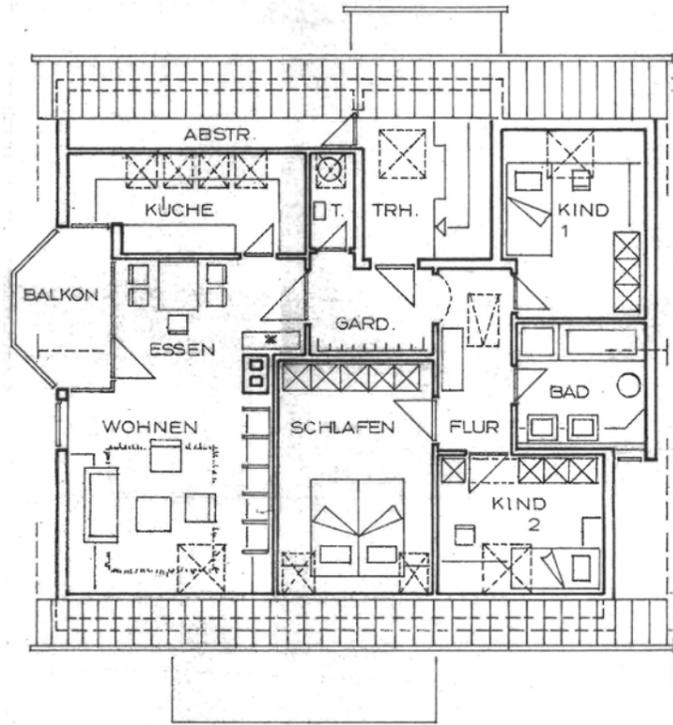
Treppenhaus

## OG WOHNUNG

Zimmer	<b>4-Zimmer mit Balkon</b>
Wohnfläche	<b>Ca. 106 m<sup>2</sup></b>
Bodenbeläge	<b>Fliesen, Laminat</b>
Fenster	<b>Isolierverglast mit Kunststoffrahmen</b>
Einbauküche	<b>Ja, im Eigentum des Mieters</b>
Badezimmer	<b>Mit Badewanne, Dusche, WC, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper und Fenster</b>
Separates WC	<b>Ja</b>
Terrasse/ Balkon	<b>Großer Balkon</b>

NR. 3

3



Wohnzimmer



Balkon



Küche



Kinderzimmer



Schlafzimmer



WC



Badezimmer

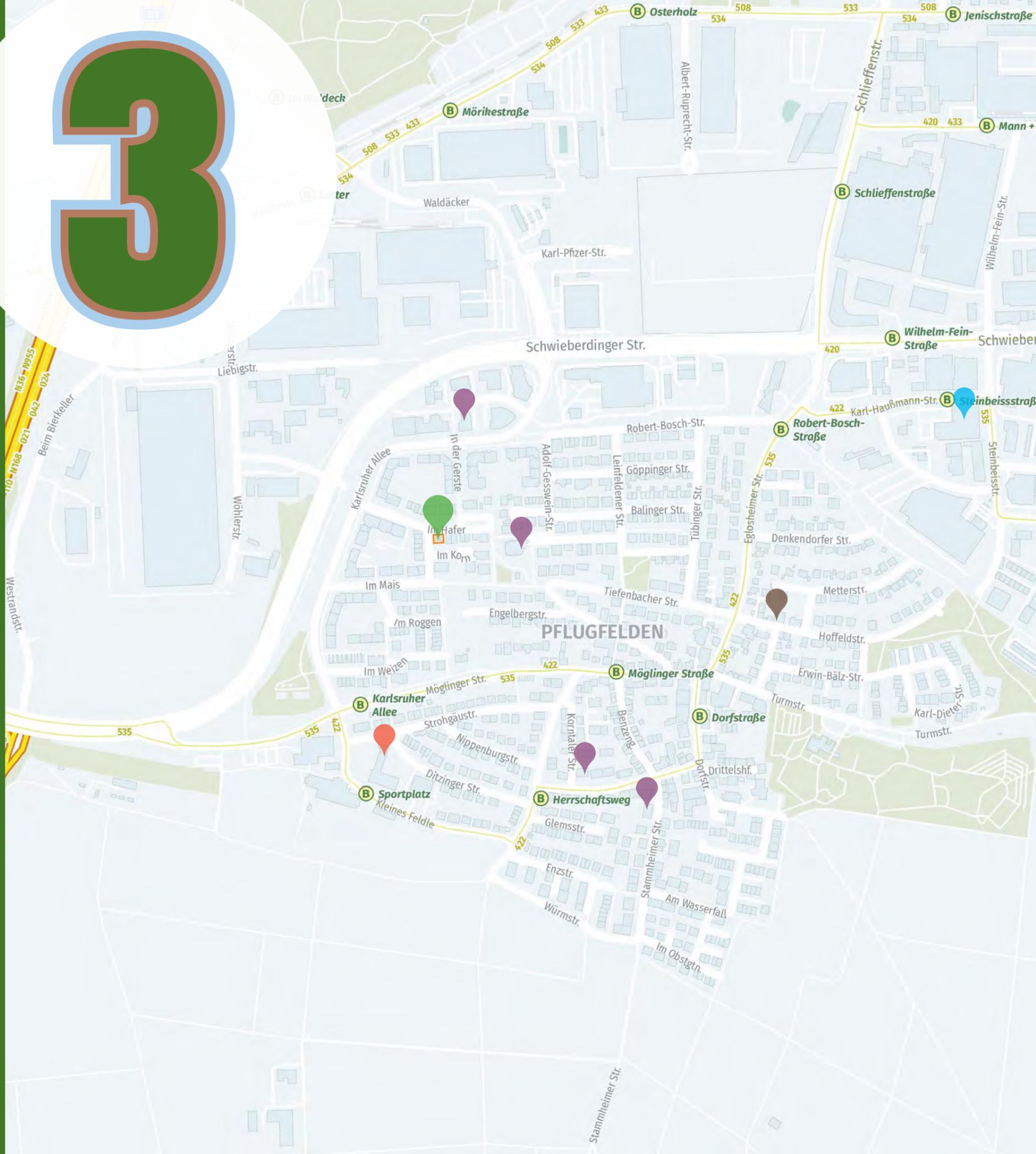
**DG WOHNUNG**

Zimmer	<b>4-Zimmer mit Balkon</b>
Wohnfläche	<b>Ca. 81 m<sup>2</sup> (DIN)</b>
Bodenbeläge	<b>Fliesen, Laminat</b>
Fenster	<b>Isolierverglast mit Kunststoffrahmen</b>
Einbauküche	<b>Ja, im Eigentum des Mieters</b>
Badezimmer	<b>Mit Badewanne, Dusche, WC, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper und Fenster</b>
Separates WC	<b>Ja</b>
Terrasse/ Balkon	<b>Balkon</b>

3



# 3



## 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 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 in vielerlei Hinsicht auch durch seine 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.

**Das Haus liegt im westlichen, ländlich geprägten und sehr beliebten Stadtteil Pflugfelden.** Die hervorragende und kinderfreundliche Infrastruktur dieses Stadtteils bietet vor allem Familien eine hohe Lebensqualität. Die Sonntagsbrötchen sind in wenigen Gehminuten besorgt, der Braten in der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Metzgerei „Wörz“ abgeholt. Mit dem Fahrrad sind der Hofladen „Landwörth“ sowie der „Dobler Milchbauernhof“ im Naherholungsgebiet „Langes Feld“ schnell erreicht. Zahlreiche Kindergärten sind hier angesiedelt sowie eine Grundschule. Für Spaß an der frischen Luft sorgen abwechslungsreiche Spielplätze.

-  **71636 Ludwigsburg-Pflugfelden**
-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**



## IHR ANSPRECHPARTNER

### **Tobias Rienhardt**

Telefon (07141) 92 08 56

t.rienhardt@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](mailto: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>



IMMOBILIEN  
**Rienhardt**

