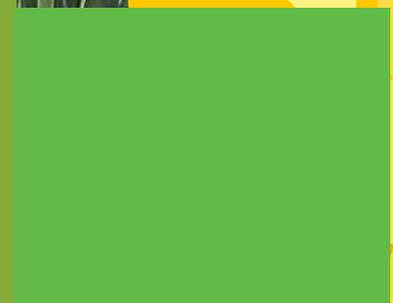




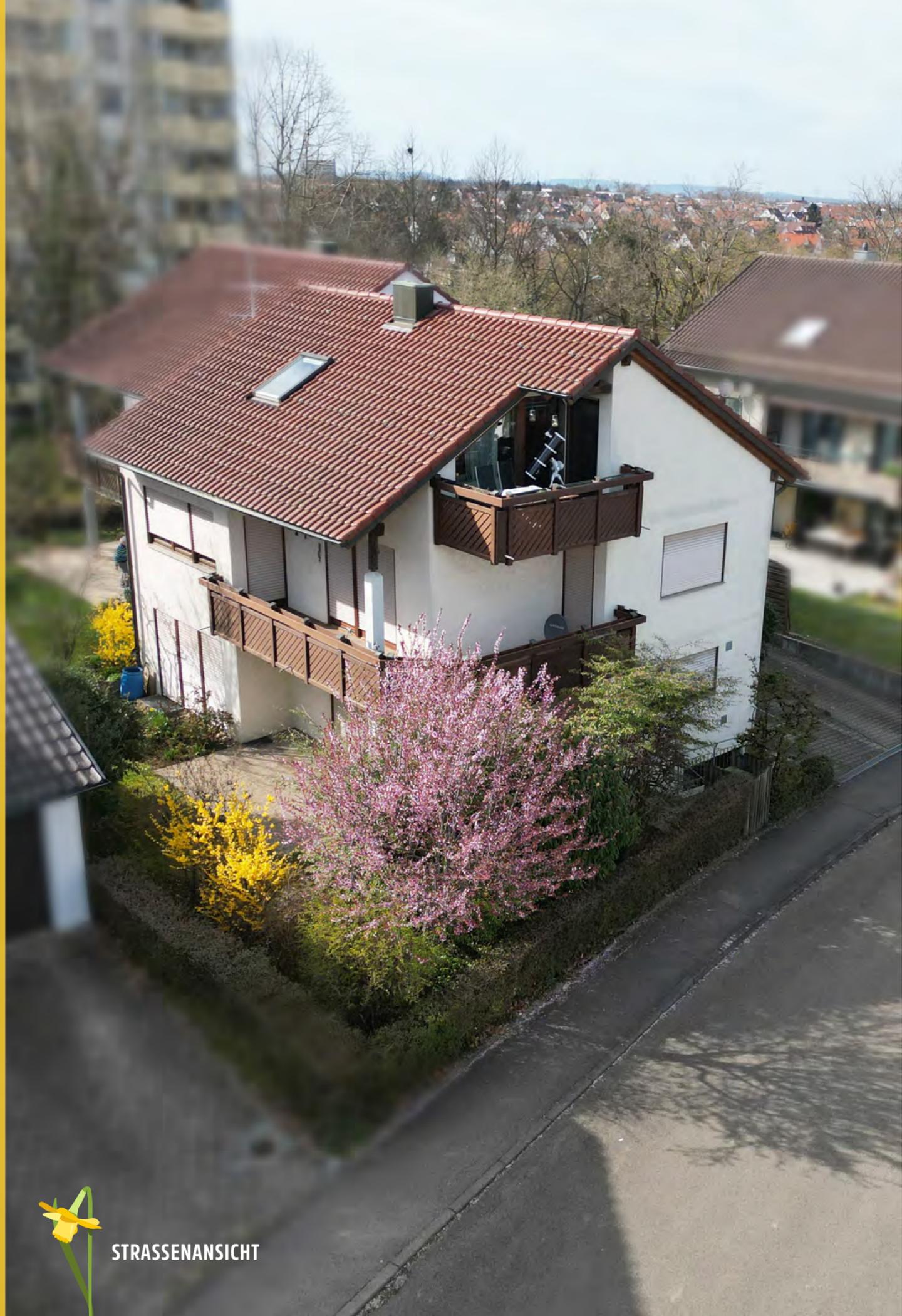
EIN TRAUM VON HÄUSCHEN

DOPPELHAUSHÄLTE IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

IMMOBILIEN
Rienhardt







STRASSENANSICHT

EIN TRAUM VON HÄUSCHEN

DOPPELHAUSHÄLFTE IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

Ein Traum ist unerlässlich, wenn man die Zukunft gestalten will. *Viktor Hugo*

Haben Sie schon einmal von einem Haus geträumt, während Sie tief und fest geschlafen haben? Das Symbol des Hauses in der Traumdeutung kann als Zuflucht, Zuhause oder auch Rückzugsort gedeutet werden. Weitere Fragestellungen in der Auslegung wären zum Beispiel, ob es ein großes oder kleines Haus war? Ob es schön eingerichtet oder eher unordentlich gestaltet war und von welchen Räumen geträumt wurde.

Wir sind keine Experten was Traumdeutung betrifft. Unsere Leidenschaft ist es, Ihren Traum vom eigenen Zuhause im realen Leben wahr werden zu lassen. Wenn Sie diese Zeilen lesen, träumen Sie sicher hellwach diesen Traum und wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Familienhäuschen in toller Lage auf den nächsten Seiten vorstellen zu dürfen!

Herzlichst
Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion



HAUSTÜR



EIN TRAUM VON HÄUSCHEN

HIGHLIGHTS

- Naturnahe, familienfreundliche Lage am Feldrand
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Massive Bauweise (30 cm Poroton)
- Gute Aufteilung
- Terrasse und Garten
- Einzelgarage mit PKW-Stellplatz davor





TERRASSE UND GARTEN ANSICHT 1



TERRASSE UND GARTEN ANSICHT 2





WILLKOMMEN!

In der **Hauptwohnung im Erdgeschoss** werden Sie mit einer großzügigen Diele empfangen. Von hier sind alle Zimmer dieser Wohnebene zugänglich. Ein **großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten** ist das Herzstück des Hauses. Außerdem sind eine Küche mit praktischer Speisekammer sowie ein Gäste-WC auf dieser Ebene vorhanden.

Über eine schöne **Holzwendeltreppe** gelangen Sie ins **Obergeschoss**, indem Ihnen **drei weitere Zimmer** zur Verfügung stehen. **Ein großer Balkon ist von jedem der Zimmer zugänglich**. Außerdem ist auf dieser Ebene natürlich auch ein Badezimmer vorhanden.

Die **Einliegerwohnung im Dachgeschoss** besteht aus einem **großen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon**, einer kleinen Küche, einem Badezimmer sowie einem Abstellraum.

Das **Untergeschoss** ist mit zwei Kellerräumen, einem **Gewölbekeller mit Ziegelboden**, einer Waschküche mit Außentreppe sowie einem Abstellraum unter der Treppe ausgestattet.

Eine angebaute **Einzelgarage** mit manuellem Kipptor sowie ein **Stellplatz** davor vervollständigen dieses tolle Angebot.

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





EG KÜCHE MIT SPEISEKAMMER



TREPPE ZUM OG

EXPOSÉ-NR. 123012

DIE FAKTEN



Adresse	71640 Ludwigsburg-Oßweil	
Lage	Ruhiges, naturnahes Wohngebiet in Ortsrandlage	
Haustyp	Doppelhaushälfte	
Etagen	4	
Zimmer	5½	
Bäder	2	
Wohnfläche	Hauptwohnung	Ca. 124 m²
	Einliegerwohnung	Ca. 42 m²
	Gesamt	Ca. 166 m²
Grundstück	260 m²	
Baujahr	1986 (Erstbezug 1988)	
Garage/ Stellplätze	Einzelgarage mit Kipptor und ein PKW-Stellplatz davor	
Dach	Satteldach	
Fassade	Verputzt und gestrichen	
Massive Bauweise	30 cm Poroton	
Fenster	Isolierglasfenster mit Holzrahmen	
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung EG Fußbodenheizung und im Badezimmer im OG	
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend	
Bodenbeläge	Fliesen, Kork, Teppich, Laminat	
Badezimmer	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC	
TV/ Internet	Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar, DSL laut Telekom verfügbar	
Miete DG	Die Wohnung ist befristet vermietet (2024). Mietertrag p.a. 4.200 EUR.	
Bezug	Hauptwohnung (EG + OG): Kurzfristig möglich Einliegerwohnung: Befristet vermietet	
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1986, Baujahr Wärmeerzeuger: 1987, wesentlicher Energieträger: Heizöl EL, Energiebedarf: 257,1 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 24.03.2023, gültig bis: 23.03.2033	
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inkl. Garten und Terrasse mit Markise ▪ Inkl. Einzelgarage mit manuellem Kipptor und ein PKW-Stellplatz davor 	
Maklerprovision	<p>Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionteilung in Höhe von</p> <p>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</p>	





OG SCHLAFZIMMER











OG BADEZIMMER ANSICHT 1



OG BADEZIMMER ANSICHT 2



OG BADEZIMMER ANSICHT 3

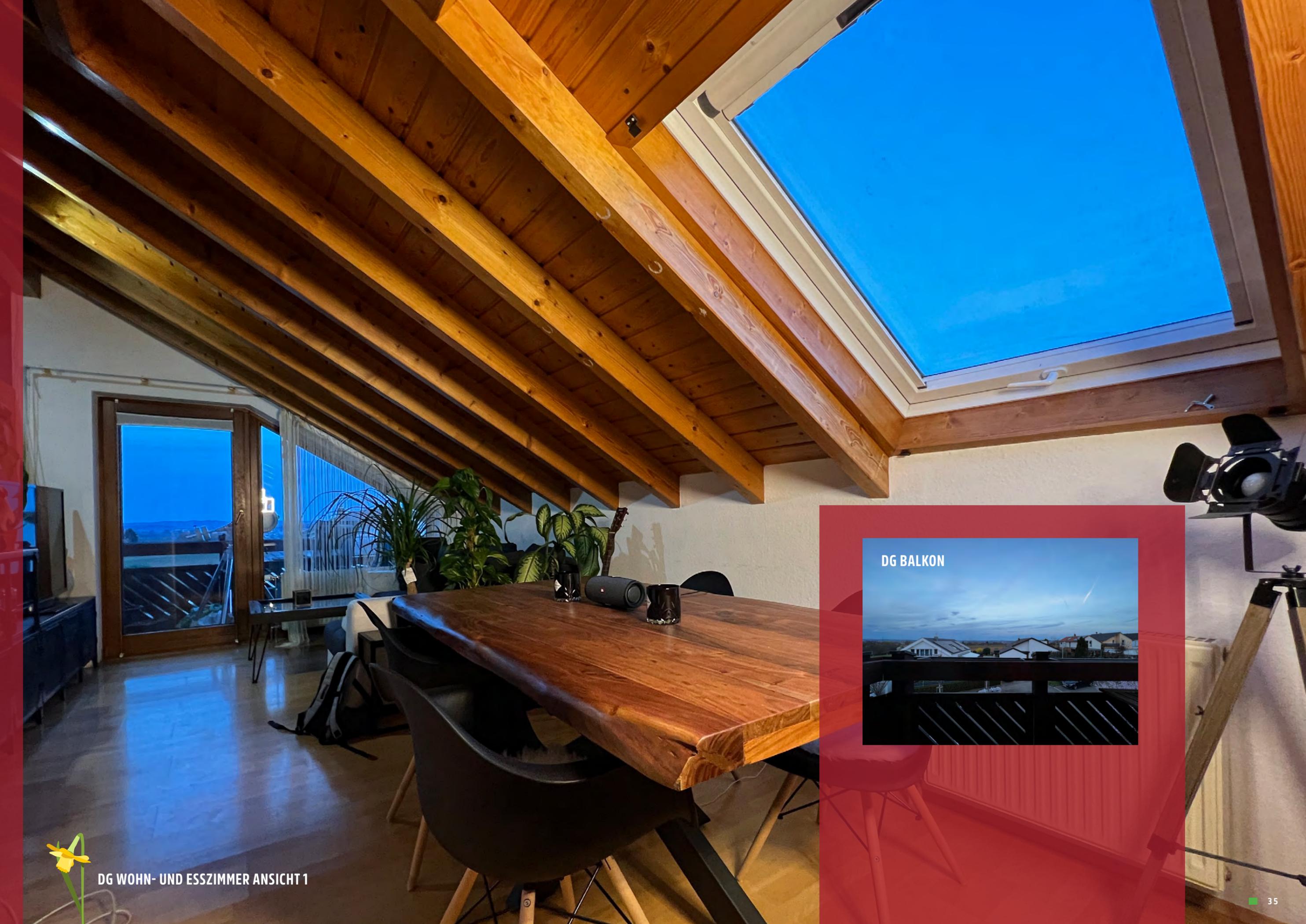




EG TREPPENHAUS



DG TREPPENHAUS



DG BALKON



DG WOHN- UND ESSZIMMER ANSICHT 1



DG WOHN- UND ESSZIMMER ANSICHT 2



DG KÜCHE



DG SCHLAFZIMMER



DG BADEZIMMER



EIN TRAUM VON HÄUSCHEN

GRUNDRISS UG



- 01 FLUR
- 02 GEWÖLBKELLER
- 03 WASCHKÜCHE
- 04 HEIZUNG/ TECHN
- 05 ABSTELLRAUM
- 06 ABSTELLRAUM

EIN TRAUM VON HÄUSCHEN

GRUNDRISS EG



- 01 DIELE
- 02 WC
- 03 SPEISEKAMMER
- 04 KÜCHE
- 05 ESSZIMMER
- 06 TERRASSE
- 07 WOHNZIMMER
- 08 GARAGE

EIN TRAUM VON HÄUSCHEN

GRUNDRISS 0G



- 01 FLUR
- 02 BADEZIMMER
- 03 KINDERZIMMER
- 04 BALKON
- 05 KINDERZIMMER
- 06 SCHLAFZIMMER

EIN TRAUM VON HÄUSCHEN

GRUNDRISS DG



- 01 DIELE
- 02 BADEZIMMER
- 03 KÜCHE
- 04 ZIMMER
- 05 BALKON
- 06 ABSTELLRAUM

EIN TRAUM VON HÄUSCHEN



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 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.

Diese schöne Doppelhaushälfte mit Garten befindet sich in familienfreundlicher Lage im beliebten Stadtteil „Oßweil“ direkt am Feldrand. Wohnlagen wie diese, in unmittelbarer Nähe zur Natur, mit guten Anbindungen an Kindergärten und Schulen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind bestens geschaffen für Familien mit Kindern! Der Stadtteil Oßweil bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In wenigen Autominuten sind u.a. eine Norma- und eine Penny-Filiale, der Frischemarkt „Kiwi“, zwei Bäckereien und eine Metzgerei erreichbar. Zusätzlich befinden sich in naher Umgebung zwei Bio-Hofläden. Der Wochenmarkt auf dem Marktplatz in Ludwigsburg findet immer dienstags, donnerstags und samstags statt. Das Einkaufszentrum Breuningerland mit über 120 Geschäften und das Möbel- und Einrichtungshaus Ikea sind mit dem Auto in 15 Minuten erreichbar.

-  **71640 Ludwigsburg / Oßweil**
-  **KINDERGARTEN**
-  **GRUNDSCHULE**
-  **SUPERMARKT**
-  **BÄCKEREI**
-  **RESTAURANT**



**EIN TRAUM
VON HÄUSCHEN**





**EIN TRAUM
VON HÄUSCHEN**
DOPPELHAUSHÄLFTE IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL

IHR ANSPRECHPARTNER

Markus Schwarz

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 01728378424

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>



IMMOBILIEN
Rienhardt

