



**ANNO**  
**\*1935\***

Doppelhaushälfte mit viel Charme  
in Ludwigsburg-Schlösslesfeld

IMMOBILIEN  
**Rienhardt**





**Die 1930er Jahre** waren eine Zeit des kulturellen Aufbruchs, in der verschiedene Trends existierten und ein modernes Lebensgefühl beeinflusste. Der Tonfilm ermöglichte eine neue Form der Unterhaltung, die Musikszene wurde durch Swing und Jazz bereichert und in der Modewelt waren Accessoires wie Hüte und Handschuhe beliebte Ergänzungen zu den eleganten Outfits.

Der Baustil der 1930er Jahre in Deutschland war stark von den politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Umständen der Zeit geprägt. Ein zentrales Merkmal war die **Reduktion auf das Wesentliche** –

Architekten strebten nach **Schlichtheit** und **Einfachheit**, sowohl aus ästhetischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen. Ebenso

die Aufteilung der Gebäude war funktional und rational gestaltet sowie **klar strukturiert** und an die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten.

Die schöne **Doppelhaushälfte** ist durch diese Charakteristika geprägt und trägt seinen **nostalgischen Charme** mit Stolz. Zugleich wartet dieses Haus mit einem umfassenden Sanierungsbedarf darauf, durch eine liebevolle Sanierung zu neuem Glanz zu erstrahlen.

Wir sind auf Ihre Ideen gespannt!

**Herzlichst Ihre Sarah Hörster**

Exposé-Redaktion

Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen:  
[www.immobiliien-rienhardt.de/kontakt/suchprofil](http://www.immobiliien-rienhardt.de/kontakt/suchprofil)



Folgen Sie uns auf Instagram:  
**@Immobilien\_rienhardt**















**STRASSENANSICHT**





## FENSTER LADEN

Fensterläden verleihen jedem Gebäude eine charmante, lebhafte Note und gleichzeitig eine subtile Vintage-Ästhetik. Außerdem dienen sie als praktischer Sonnenschutz und können die Raumtemperatur regulieren.

SEITENANSICHT 1

GRUNDSTÜCKSGRENZE





SEITENANSICHT 2



Exposé Nr. 124006

# DIE FAKTEN

Adresse	Händelstraße 1, 71640 Ludwigsburg
Lage	Ruhiges, naturnahes Wohngebiet im Schlößlesfeld
Haustyp	Doppelhaushälfte
Etagen	4
Zimmer	6
Bäder	Kein Badezimmer vorhanden
Separate WCs	2
Wohnfläche	Ca. 107 m <sup>2</sup> (inkl. Ausbaureserve im DG)
Grundstück	234 m <sup>2</sup>
Baujahr	1935
Stellplatz	Nicht vorhanden
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen
Heizung	OG: Gaseinzelofen DG: Holzeinzelofen
Elektrik	Zweiadrig
Bodenbeläge	PVC, Holzdielen
TV/Internet	DSL laut Vodafone verfügbar
Bezug	Kurzfristig möglich
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1935, Baujahr Wärmeerzeuger: 1999, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Stückholz, Energiebedarf: 264,1 kWh/(m <sup>2</sup> a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 04.03.2024, gültig bis: 03.03.2034
Kaufpreis	<div>▪ Inkl. kleinem Garten</div> <div>379.000 EUR</div>
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





EG ZIMMER 1





EG ZIMMER 2 ANSICHT 1





EG ZIMMER 2 ANSICHT 2



Die **Doppelhaushälfte** besteht aus **drei Wohnebenen**, die durch ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden sind. Die Ebenen im Erd- und 1. Obergeschoss sind baugleich und bestehen jeweils aus zwei Zimmern. Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Ein Badezimmer ist nicht vorhanden.

Im **Erd- und Obergeschoss** sind alle Zimmer jeweils über einen Flur erschlossen. Hierzu gehören **zwei gleich große Zimmer**, eine Küche sowie ein separates WC.

Im **Dachgeschoss** stehen Ihnen **zwei weitere Zimmer** zur Verfügung. Außerdem ist ein **Dachboden** vorhanden.

Über eine Ausziehtreppe im Dachgeschoss ist die **Bühne** erreichbar, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier sind neben einem **Gewölbekeller** mit Holzlatten abgetrennte Kellerabteile vorhanden.

Das Haus verfügt über einen **Vorgarten** sowie einen kleinen Garten im hinteren Teil des Grundstücks, auf welchem ein Schuppen für Gartengeräte steht.

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





EG KÜCHE





OG ZIMMER 1





## HOLZDIELEN

Holzdielen sind eine zeitlose Wahl, die Wärme, Charakter und Gemütlichkeit in jeden Raum bringen.

Ihre natürliche Schönheit und Vielseitigkeit machen sie zu einer beliebten Option für Wohnräume.

Sie bieten eine warme Oberfläche und können mit der richtigen Pflege sehr lange halten.





OG KÜCHE







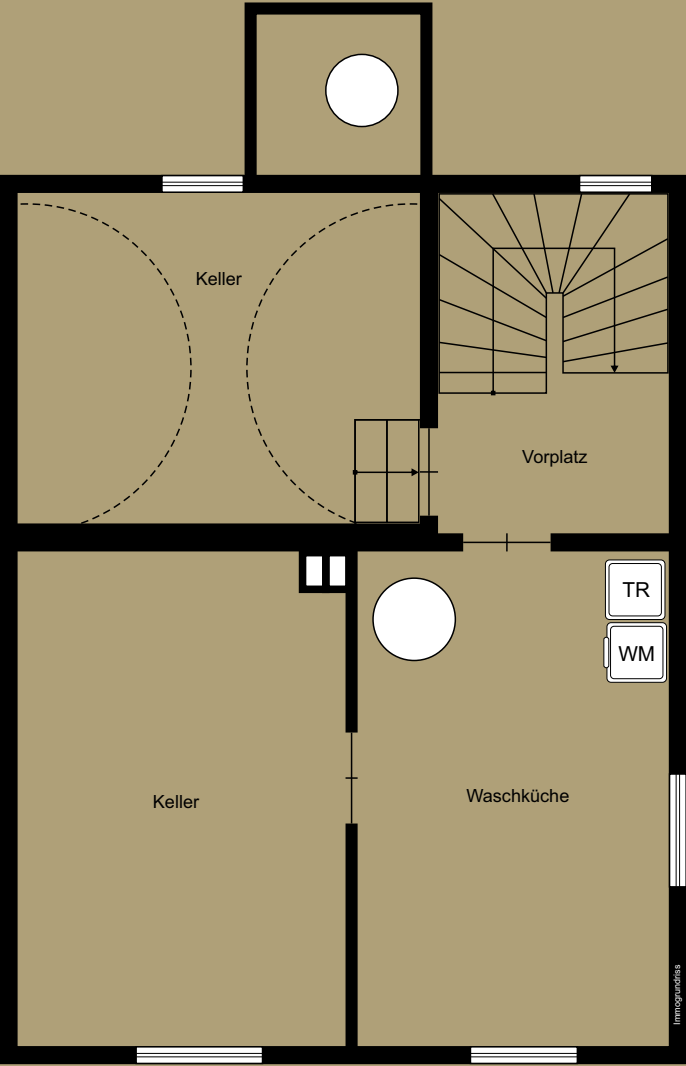


DG ZIMMER 2 ANSICHT 1



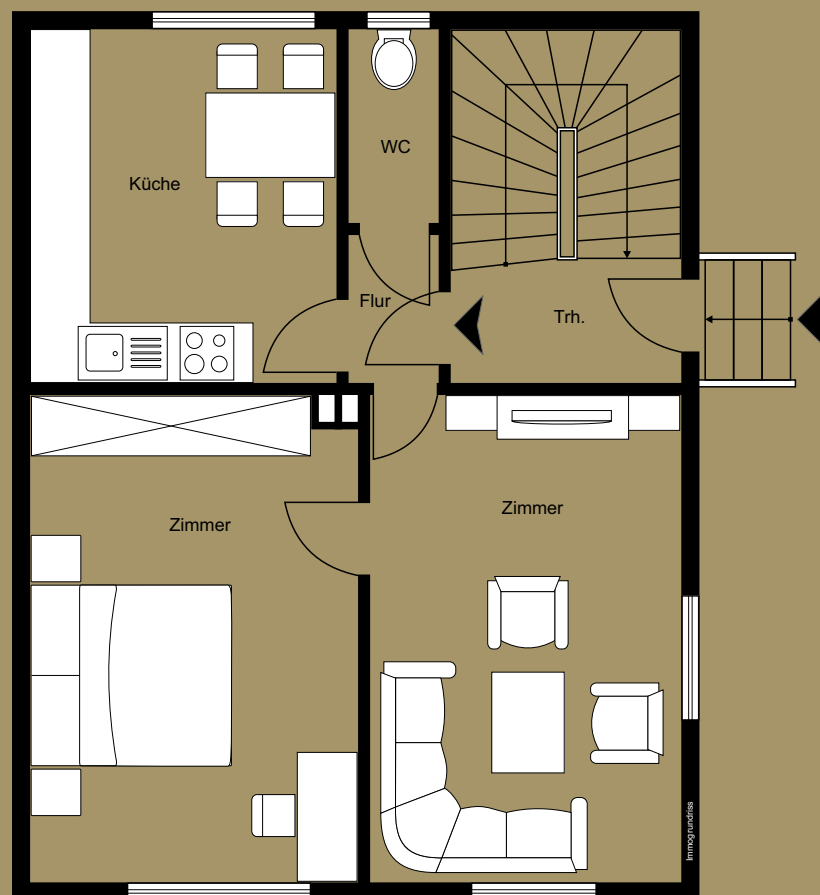


DG ZIMMER 2 ANSICHT 2

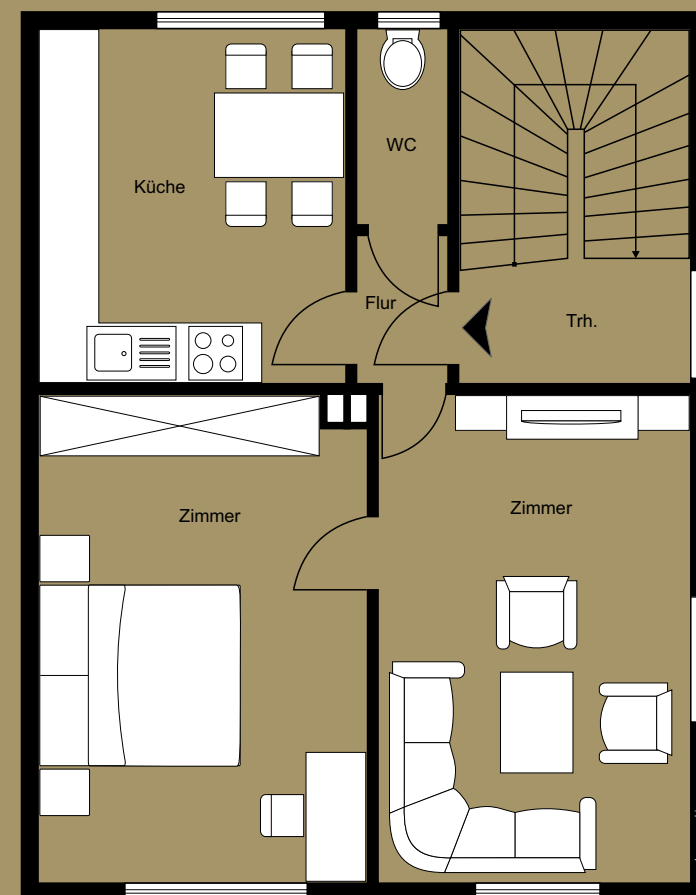


GRUNDRISS UG



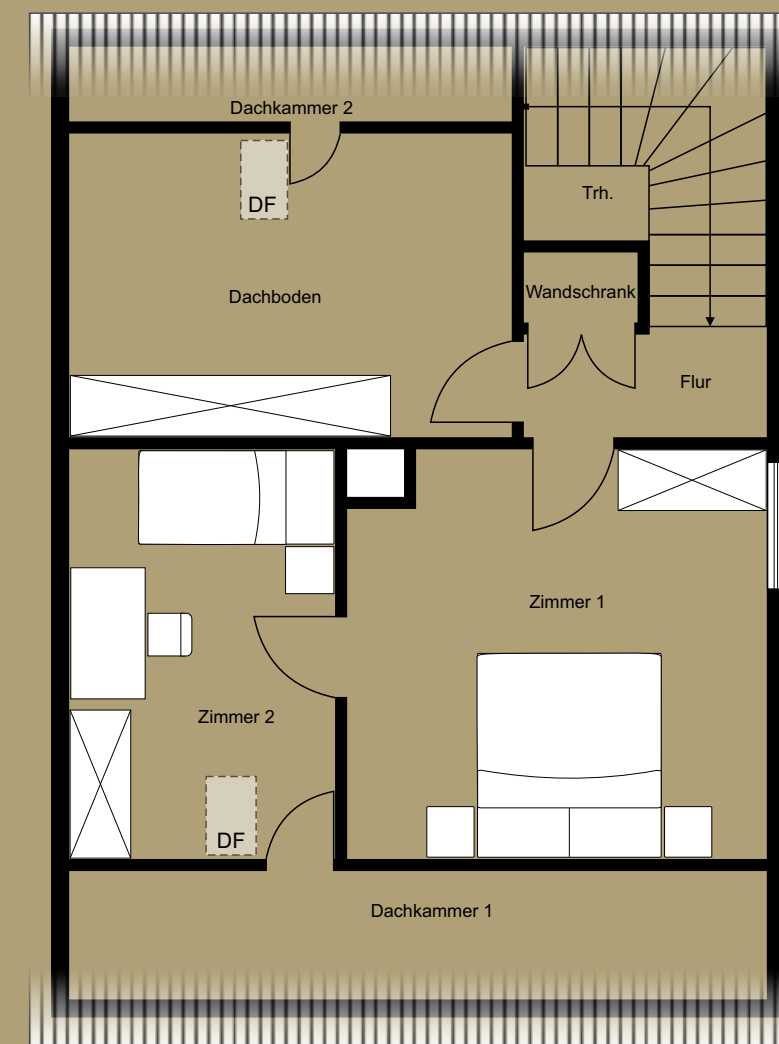


**GRUNDRISS EG**



**GRUNDRISS OG**



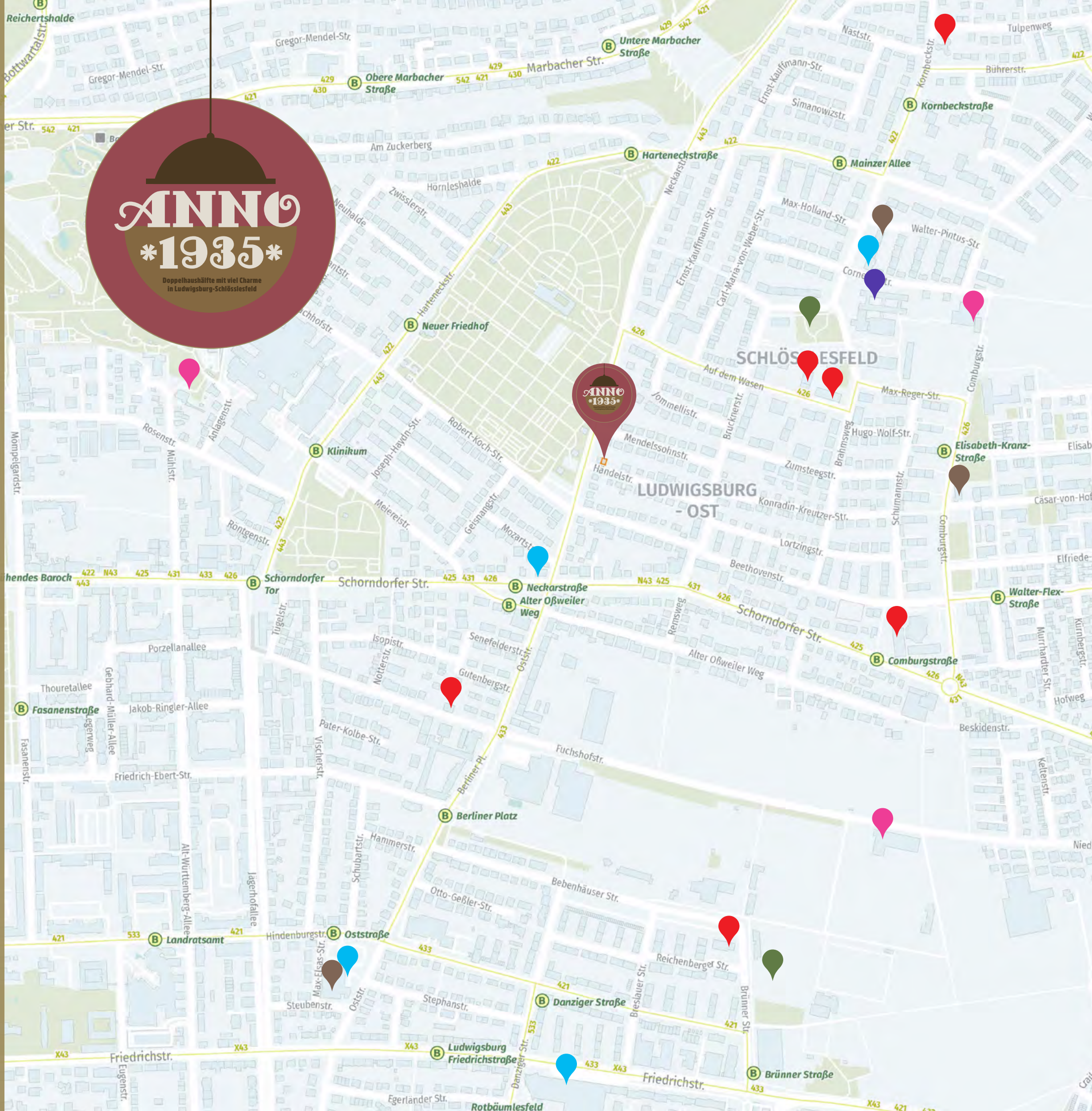


**GRUNDRISS DG**









## 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.

**Das Haus liegt im attraktiven Stadtteil Ludwigsburg Schlößlesfeld in ruhiger Wohnlage.** Die direkte Umgebung ist geprägt von weiteren Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Die nächste Bushaltestelle ist zwei Minuten zu Fuß entfernt. Der Bus bringt Sie in ca. 15 Minuten zum Bahnhof. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten. Selbst ein Einkaufsbummel in der Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr sechs Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz.



**Händelstraße 1,  
71640 Ludwigsburg**



**SPIELPLATZ**



**KINDERGARTEN**



**GRUNDSCHULE**



**BÄCKEREI**



**RESTAURANT**



**SUPERMARKT**



## 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](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**