Ludwigsburg – Ost

Stilvoll modernisiertes und gepflegtes Stadthaus mit separater Dachgeschosswohnung in Ludwigsburg

Objektnummer: 26152032



KAUFPREIS: 1.049.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 410 m²

Objektnummer: 26152032 - 71638 Ludwigsburg – Ost

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26152032 - 71638 Ludwigsburg – Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	26152032
Wohnfläche	ca. 223 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	1.049.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26152032 - 71638 Ludwigsburg – Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112.72 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26152032 - 71638 Ludwigsburg – Ost

Ein erster Eindruck

* Stilvoll modernisiertes und äußerst gepflegtes Stadthaus mit separater Dachgeschosswohnung in Ludwigsburg Ost *

Dieses charmante und äußerst gepflegte Stadthaus aus dem Jahr 1939 verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. In zentraler, fußläufig zur Innenstadt gelegener Lage bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen und privatem Rückzugsort. Im Jahr 2005 wurde das Gebäude – mit Ausnahme des Dachgeschosses und des Daches – umfassend saniert und einschließlich entsprechender Dämmmaßnahmen modernisiert.

Mit rund 223 m² Wohnfläche, sieben Zimmern und vier Schlafzimmern bietet die Immobilie großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Wohnkonzept wird maßgeblich durch die großzügige Hauptwohneinheit mit ca. 174 m² Wohnfläche geprägt, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt. Ergänzt wird diese durch eine kleinere separate Wohnung mit ca. 49 m² Wohnfläche im Dachgeschoss, die sich beispielsweise für Angehörige, Gäste oder zur separaten Vermietung anbietet.

Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, während großformatige Bodenfliesen das moderne Ambiente unterstreichen. Die hochwertige Einbauküche von LEICHT mit zentraler Kochinsel und Elektrogeräten von Miele fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

In den Zimmern im Obergeschoss sorgt Echtholzparkett für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist modernisiert und verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche mit Rainshower.

Die kleinere Wohneinheit im Dachgeschoss befindet sich in einem nicht modernisierten Zustand und bietet mit ihrem eigenen Badezimmer Potenzial für eine individuelle Neugestaltung und Anpassung an persönliche Wohnbedürfnisse.

Ein besonderes Highlight ist der attraktive Gewölbekeller, der mit seiner charakteristischen Architektur den ursprünglichen Charme des Hauses bewahrt und sich beispielsweise als stilvoller Weinkeller anbietet. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort.

Der äußerst gepflegte Garten mit Süd-West-Ausrichtung und zwei großzügigen Terrassen lädt zum Entspannen ein. Die geschützte Grundstücksgestaltung bietet dabei angenehme Privatsphäre. Im Jahr 2022 wurden der Zaun, der Briefkasten sowie

die zweite Terrasse erneuert.

Ein weiterer Vorzug ist die zentrale und zugleich angenehme Wohnlage in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die Annehmlichkeiten des Stadtlebens lassen sich bequem erreichen, während der eigene Garten einen geschützten privaten Rückzugsort bietet.

Ein äußerst gepflegtes und charaktervolles Stadthaus, das großzügiges Wohnen über zwei Etagen, eine zusätzliche separate Dachgeschosswohnung, hochwertige Ausstattung und eine zentrale Lage auf ansprechende Weise vereint.

Objektnummer: 26152032 - 71638 Ludwigsburg – Ost

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Ludwigsburg und überzeugt durch ihre attraktive, insbesondere für Familien ideale Wohnlage. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer bzw. näherer Umgebung.

Der historische Ludwigsburger Marktplatz mit seinem vielfältigen Angebot an Cafés, Restaurants und Geschäften ist bequem fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus gewährleisten die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße B27 und der Autobahn A81 eine hohe Mobilität und Flexibilität. Somit vereint die Lage ein familienfreundliches Wohnumfeld mit den Vorzügen einer stadtnahen und gut angebundenen Wohnlage.

Objektnummer: 26152032 - 71638 Ludwigsburg – Ost

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26152032 - 71638 Ludwigsburg – Ost

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg
Tel.: +49 7141 - 79 71 640
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com