

REIHENMITTELHAUS
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL



Rotbäumle



IMMOBILIEN
Rienhardt







Rotbäume

HIGHLIGHTS

- **Ruhige und familienfreundliche Lage in Ludwigsburg-Ossweil**
- **Geräumiger Grundriss**
- **Terrasse und kleinem Garten**
- **Einzelgarage mit Stellplatz**
- **Viel zusätzliche Nutzfläche im UG**



STRASSENANSICHT 1



GARTENANSICHT 1



Ein Rotbäumle



Willkommen im charmanten Ludwigsburg-Ossweil, wo das "Rotbäumle" nicht nur eine Straße ist, sondern ein Versprechen von familiärem Glück.

In dieser freundlichen Umgebung erwartet Sie ein Reihemittelhaus mit fünf großzügigen Zimmern, das optimalen Platz für Ihre Familie bietet.

Perfekt eingebettet in eine der wohl kinderfreundlichsten Stadt-

teilen Ludwigsburgs lädt das Haus zum Heimkommen ein.

Eine Kindertagesstätte gleich um die Ecke sorgt für das Wohlbefinden der Kleinsten, während Sie sich entspannt zurücklehnen können, denn hier ist das Gute so nah.

Wir freuen uns Ihnen dieses Raumwunder auf den folgenden Seiten näher vorzustellen.

Herzlichst Ihre Eleonore Sanchez
Exposé-Redaktion

Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab – einfach Suchprofil erstellen:
www.immobilien-rienhardt.de/kontakt/suchprofil



Folgen Sie uns auf Instagram:
[@immobilien_rienhardt](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)





STRASSENANSICHT 2



Exposé Nr. 124014

Die Fakten



EG TREPPE



KELLERRAUM

Adresse	71640 Ludwigsburg
Lage	Ruhiges Wohngebiet in Ludwigsburg-Oßweil
Haustyp	Reihenmittelhaus
Etagen	4
Zimmer	5
Bäder	1
Separate WCs	1
Wohnfläche	Ca. 136 m²
Grundstück	171 m² (inkl. Garagenfläche und Fläche an Garagenhof)
Baujahr	1972
Stellplatz	1 Garage im Garagenhof
Fassade	Verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach
Fenster	Kunststoff-Isolierverglast, teilweise Holz-Doppelverglast
Heizung	Ölzentralheizung mit Warmwasser 4.800l Stahl-Öltank
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Kork, Teppich, Linolium
Badezimmer	Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC
TV/Internet	DSL laut Vodafone verfügbar. Glasfaserausbau erfolgt bald.
Bezug	Kurzfristig möglich
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1972, Wärmeerzeuger: 1997, wesentlicher Energieträger: Heizöl, Energiebedarf: 234,7,5kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: G, Austellungsdatum: 21.04.2024, gültig bis: 20.04.2034

Kaufpreis **• Inkl. Garagenstellplatz**

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 FLUR

Willkommen im Rotbäumle



EG KÜCHE ANSICHT 1

Empfangen werden Sie von einem **Eingangsbereich** mit Garderobe und **Gäste-WC**. Von hier erreichen Sie die **Küche** sowie das **Wohn- und Esszimmer**, welches einen Zugang zur überdachten **Terrasse** und zum kleinen **Garten** hat.

Eine **Stahlwagentreppe** führt ins Obergeschoss, welches über **drei weitere Zimmer** sowie ein großzügiges **Tageslichtbad** verfügt.

Im ausgebauten **Dachgeschoss** befindet sich **ein größeres Zimmer** mit zwei Dachflächenfenstern und einem Waschbecken.

Das **Untergeschoss** besteht aus einem beheizbaren **Hobbyraum**, sowie einem **Kellerraum** und dem **Heizraum mit Öltank**.

Ebenfalls zum Haus zugehörig ist eine **Einzelgarage** im angrenzenden Garagenhof mit manuellem Kipptor.

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



STAHLWANGENTREPPE



EG GÄSTE WC





TERRASSE ANSICHT 1



TERRASSE ANSICHT 2

Die optimale Raumaufteilung

In einem Zuhause wie diesem, mit einer optimalen und großzügigen Raumaufteilung, genießen Sie nicht nur einen geräumigen Wohn- und Essbereich, sondern auch eine effiziente Nutzung jedes Quadratmeters.

Vom freundlichen und hellen Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss über die privaten Schlafräume im ersten Stock bis hin zum vielseitigen Dachgeschoss – hier findet jeder sein persönliches Refugium.

Diese perfekte Aufteilung bietet jedem Familienmitglied den Freiraum, den es braucht, und schafft gleichzeitig ein Gefühl von Zusammengehörigkeit und Geborgenheit.



EG KÜCHE ANSICHT 2

OG SCHLAFZIMMER

OG KINDERZIMMER 1







OG BADEZIMMER ANSICHT 1



OG BADEZIMMER ANSICHT 2



DG ZIMMER ANSICHT 1

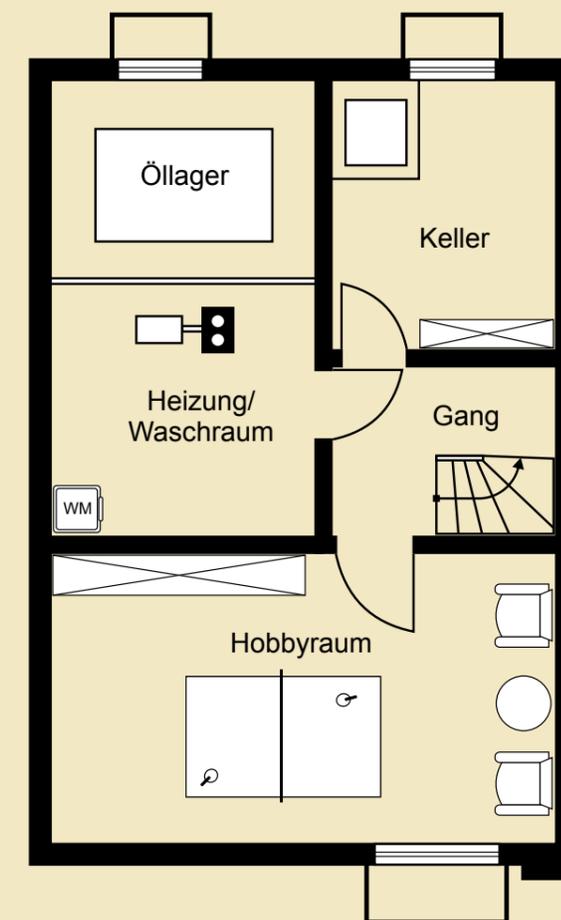


DG ZIMMER ANSICHT 2

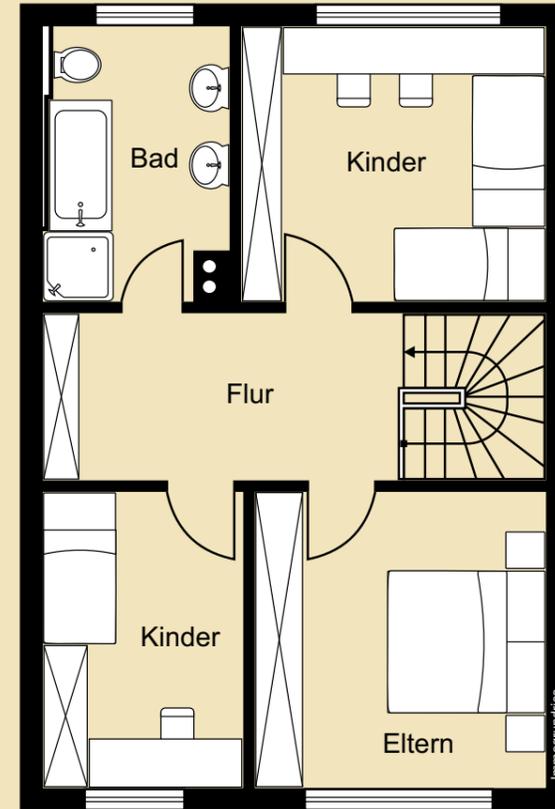
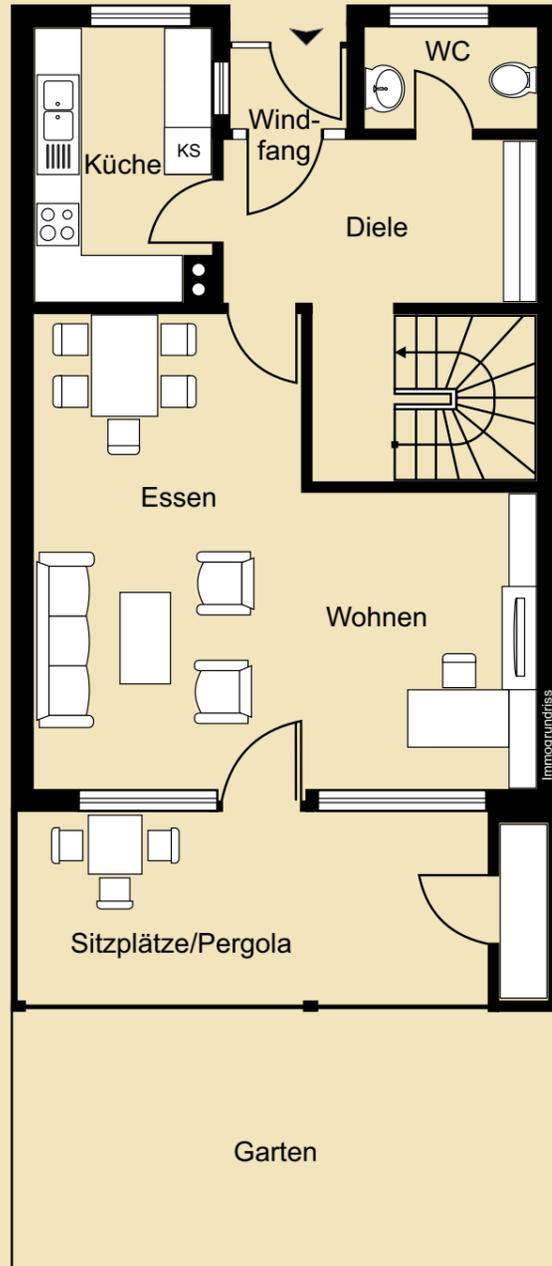




UG HEIZRAUM



(nicht maßstabgerecht)

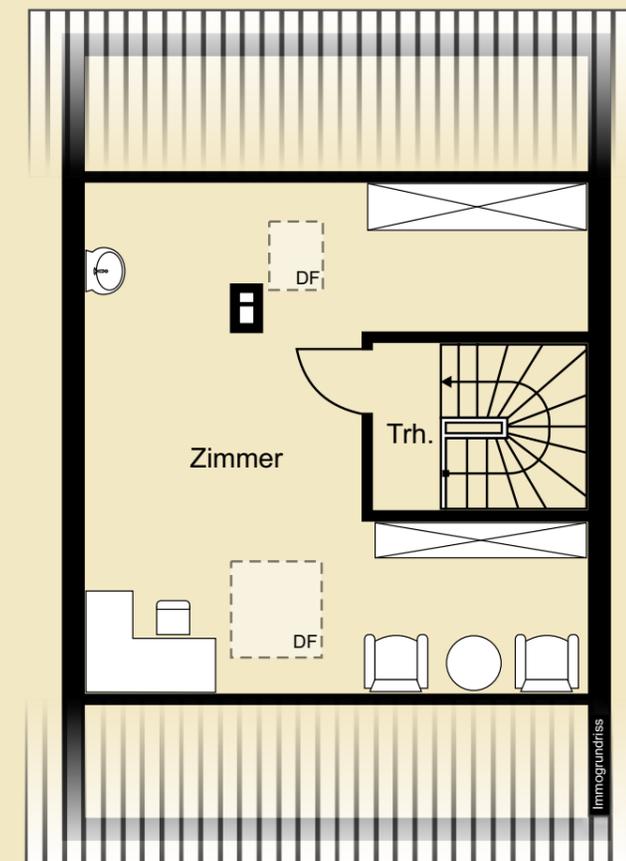


(nicht maßstabgerecht)

(nicht maßstabgerecht)



DG ZIMMER ANSICHT 3



(nicht maßstabgerecht)









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 befindet sich im beliebten Stadtteil OBweil in familienfreundlicher, zentraler Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Die Nachbarschaft besteht vorwiegend aus weiteren Reihenhäusern. Ein Supermarkt, eine Metzgerei und ein Bäcker sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Fahrrad befinden Sie sich in ca. drei Minuten inmitten von Feldern und Wiesen, wo schöne Wander- und Fahrradwege zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Auch ein Einkaufsbummel in die Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Die evangelische Kindertageseinrichtung „Wolkentor“ befindet sich in zwei Gehminuten, direkt um 's Eck. Die Grundschule in Ossweil erreichen Sie in weniger als zehn Gehminuten. Ungefähr zehn Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz, zum Bahnhof sind es zwölf Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie gut vernetzt. Zu Fuß sind es drei Minuten an die nächste Bushaltestelle.



-  SPIELPLATZ
-  BÄCKEREI
-  KINDERGARTEN
-  RESTAURANT
-  GRUNDSCHULE
-  SUPERMARKT

Rotbäumele



IMMOBILIEN
Rienhardt

TOBIAS DZEWIOR



Rotbäume

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dzewior

Telefon (07141) 920856

Mobil 01628544448

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

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

