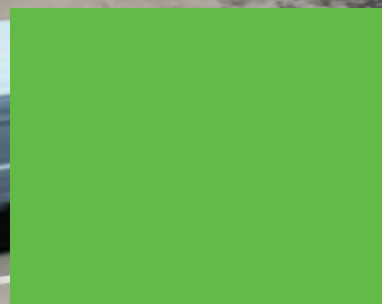




IMMOBILIEN  
**Rienhardt**







DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-HOHENECK

Stadtnahe und beliebte Wohnlage

Grundstück mit Garten

Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe

Doppelgarage mit großem Vorplatz













## Willkommen!

Das solide, 1958 errichtete 3-Familienhaus liegt in zentraler und zugleich naturnahen Lage im Ludwigsburger Stadtteil Hoheneck.

Die **drei großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen** sind durchdacht gestaltet und bieten reichlich Platz für individuelle Entfaltung. Im **Erdgeschoss** lockt eine **Terrasse** zum Verweilen im Freien, während **die oberen Etagen mit großzügigen Balkonen** einen schönen Ausblick bieten.

Jeder Wohnung ist ein geräumiger und abschließbarer **Kellerraum** zugeordnet. Platz für Waschmaschine und Trockner bietet eine gemeinschaftliche Waschküche. Zusätzliche Abstellräume im Untergeschoss sowie Gemeinschaftsräume runden das Angebot ab.

**Die Wohnungen sind großzügig geschnitten. Tageslichtbäder und separate WCs** tragen zum Wohlbefinden der Bewohner bei und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Für Fahrzeuge stehen **eine Doppelgarage sowie ein großer Vorplatz** zur Verfügung.

**Das Haus ist derzeit gut vermietet** und bietet daher eine solide Investitionsmöglichkeit. Die stabile Wertentwicklung und die langfristigen Ertragsaussichten machen es zu einer attraktiven Option für Kapitalanleger und Immobilieninvestoren.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**Herzlichst**  
**Ihre Eleonore Sanchez**  
Exposé-Redaktion



EXPOSÉ-NR. 124012

## DIE FAKTEN

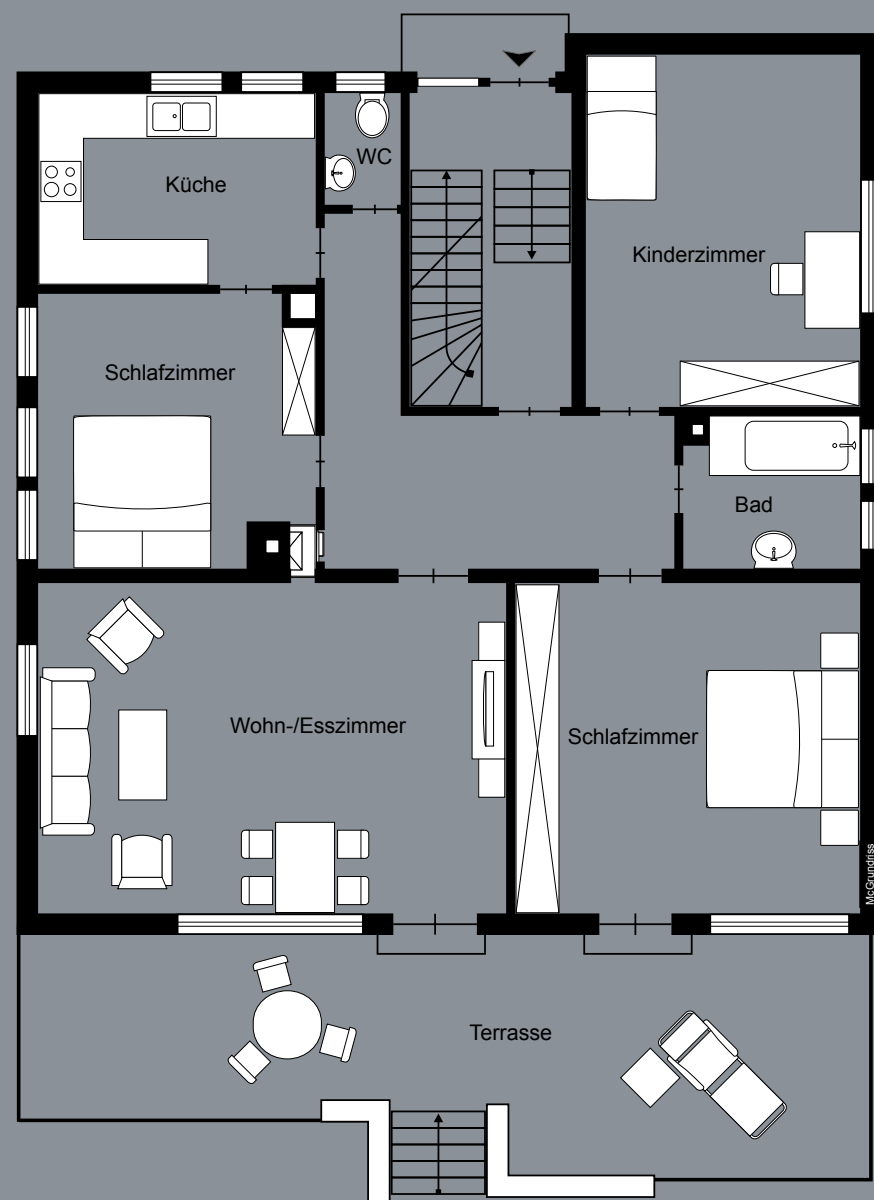
Adresse	71642 Ludwigsburg-Hoheneck
Lage	Zentrale Lage in Ludwigsburg-Hoheneck
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Etagen	4
Zimmer	12
Bäder	3
Wohnfläche gesamt	269 m <sup>2</sup>
Grundstück	614 m <sup>2</sup>
Baujahr	1958
Garage/ Stellplätze	Doppelgarage mit großem Vorplatz
Bezug	EG, 4-Zimmer-Wohnung, ca. 96 m <sup>2</sup> : vermietet OG, 4-Zimmer-Wohnung, ca. 96 m <sup>2</sup> : vermietet DG, 4-Zimmer-Wohnung, ca. 77 m <sup>2</sup> : vermietet
Jahresmiete	23.040 EUR p.a.
Fassade	Verputzt und gestrichen
Bauweise	Massiv
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dämmung mit Glaswolle
Fenster	Isolierverglast mit Kunststoffrahmen
Elektrik	Elektrik im EG / OG wurde ca. 2007 / 2008 erneuert
Heizung	Gaszentralheizung (2018) mit Warmwasserversorgung für OG, EG/ DG Gasdurchlauferhitzer für Warmwasser, stillgelegter Gartentank (10.000l)
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, Linolium, PVC
Küche	EG: Einbauküche des Mieters OG: Einbauküche des Mieters DG: Einbauküche des Mieters
Bäder	Jeweils mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Fenster und WC ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über ein separates WC.
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden. DSL verfügbar
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1958, Baujahr Wärmeerzeuger: 2018, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Energiebedarf: 393,1 kWh/(m <sup>2</sup> a), Energieeffizienzklasse: H, Ausstellungsdatum: 27.04.2024, gültig bis: 26.04.2034
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"><li>Inkl. Garten</li><li>Inkl. Doppelgarage</li></ul>
Maklerprovision	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>



DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-HOHENECK







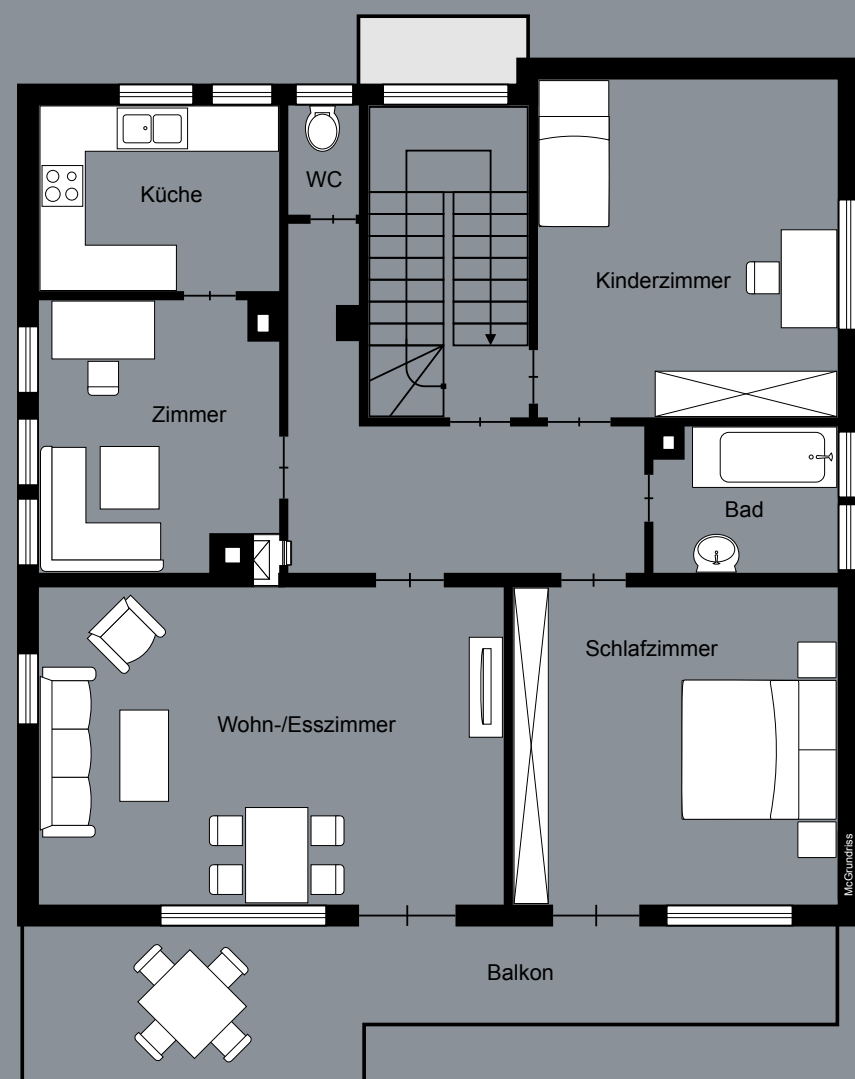
## EG | 4-ZIMMER-WOHNUNG

Zimmer	4
Wohnfläche	Ca. 96 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, Linoleum
Einbauküche	Mietereigentum
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken
Separates WC	Ja
Garten	Gemeinschaftliche Nutzung
Terrasse	Ja



DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-HOHENECK





Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer



Badezimmer



Balkon

## OG | 4-ZIMMER-WOHNUNG

Zimmer	4
Wohnfläche	Ca. 96 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen
Einbauküche	Mietereigentum
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken
Separates WC	Ja
Garten	Gemeinschaftliche Nutzung
Balkon	Ja



DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-HOHENECK





Wohnzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Flur

## DG | 4-ZIMMER-WOHNUNG

Zimmer	3
Wohnfläche	Ca. 77 m <sup>2</sup>
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, Linoleum, PVC
Einbauküche	Mietereigentum
Badezimmer	Badewanne, Waschbecken, WC
Separates WC	Ja
Garten	Gemeinschaftliche Nutzung
Terrasse	Ja



DREIFAMILIENHAUS IN LUDWIGSBURG-HOHENECK





Technikraum



UG Flur

## GRUNDRISS UG

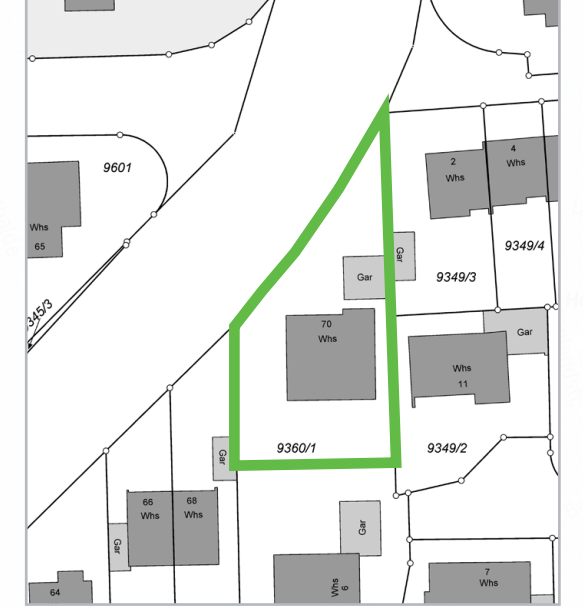
(nicht maßstabsgerecht)











## Lage und Infrastruktur

Die charmante Barock- und Kreisstadt Ludwigsburg mit ihren ca. 94.600 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 Technologie sowie Film- und Kreativbranche prägen den Standort.

**Das Haus liegt im Stadtteil Hoheneck in zentraler und doch naturnaher Wohnlage.** Hier laden schöne Wander- und Fahrradwege zu Outdoor-Aktivitäten ein und der Favoritpark ist nur wenige Gehminuten entfernt. Diverse Spielplätze wie auch ein Wasserspielplatz machen den Ort für Familien reizvoll. Ein Bio-Laden sowie eine Bäckerei sind in einer Minute fußläufig zu erreichen. In der Wilhelm-Nagel-Strasse, die ca. fünf Minuten zu Fuß entfernt ist, sind zudem eine Apotheke, ein Drehpunkt-Markt, eine Sparkasse sowie eine Post vorhanden. Außerdem befinden sich zwei Hausarztpraxen in Hoheneck (Hubertusstrasse und Wilhelm-Nagel-Strasse). Das Heilbad Hoheneck in der Uferstraße, welches eine staatlich anerkannte Heilquelle ist, erreichen Sie in ca. acht Fahrradminuten. Auch ein Einkaufsbummel in die Ludwigsburger Innenstadt ist gut mit dem Fahrrad zu bewältigen. Ungefähr 10 Fahrradminuten dauert die Fahrt auf den Marktplatz, zum Bahnhof sind es ca. 15 Minuten. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie gut vernetzt. Zu Fuß erreichen Sie in einer Minute die nächste Bushaltestelle.



71642 Ludwigsburg-Hoheneck

- |  |                 |  |                |
|--|-----------------|--|----------------|
|  | SPIELPLATZ      |  | BÄCKEREI       |
|  | KINDERGARTEN    |  | RESTAURANT     |
|  | GRUNDSCHULE     |  | METZGER        |
|  | DREHPUNKT-MARKT |  | BIO-SUPERMARKT |





**DREI**  
AUF EINEN STREICH

**DREI**  
AUF EINEN STREICH





IMMOBILIEN  
**Rienhardt**