

HEIMATHAFEN 44

FREISTEHENDES
EINFAMILIENHAUS
IN LUDWIGSBURG-OSSWEIL



IMMOBILIEN
Rienhardt





HIGHLIGHTS

Ruhige Lage
in Ludwigsburg-Ossweil

▪
Grundstück mit kleinem
eingewachsenen **Garten**

▪
Sichtbare **Fachwerkelemente**

▪
Garage und **Stellplatz** davor

▪
Viel Stauraum,
durch Abstellraum und Schuppen



STRASSENANSICHT 2



STRASSENANSICHT 2





HEIMATHAFEN 44

Unser **HEIMATHAFEN** – ein Name, der nicht nur einen Ort beschreibt, sondern ein Gefühl von Heimkommen und sofortigem Zuhause-Sein vermittelt. Inmitten der friedlichen Umgebung von **Ludwigsburg-Obweil** liegt dieses hellblaue Haus wie ein sicherer Ankerplatz für die Seele. Es lädt ein, den Alltagssturm draußen zu lassen und in eine Welt der Geborgenheit einzutauchen.

Dieses hübsche Häuschen strahlt mit seinen Sprossenfenstern, dem kleinen Kaminofen und den behutsam belassenen Holzbalken im Inneren eine einladende Wärme aus, die sofort ein Gefühl von Heimat vermitteln. Es ist nicht nur das Äußere, das hier beeindruckt, sondern auch die liebevolle Renovierung von 2020, die dem Haus eine persönliche Note verleiht. Die bezaubernde Terrasse lädt dazu ein, die kleinen Freuden des Lebens im Freien zu genießen und lässt das Gefühl von Heimkommen und Rückzug noch tiefer werden.

Ahoi! Wir freuen uns, Ihnen dieses bezaubernde Domizil auf den folgenden Seiten näher vorzustellen.

Herzlichst Ihre Eleonore Sanchez
Exposé-Redaktion



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



Folgen Sie uns auf Instagram:
@immobilien_rienhardt



EG EINGANGSBEREICH



Exposé Nr. 124016

DIE FAKTEN

HEIMATHAFEN44

Adresse	Hanseatenstr. 44, 71640 Ludwigsburg
Lage	Ruhiges Wohngebiet in Ludwigsburg-Oßweil
Haustyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Etagen	3
Zimmer	4
Bäder	2
Separate WCs	1
Wohnfläche	Ca. 104 m ² (zzgl. ca. 88 m ² Nutzfläche)
Grundstück	285 m ²
Baujahr	1896, Anbau aus 1962 (2020 komplett renoviert),
Stellplatz	1 Hausgarage, 1 Stellplatz davor
Fassade	Verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem)
Dach	Satteldach
Fenster	2-fach Isolierverglast mit Kunststoffrahmen (überwiegend Sprossenfenster)
Heizung	Gastherme (2001) mit Warmwasser EG: kleiner Kaminofen
Elektrik	Die Elektrik ist überwiegend dreiphasig ausgeführt
Bodenbeläge	Parkett, Holzdielen, Fliesen, Teppich
Badezimmer	Eck-Badewanne, Waschbecken
TV/Internet	DSL laut Vodafone verfügbar Glasfaseranschluß vorhanden
Bezug	Kurzfristig möglich
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1896, Erweiterung 1962, Wärmeerzeuger: 2001, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Strom-Mix, Energiebedarf: 215,5kWh/(m2a), Energieeffizienzklasse: G, Ausstellungsdatum: 19.04.2024, gültig bis: 03.03.2034
Kaufpreis	<div><div><div>Inkl. kleinem Garten</div><div>Inkl. Garage und Stellplatz davor</div></div><div>625.000 EUR</div></div>
Maklerprovision	<div><div>Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von</div><div>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</div></div>



Die belassenen Holzbalken des ursprünglichen Fachwerkhauses verleihen dem Raum eine einladende Atmosphäre, die durch ihre natürliche Schönheit und dem rustikalen Charme gekennzeichnet ist. Sie erinnern an die Geschichte des Hauses und schaffen eine gemütliches Wohnambiente.

EG KÜCHE ANSICHT 1



EG KÜCHE ANSICHT 2

KÜCHE ANSICHT 3



KAMINOFEN



Sie betreten das hübsche Einfamilienhaus nach vier Aufwärtsstufen über den überdachten Hauseingang. **Ein kleiner Flur empfängt Sie und führt Sie direkt in die offene Küche mit Durchgang zum geräumigen Wohn- und Essbereich.** Die Küche ist mit Einbauschränken, Elektrogeräten und einem Gasherd ausgestattet. Ein kleiner Thekenbereich rundet das offene Konzept der Küche ab. Schöne, **naturbelassene Balken** säumen den Durchgang ins Wohn- und Esszimmer. Hier erfreuen Sie sich an den vier **Sprossenfenstern** und dem direkten Zugang zur **Terrasse mit Holzdielen** und in den Garten. Ein kleiner **Kaminofen** schmückt ebenfalls diesen Raum.

Im Erdgeschoss verfügen Sie des Weiteren über ein praktisches Durchgangszimmer, welches sich ideal als Diele mit Garderobenstauraum anbietet. 1962 wurde ein Anbau zur Gartenseite erstellt. In diesem Teil des Hauses ist das **Tageslichtbad mit Eck-Badewanne** und Waschbecken, sowie das separate **Gäste-WC** angesiedelt. Ein weiterer Zugang zur **Terrasse** ist hier ebenfalls gegeben. Am Flurende gelangen Sie über zwei Abwärtsstufen in einen **Werkstatt-Zwischenraum**, der Zutritt zur Straßenseite und in den Garten ermöglicht.

Eine steile Holzterasse führt Sie vom Erdgeschoss ins **Dachgeschoss**, indem Sie von zwei hellen und freundlichen Zimmern empfangen werden. Praktische Einbauschränke und begehbare Schranklösungen nutzen den Platz unter den Schrägen hier optimal aus.

Über eine schmale Raumpartterasse gelangen Sie vom Dachgeschoss in den ausgebauten **Spitzboden** mit zwei Fenstern.

Der hübsche eingewachsene **Garten** im hinteren Teil des Hauses verfügt über eine kleine Wiese und führt über einen netten Zuweg zu einem weiteren, **mit Glas überdachten und windgeschützten Terrassenplatz**. Ein kleiner Abstellraum sorgt hier für zusätzliche Staufläche. Ein Grundstückstreifen von circa einem Meter Breite entlang der westlichen Grundstücksgrenze gehört der Stadt Ludwigsburg und kann unentgeltlich und aktuell unbefristet als Garten mitbenutzt werden.

Das **Untergeschoss** wurde liebevoll ausgebaut und verfügt über ein **Hobbyraum mit Oberfenstern und einem kleinen Duschbad mit WC**. Der Zugang zum gepflegten **Gewölbekeller** ist durch eine große Holztüre gegeben.

Der Spitzboden und der Hobbyraum im UG sind nicht in der Wohnfläche enthalten, bieten aber schöne Räumlichkeiten für Ihre individuelle Nutzung.

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

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





EG WOHNZIMMER ANSICHT 1



Der Holzkaminofen 'CORA' fügt sich als antikes Stück perfekt in die rustikale Atmosphäre dieses Fachwerkhauses ein. Neben seinem ästhetischen Wert bietet er eine effiziente Wärmequelle und einen Hauch von Nostalgie. Seine handgearbeiteten Details machen ihn zu einem faszinierenden Blickfang der zur Gemütlichkeit beiträgt.

EG WOHNZIMMER ANSICHT 2

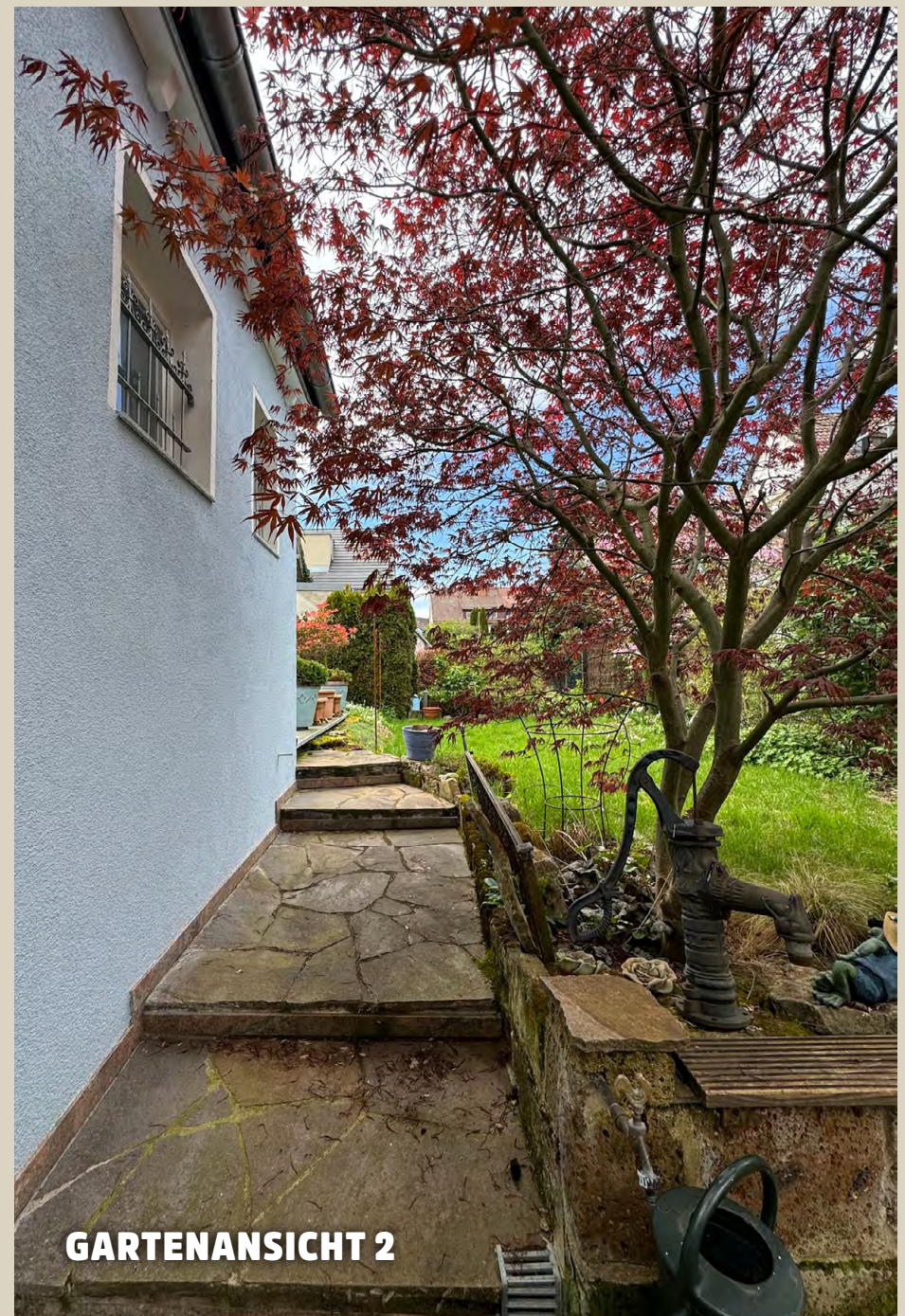


TERRASSE



GARTENANSICHT 1

HEIMATHAFEN44



GARTENANSICHT 2



GARTENANSICHT 3 | ÜBERDACHTE TERRASSE



EG BADEZIMMER





TREPPE ZUM DG

DG ZIMMER 1 ANSICHT 1



DG ZIMMER 1 ANSICHT 2



DG ZIMMER 1 ANSICHT 3



HEIMATHAFEN44





Die Kombination der ursprünglichen Holzdielen, mit der Wandfarbe, dem Stuck und der halbhohen Holzvertäfelung macht diesen Raum besonders stilecht.

DG ZIMMER 2



SPITZBODEN



UG FLUR ANSICHT 1



UG FLUR ANSICHT 2



UG BADEZIMMER

HEIMATHAFEN44





UG ZIMMER ANSICHT 1



UG ZIMMER ANSICHT 2

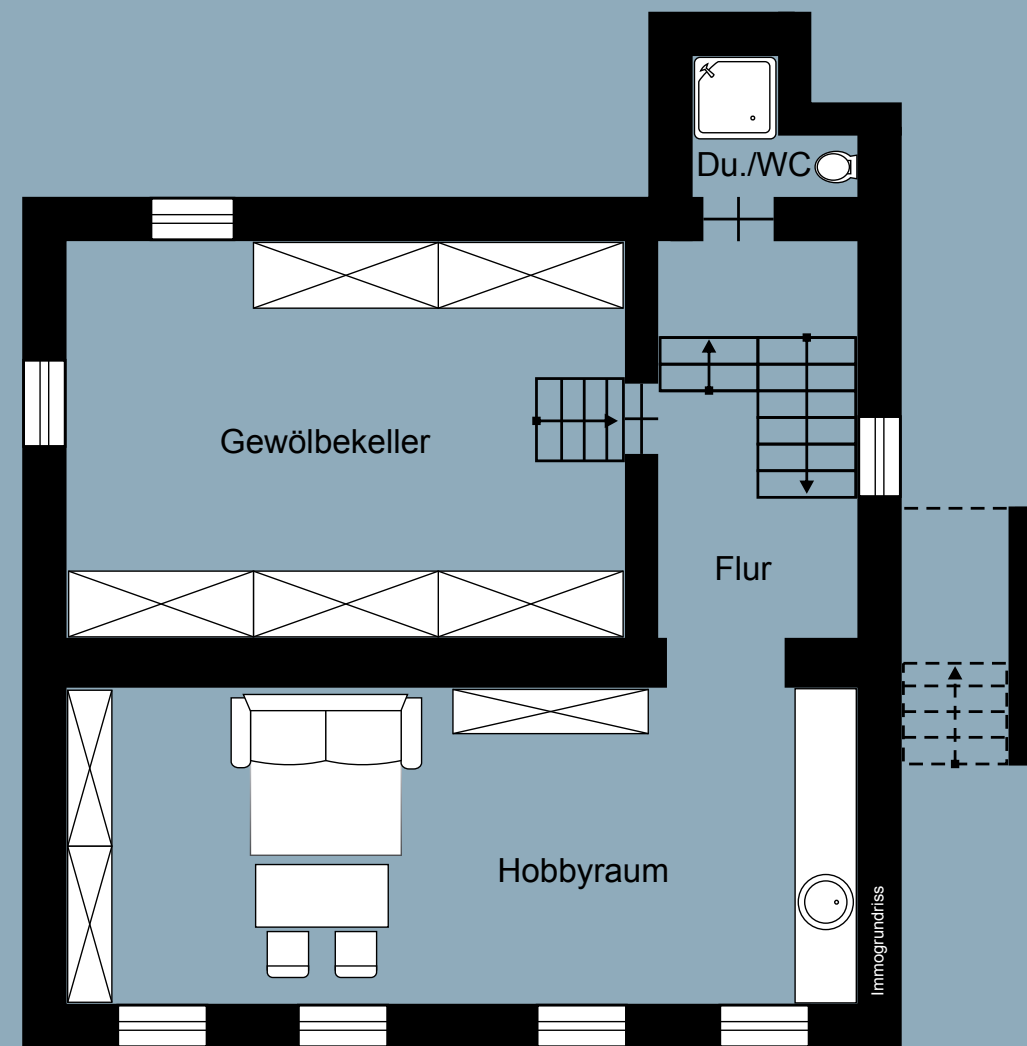


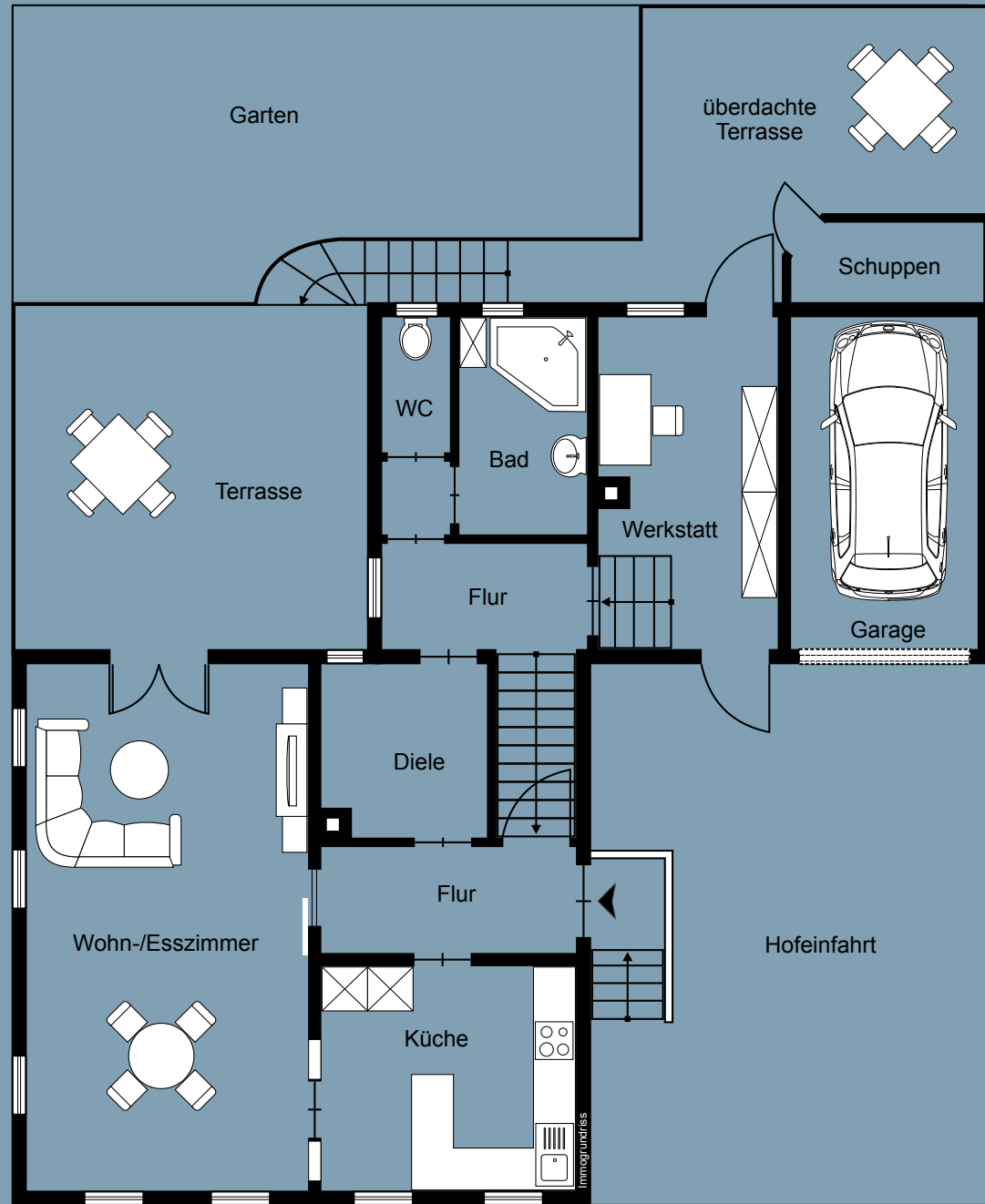


WERKSTATT

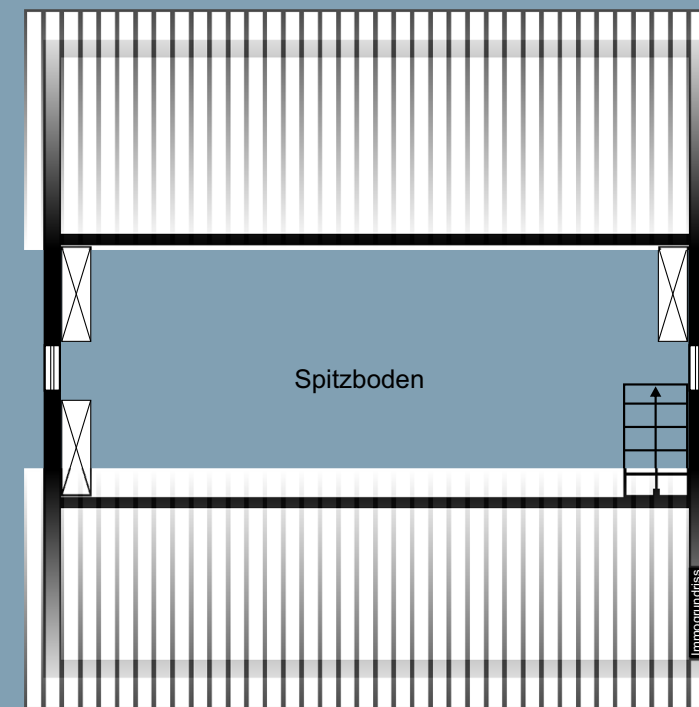
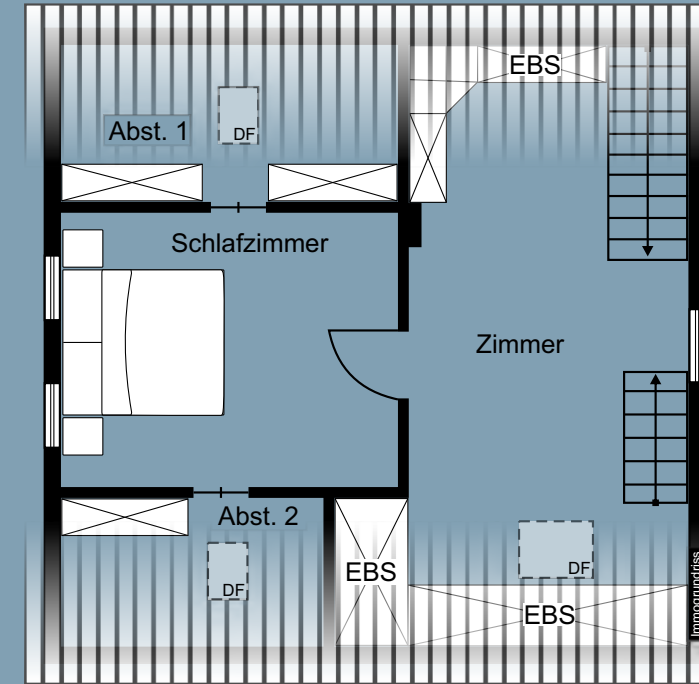


GEWÖLBKELLER





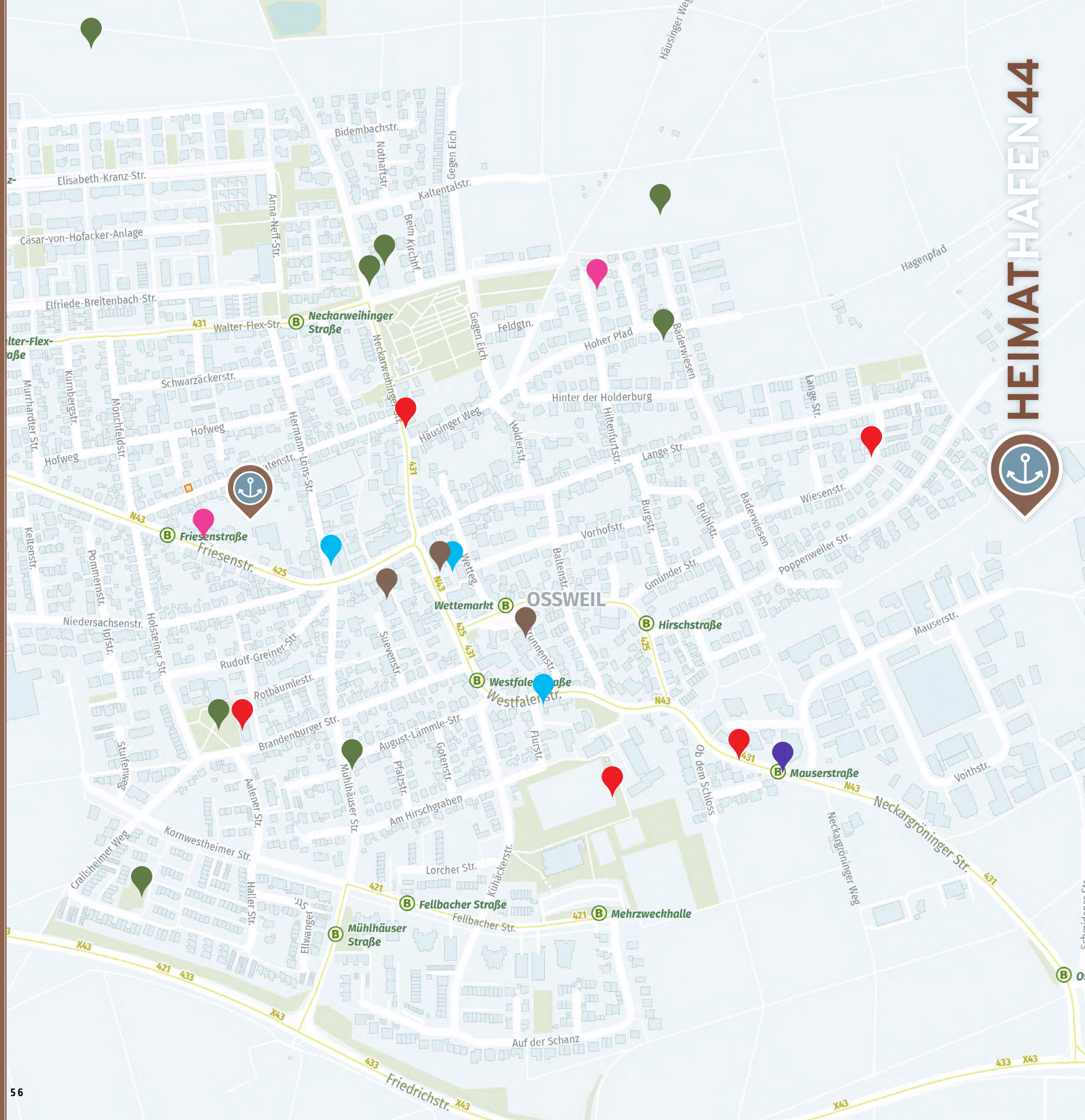
GRUNDRISS EG HEIMATHAFEN44



GRUNDRISS DG UND SPITZBODEN HEIMATHAFEN44







HEIMATHAFEN 44



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 guter, zentraler Lage in einem gewachsenen Wohngebiet. Die gepflegte Nachbarschaft besteht aus Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Ein Supermarkt, eine Metzgerei und ein Bäcker sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in ca. drei Minuten Felder 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. 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.



**Hanseatenstraße 44,
71640 Ludwigsburg**

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



HEIMATHAFEN 44



IMMOBILIEN
Rienhardt

TOBIAS DZIEWIOR

IHR ANSPRECHPARTNER

Tobias Dziejwior

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dziejwior@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

