



PLATZ WUNDER

4-ZIMMER-WOHNUNG
IN LUDWIGSBURG-
PFLUGFELDEN

IMMOBILIEN
Rienhardt



ZUGANG ZUR WOHNUNGSHAUSTÜRE



PLATZ WUNDER

HIGHLIGHTS

Ruhige und naturnahe Lage
im Ortskern vom
beliebten Stadtteil Pflugfelden

▪
Maisonette-Wohnung im
Ober- und Dachgeschoss

▪
Separater, direkter
Zugang zur Wohnung

▪
Ostbalkon mit Blick in den Garten

▪
Inkl. Gartenteil

SEPARATER WOHNUNGSZUGANG



STRASSENANSICHT



GARTEN



ZUGANG ÜBER EINE
AUSSENTREPPPE AUF DER
HINTERSEITE DES
HAUSES DIREKT INS
OBERGESCHOSS

TREPPPE ZUR WOHNUNGSTÜR
IM OG



**Platzwunder in Ludwigsburg-Pflugfelden:
Ihr neues Zuhause im Ortskern!**

Willkommen in einem wahren Platzwunder mitten im historischen Ortskern von Ludwigsburg-Pflugfelden. Diese schöne, **großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung** erstreckt sich **über zwei Ebenen** im Ober- und Dachgeschoss. Dadurch bietet sie Weitläufigkeit und Privatsphäre, die mit Geräumigkeit und Helligkeit ein harmonisches Wohngefühl zaubern. Ein kleiner, aber feiner Ostbalkon sowie ein ruhiger Garten, der durch einen grünen Daumen zur Oase werden kann – alles eingebettet in eine charmante, lebendige Nachbarschaft.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung vorstellen zu dürfen.

Herzlichst Ihre Sarah Hörster
Exposé-Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!

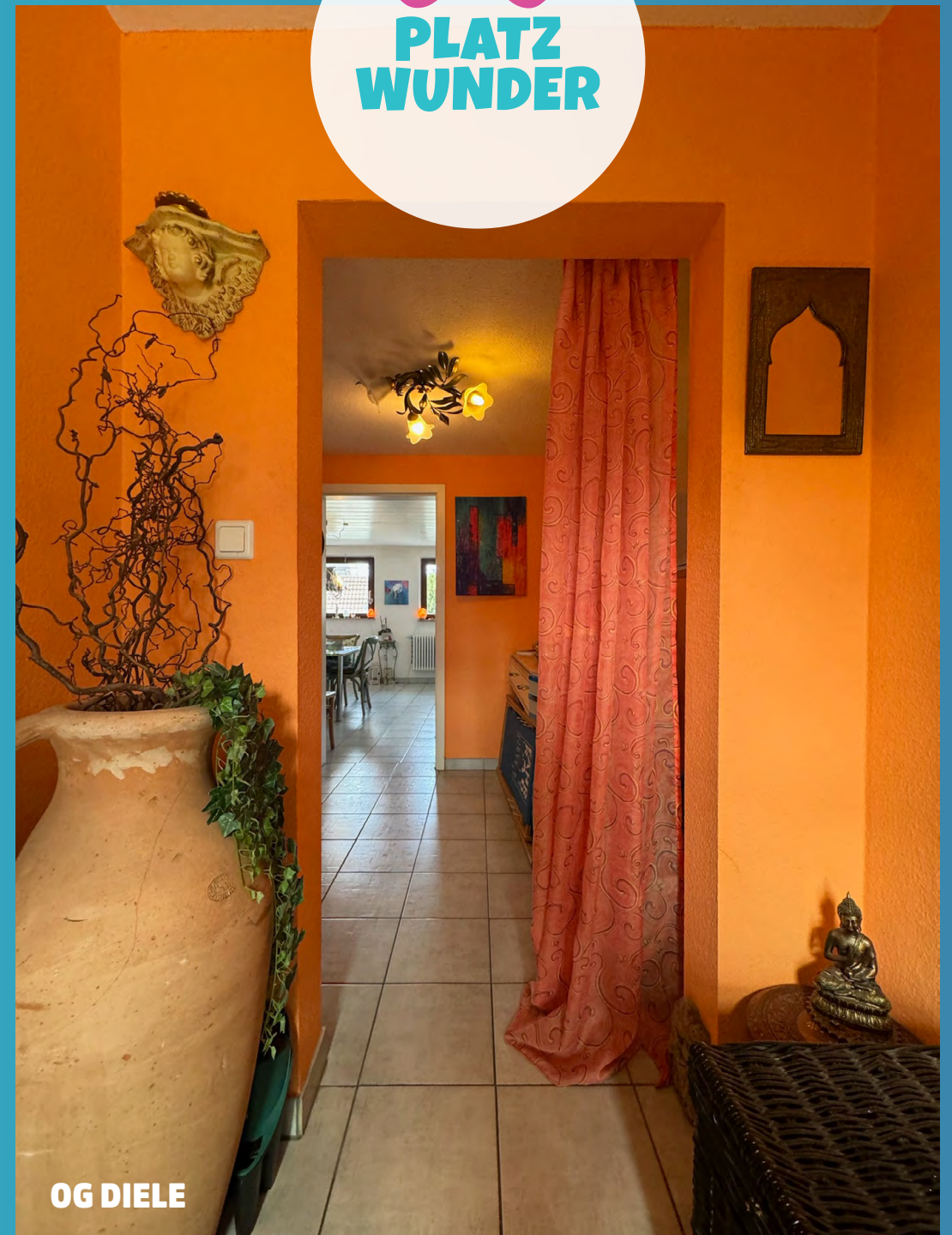


Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





OG EINGANGSBEREICH



OG DIELE



OG WOHNZIMMER



BALKON

OSTBALKON
MIT BLICK IN DEN
GARTEN

Exposé-Nr. 124013

DIE FAKTEN



OG BADEZIMMER



Adresse	71636 Ludwigsburg-Pflugfelden
Lage	Naturnahe, ruhige Lage in Pflugfelden
Objektart	2-Familienhaus
Wohnungstyp	Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss
Zimmer	4
Badezimmer	2
Wohnfläche	ca. 125 m²
Baujahr	1943
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglast mit Holzrahmen, Dachflächenfenster isolierverglast mit Kunststoffrahmen
Heizung	Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Küche	Einbauküche
Badezimmer	Obergeschoss: Dusche, WC, Waschbecken Dachgeschoss: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
TV/ Internet	Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar
Stellplatz	Garage im Haus
Bezug	Kurzfristig möglich
Nebenkosten/ Instandhaltungsrücklage	Das 2-Familienhaus wurde bisher durch die beiden Wohnungseigentümer selbst verwaltet. Als Gemeinschaftskosten wurde lediglich die Gebäudeversicherung abgerechnet. Alle weiteren Nebenkosten wie Strom, Gas, Wasser etc. werden von den Wohnungseigentümern direkt bezahlt. Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht gebildet. Reparaturkosten wurden in der Vergangenheit bei Bedarf direkt umgelegt.
Energieausweis	Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1943, Baujahr Wärmeerzeuger: 1985 und 2004, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Energiebedarf: 145,0 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: E, Ausstellungsdatum: 05.07.2024, gültig bis: 04.07.2034
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none">Inkl. älterer EinbaukücheInkl. GartenteilInkl. zwei KellerräumenInkl. Garage
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



OG KÜCHE ANSICHT 1



Die Wohnung heißt Sie mit einem **Eingangsbereich mit anschließender Diele** willkommen. Von hier gelangen Sie ins **Wohnzimmer mit Zugang zum kleinen Ost-Balkon** und in einen Flur, von dem Sie in die weiteren Bereiche der Wohnung gelangen. **Zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie eine Wohnküche mit Speisekammer** stehen Ihnen auf dieser Ebene zur Verfügung. Von der Wohnküche geht es über eine Treppe weiter ins **Dachgeschoss**, in dem ein weiteres **großes Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Abstellraum/Heizraum** vorhanden sind. Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind zwei **Kellerabteile**, eine zweiteilige **Garage** und ein **Gartenteil**.

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



OG KÜCHE ANSICHT 2





OG ZIMMER



TREPPE INS DG

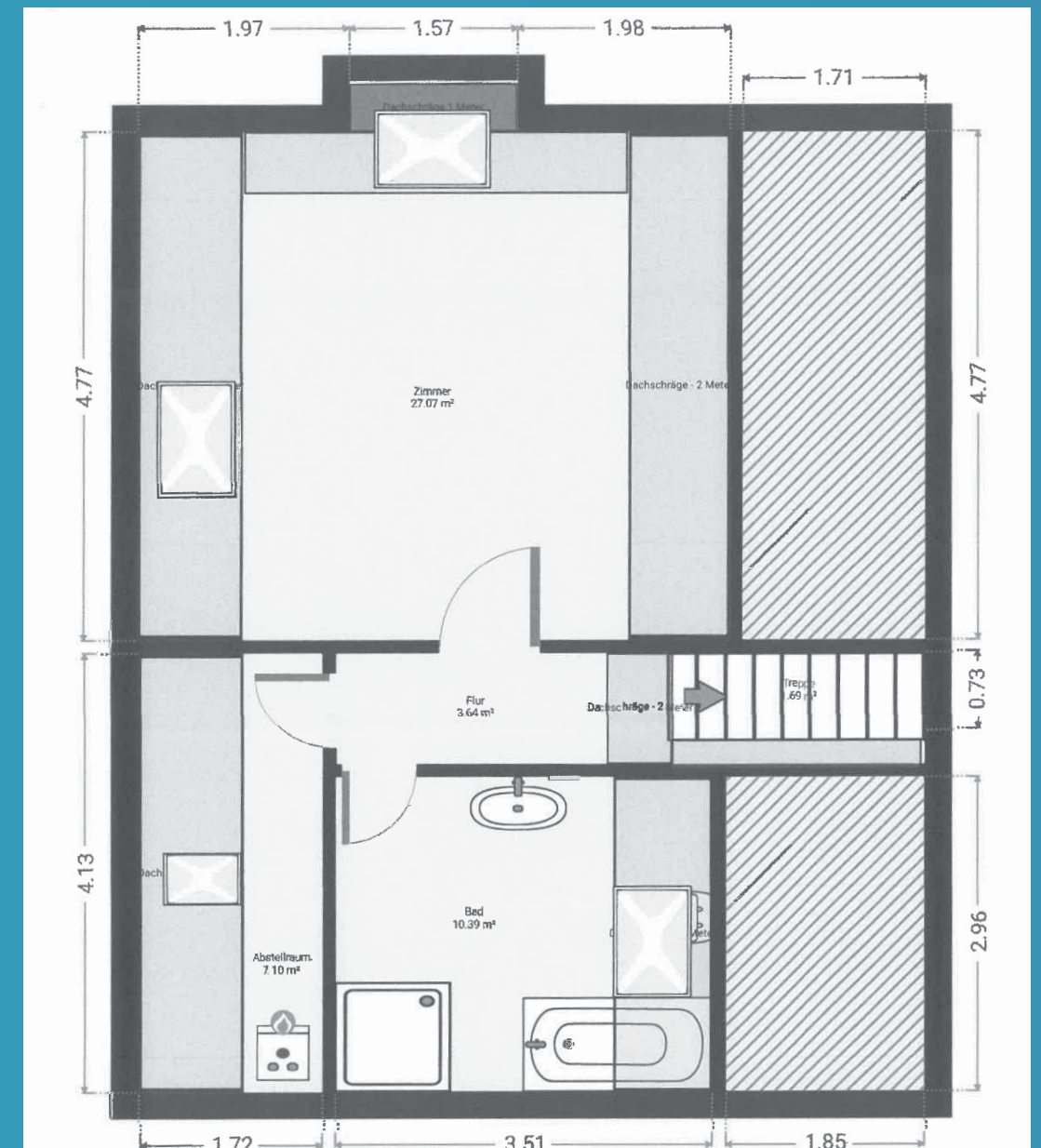




DG FLUR



DG BADEZIMMER



GRUNDRISS DG

(nicht maßstabsgerecht)



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 ihren eindrucksvollen Charakter. Doch nicht nur in historischer und architektonischer Hinsicht ist Ludwigsburg ein attraktiver Wohnort. Die Kreisstadt überzeugt auch durch ihre 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.

Die Wohnung liegt im westlichen, ländlich geprägten und sehr beliebten Stadtteil Pflugfelden. Die hervorragende und kinderfreundliche Infrastruktur dieses Stadtteils bietet vor allem Familien eine hohe Lebensqualität. Die Frühstücksbrötchen sind in wenigen Gehminuten besorgt, mit dem Fahrrad sind der Hofladen „Landwürth“ sowie der „Dobler Milchbauernhof“ im Naherholungsgebiet „Langes Feld“ schnell erreicht. Schöne Fahrradstrecken oder Spazierwege laden zu Outdoor-Aktivitäten ein.



71636 Ludwigsburg-Pflugfelden

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



IHR ANSPRECHPARTNER
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>



Vorgemerkte Kunden
erhalten alle
Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:
@immobilien_rienhardt





IMMOBILIEN
Rienhardt