



# 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



**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](#)



**TREPPE ZUR WOHNUNGSTÜR  
IM OG**

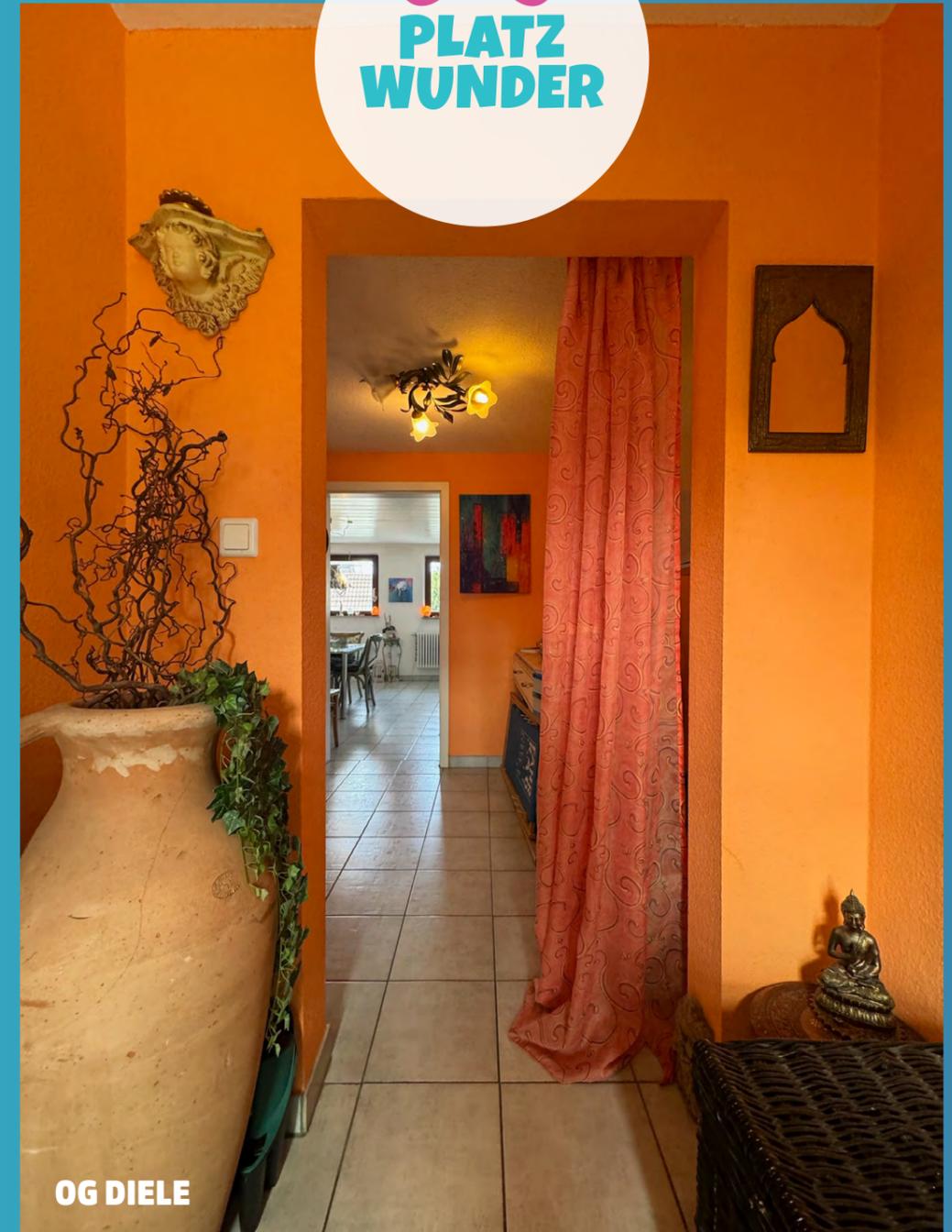




**OG EINGANGSBEREICH**



**PLATZ  
WUNDER**



**OG DIELE**



OG WOHNZIMMER



BALKON

**OSTBALKON  
MIT BLICK IN DEN  
GARTEN**

Exposé-Nr. 124013

# DIE FAKTEN



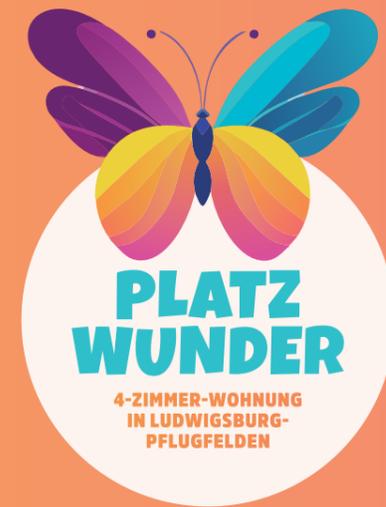
OG BADEZIMMER



Adresse	<b>71636 Ludwigsburg-Pflugfelden</b>
Lage	<b>Naturnahe, ruhige Lage in Pflugfelden</b>
Objektart	<b>2-Familienhaus</b>
Wohnungstyp	<b>Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss</b>
Zimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Wohnfläche	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1943</b>
Dach	<b>Satteldach</b>
Fenster	<b>Isolierverglast mit Holzrahmen, Dachflächenfenster isolierverglast mit Kunststoffrahmen</b>
Heizung	<b>Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung</b>
Bodenbeläge	<b>Fliesen, Laminat</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Badezimmer	<b>Obergeschoss: Dusche, WC, Waschbecken Dachgeschoss: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC</b>
TV/ Internet	<b>Kabelanschluss laut Vodafone verfügbar</b>
Stellplatz	<b>Garage im Haus</b>
Bezug	<b>Kurzfristig möglich</b>
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	<b>Energiebedarfsausweis, Baujahr: 1943, Baujahr Wärmeerzeuger: 1985 und 2004, wesentlicher Energieträger: Erdgas E, Energiebedarf: 145,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse: E, Ausstellungsdatum: 05.07.2024, gültig bis: 04.07.2034</b>
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inkl. älterer Einbauküche</li> <li>▪ Inkl. Gartenteil</li> <li>▪ Inkl. zwei Kellerräumen</li> <li>▪ Inkl. Garage</li> </ul>
Maklerprovision	Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionsteilung in Höhe von <b>3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis</b>



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



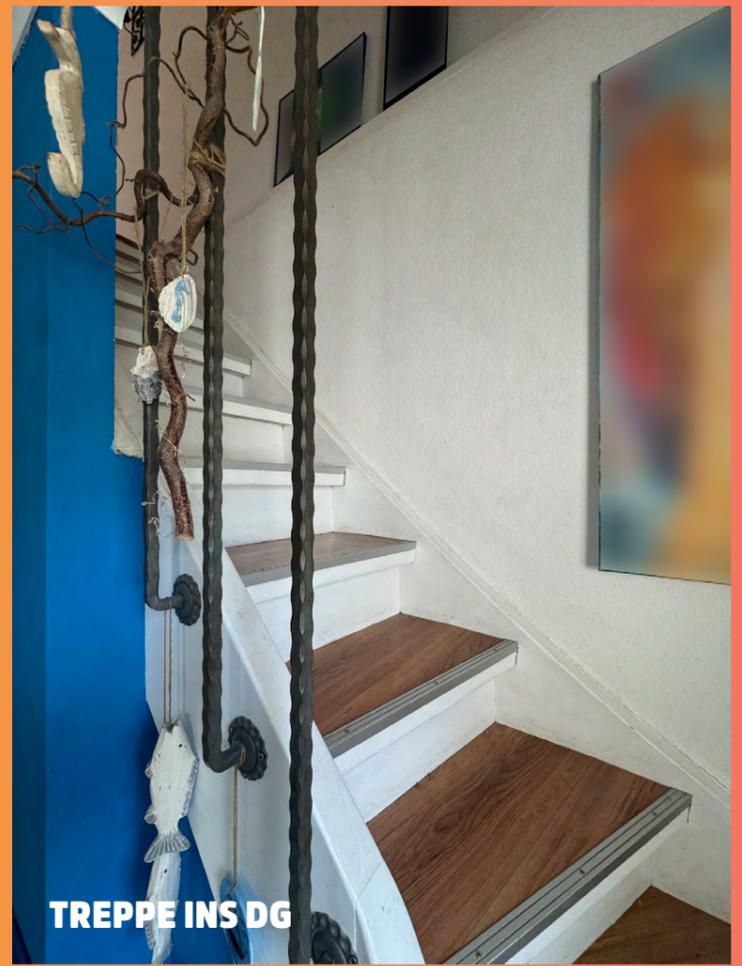
OG KÜCHE ANSICHT 2



OG SCHLAFZIMMER



**OG ZIMMER**



**TREPPE INS DG**

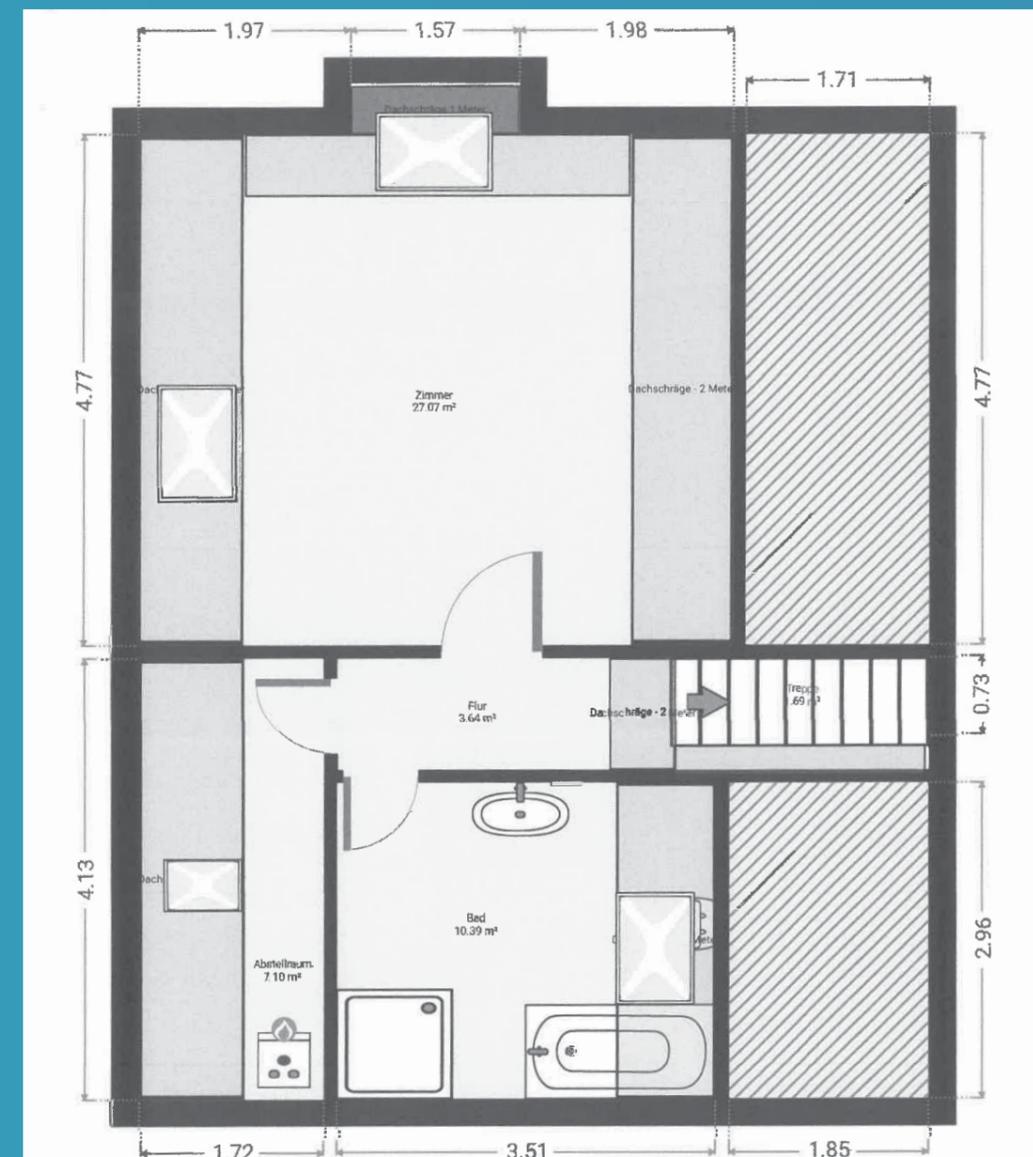
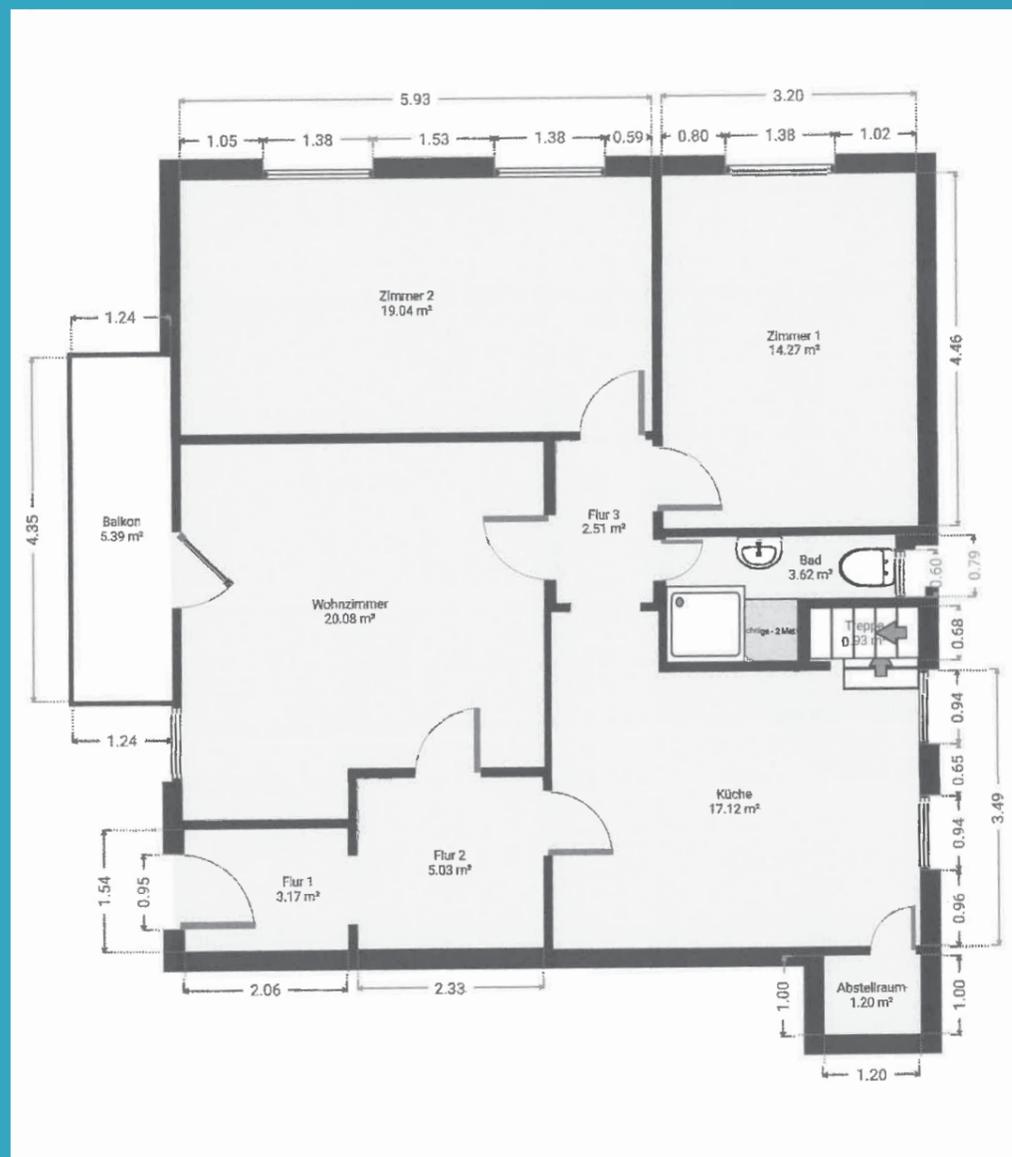




DG FLUR



DG BADEZIMMER



**GRUNDRISS OG**  
(nicht maßstabgerecht)

**GRUNDRISS DG**  
(nicht maßstabgerecht)



# PLATZ WUNDER

4-ZIMMER-WOHNUNG  
IN LUDWIGSBURG-  
PFLUGFELDEN



## 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 Dzewior

Telefon (07141) 92 08 56  
Mobil 0162 854 44 48  
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](mailto: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](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)





IMMOBILIEN  
**Rienhardt**

