



# AM WASSERFALL

4½-ZIMMER-WOHNUNG IN LUDWIGSBURG-PFLUGFELDEN



IMMOBILIEN  
**Rienhardt**





AM WASSERFALL







## AM WASSERFALL

### HIGHLIGHTS

Ruhige und naturnahe Wohnlage im beliebten Stadtteil Pflugfelden

▪ Durchdachte Aufteilung mit 4½ Zimmern

▪ Großer Südbalkon mit Blick ins Grüne

▪ Mit Kellerraum und Anteilen an zwei Gemeinschaftsräumen

▪ Mit Tiefgaragen-Stellplatz und einem PKW-Stellplatz im Freien



VORDERANSICHT





AM WASSERFALL







**SONNIGER  
SÜDBALKON  
MIT ELEKTR.  
MARKISE**

**BALKON ANSICHT 1**



## AM WASSERFALL

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einem der **begehrtesten Wohnlagen in Ludwigsburg-Pflugfelden!** Das Wohngebiet mit der idyllischen Bezeichnung „**Am Wasserfall**“ macht seinem Namen alle Ehre.

Bekannt für seine ruhige und zentrale Lage genießen Sie hier die **perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturnahem Wohnen.**

Die **sehr gepflegte 4,5-Zimmer-Wohnung** liegt im Obergeschoss eines 3-Familienhauses. Die ruhige Lage sorgt für Privatsphäre und ein ausgewogenes Wohnklima.

Lassen Sie sich also von dieser harmonischen Kombination begeistern - wir freuen uns auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin!

**Herzlichst Ihre Sarah Hörster**  
Exposé-Redaktion



Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab –  
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:  
**@immobilien\_rienhardt**

**TREPPENHAUS**





AM WASSERFALL



BALKON ANSICHT 2





AM WASSERFALL



BLICK INS  
GRÜNE

AUSSICHT VOM BALKON





AM WASSERFALL



WOHNZIMMER ANSICHT 1





AM WASSERFALL



WOHNZIMMER ANSICHT 2





AM WASSERFALL



EINGANGSBEREICH + ESSDIELE

Exposé-Nr. 124031

DIE FAKTEN



BALKON ANSICHT 3



STELLPLATZ



Adresse	71636 Ludwigsburg
Lage	Naturnahe, ruhige Lage in Pflugfelden
Objektart	3-Familienhaus
Wohnungstyp	Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
Zimmer	4½
Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 110 m²
Baujahr	1983
Dach	Satteldach
Fenster	Isolierverglast mit Holzrahmen
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
Elektrik	Dreiphasig
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Küche	Ältere Einbauküche
Badezimmer	Badewanne, zwei Waschbecken, WC
Duschbad	Dusche, Waschbecken, WC (renoviert)
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden, Glasfaserausbau für 2025 geplant
Stellplatz	Ein TG-Stellplatz und ein PKW-Stellplatz im Freien
Bezug	Winter 2024 / 2025
Monatl. Nebenkosten	Ca. 390 EUR (inkl. ca. 118 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 30.06.2023 Eigentümergeinschaft: ca. 394.201 EUR Anteil Wohnung: ca. 13.411 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1983, Baujahr Wärmeerzeuger: 2001, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 132 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: E, Ausstellungsdatum: 11.12.2017, gültig bis: 11.12.2027
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"><li>Inkl. großem Süd-Balkon</li><li>Inkl. älterer, funktionsfähiger Einbauküche</li><li>Inkl. TG-Stellplatz</li><li>Inkl. PKW-Stellplatz im Freien</li><li>Inkl. Kellerraum und Anteile an Gemeinschaftsräumen</li></ul>

**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**





FLUR



ESSDIELE



## AM WASSERFALL

Die sehr gepflegte Wohnung heißt Sie mit einem **Eingangsbereich mit Essdiele** willkommen. Vom Flur, der sich an die Essdiele anschließt, erreichen Sie alle Bereiche der Wohnung. **Das große Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südbalkon** ist das Herzstück der Wohnung. **Drei weitere Zimmer, zwei innenliegende Bäder** und natürlich eine **Küche** stehen Ihnen hier zur Verfügung. Ein praktischer **Abstellraum** vervollständigt den Grundriss.

Ein **Abstellraum** im Keller, ein **Kellerraum** im Nebengebäude sowie die **Waschküche** werden gemeinschaftlich genutzt. Ein Hausmeisterservice ist vorhanden.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Keller mit Lattenverschlag (mit Strom), ein **TG-Stellplatz** sowie ein **PKW-Stellplatz im Freien**.

Die genaue Zimmerteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf Seite 31.





AM WASSERFALL



KÜCHE





AM WASSERFALL



SCHLAFZIMMER





AM WASSERFALL

ZIMMER 1







AM WASSERFALL



ZWEI  
BÄDER

BADEZIMMER



DUSCHBAD



AM WASSERFALL







**ZIMMER 2**



# AM WASSERFALL GRUNDRISS

(nicht maßstabsgerecht)







AM WASSERFALL

9  
7

ZUGANG ZUM HAUS





AM WASSERFALL





# 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. 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 im Wohngebiet „Am Wasserfall“.** 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. Zahlreiche Kindergärten sind hier angesiedelt sowie eine Grundschule. Für Spaß an der frischen Luft sorgen abwechslungsreiche Spielplätze.



71642 Ludwigsburg-Pflugfelden

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

## AM WASSERFALL





## AM WASSERFALL

IHR ANSPRECHPARTNER  
**TOBIAS DZIEWIOR**

### IHR ANSPRECHPARTNER

**Tobias Dzewior**

Telefon (07141) 92 08 56

Mobil 0162 854 44 48

t.dzewior@immo-riehardt.de

**Immobilien Riehardt 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 Riehardt GmbH

Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

**Kontakt**

Telefon (07141) 92 08 56

E-Mail [info@immo-riehardt.de](mailto:info@immo-riehardt.de)

**Geschäftsführer**

Tobias Riehardt

**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-riehardt.de>



Vorgemerkte Kunden  
erhalten alle  
Immobilienangebote vorab –  
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:  
**@immobilien\_riehardt**







IMMOBILIEN  
**Rienhardt**

