

BLACK & WHITE

3 ½ - ZIMMER - WOHNUNG IN LUDWIGSBURG - NECKARWEIHINGEN



IMMOBILIEN
Rienhardt





HIGHLIGHTS

**Naturnahe Wohnlage mit gut
ausgebauter Infrastruktur**

▪
2018 renoviert

▪
**Moderne und hochwertige
Küche mit Essbereich**

▪
**Süd-Westbalkon mit
manueller Markise und Blick
auf die Weinberge**

▪
**Mit Tiefgaragen-Stellplatz
und Kellerraum**







BALKON



**Schwarz und Weiß sind absolute Schönheiten.
Es ist die perfekte Harmonie.**

Coco Chanel

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine im Jahr 2018 renovierte Wohnung, die stilvolle Modernität mit der idyllischen Schönheit vom Stadtteil Neckarweihingen harmonisch vereint.

Die gesamte Wohnung ist in einem Schwarz-Weiß-Konzept gestaltet, das durch klare Linien und abwechslungsreichen Materialien besticht. Das eingebaute Beleuchtungskonzept, die großflächigen Fliesen sowie die großen Fensterfronten tun ihr weiteres, um sich hier rundum wohlfühlen.

Und noch mehr: Umgeben von malerischen Weinbergen lädt die naturnahe Umgebung zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

**Wir freuen uns auf einen gemeinsamen
Besichtigungstermin!**

Herzlichst Sarah Hörster

Exposé-Redaktion

Vorgemerkte Kunden erhalten alle Immobilienangebote vorab –
einfach Suchprofil erstellen!



Folgen Sie uns auf Social Media:



AUSSICHT VOM BALKON



**MIT
SÜD-WEST-
BALKON UND
BLICK INS
GRÜNE**

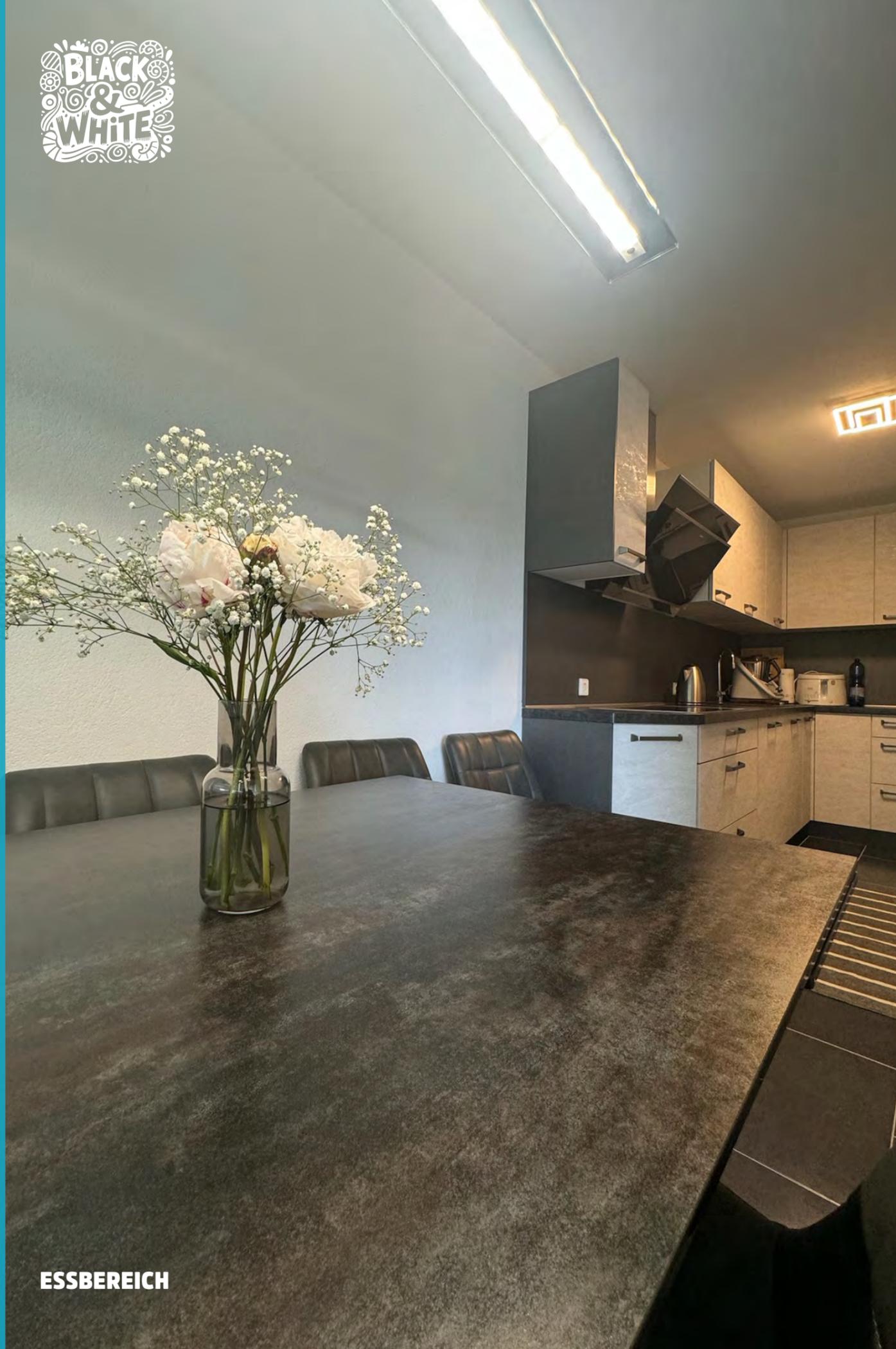
AUSSICHT VOM BALKON

**MIT
MODERNEM
BELEUCHTUNGS-
KONZEPT**

WOHNZIMMER ANSICHT 1



WOHNZIMMER ANSICHT 2



Exposé-Nr. 124021

DIE FAKTEN



Adresse	71642 Ludwigsburg-Neckarweihingen
Lage	Ruhige, naturnahe Lage
Objektart	8-Familienhaus
Wohnungstyp	Etagenwohnung, 2. Obergeschoss
Zimmer	3½
Bäder	1
Wohnfläche	ca. 82 m²
Baujahr	1974
Dach	Flachdach
Fenster	Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen
Balkone	1
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung
Elektrik	Dem Baujahr entsprechend, teilweise erneuert
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Küche	Einbauküche
Badezimmer	Große Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
Separates WC	Ja
TV/ Internet	Kabelanschluss vorhanden
Stellplatz	Tiefgaragen-Stellplatz
Bezug	Kurzfristig möglich
Monatl. Nebenkosten	Ca. 590 EUR (inkl. ca. 153 EUR Instandhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2023 Eigentümergeinschaft: ca. 832.095 EUR Anteil Wohnung: ca. 8.986 EUR
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1974, Baujahr Wärmeerzeuger: 2003, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 115 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 22.03.2018, gültig bis: 22.03.2028

- Kaufpreis**
- Inkl. moderner Einbauküche
 - Inkl. Tiefgaragen-Stellplatz
 - Inkl. Kellerabteil

Maklerprovision Im Erfolgsfall erhalten wir bei Vertragsabschluss vom Käufer eine Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision gemäß der paritätischen Provisionteilung in Höhe von **3,57 Prozent (inkl. 19 % MwSt.) aus dem Kaufpreis**



KÜCHE



Willkommen!

Die moderne Wohnung liegt im **2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses.**

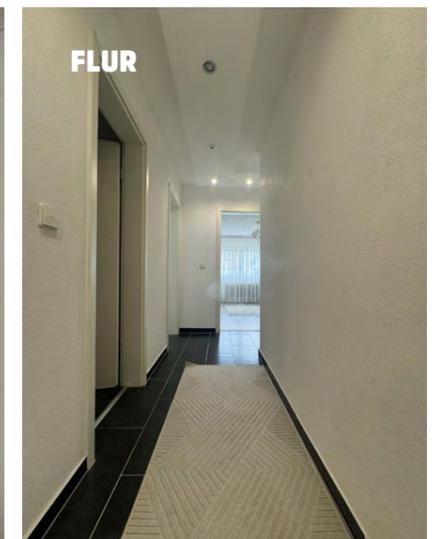
Vom Flur aus erreichen Sie **das großzügige Wohn- und Esszimmer, das Schlafzimmer, das Kinderzimmer, die offen gestaltete Küche mit Platz für ein Esszimmer,** das innenliegende **Badezimmer mit großer Dusche,** das separate **WC** und einen praktischen **Abstellraum.** Dem Wohnzimmer schließt sich ein überdachter **Süd-Westbalkon** an.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein **Tiefgaragen-Stellplatz** sowie ein Kellerraum im Untergeschoss. Ein Hausmeisterservice ist vorhanden.

Die genaue Zimmeraufteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf den folgenden Seiten.



EINGANGSBEREICH



FLUR





**MIT
GROSS-
FLÄCHIGEN
FLIESSEN**
...



BADEZIMMER ANSICHT 1



BADEZIMMER ANSICHT 2



...
**UND
GROSSER
DUSCHE**

BADEZIMMER ANSICHT 3

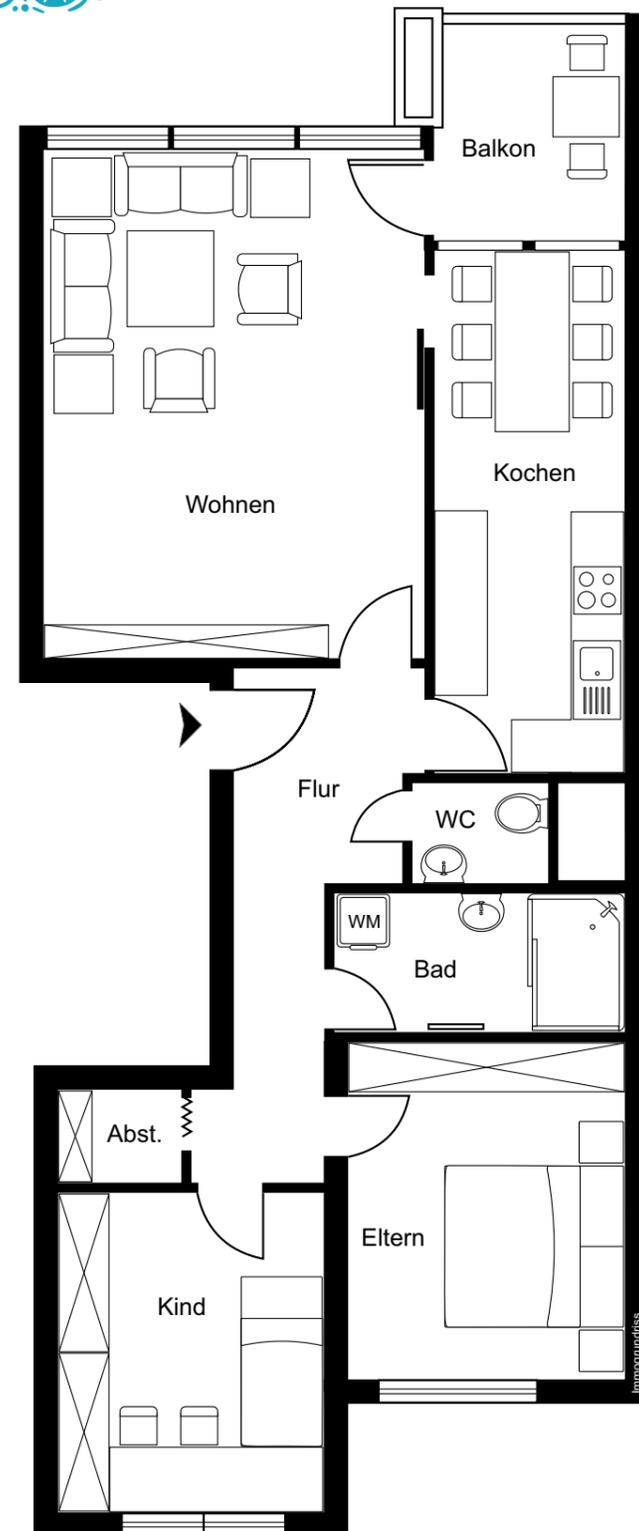


ZUGANG ZUM HAUS



GRUNDRISS

(nicht maßstabsgerecht)





INNENHOF ANSICHT 2



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 am nördlichen Rand des Stadtteils Neckarweihingen. Dieser ist eingebettet in die Natur und besticht unter anderem durch den Blick auf die Weinberge und ins malerische Neckartal. Die Naherholung beginnt durch die umgebenden Felder, Wiesen, Weinberge und der Nähe zum Neckar praktisch vor der Haustür. Die teilweise neu geschaffene Infrastruktur in Verbindung mit dem ländlich geprägten Stadtteil Neckarweihingen, ist der ideale Wohnort für junge Familien. Nicht nur Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind vor der Tür zu finden sondern auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



71642 Ludwigsburg-Neckarweihingen

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



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

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

