

# EINE MIT STERNCHEN

PENTHOUSE-WOHNUNG  
IN LUDWIGSBURG-NECKARWEIHINGEN



IMMOBILIEN  
**Rienhardt**







  
**EINE MIT  
STERNCHEN**  
HIGHLIGHTS

Ruhige und naturnahe  
Wohnlage

\*

Ganze Etage mit  
zwei Dachterrassen

\*

Hobby- und Kellerraum  
im UG

\*

Tiefgaragen-Stellplatz



**STRASSENANSICHT 1**



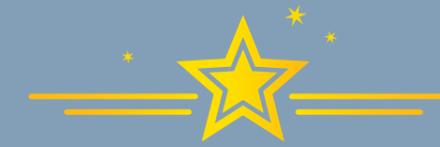
**DACHTERRASSEN  
MIT MANUELLEN  
MARKISEN**

**DACHTERRASSE SÜD-WEST ANSICHT 1**



**DACHTERRASSEN  
MIT MANUELLER MARKISE,  
WASSERANSCHLUSS  
UND STROM**

**DACHTERRASSE SÜD-OST ANSICHT 1**



## **EINE MIT STERNCHEN**

*Ich weiß nichts mit Sicherheit,  
aber die Sterne lassen mich träumen.*

Vincent van Gogh

Manchmal findet man inmitten des Alltäglichen etwas ganz Besonderes – etwas, das sich von der Masse abhebt und wovon man schon eine Weile träumt.

**Diese Penthouse-Wohnung aus dem Jahr 1994 steht exemplarisch für ein Lebenskonzept, welches Urbanität und Naturverbundenheit perfekt vereint.** Sie ist nicht nur Wohnraum, sondern ein Ort der Erholung und Inspiration - eine Wohnung mit Sternchen.

Wir freuen uns, Ihnen die Sternchen dieser Wohnung auf den nächsten Seiten 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](https://www.instagram.com/immobilien_rienhardt)



**ZUGANG ZUM HAUS**



WOHNZIMMER ANSICHT 1



## **PENTHOUSE**

Als Penthouse wurde im Englischen ursprünglich ein freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses bezeichnet.

Heute bezeichnet der Begriff Dachwohnungen in den obersten Etagen von Mehrfamilienhäusern, die oft spektakuläre Ausblicke auf die Umgebung ermöglichen.

Diese Wohnungen sind meist größer und geräumiger als die anderen Wohnungen im Gebäude.





DACHTERRASSE SÜD-WEST ANSICHT 2





EINE MIT STERNCHEN

Exposé-Nr. 124027

# DIE FAKTEN



WOHNUNGSTÜR



GÄSTE-WC



FLUR UND WC  
MIT OBERLICHT

EINGANGSBEREICH

Adresse	<b>71642 Ludwigsburg-Neckarweihingen</b>
Lage	<b>Zentrale Lage</b>
Objektart	<b>6-Familienhaus</b>
Wohnungstyp	<b>Dachgeschoss-Penthouse</b>
Zimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Wohnfläche	<b>ca. 88 m<sup>2</sup></b>
Baujahr	<b>1994</b>
Dach	<b>Flachdach</b>
Fenster	<b>Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen</b>
Dachterassen	<b>2</b>
Heizung	<b>Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung</b>
Elektrik	<b>Dem Baujahr entsprechend dreiadrig</b>
Bodenbeläge	<b>Fliesen</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
Badezimmer	<b>Dusche, Badewanne, Waschbecken</b>
Separates WC	<b>Ja</b>
TV/ Internet	<b>Kabelanschluss und Glasfaser vorhanden</b>
Stellplatz	<b>Tiefgaragen-Stellplatz</b>
Bezug	<b>Kurzfristig möglich</b>
Monatl. Nebenkosten	<b>Ca. 350 €</b> Für die im Jahr 2021 durchgeführte Dachsanierung wurde von der WEG ein Kredit aufgenommen. Hierfür ist befristet bis Mitte 2025 eine monatliche Rate von ca. 370 € zu bezahlen. Die Sanierung der Heizungsanlage ist für 2025 vorgesehen. Eine Sonderumlage von ca. 9.430 € pro Einheit ist geplant, aber noch nicht beschlossen.
Instandhaltungsrücklage	<b>Zum 31.12.2023</b> <b>Eigentümergeinschaft: ca. 65.445 EUR</b> <b>Anteil Wohnung und TG: ca. 5.669 EUR</b>
Energieausweis	<b>Energieverbrauchsausweis, Baujahr: 1994, Baujahr Wärmeerzeuger: 1994, wesentlicher Energieträger: Erdgas, Energiebedarf: 128 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieeffizienzklasse: D, Ausstellungsdatum: 09.11.2017, gültig bis: 09.11.2027</b>
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inkl. älterer Einbauküche</li> <li>▪ Inkl. zwei Dachterassen</li> <li>▪ Inkl. inkl. Tiefgaragen-Stellplatz</li> <li>▪ Inkl. Hobbyraum im UG</li> <li>▪ Inkl. Kellerraum im UG</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>



FLUR ANSICHT 2

## EINE MIT STERNCHEN

Die Wohnung liegt im **Dachgeschoss eines gepflegtem Mehrfamilienhauses**. Empfangen werden Sie durch einen hellen **Eingangsbereich mit Oberlicht**, von dem alle Zimmer der Wohnung erreichbar sind. Das **Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf die große Süd-West-Dachterrasse** ist das Herzstück der Wohnung. Außerdem gibt es **zwei weitere Zimmer**, die zu Ihrer individuellen Nutzung zur Verfügung stehen. An das größere der beiden Zimmer ist eine weitere Dachterrasse angeschlossen, die nach **Südosten** ausgerichtet ist. Eine **Küche**, ein **Badezimmer** sowie **ein separates Gäste-WC** sind ebenfalls vorhanden. Eine praktische **Abstellkammer** vervollständigt den durchdachten Grundriss.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind ein **Tiefgaragen-Stellplatz**, ein belichteter und beheizbarer **Hobbyraum** sowie ein **Kellerraum** im Untergeschoss.

Die genaue Zimmerteilung finden Sie im detaillierten Grundriss auf Seite 29.



STRASSENANSICHT 2



FLUR ANSICHT 3

  
EINE MIT  
STERNCHEN

  
KÜCHE



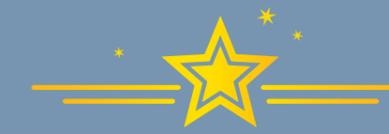
**ZIMMER 1**







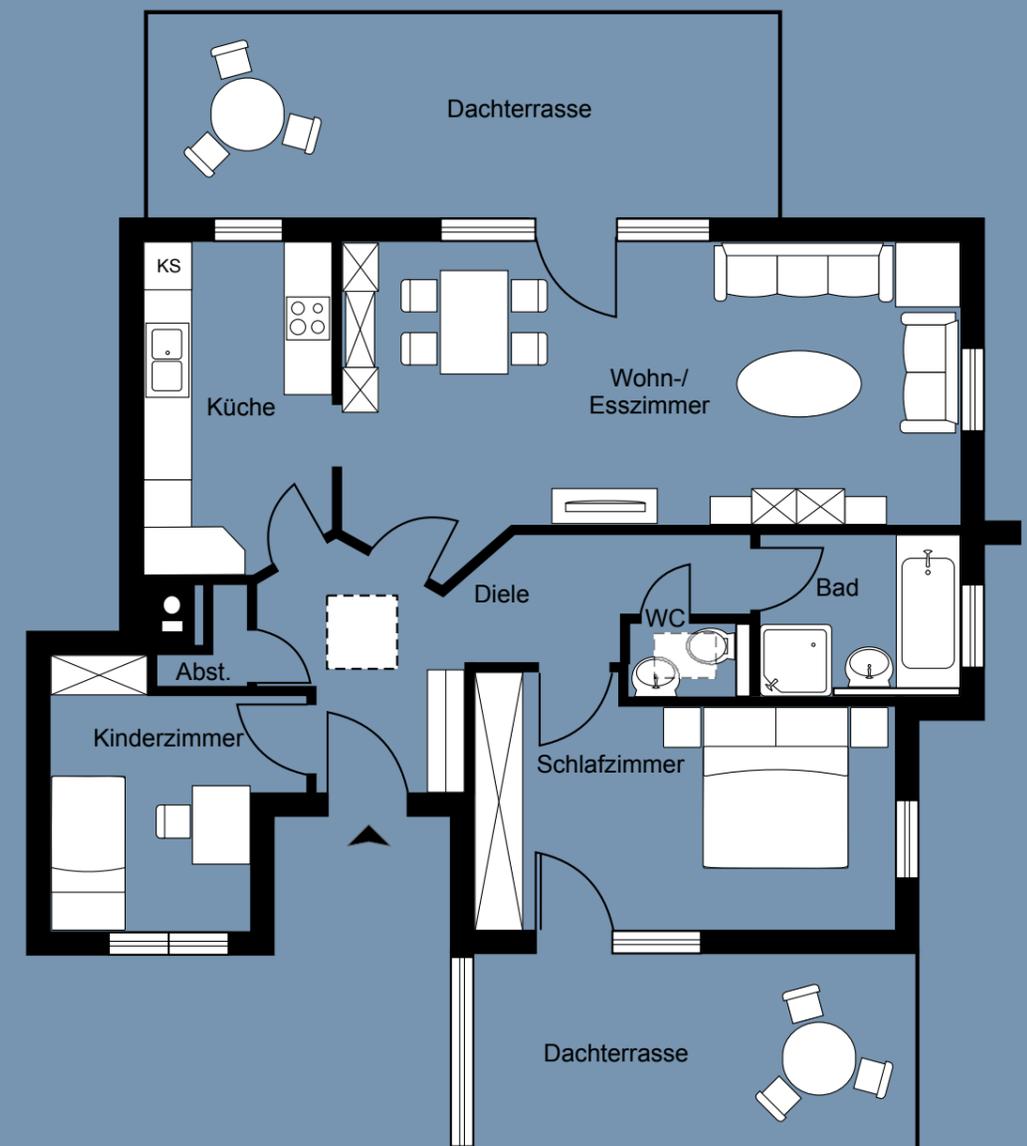
TREPPENHAUS



# EINE MIT STERNCHEN

## GRUNDRISS

(nicht maßstabsgerecht)



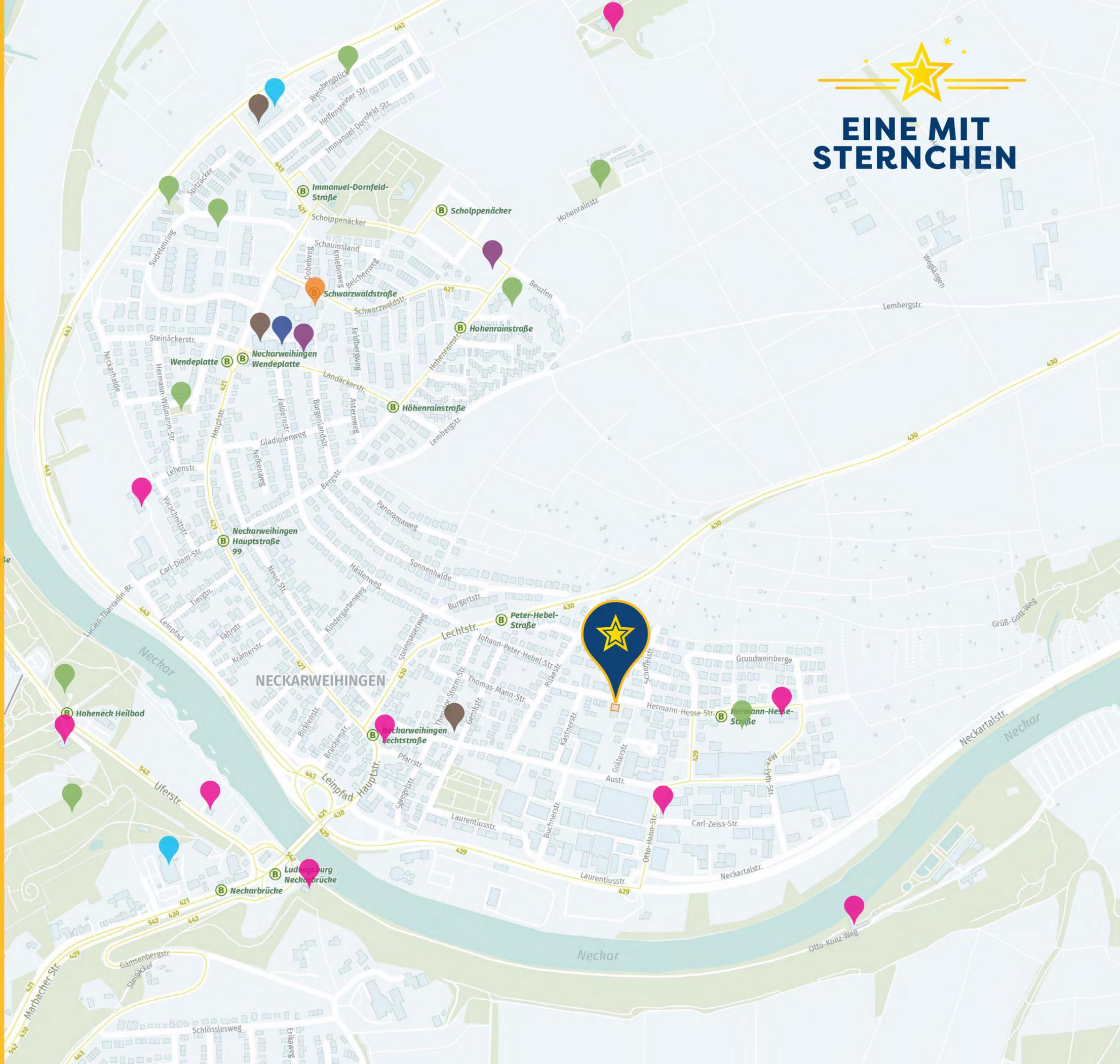


# EINE MIT STERNCHEN

## 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 in zentraler Lage 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
-  SPIELPLATZ
-  METZGEREI
-  RESTAURANT



**MARKUS SCHWARZ**

## IHR ANSPRECHPARTNER

### Markus Schwarz

Telefon (07141) 92 08 56  
Mobil 0172 837 842 4  
m.schwarz@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

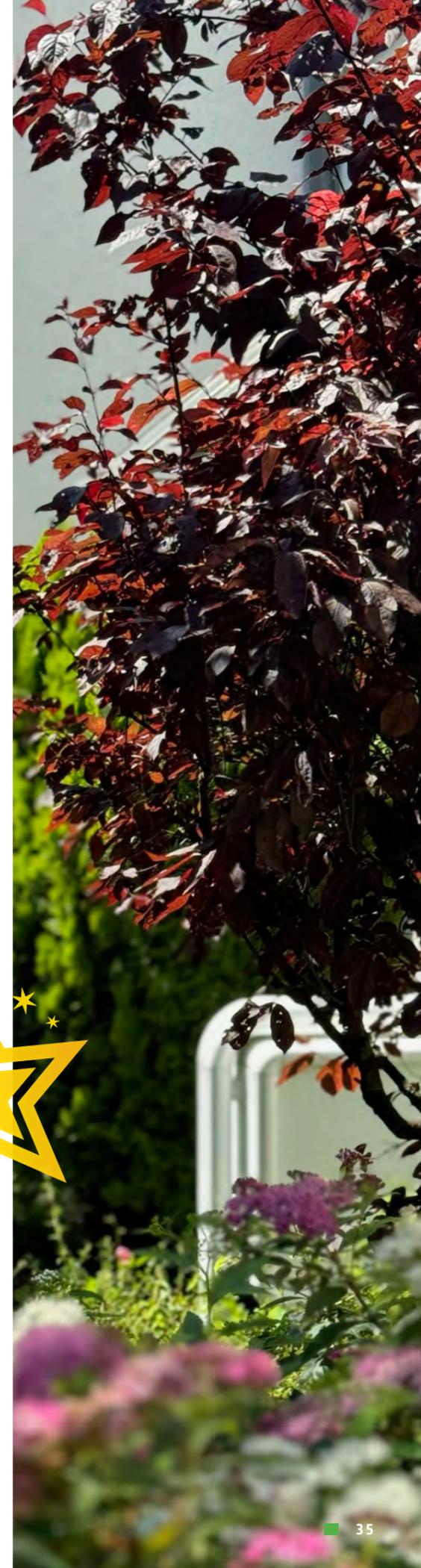
<http://www.immo-rienhardt.de>



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**

