

# Exposé

## Wohnung in Ludwigsburg-Poppenweiler

**Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Hobbyraum – Wohnen mit Wohlfühlfaktor**



Objekt-Nr. OM-417492

### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Vollmann

Hochdorfer Straße 24  
71642 Ludwigsburg-Poppenweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	170 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Hobbyraum – Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Diese helle und modern renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen zusätzlichen Hobbyraum mit ca. 23 m<sup>2</sup>, der vielseitig nutzbar ist. Mit insgesamt rund 97 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bietet diese Immobilie ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit viel Platz zur Entfaltung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (Hochparterre) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist ab sofort bezugsfrei.

Highlights der Wohnung:

- ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 23 m<sup>2</sup> Hobbyraum
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche inkl. Backofen, Herd & Spülmaschine
- Hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC
- Großzügiges Schlafzimmer mit integriertem Kleiderschrank
- Eigener Kellerraum
- Waschraum & Fahrradraum vorhanden
- Eigener Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus

Raumaufteilung & Ausstattung:

Der großzügige Wohn- und Essbereich schafft durch große Fensterflächen eine angenehme, helle Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist modern ausgestattet und bereits im Mietpreis enthalten.

Das Badezimmer überzeugt mit bodentiefer Dusche, stilvollen Armaturen sowie einem Handtuchheizkörper. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der separate Hobbyraum, der sich ideal als Fitnessraum, Atelier, Homeoffice, Werkstatt oder Rückzugsort nutzen lässt.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend renoviert, Küche und Bad bereits 2017 modernisiert.

Fazit:

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, großzügige Raumgestaltung und eine attraktive Lage – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, Ruhe und Qualität legen.

Interesse geweckt?

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

ausgestattete Einbauküche, Einbauschrank, beheizbarer Badspiegel und Badunterschrank werden kostenlos mit vermietet.

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Ludwigsburg-Poppenweiler mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Ludwigsburger Innenstadt erreichen Sie in ca. 11 Minuten mit dem Auto.

Naturliebhaber profitieren von der Nähe zu Spazier- und Radwegen in idyllischer Umgebung.

## Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad - Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer mit Einbauschrank

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Flur

# Exposé - Galerie

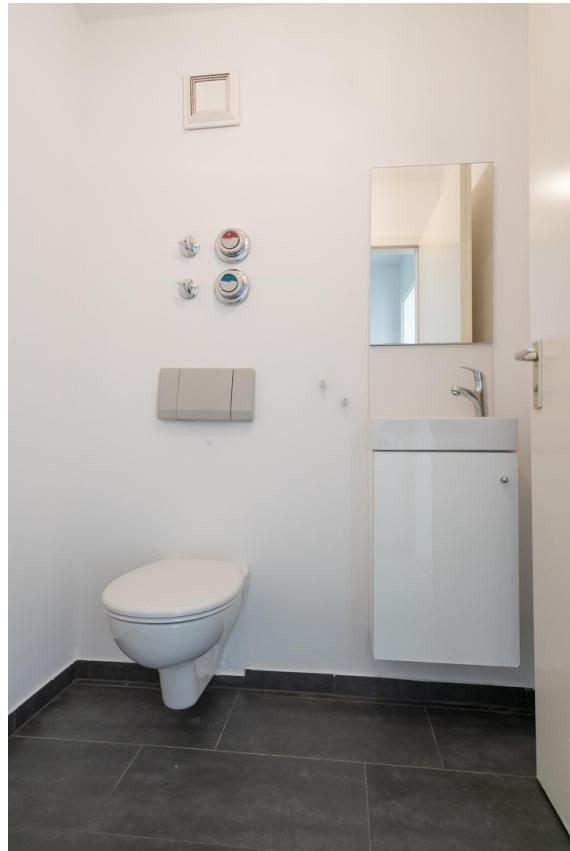


Hausansicht hinten



Hausansicht vorne

# Exposé - Galerie



Toilette



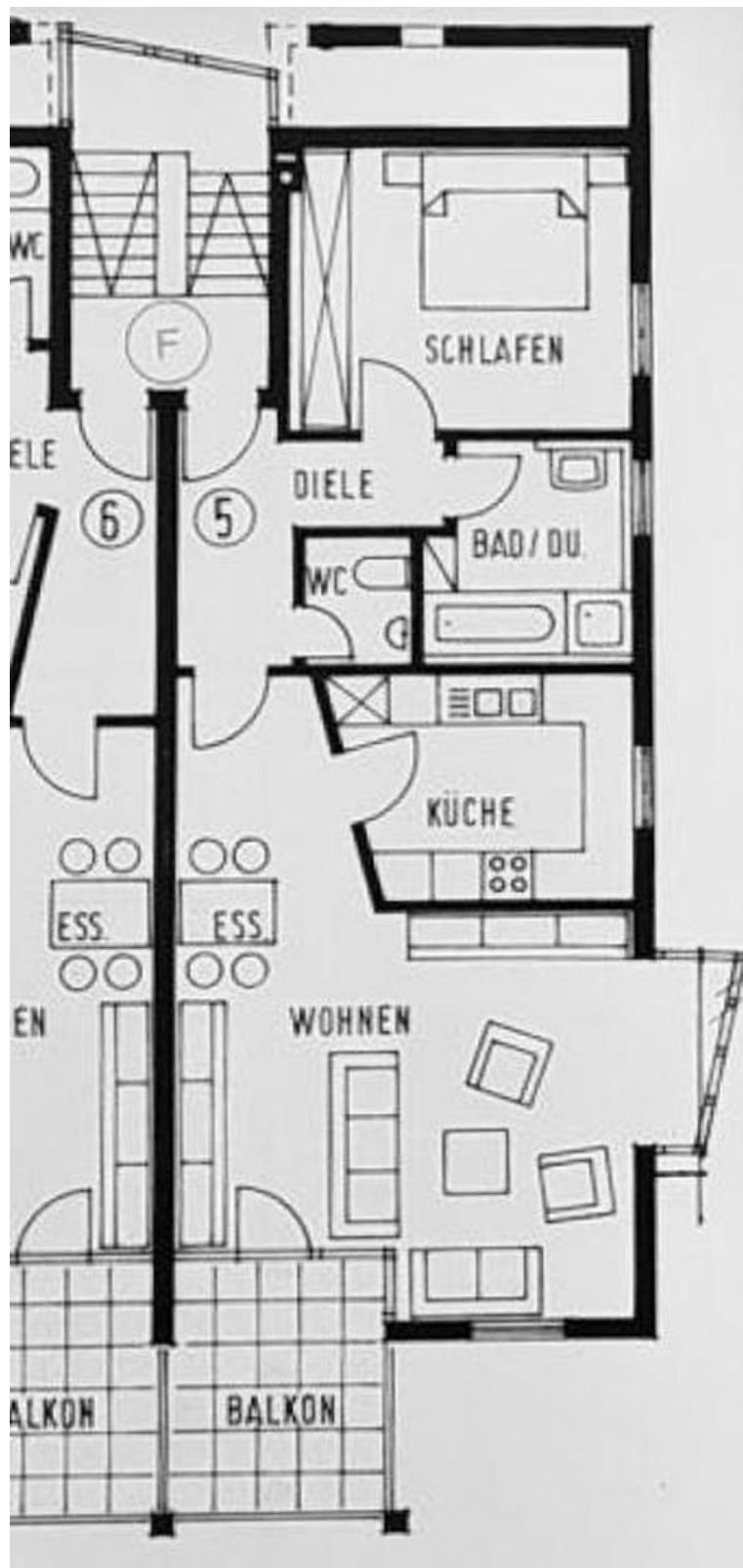
Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss