

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Ludwigsburg**

**Helle 3,5-Zimmer Galerie Wohnung mit Süd-Balkon in  
Ludwigsburg**



**Objekt-Nr. OM-419803**  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.500 € + NK**

71638 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	225 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Galeriewohnung überzeugt durch ihre offene Architektur, großzügige Raumgestaltung und hochwertige Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Besonderes Highlight sind die bodentiefen Fenster, die für ein außergewöhnlich helles und freundliches Wohnambiente sorgen. Die Galerieebene verleiht der Wohnung einen loftartigen Charakter und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Arbeitsbereich oder Rückzugsort.

## Ausstattung

Die Einbauküche inkl. Geräte (Kühlschrank, Herd, Spülmaschine) können für ca. 1.000€ vom Vorbesitzer übernommen werden.

**Fußboden:**  
Laminat

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

## Sonstiges

Vermietung von privat.

Keine Vermietung an Raucher.

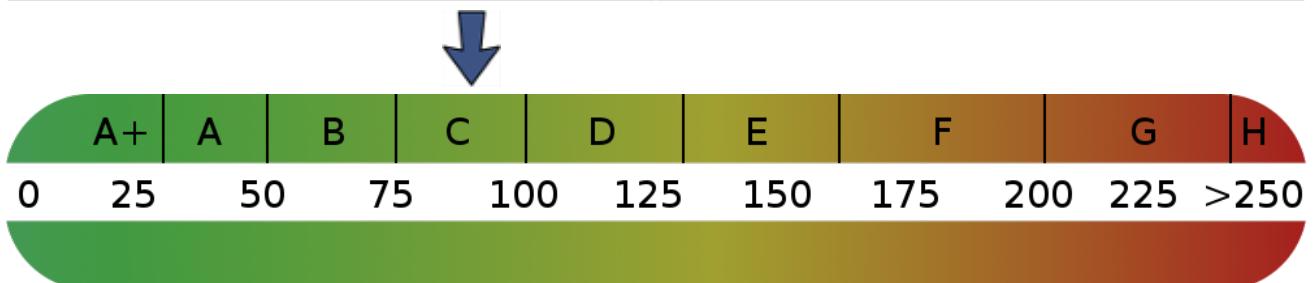
## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage innerhalb der beliebten Oststadt. Die Straße ist geprägt von einer Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden und bietet ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld. Das Kaufland, ein Ärztehaus, ein Fitnessstudio, eine Grundschule sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

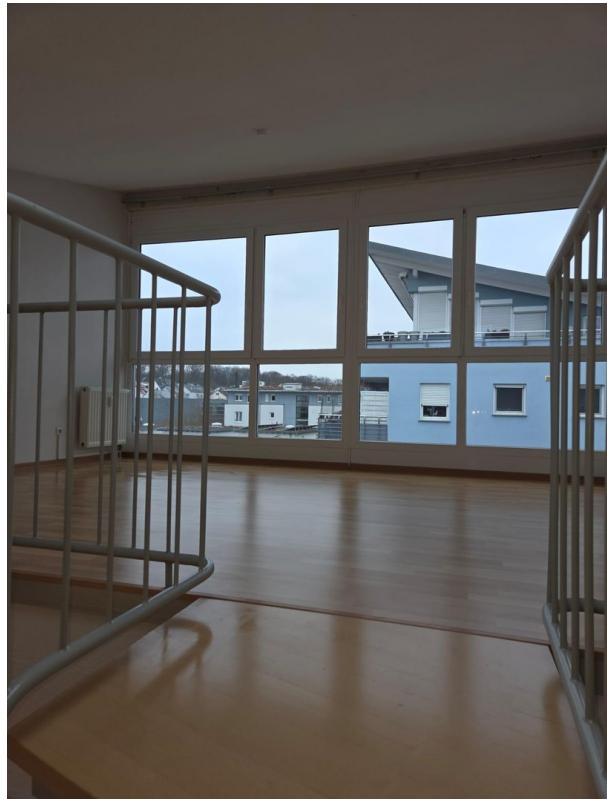


Treppe zur Galerie

# Exposé - Galerie



Treppe zur Galerie



Galerie

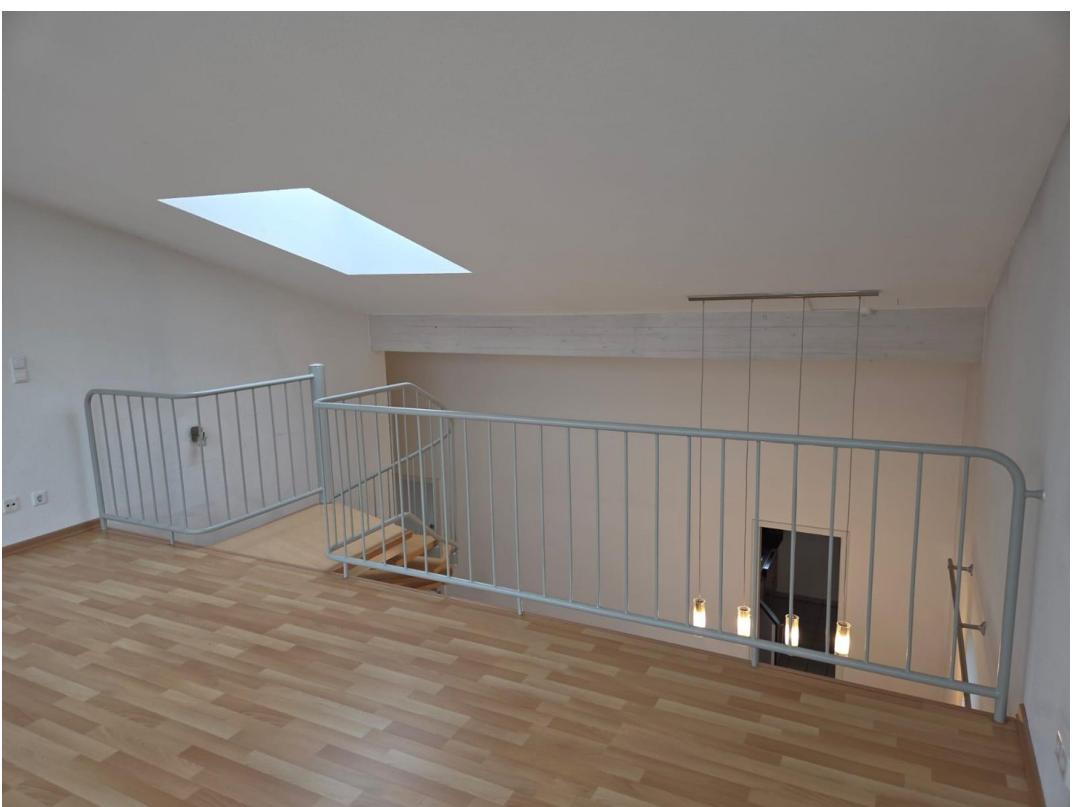


Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Südbalkon