

Exposé

Einfamilienhaus in Ludwigsburg

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Wohngegend



Objekt-Nr. OM-437020

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

71636 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	483,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	105,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten des Hauses über den großzügigem Eingangsbereich zeigt sich der große Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen viel Tageslicht erhält und so eine helle, freundliche Atmosphäre schafft. Die hochwertige Einbauküche überzeugt durch ihre funktionale Ausstattung und eine große Granit-Arbeitsfläche. Eine angrenzende Speisekammer enthält ebenfalls eine Küchenzeile mit Schränken und bietet viel zusätzlichen Stauraum. Ein Gäste-WC mit Dusche und ein separates Büro befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen drei flexibel nutzbare Schlafzimmer (eins davon mit begehbaren Ankleide) zur Verfügung, die sich ideal als Eltern-, Kinder- oder Gästezimmer eignen. Besonders komfortabel: Zwei der Zimmer führen direkt auf eine sonnige, große Loggia. Ein großzügiges helles Tageslichtbad mit Einbaumöbel und moderner, ebenerdiger Dusche ergänzt die obere Etage.

Über eine Auszientreppe erreicht man das Dachgeschoss, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight ist der ebenerdige Zugang von Wohn- und Essbereich auf die großzügige Südterrasse und in den liebevoll angelegten Außenbereich. Der Garten ist komplett umzäunt und enthält einen überdachten Holzlagerplatz.

Das Untergeschoss verfügt über einen vielseitig einsetzbaren Hobbyraum, der sich beispielsweise als Fitnessraum, Spielzimmer, Gästezimmer oder praktischer Stauraum nutzen lässt. Zusätzlich gibt es ein (Wellness-)Zimmer mit einer Dusche und einem Starkstromanschluss für eine Sauna.

Die klare Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie und ermöglicht zugleich Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten.

Die hochwertige Immobilie präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und überzeugt durch solide Bauweise und liebevolle Details. Die Beheizung erfolgt über eine zentral gesteuerte Gasheizung in Kombination mit einer Solarthermie-Anlage. Besonders erwähnenswert ist der außergewöhnliche Kamin, der durch die Wassertechnik die Heizung zusätzlich unterstützt, zur Energieeffizienz beiträgt und ein angenehmes Wohnklima fördert.

Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und eine Wallbox runden die Energieeffizienz ab.

Energetisch befindet sich die Immobilie auf einem sehr hohen Niveau (Energieeffizienzklasse A+).

Zur Ausstattung gehört neben zwei Außenstellplätzen auch eine großzügige Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Ähnliches bietet.

Wohn- und Essbereich und das komplette Treppenhaus wurde im März 2026 neu gestrichen.

Ausstattung

Massivbauweise

Fenster mit 3-fach-Verglasung

massive Treppen mit Podest

Fußbodenheizung in EG und OG

zentrale Staubsaugeranlage

elektr. bedienbare Jalousien und Rollläden

zwei elektrisch bedienbare Markisen

Fliesenböden im EG und UG, Laminatboden im OG

hochwertige Einbauküche

Speisekammer mit kleiner Einbauküche

Einbauschränke im EG und OG

Wohnen/Essen teilweise möbliert

Bad im OG, Gäste-WC mit Dusche im EG sowie eine zusätzliche Dusche im UG

nachträglich eingebaute Einbruchssicherung an Fenstern und Türen

Doppelgarage mit einer Ladestation für E-Fahrzeuge mit 11kVA (2021)

zwei zusätzliche Außenstellplätze

überdachter Holzlagerplatz

umzäunter Garten

Glasfaseranschluss

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie ist nach Vereinbarung bezugsfrei.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer!

Eine Besichtigung kann nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung erfolgen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer bevorzugten und ruhigen Wohnlage in Ludwigsburg-Pflugfelden, aber dennoch zentrumsnah und mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Grundschule und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arzt, Apotheke und öffentliche Verkehrsanbindung im Ort. Die Autobahnauffahrt zur A81 ist in wenigen Minuten erreichbar.

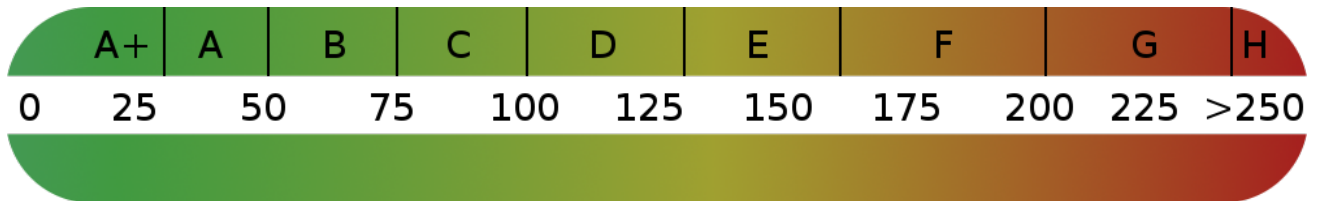
Trotz der günstigen Lage mit ausgezeichneter Anbindung herrscht hier eine angenehme Ruhe. Im grünen Wohngebiet, umgeben von Feldern, laden Spazier- und Radwege zum Erkunden ein, Spielplätze und vielfältige Sport- und Freizeitangebote sind ebenfalls schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht Osten

Exposé - Galerie



Hausansicht Süden



Hausansicht Westen

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten



Garten

Exposé - Galerie



Holzlagerplatz



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Küche

Exposé - Galerie



Speisekammer



Küche und Essen

Exposé - Galerie



Essen und Wohnen



Wohnen

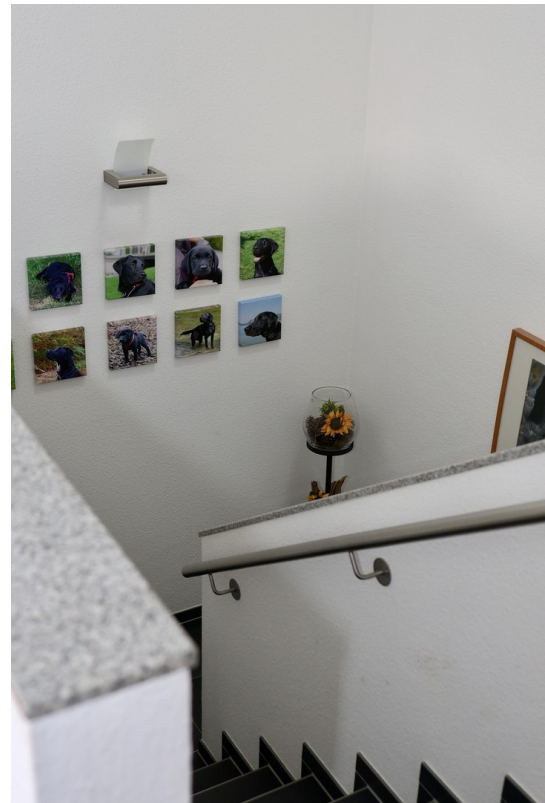
Exposé - Galerie



Kamin



Treppe ins OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Technik

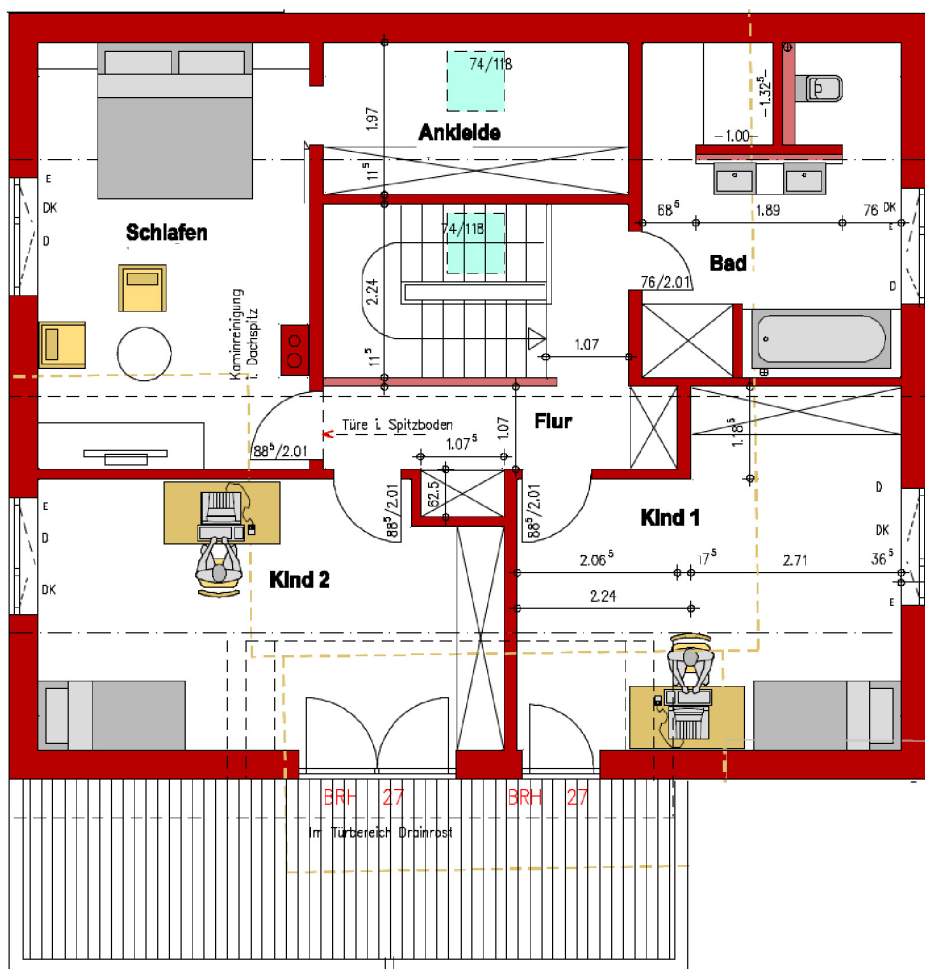


Speicher

Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

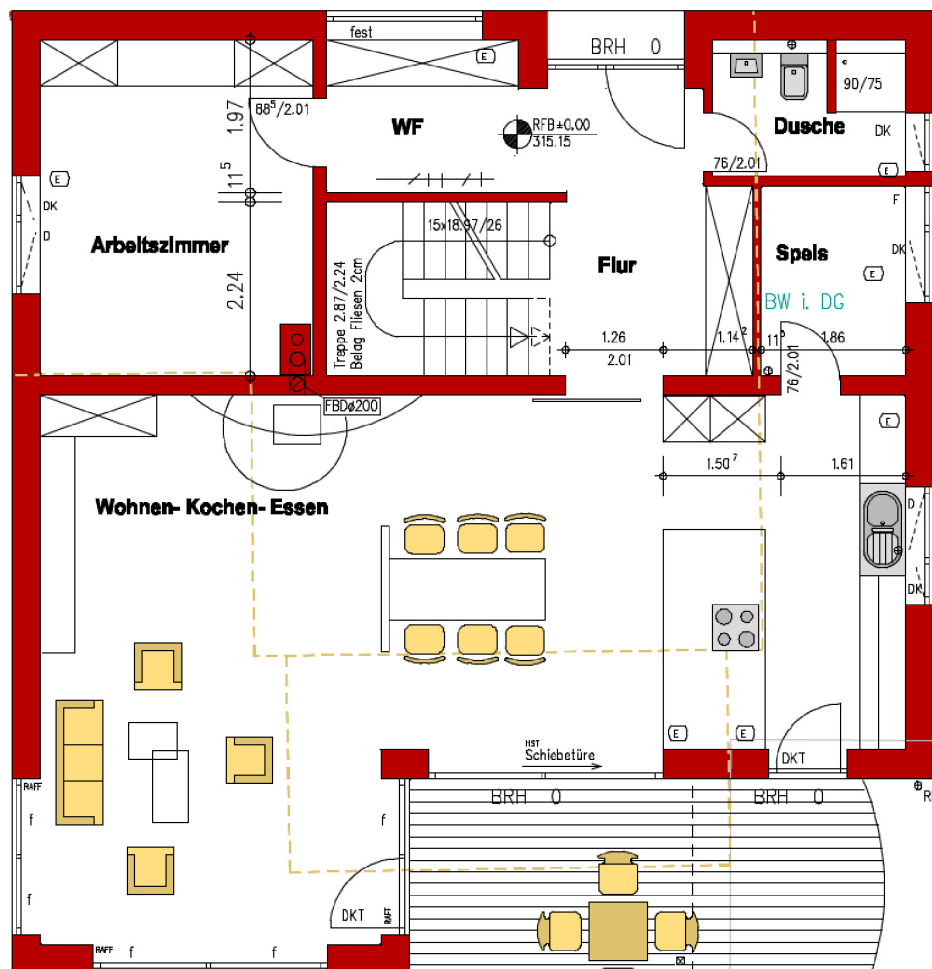
- Schlafen 19,06 qm
- Ankleide 7,53 qm
- Kind 1 20,42 qm
- Kind 2 20,35 qm
- Bad 13,88 qm
- Flur 8,01 qm



Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

- Wohnen/Essen 48,46 qm
- Küche 13,39 qm
- Speisekammer 4,58 qm
- Arbeitszimmer 14,89 qm
- Windfang/Flur 14,51 qm
- WC/Dusche 4,24 qm



Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS

- Haustechnik 19,80 qm
- Keller 1 30,14 qm
- Keller 2 18,47 qm
- Keller 3 18,75 qm
- Keller 4 7,84 qm

