

Exposé

Wohnung in Ludwigsburg

Einziehen und wohlfühlen: 4,5-Zimmer-ETW mit Wintergarten, Gartenanteil & Garage - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-443819

Wohnung

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:
Muzaffer Bunsuz

Mainhardter str. 23
71640 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahmedatum	15.08.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten im beliebten Ludwigsburger Stadtteil Oßweil. Die Wohnung wurde im Jahr 2016 grundlegend saniert und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon mit Wintergarten, der dank flexibler Glaswände ganzjährig nutzbar ist. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie eine separate Küche mit Einbauküche zur Verfügung. Alle Wohnräume - mit Ausnahme des Gäste-WCs - verfügen über Tageslicht.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, eine Einzelgarage sowie ein großer Gartenanteil als Sondereigentum, der liebevoll gepflegt wird und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten, bezugsfertigen Zustand und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Ausstattung

- Fenster: Kunststoff, 2-fach verglast; teilweise Baujahr 2006

- 2016: Renovierung der Wohnung

- Teilweise Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen

- Erneuerte Innentüren aus hellem Massivholz

- Neuer Laminat- und Fliesenboden

- Modernisiertes Bad und Gäste-WC

- Erneuerte Küche inkl. Echtholz-Einbauküche

- Wände und Decken neu verputzt (glatt) mit Malervlies

- Elektroleitungen in Bad und Küche erneuert, im Bad ist ein FI-Schutzschalter vorhanden

Die Elektroinstallation in den übrigen Räumen (Deckenleitungen, Steckdosen und Schalter) entspricht überwiegend dem ursprünglichen Ausführungsstand

- 2017: Balkon komplett zu einem Wintergarten mit hochwertigen Glaselemente umgebaut

- 2017: Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf Gas

- 2019: Fassadensanierung mit Wärmedämmung, Sanierung des Flachdachs mit Wärmedämmung

- Gepflegter Gesamtzustand

- Energieausweis liegt vor

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Kaufabwicklung erfolgt selbstverständlich über einen

Notar.

Die Einzelgarage wird separat für 25.000 € verkauft und ist nicht im angegebenen Kaufpreis enthalten.

Lage

Die Immobilie liegt in nachgefragter Wohnlage von Ludwigsburg-Oßweil, einem gewachsenen und familienfreundlichen Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in angenehmer Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, ebenso die Erreichbarkeit der B27 sowie der A81, wodurch Stuttgart, Bietigheim-Bissingen und Heilbronn schnell erreichbar sind. Grün- und Erholungsflächen befinden sich im näheren Umfeld und laden zu Freizeitaktivitäten ein. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, dennoch zentral gelegene Wohnlage mit stabiler Nachfrage und guter Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Galerie



Büro

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Balkon



Exposé - Galerie



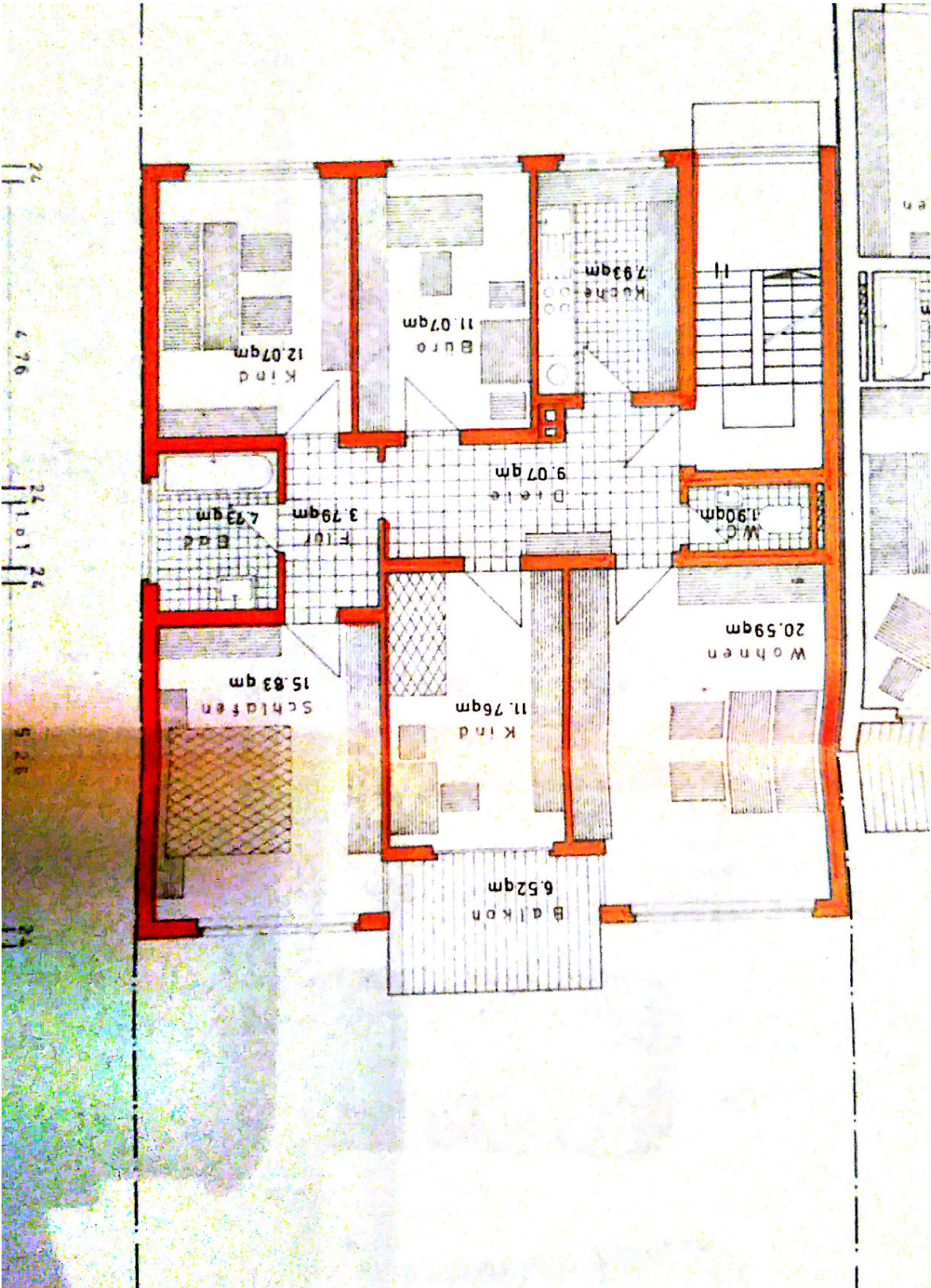
Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Exposé - Grundrisse



Scanned by CamScanner