

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ludwigsburg

**\*RESERVIERT\* Gepflegte Wohnung mit gehobener Ausstattung und attraktiver Lage in Ludwigsburg**



Objekt-Nr. OM-444947

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr K.

71638 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	30.09.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	424 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Komfortables Wohnen in gepflegter Umgebung und begehrter Lage erwartet Sie in dieser attraktiven 3,5-Zimmer-Wohnung in Ludwigsburg-Sonnenberg.

Das im Oktober 2015 fertiggestellte Objekt befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause.

Das großzügige Wohnzimmer sowie zwei gemütliche Schlafzimmer sind mit großen, bodentiefen Fenstern nach Südwesten, in den hellen, zum Wohngebiet offenen Hof ausgerichtet. Die Innenausstattung überzeugt durch exklusiven Parkettboden in allen Wohnräumen, ein voll ausgestattetes Tageslichtbad, eine separate Gästetoilette sowie viele weitere Extras, wodurch eine spürbar gehobene Wohnqualität entsteht. Ein besonderes Highlight ist der Garten mit weitläufiger, wettergeschützter Terrasse, der sowohl zum Entspannen im Freien als auch zum Gärtnern einlädt.

Das Untergeschoss ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und bietet einen eigenen Kellerraum, Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum, Abstellfläche für Kinderwagen/Rollatoren sowie Zugang zur Tiefgarage.

Ein attraktiver Tiefgaragenstellplatz mit eigener 230V-Steckdose kann zusätzlich erworben werden.

## Ausstattung

Im Überblick:

- Echtholzparkett afrikanische Doussie
- moderne Einbauküche
- elektrische Rolläden an allen Fenstern
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Bidet
- zusätzlicher Waschmaschinenanschluß im Bad
- Gäste WC
- Bodentiefe Fenster
- Süd-West Ausrichtung aller Wohnräume
- sonniger Garten
- barrierefreie Zugänglichkeit in allen Etagen
- Aufzug
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Hausmeisterdienst
- extra breiter Tiefgaragenstellplatz mit eigener Steckdose

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Bitte nur ernst gemeinte Anfragen die Sie freundlicherweise mit Informationen zu sich und ihren finanziellen Möglichkeiten zum Erwerb des Objekts ergänzen.

Baujahr nach Energieausweis ist das Jahr 2013. Das Objekt ist jedoch im Oktober 2015 fertiggestellt worden. Daher wird das reale Baujahr in der Anzeige verwendet.

Das Objekt wird von privat an privat verkauft. Anfragen von Gewerbetreibenden jeglicher Art sind nicht erwünscht.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.

**Lage**

Die Wohnung ist sehr gut sowohl an die Region als auch die Stadt selbst angebunden.

Über die in wenigen Fahrminuten erreichbare B27 und A81 (Auffahrten: Zuffenhausen/LB-Süd/LB-Nord) sowie weitere Landstraßen können die umliegenden Orte auf kurzen Wegen erreicht werden.

Verschiedene Ziele in der Stadt können neben dem Auto auch bequem mit dem Bus (Haltestelle 3 Minuten Fußweg vom Hauseingang, mehrere Buslinien), dem Fahrrad (13 Minuten zur Innenstadt), aber auch zu Fuß erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen, Ärzte, Freizeitaktivitäten, Gastronomie und weitere Dienstleistungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Umgebung eignet sich hervorragend für kurze, aber auch beliebig lange Spaziergänge. Beliebt sind die offenen Feldwege mit weiter Sicht auf Kornwestheim und Stuttgart sowie der schattige Salonwald mit seinen barock angelegten Spazierpfaden. Bei schönem Wetter und vor allem zu den häufigen Veranstaltungen in der Innenstadt empfiehlt sich eine entspannte Reise zu Fuß oder auch mit dem Rad. Die schönste Route führt über die Königinallee am Salonwald entlang und mündet in die majestätische Königsallee. Diese führt schnurgerade auf das Blühende Barock zu, das direkt an die Innenstadt angrenzt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss