

Exposé

Wohnung in Ludwigsburg

Zentrumsnah mit Grünblick: Renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Ludwigsburg Ost



Objekt-Nr. OM-450672

Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Kühn

71638 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	saniert	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteien Hauses (alles Eigentümer) im Ludwigsburger Osten (nahe alter Friedhof). Die Wohnung überzeugt mit einem 19qm großen Balkon mit Blick ins Grüne und bietet dabei Privatsphäre - eine echte Seltenheit bei zentraler Lage!

Direkt einzugsbereit - die Wohnung verfügt über eine voll-ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht, einen großzügigen offenen Wohn-Essbereich sowie ein großes Schlafzimmer und zwei kleinere Räume, die sich beispielsweise als Büro und Kinderzimmer eignen. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Ein eigener Garagenstellplatz, ein zusätzlicher Stellplatz davor sowie 3 Kellerräume bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 hochwertig kernsaniert (neue Heizungsrohre und Heizkörper, neue Elektrik, wunderschöne Echtholzböden, neue Türen, Wände verputzt). Ebenfalls wurde die Einfahrt 2022 neu gemacht und ein neues Abwasserrohr zur Straße verlegt.

Das Haus ist gedämmt und die Fenster wurden im Jahr 2018 erneuert. Damit wurde eine Energieeffizienz C erreicht, Energieausweis liegt vor.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab Ende 2026 bzw. nach Vereinbarung.

Ausstattung

Sehr gepflegter Zustand, da laufend Renovierungsarbeiten in der Wohnung/am Haus durchgeführt worden sind und eine hochwertige Sanierung im Jahr 2021 stattgefunden hat. Die Wohnung wurde stets von Eigentümern bewohnt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wer schnell in der Innenstadt sein möchte und trotzdem Ruhe sucht, ist hier richtig! Die Zentrumsnahe Lage beim alten Friedhof und die unmittelbare Nähe zum Blühenden Barock sind einzigartig, wobei man jederzeit Erholung abseits des Trubels der Innenstadt findet und Naturnah wohnt.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Ludwigsburger Innenstadt ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar, eine Bushaltestelle ist 200 Meter entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

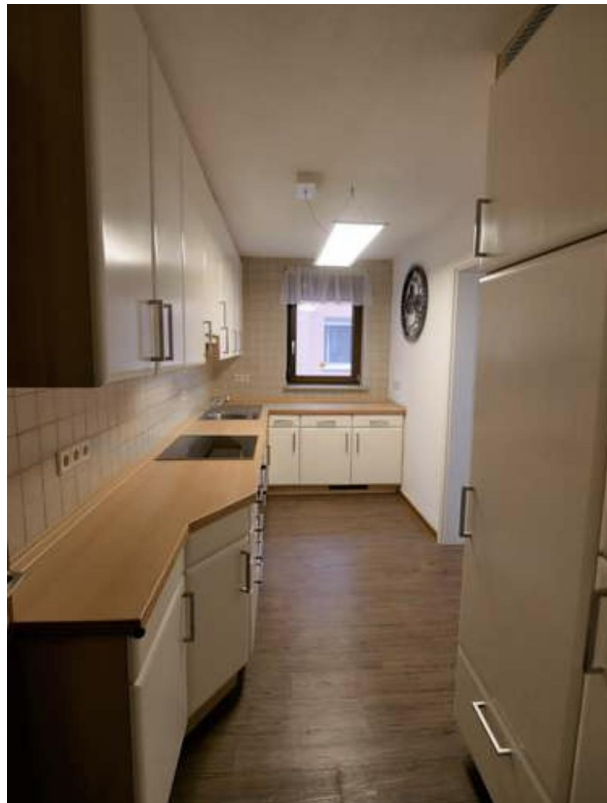


Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht

Exposé - Galerie



Balkon



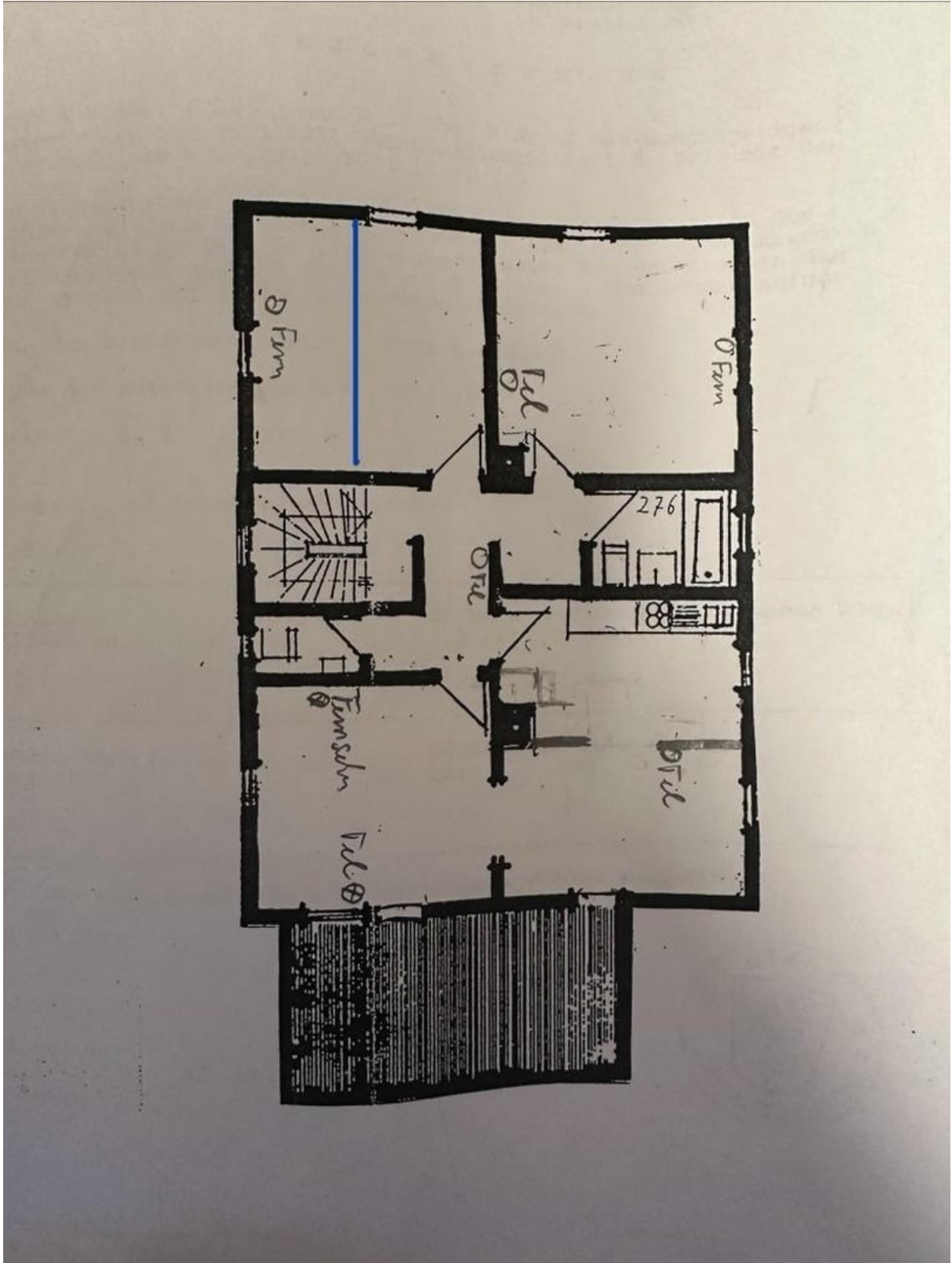
Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss