

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ludwigsburg

Sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon in ruhiger, grüner Lage



Objekt-Nr. OM-462024

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Hafner

71634 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	348 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine sehr gepflegte, bezugsfertige Wohnung mit viel Wohnqualität: schön geschnittener Wohnbereich, großer sichtgeschützter Südbalkon, neue Türen, Fenster, Böden (pflegeleichtes Vinyl) und Heizkörper, Tiefgaragenstellplatz und sehr gute ÖPNV- sowie Autobahn-Anbindung.

Das Besondere:

- Ruhige, grüne Wohnlage; S-Bahn in ca. 8 Gehminuten erreichbar, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe; Autobahn in unter 5 Autominuten
- Großer, überdachter und sichtgeschützter Südbalkon als echter zusätzlicher Wohnbereich
- Sehr gepflegter Zustand mit neuen Fenstern, neuem Fußboden, neuen Türen und neuen Heizkörpern aus dem Jahr 2021
- Flexibler Grundriss mit separater Küche, großem Wohnbereich und zwei weiteren Zimmern für Kinder, Gäste oder Arbeit im Homeoffice
- Zugehöriger Tiefgaragenstellplatz und besonders wertiger, gemauerter Kellerraum

Der großzügige Wohnbereich der 2021 liebevoll renovierten Wohnung ist das Herzstück. Die breite Fensterfront sorgt für eine angenehme Verbindung zum Balkon und lässt den Raum freundlich, warm und offen wirken. Die helle Wandgestaltung und der Vinylboden in Eichenoptik schaffen eine ruhige, moderne Wohnatmosphäre.

Mit ca. 11m² ist der Südbalkon mehr als nur ein kleiner Austritt. Er ist überdacht, gut möblierbar und durch die geschützte Lage angenehm privat. Der Blick ins Grüne zusammen mit der ruhigen Wohnlage macht ihn zu einem der stärksten Argumente der Wohnung.

Die separate Küche ist funktional geschnitten, gepflegt und bietet gute Arbeits- und Stauflächen.

Das Tageslichtbad ist großzügig dimensioniert, verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche, zwei Waschbecken und ausreichend Bewegungsfläche. Ergänzt wird das Badezimmer durch ein separates WC.

Die Wohnung eignet sich besonders für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf. Die zwei zusätzlichen Zimmer sind gut nutzbar und geben dem Grundriss eine hohe Alltagstauglichkeit.

Der Grundriss zeigt die klare Trennung zwischen Wohnbereich, Schlaf- und Kinderzimmern, Küche, Bad, separatem WC und Essdiele. Der Wohnbereich führt da

bei direkt auf den großen Südbalkon. Gleich links vom Eingang befindet sich die Garderobe, die großzügigen Stauraum für Jacken, Schuhe, Hutablage, ... bietet.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1984, bestehend aus vier Häusern, die jeweils über eigene Rücklagen verfügen. Die Hausgemeinschaft besteht dabei aus acht Parteien. Dach und Fassade sind nach aktuellem Kenntnisstand intakt. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2009, zusätzlich ist Solarthermie auf dem Dach vorhanden. Angedacht ist ein möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über Rücklagen. Auf das Haus entfallen davon rund 85.000 €. Eine Erhöhung der Rücklagenzuführung wurde bereits beschlossen und ist im Hausgeld berücksichtigt. Das Wasserleitungsnetz wird abschnittsweise saniert, das Untergeschoss ist bereits abgeschlossen, die Steigleitungen sollen folgen.

Auf Wunsch kann gerne ein Exposé zugesandt werden!

Diese Wohnung bietet ein stimmiges Gesamtpaket aus ruhiger Lage, guter ÖPNV-Anbindung, großzügigem Grundriss, großem Südbalkon, neuen Fenstern, neuem Vinylboden, Tiefgaragenstellplatz, gemauertem Keller und gepflegter Wohnanlage.

Bei Interesse kann die Wohnung auch voll möbliert verkauft werden, die Details hierzu können individuell abgestimmt werden.

Lage

Die Wohnung liegt in einer angenehm ruhigen Wohnlage von Ludwigsburg-Eglosheim. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer entspannten Nachbarschaft. Gleichzeitig ist die Anbindung sehr komfortabel. Die S-Bahn ist fußläufig erreichbar, eine Bushaltestelle liegt ebenfalls in kurzer Entfernung (Sichtweite) und die Autobahn (Ludwigsburg Nord) ist in weniger als 5 Autominuten entfernt. Damit verbindet die Lage zwei wichtige Vorteile: ruhiges Wohnen im Grünen und eine gute Erreichbarkeit für Pendler, Familien und den Alltag.

Das Wohngebiet verfügt über Ärzte, eine Apotheke sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Kinderbetreuungseinrichtungen. Ein Discounter steht in vier Autominuten für alle möglichen Besorgungen bereit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	128,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essstiele



Kind 1/Büro

Exposé - Galerie



Kind 2/Gäste



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafen



Tageslichtbad mit Dusche

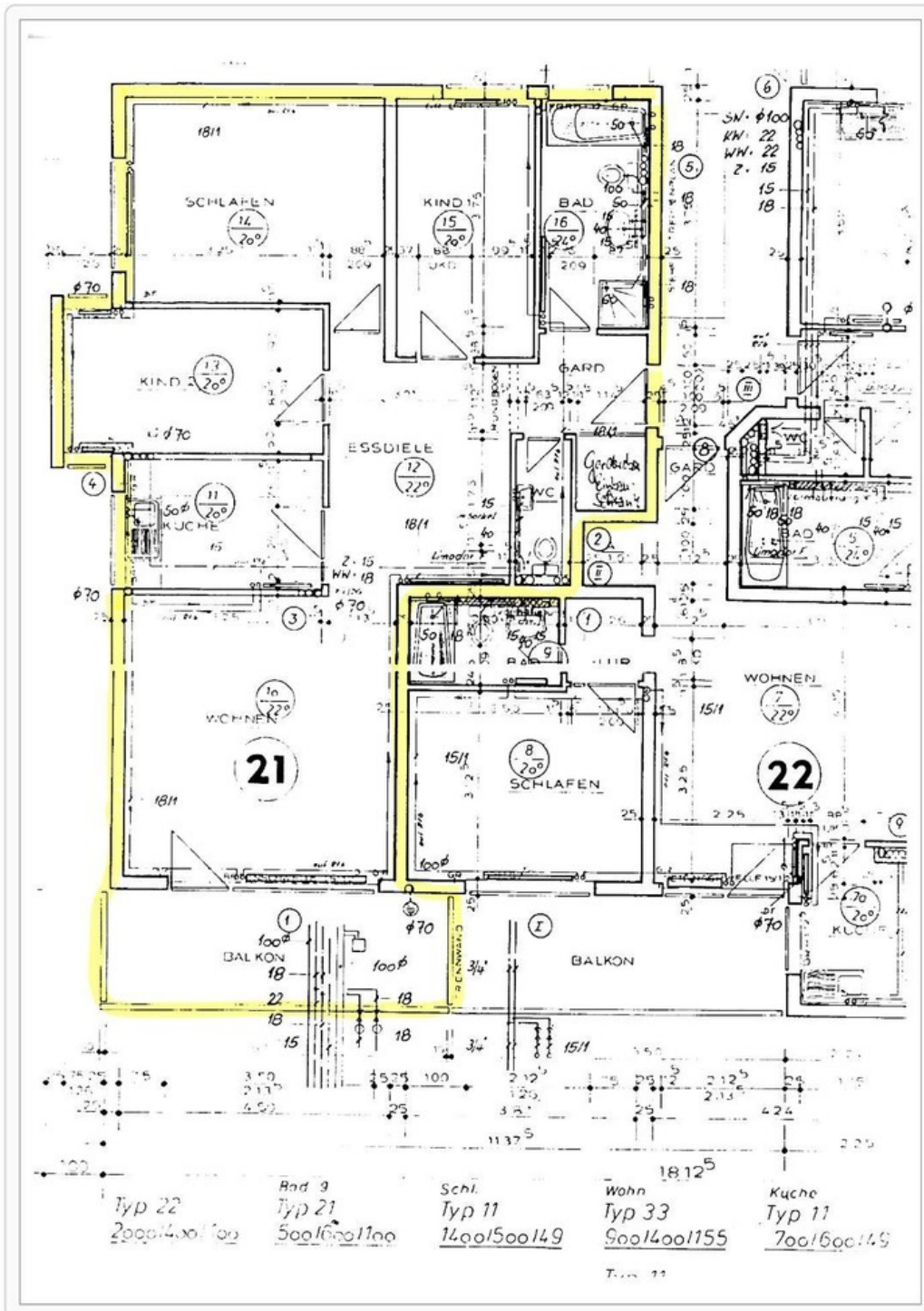
Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Dusche

Exposé - Grundrisse

Grundriss Whg. Nr. 21



Gelbe Markierung