

Exposé

Wohnung in Ludwigsburg

Erstbezug in Hoheneck: 2 Balkone in hochwertig sanierter 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-465537

Wohnung

Verkauf: **324.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Marcel Janßen

Beihinger Str. 38
71642 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	242 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung wurde soeben umfassend und mit hohem Anspruch saniert – hier ziehen Sie ein, ohne selbst einen Handgriff tun zu müssen. Auf ca. 68 m² im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie ein Zuhause, das sich wie ein Neubau anfühlt: Von den Böden über Wände, Decken und Türen bis hin zu Elektrik und Heizkörpern wurde nahezu alles erneuert – die Details finden Sie unter „Ausstattung“.

Über die Diele mit neuem Gäste-WC und praktischem Abstellraum gelangen Sie in den hellen Wohnbereich. Echtholzparkett und die Glastür im Loft-Stil mit schwarzen Sprossen geben der Wohnung ihren modernen, wertigen Charakter – schwarze Türgriffe und Armaturen ziehen sich als Designlinie durch alle Räume. Vom Wohnzimmer treten Sie direkt auf den ersten der beiden Balkone hinaus. Die angrenzende Küche ist frisch gefliest und bietet freie Hand bei der Planung Ihrer Wunschküche.

Das ruhige Schlafzimmer verfügt über einen eigenen, zweiten Balkon – dank der Ost-/West-Ausrichtung genießen Sie Sonne am Morgen wie am Abend, mit Blick ins Grüne. Das Bad überzeugt mit einer modernen Dusche, Regenbrause, wandhängendem WC, Handtuchheizkörper und hochwertigen schwarzen Armaturen.

Dazu kommen ein eigener Kellerraum, ein Gartenanteil, Fahrradkeller und Gemeinschaftswaschküche mit eigenem Anschluss sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ob als stilvolles Zuhause für Singles, Paare und Pendler oder als sofort vermietbare Kapitalanlage ohne Sanierungsstau: Die Wohnung ist ab sofort verfügbar (letzte Restarbeiten werden derzeit abgeschlossen). Und weil Sie provisionsfrei direkt vom Eigentümer kaufen, sparen Sie die ortsübliche Käuferprovision – bei diesem Kaufpreis rund 11.600 €.

Ausstattung

Umfassende Sanierung (frisch abgeschlossen):

- Alle Böden, Wände und Decken neu
- Wände neu verputzt, mit Glasvlies tapeziert (schützt dauerhaft vor Rissen) und weiß gestrichen
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen und Fluren
- Hochwertige Großformatfliesen in Bad, Gäste-WC und Küche
- Alle Innentüren inkl. Zargen neu, schwarze Beschläge; Glastür im Loft-Stil zum Wohnbereich
- Sämtliche Schalter und Steckdosen neu
- Sicherungskasten neu, Sicherungen und Stromleitungen teilweise erneuert
- Spot-LEDs in den Fluren
- Alle Heizkörper neu
- Rollladengurte erneuert, ein Rollladen ersetzt
- Beide Balkone mitsaniert

Bad & Gäste-WC (komplett neu):

- Moderne Dusche mit Regenbrause und Glasabtrennung
- Wandhängende WCs
- Hochwertige schwarze Armaturen
- Handtuchheizkörper
- Waschtische mit Unterschränken

- Beleuchtete Spiegel

Weitere Ausstattung:

- Zwei Balkone in Ost-/West-Ausrichtung, jeweils mit Steckdose
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Separates Gäste-WC
- Gartenanteil
- Zweifachverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung
- Eigener Kellerraum
- Fahrradkeller und Gemeinschaftswaschküche mit eigenem Anschluss
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten, Hausverwaltung und Hauswart

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

- Erstbezug nach Sanierung – ab sofort verfügbar
- Hinweis zum Sanierungsstand: Wenige Restarbeiten (Heizkörper in der Küche, Glasabtrennung der Dusche im Bad, Waschtischunterschranke sowie Spiegel in Bad und Gäste-WC inkl. Wasseranschluss des Handwaschbeckens) werden bis zur Übergabe abgeschlossen
- Kaufpreis: 324.000 € zzgl. 15.000 € für den Tiefgaragenstellplatz
- Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer. Sie sparen die ortsübliche Käuferprovision von 3,57 % und damit rund 11.600 € (Grunderwerbsteuer und Notarkosten fallen unabhängig davon an).
- Hausgeld: 242 €/Monat
- Eine Einbauküche ist nicht vorhanden; alle Anschlüsse sind vorbereitet
- Schwellenarmes Wohnen innerhalb der Wohnung; die Wohnung liegt im 1. OG ohne Aufzug

Kontakt: Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Flächenangaben sind ca.-Werte.

Lage

Hoheneck ist einer der charmantesten Stadtteile Ludwigsburgs: Das ehemalige Burgstädtchen am Neckar ist älter als die Barockstadt selbst und verbindet historischen Ortskern, Weinberge und Flusslandschaft mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Die Beihinger Straße liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, geprägt von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Versorgung & Familie:

- Supermärkte (Aldi, Edeka), Bäckereien, Apotheken und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar
- Kindergarten (ca. 700 m) und Grundschule Hoheneck (ca. 600 m) fußläufig

- Weiterführende Schulen in der Innenstadt: Gemeinschaftsschule (ca. 2,7 km), Realschule (ca. 2,9 km) und mehrere Gymnasien (ca. 3–3,6 km)

Anbindung:

- Bushaltestelle „Hoheneck Beihinger Str.“ in ca. 3 Gehminuten

- Bahnhof Ludwigsburg in ca. 14 Min. – S-Bahn (S4/S5) und Regionalzüge Richtung Stuttgart, Bietigheim-Bissingen und Heilbronn

- B27 in ca. 5 Min., A81 (AS Ludwigsburg-Süd) in ca. 10 Min., Flughafen Stuttgart in ca. 40 Min.

Freizeit & Erholung:

- Heilbad Hoheneck direkt am Neckar – staatlich anerkannte Sole-Heilquelle mit Saunabereich

- Freibad Hoheneck am Flussufer, Neckartalradweg und Uferpark

- Favoritepark mit Wildgehege; Blühendes Barock und Residenzschloss ca. 3 km entfernt

- Weinberge mit Burgruine Hoheneck und Blick über die Neckarschleife

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Flur im Eingangsbereich



Badezimmer (unfertig)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Küche



Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



Gäste WC (unfertig)



Flur vor Badezimmer

Exposé - Galerie



Ausgelesene Materialien



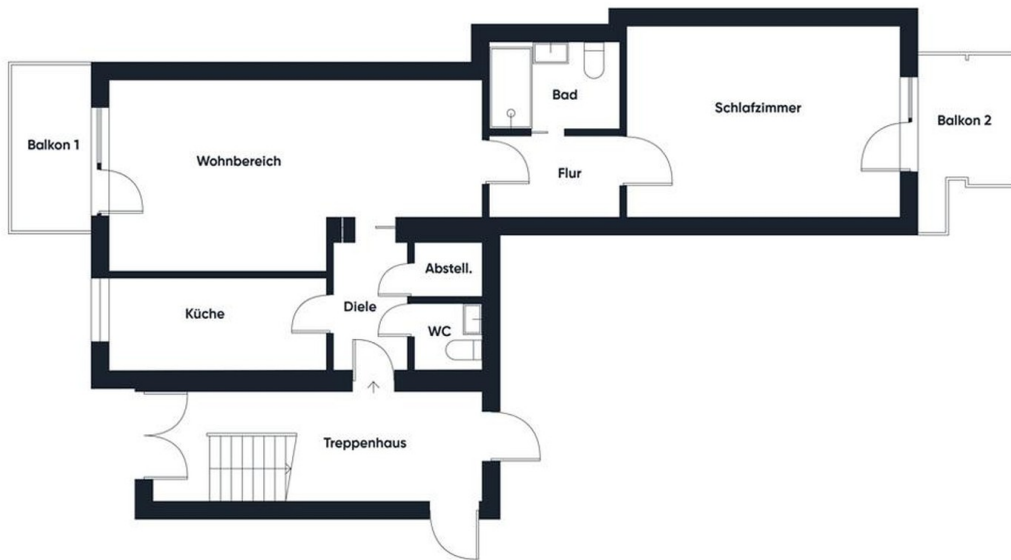
Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Ruhige Nachbarschaft

Exposé - Grundrisse



Grundriss