

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ludwigsburg

Modern sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Garage in Ludwigsburg-Hoheneck



Objekt-Nr. OM-472332

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexandra & Manuel Stemmler

71642 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahmedatum	15.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	55,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.700 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Vierfamilienhauses überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, junge Paare, Berufstätige oder Studierende, die Wert auf ein hochwertiges und ruhiges Wohnumfeld legen.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung energetisch und technisch auf einen modernen Standard gebracht. Dreifach verglaste Fenster, eine Fußbodenheizung sowie eine effiziente Wärmepumpe sorgen für hohen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten.

Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft gemeinsam mit den großen Fenstern eine freundliche Wohnatmosphäre. Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Markengeräten ausgestattet. Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und wurde zeitlos gestaltet.

Die Wohnung befindet sich in einem von den Eigentümern selbst bewohnten Vierfamilienhaus und ist ab dem 15.08. bezugsfrei.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Kühlschrank, separatem Gefrierschrank, Cerankochfeld, Backofen und Dunstabzug ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und moderne Sanitärausstattung. In allen Wohnräumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie eine gemeinschaftliche Waschküche mit Platz für eine eigene Waschmaschine und einen Trockner. Eine abschließbare Einzelgarage mit direktem Hauszugang ist bereits in der Kaltmiete enthalten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Uferstraße 7 im Ludwigsburger Stadtteil Hoheneck, direkt am Neckarufer. Die Lage verbindet eine ruhige, grüne Umgebung mit einer guten Anbindung.

Die Bushaltestelle der Linie 421 befindet sich unmittelbar vor dem Haus und bietet eine direkte Verbindung zum Ludwigsburger Bahnhof. Mit dem Auto sind die umliegenden Städte und Autobahnen schnell erreichbar.

Ein Supermarkt ist in etwa 500 Metern erreichbar. Bäcker, Metzger, Apotheke sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im Ort. Kindergärten und eine Grundschule sind in Hoheneck vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



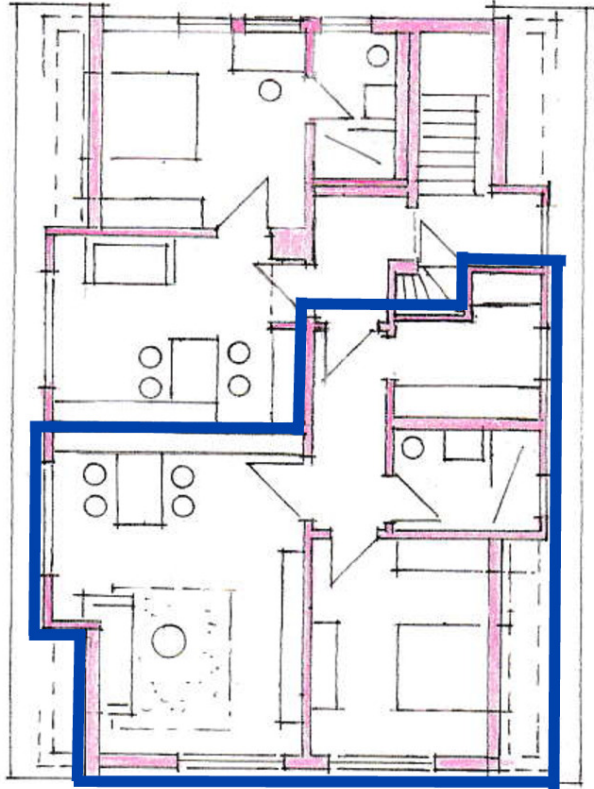
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Projekt:
Umbau Wohnhaus
Uferstrasse 7
71642 Ludwigsburg

Architekt:
Dipl.-Ing. W. Scherer
Heudorferstrasse 23
72768 Reutlingen

26.03.2025
Grundriss DG
M.: 1:100