

# Exposé

## Maisonette in Ludwigsburg

### Charmante sanierte Altbau-Maisonette Wohnung ca. 200qm in Ludwigsburg



Objekt-Nr. OM-293964

#### Maisonette

Verkauf: **955.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Gäckle

71640 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2025
Zimmer	7,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Haus handelt es sich um eine Stadtvilla, Baujahr 1906 mit zwei Wohneinheiten. Verkauft wird die Wohnung im Erdgeschoss und Hochparterre. Die beiden Geschosse sind mit einer innenliegenden Wendeltreppe verbunden.

Die zum Verkauf stehende Wohnung wurde umfangreich saniert und modernisiert und zugleich der Charme des Altbaus erhalten.

Umfang der Sanierung & Modernisierung im Zeitraum 2015 - 2020

- Holzfenster mit Doppelisolierversglasung
- Elektrik & elektrische Leitungen
- Netzwerkverkabelung in allen Räumen
- elektrische Rollläden (Rollladenkästen gedämmt)
- Heizungsanlage (Brennwerttherme)
- Wasserleitungen
- Feinputz innen, teilweise Kalkputz
- Balkon
- Eingangsbereich EG
- komplette Fassade
- Zwei Badezimmer

Flächen

Hochparterre ca. 136qm mit 3,1m Deckenhöhe verbunden mit EG /

Souterrain ca. 64qm und 2,5m Deckenhöhe.

Der untere Wohnbereich verfügt über zwei zusätzliche Eingänge, ins Treppenhaus und einen Hauseingang. Ausgestattet mit eigenem Bad und aktuell einer kleinen integrierten Küche ist dieser auch als separate Einliegerwohnung oder Büro nutzbar.

Grundstück 8,7 a (Anteil 50/100)

Ausstattung

- 2 Bäder
- Balkon
- Terrasse
- Böden: Eichenparkett, italienische Marmor Fliesen, Linoleum
- Großzügiger Garten ca. 300qm (Sondernutzungsrecht)
- Außensauna
- Garage, zwei Eingänge
- 7 Zimmer zwischen 14qm und 36qm.

## Ausstattung

Ein Energieausweis ist beauftragt und kann beim Besichtigungstermin eingesehen werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Ludwigsburg ist mit rund 93.000 Einwohnern für Familien reizvoll. Die barocken Schlösser, und vor allem das Residenzschloss im Herzen der Stadt, das „Blühende Barock“, die baumgesäumten Alleen und der großzügige, barocke Marktplatz geben der Anfang des 18. Jahrhunderts gegründeten Stadt ihren markanten Charakter. Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands ist Ludwigsburg Sitz vieler namhafter Firmen. Und Ludwigsburg ist Hochschulstadt. Mit insgesamt fünf Hochschulen und Akademien sowie dem Deutsch-Französischen Institut bietet die Stadt ein umfangreiches und hoch qualifizierendes Bildungsangebot.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtbezirk Ost (Schlösslesfeld) in unmittelbarer Nähe zum Klinikum und dem Blühendem Barock in einer 30er Zone.

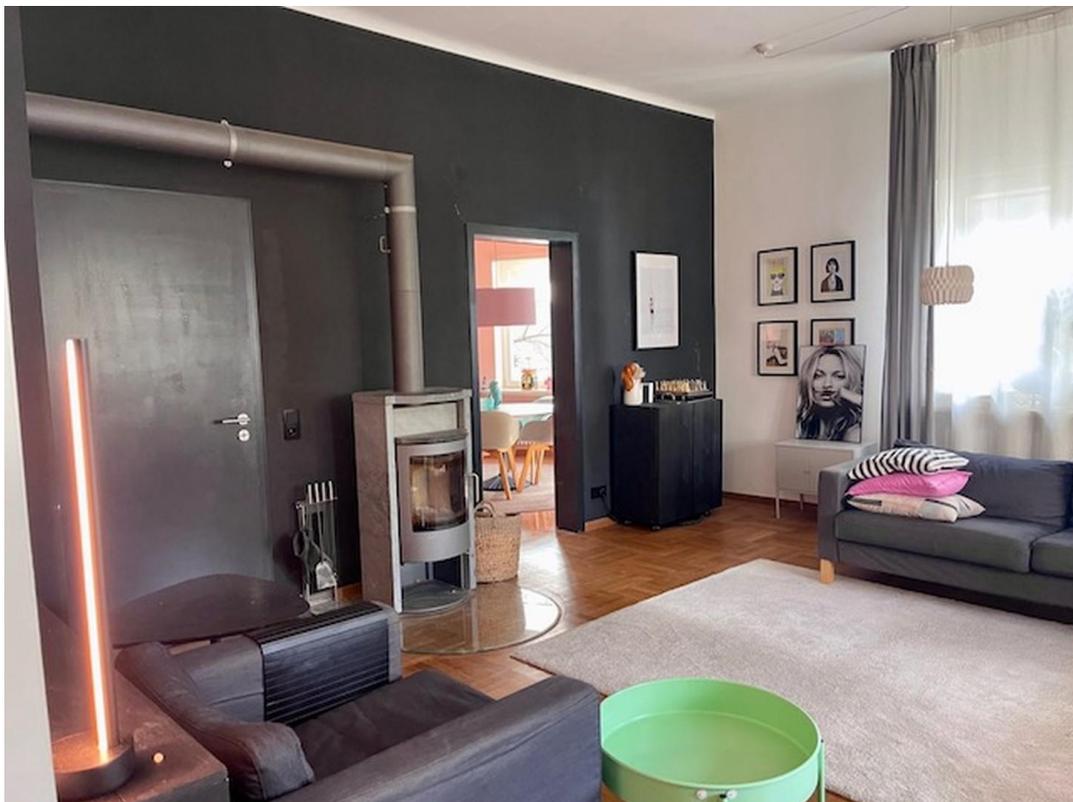
In direkter Umgebung befinden sich Kindergärten und Schulen, auch Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Freizeiteinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe.

Von den fußläufig direkt erreichbaren Haltestellen Klinikum und Schorndorfer Tor fahren mehrere Buslinien in die Ludwigsburger Innenstadt. Der Bahnhof Ludwigsburg ist ca. 1,5 km entfernt. Von hier aus beträgt die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof Stuttgart ca. 15 Minuten. Auch der Flughafen ist ab hier leicht mit der S-Bahn erreichbar. Mit dem Auto sind es über die in 2 Minuten erreichbare Bundesstraße B27 ca. 15 km bis nach Stuttgart und auch die A81 Stuttgart-Heilbronn ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



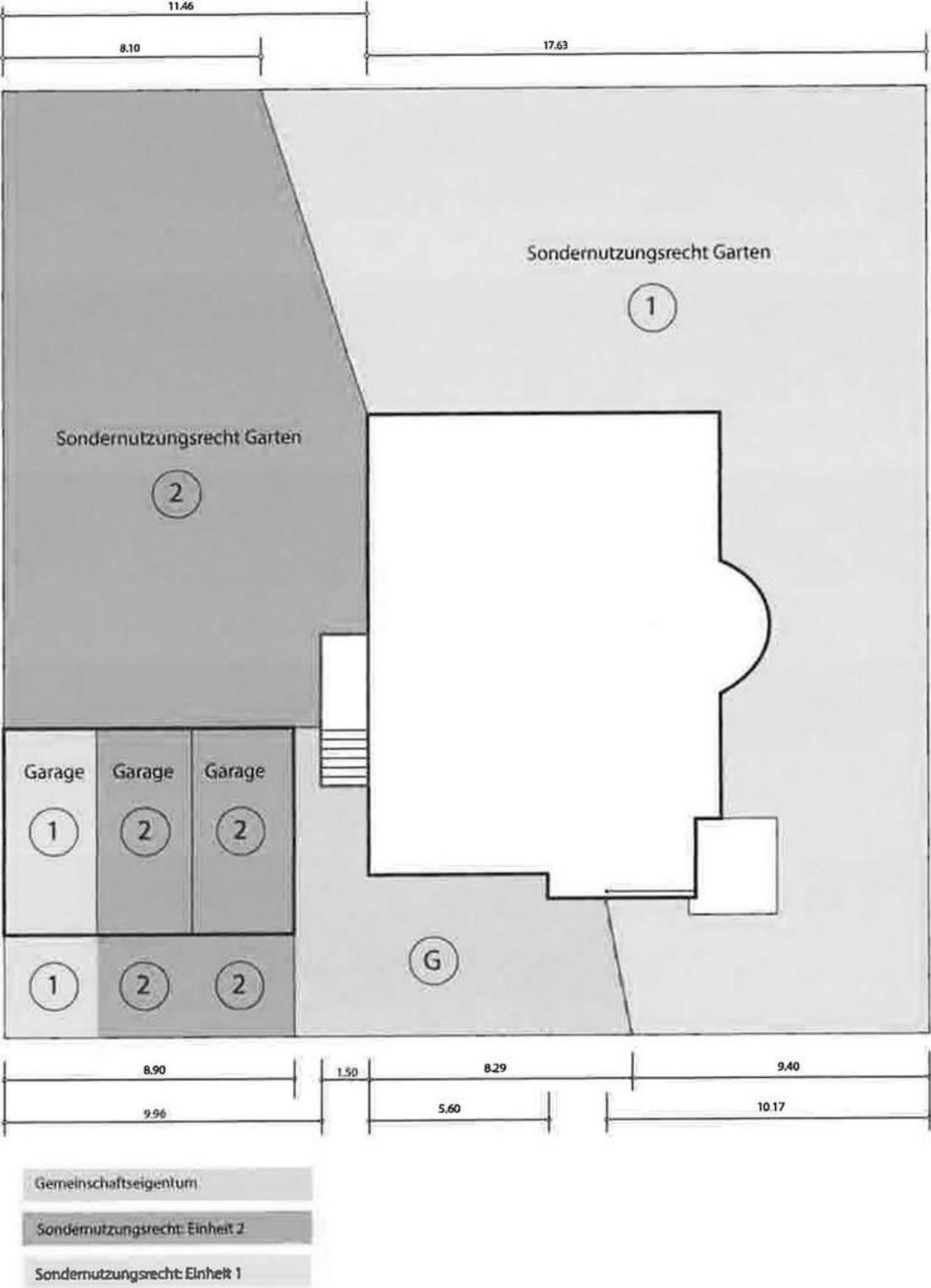
# Exposé - Galerie



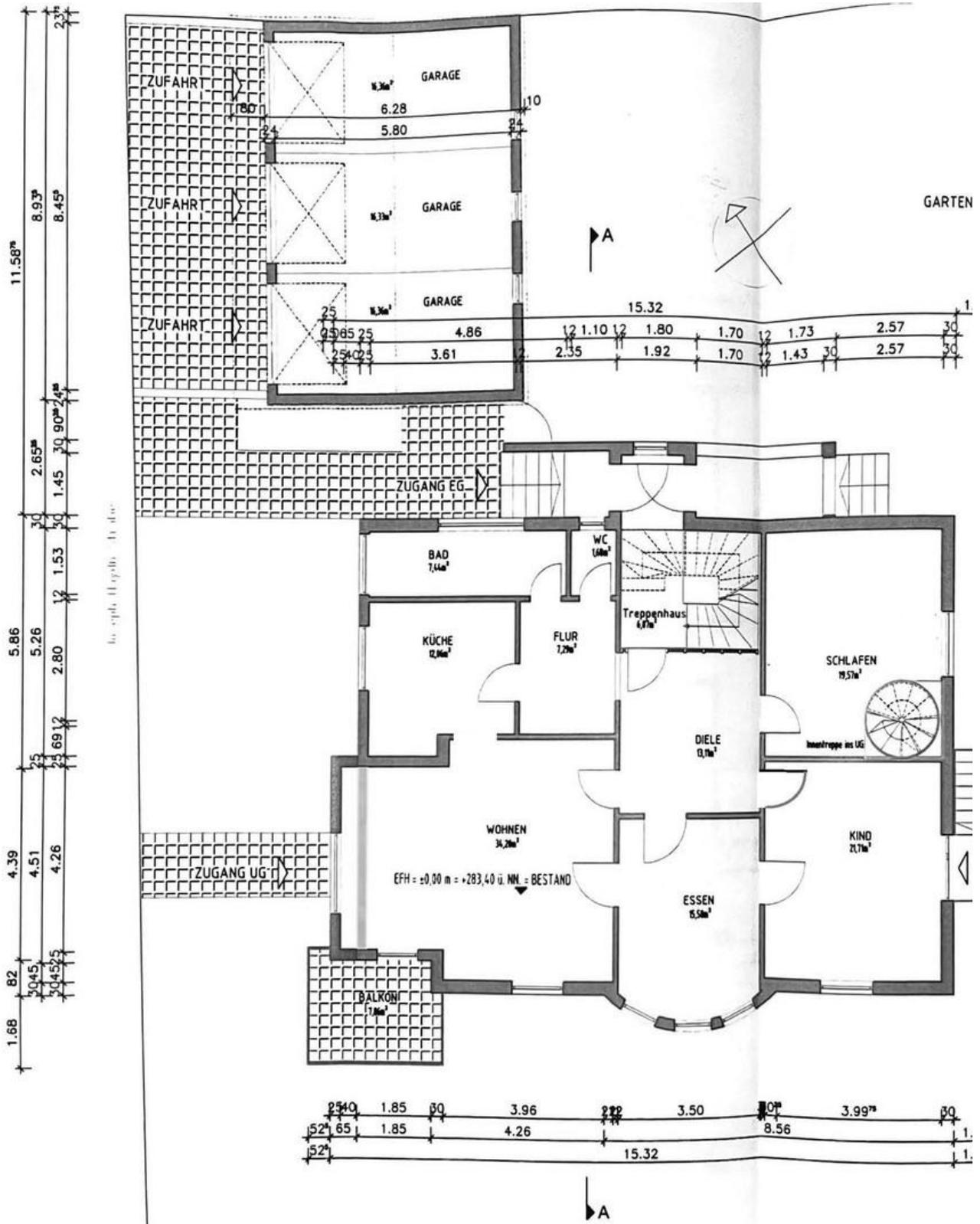
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

