



Stilvoll saniert, mit
ausgelesenen Materialien
veredelt und lichtdurchflutet:

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

Hochwertig
sanierte
2-Zimmer
Wohnung

Beihinger Str. 38
71642 Ludwigsburg



Janßen Vermögensverwaltung GmbH

Ihr Ansprechpartner

Jan Marcel Janßen

Telefon: +49 176 64262200

E-Mail: marcel.janssen@janssen-invest.de

Betreten Sie ein Zuhause, das Komfort und Stil vereint.

Die umfassende Sanierung wurde mit besonderem Anspruch an Qualität und Nachhaltigkeit umgesetzt. Unsere Highlights:

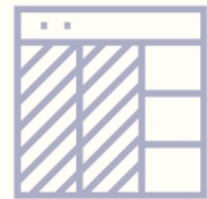
- 2 Zimmer, ca. 68 m² Wohnfläche
- Umfassend saniert und bezugsfertig
- Zwei Balkone mit zusätzlichem Wohnkomfort
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Ruhige und attraktive Lage in Ludwigsburg
- Durchdachter und ideal geschnittener Grundriss



Idealer Grundriss



Hochwertige
Materialien



Echtholzparkett



Diese stilvoll sanierte Wohnung überzeugt durch die gelungene Verbindung aus modernem Wohnkomfort und durchdachter Raumaufteilung. Helle, lichtdurchflutete Räume, Echtholzparkett und sorgfältig gewählte Details schaffen ein Wohnambiente, das ebenso funktional wie einladend ist.

Der offene Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zu einem der beiden Balkone. Der zweite Balkon liegt am ruhigen Schlafzimmer und schafft dort einen eigenen Rückzugsort. Die moderne Ausstattung sowie die sorgfältig ausgeführten Sanierungsmaßnahmen ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne weiteren Aufwand.

Hoheneck verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und der Neckar mit seinen Freizeitangeboten liegen in unmittelbarer Nähe.



Details, die den Unterschied machen.

Sanierung

- Alle Böden, Wände und Decken neu
- Wände verputzt, mit Glasvlies tapeziert und weiß gestrichen
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Großformatfliesen in Bad, Gäste-WC und Küche
- Alle Innentüren und Zargen neu, schwarze Beschläge
- Sämtliche Schalter und Steckdosen neu
- Sicherungskasten neu, Leitungen teils erneuert
- Spot-LEDs in den Fluren
- Alle Heizkörper neu, Rollladengurte erneuert

Bad & Gäste-WC

- Flache Dusche mit Regenbrause und Glasabtrennung
- Wandhängende WCs
- Hochwertige schwarze Armaturen
- Handtuchheizkörper
- Große Spiegel und Waschtische mit Unterschränken

Weitere Ausstattung

- Zwei Balkone, Ost-/West-Ausrichtung
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Gartenanteil, eigener Kellerraum, geteilter Waschraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000 €)



Lichtdurchfluteter
Wohnbereich mit
Echtholzparkett

Eingangsflur mit
Loft Glastür und
Spotlichtern



Modernes Bad mit
flacher Dusche und
hochwertigen
Armaturen

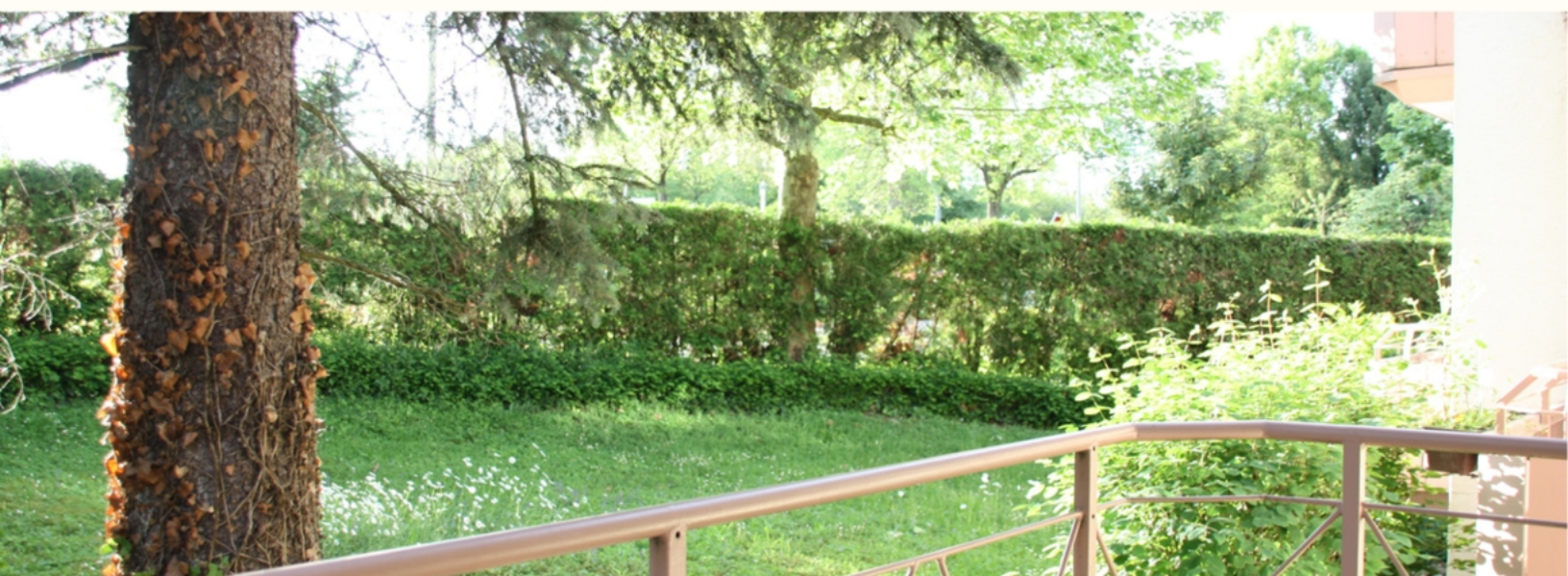
Fakten auf einen Blick.

Eckdaten

- Baujahr: 1985
- Parteien im Haus: 15
- Etage: 1. OG von insgesamt 3 Etagen
- Hausgeld: 242 € / Monat inkl. Heizkosten
- Instandhaltungsrücklage am 31.12.2025
 - Anteil: 7.467,96 €
 - Gesamt: 100.899,42 €

Energie

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 104 kWh / (m²·a)
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Zentralheizung
- Wesentlicher Energieträger: Gas
- Baujahr Anlagentechnik: 2005
- Energieausweis gültig bis: 10.01.2029



Durchdach geschnitten.

Der Grundriss überzeugt durch klare Wegeführung: Diele, Wohnbereich und Küche bilden einen offenen, gut nutzbaren Kernbereich, während Schlafzimmer und Bad ruhig über den Flur erschlossen sind. Beide Balkone liegen einander gegenüber – so verteilt sich die Sonne ideal auf Wohn- und Schlafbereich.





Küche frei planbar
nach eigenem
Geschmack

Flur mit Zugang zu
Schlafzimmer und
Bad



Direkter Blick vom
eigenen Balkon im
Schlafzimmer ins
Grüne



Ein Schlafzimmer
mit Raum für große
Träume

Loft Glastür mit
schwarzen
Sprossen



Gäste-WC mit
stilvollen Design
Armaturen

Zwischen Neckar, Weinbergen und kurzen Wegen.

Hoheneck ist einer der charmantesten Stadtteile Ludwigsburgs: Das ehemalige Burgstädtchen am Neckar verbindet historischen Ortskern, Weinberge und Flusslandschaft mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Die Beihinger Straße liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet.

Versorgung & Familie

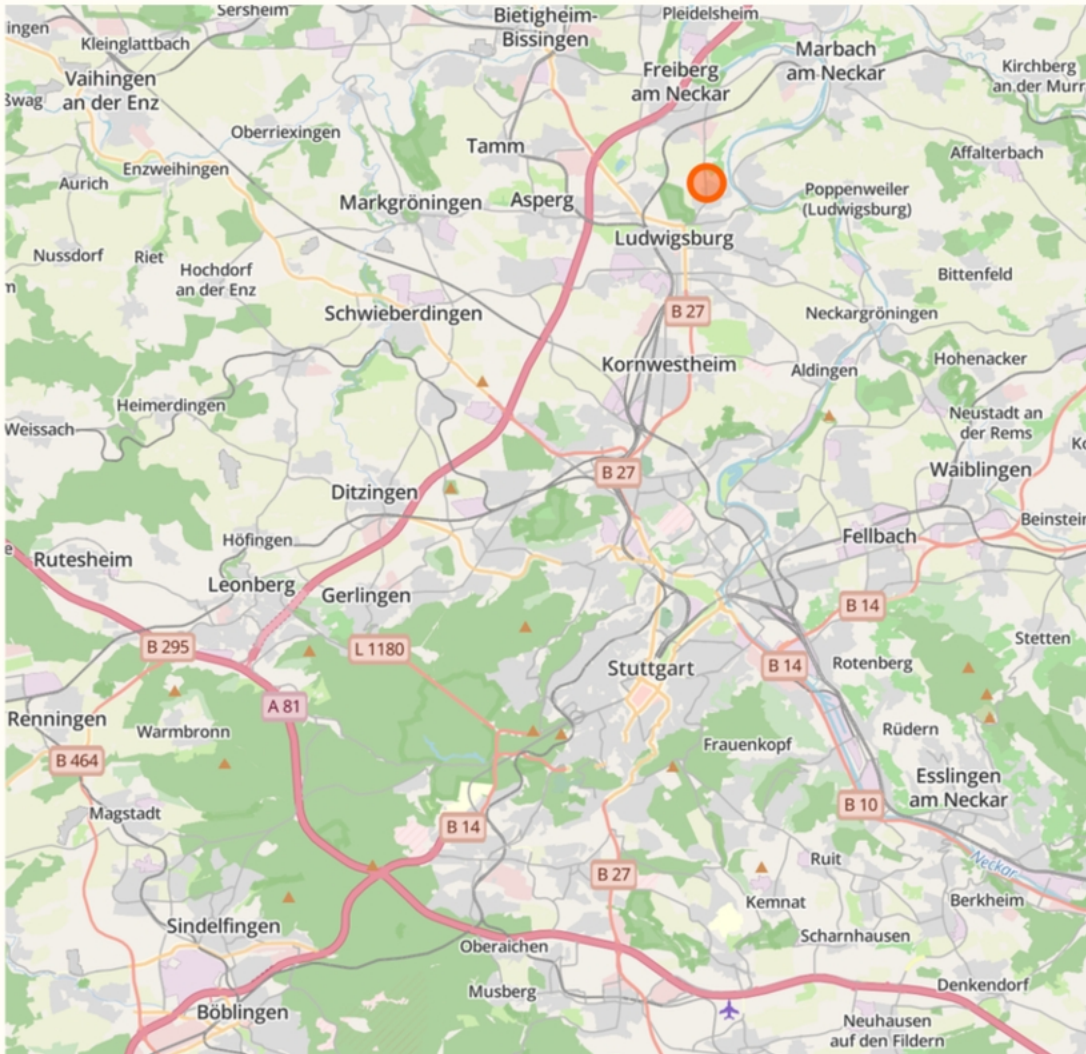
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken in wenigen Minuten
- Kindergarten (ca. 700 m), Grundschule Hoheneck (ca. 600 m)
- Weiterführende Schulen auf dem Campus Innenstadt (ca. 2,7–3,6 km)

Anbindung

- Bushaltestelle „Hoheneck Beihinger Str.“ (ca. 3 Min.)
- Bahnhof Ludwigsburg, S4/S5 (ca. 14 Min.)
- B27 (ca. 5 Min.), A81 (ca. 10 Min.)

Freizeit & Erholung

- Heilbad Hoheneck – Sole-Heilquelle am Neckar
- Freibad, Neckartalradweg, Uferpark
- Favoritepark mit Wildgehege, Blühendes Barock





Provisionsfrei
und ab sofort
verfügbar

Kaufpreis

315.000 €

zzgl. Stellplatz für 15.000 €



Konnten wir Ihr
Interesse wecken?

Kontaktieren Sie uns gerne!

Janßen Vermögensverwaltung GmbH

Ihr Ansprechpartner

Jan Marcel Janßen

Telefon: +49 176 64262200

E-Mail: marcel.janssen@janssen-invest.de