

WOHNEN IM ROTBÄUMLESFELD

Licht. Raum.
Ein neues Zuhause.

Großzügige 4½-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn- und Essbereich, zwei Tageslichtbädern und überdachtem Südbalkon – Kastanienallee 11, 71638 Ludwigsburg.

ca. 95 m²	4½	1.350 €	2. OG
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	KALTMIETE / MONAT	MIT AUFZUG

ZUR MIETE · LEERSTEHEND · BEZUG NACH VEREINBARUNG

01 / ÜBERBLICK

Die Wohnung auf einen Blick

ADRESSE	Kastanienallee 11, 71638 Ludwigsburg
WOHNLAGE	Rotbäumlesfeld, nahe Salonwald
WOHNFLÄCHE	ca. 95 m²
ZIMMER	4½ – Wohnen/Essen, Schlafen, zwei weitere Zimmer
ETAGE / EINHEIT	2. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 27
BAUJAHR	1999
BÄDER	Tageslichtbad mit Wanne + separates Duschbad mit Fenster
KÜCHE	Einbauküche mit Elektrogeräten
BALKON	Südbalkon mit Glasüberdachung und Markise
AUSSTATTUNG	Aufzug, Fußbodenheizung, Abstellraum, Kellerraum
STELLPLATZ	Tiefgaragenstellplatz
VERFÜGBARKEIT	**Leerstehend – Bezug nach Vereinbarung**



Das gepflegte Mehrfamilienhaus von der Eingangsseite

02 / WOHNEN UND KOCHEN

Offen, hell und einladend

Der Wohnbereich bietet Raum für eine großzügige Sitzgruppe und öffnet sich über bodentiefe Fenstertüren zum Südbalkon. Direkt daneben liegen Küche und Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten und kurze Wege im Alltag.



Fließender Übergang zwischen Küche und Wohnbereich



Die vorhandene Einbauküche

EINBAUKÜCHE

Zur Überlassung

Die vorhandene Einbauküche wird dem Mieter überlassen. Folgende Geräte sind enthalten:

- Herd
- Spülmaschine
- Kühlschrank
- Gefrierschrank

03 / RÜCKZUGSRÄUME

Platz für Ihre Wohnideen

Drei weitere Räume bieten flexible Möglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder für das Arbeiten zu Hause. Helle Wandflächen und Böden in Holzoptik lassen sich vielseitig möblieren. Alle Zimmer liegen ruhig am zentralen Flur.



Schlafzimmer



Zimmer 1 – Kinder- oder Arbeitszimmer



Zimmer 2 – Kinder- oder Arbeitszimmer

04 / BÄDER UND AUSSTATTUNG

Zwei Bäder. Mehr Komfort.

Ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates Duschbad mit Fenster erleichtern den Familienalltag spürbar. Beide Bäder sind hell gefliest und verfügen jeweils über ein eigenes WC.



Tageslichtbad mit Badewanne

ZWEI BÄDER

Morgens kein Warten: Wannenbad am Schlafbereich, Duschbad direkt an der Garderobe – praktisch auch für Gäste.



Separates Duschbad

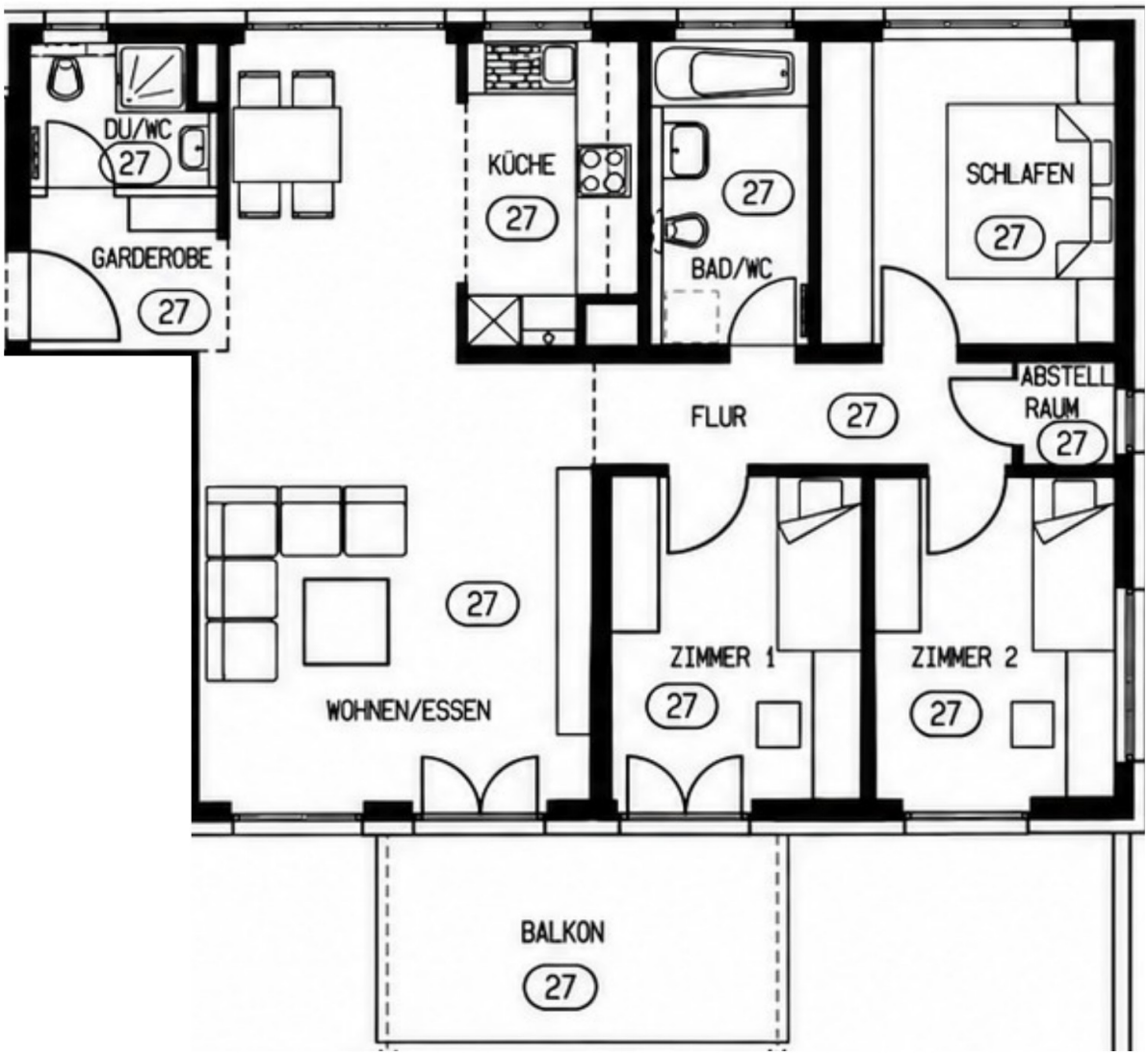
Ausstattung im Überblick

- **Fußbodenheizung**
  Behagliche Wärme in allen Räumen
- **Aufzug**
  Bequemer Zugang zum 2. Obergeschoss
- **Südbalkon**
  Mit Glasüberdachung und Markise
- **Zwei Bäder**
  Wannenbad und Duschbad, je mit WC und Fenster
- **Abstellraum**
  Zusätzlicher Stauraum in der Wohnung
- **Kellerraum**
  Separates Kellerabteil
- **Waschküche**
  Mit Waschmaschinenanschluss
- **Tiefgarage**
  Eigener Stellplatz anmietbar

05 / GRUNDRISS

Durchdachte Raumaufteilung

Wohnung Nr. 27 im 2. Obergeschoss: Ein zentraler Flur trennt den offenen Wohn- und Essbereich klar vom ruhigen Schlafbereich mit drei Zimmern und Wannenbad.



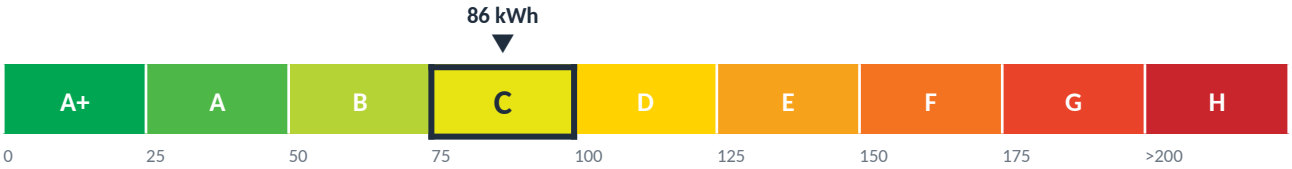
Grundriss Wohnung Nr. 27 – nicht maßstabsgetreu, Möblierung beispielhaft. Maßgeblich sind die örtlichen Gegebenheiten.

Wohnen/Essen mit Zugang zum Südbalkon	**Küche** Einbauküche	**Schlafen** am ruhigen Flur
Zimmer 1 + 2 Kinder / Arbeiten / Gäste	**Bad/WC + Du/WC** je mit Fenster	**Garderobe · Abstellraum** viel Stauraum

06 / ENERGIE

Energieausweis

Das Gebäude wird über Fernwärme mit Heizung und Warmwasser versorgt. Der Verbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 86 kWh/(m²·a) aus – das entspricht der Energieeffizienzklasse C.



Endenergieverbrauch in kWh/(m²·a)

ART DES AUSWEISES	Energieverbrauchsausweis (EnEV 2013)
ENDENERGIEVERBRAUCH	**86 kWh/(m²·a)**
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	**C**
PRIMÄRENERGIEVERBRAUCH	111 kWh/(m²·a)
WESENTLICHER ENERGIETRÄGER	Fernwärme (Heizung und Warmwasser)
BAUJAHR GEBÄUDE	1999
GÜLTIG BIS	27.03.2028
REGISTRIERNUMMER	BW-2018-001782807

Hinweis: Der Kennwert bezieht sich auf das gesamte Gebäude (11 Wohnungen). Der tatsächliche Verbrauch der Wohnung hängt vom individuellen Nutzerverhalten ab. Der vollständige Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

07 / MIETKONDITIONEN

Monatliche Kosten im Überblick

NETTOKALTMIETE	1.350 €
TG-STELLPLATZ	80 €
NEBENKOSTENVORAUSZAHLUNG	450 € inkl. Heizung und Warmwasser
GESAMTMIETE INKL. TG	**1.880 € / Monat**
KAUTION	4.000 €
MIETBEGINN	Nach Vereinbarung, gerne zeitnah

08 / LAGE UND KONTAKT

Ihr nächstes Zuhause in Ludwigsburg

Die Wohnung liegt im gewachsenen Wohngebiet Rotbäumlesfeld. Der nahe Salonwald lädt zu Spaziergängen und Erholung direkt vor der Haustür ein. Ludwigsburg selbst bietet mit lebendiger Innenstadt, Residenzschloss, Blühendem Barock und vielfältigen Freizeitangeboten einen attraktiven Lebensmittelpunkt – für Familien ebenso wie für Paare.



Blick auf die rückwärtige, begrünte Gebäudeseite

INTERESSE AN EINER BESICHTIGUNG?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Die Wohnung ist leerstehend und kann kurzfristig besichtigt werden. Gerne vereinbaren wir einen individuellen Termin.

Eckhard Philippi
Waldenbucher Straße 30 · 71032 Böblingen

MOBIL 0152 – 0859 7061
E-MAIL e_philippi@web.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt; eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Flächenangaben sind circa-Werte. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.