

# Exposé

## Maisonette in Ludwigsburg

**Exklusive Galeriewohnung im Grünen, ruhig und dennoch  
mitten im Herzen Ludwigsburgs**



Objekt-Nr. **OM-305875**

**Maisonette**

Verkauf: **364.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Laufenberg

71634 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	452 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Maisonette-Wohnung im Herzen von Ludwigsburg bietet höchsten Wohnkomfort und eine einzigartige Atmosphäre.

Durch Ihre Lage im Innenbereich einer Wohnanlage liegt der Komplex abgeschirmt von der Straße umgeben von einer Gartenanlage absolut ruhig im Zentrum von Ludwigsburg.

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und beeindruckt mit einem giebelhohen Wohn-/ Essbereich und direktem Blick in den grünen Innenhof.

Der Hausflur ist schön hell und durch den Einsatz von Teppich sehr ruhig.

Wer mit dem Auto kommt nutzt die Tiefgarage.

Eingetreten durch die große Wohnungstür ist vom Flur aus das ruhige Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia (Terrasse), das Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC zu erreichen.

Der zusammenhängende Wohn-/ und Essbereich ist das Herzstück der eleganten Wohnung. Er ist durch den Flur zu erreichen und durch eine Tür abgetrennt. Giebelhoch mit vielen lichtdurchflutenden Fenstern vermittelt er ein einzigartiges sehr großzügiges Raumgefühl.

Die schöne Loggia ist auch durch den Wohnbereich zugänglich und bietet einen tollen Blick ins Grüne. Ideal nach Süden ausgerichtet bietet sie mit der motorbetriebenen Markise eine praktische Verschattungsmöglichkeit und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das ruhige Schlafzimmer hat viele Fenster und einen direkten Zugang zur Loggia. Ein großer und ein kleinerer Einbauschränk bietet viel Platz, eine weitere praktische Abstellfläche ist auf der Fläche ohne Kniestock vorhanden.

Die Küche ist durch eine Tür vom Wohn-/ und Essbereich separiert und mit Einbaumöbeln und technischen Geräten ausgestattet.

Die Galerie ist giebelhoch und durch die Wendeltreppe im Wohn-/ und Essbereich zugänglich. Mit Ihren 3 Fenstern und ihrem großzügigen Schnitt bietet sie viel Raum und Platz.

Im Flur ist ein großer Schrank vorhanden.

Wer das Haus ebenerdig erreichen will oder größere Sachen mit dem Fahrzeug zur Wohnung bringen möchte, kann dies über einen Stichweg nutzen. Zu Fuß ist nur ein Gartentor zu öffnen, schon ist man da.

Einen separaten unabhängigen Raum z.B. Home-Office, ein eigenes Büro oder einen großen Hobbyraum, ist für 15Tsd € im Untergeschoß mit 22qm inkl. Waschbecken und einem schönen Fenster und Heizkörper zu erwerben.

## Ausstattung

Im Schlafzimmer sind 2 praktische Einbauschränke integriert die aus Echtholz im dezenten Crem-Weiß gehalten sind.

In der Küche ist eine Einbauküche mit elektrischen Geräten und einem Dunstabzug mit Außenluftanschluss installiert.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Tiefgaragenstellplatz ist obligatorisch für 15Tsd € zu erwerben.

Des Weiteren hat die Wohnung ein eigenes Kellerabteil.

Zusätzlich steht noch eine Abstellfläche für Fahrräder und 2 weitere Räume im UG zum Wäschetrocknen zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung.

## **Lage**

Umgeben von Grünflächen und schönem Baumbestand liegt die Wohnung direkt im Stadtzentrum von Ludwigsburg und gleichzeitig sehr ruhig.

Die Wohnung liegt im pulsierenden Zentrum von Ludwigsburg, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu grünen Oasen machen diese Lage besonders attraktiv.

- Einkaufszentrum (Wilhelmsgalerie): 2 min
- Marktplatz: 4 min
- Blühendes Barock: 10 min
- Hauptbahnhof: 9 min
- Forum für kulturelle Veranstaltungen: 10 min
- Kinos: Umkreis 4 - 10 min

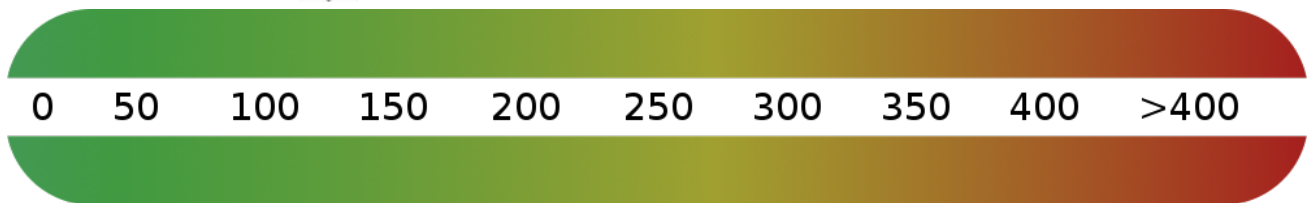
Allgemeinmediziner, Ärztehaus, Apotheken als auch Kindergärten und Schulen jeglicher Stufen befinden sich in nächster Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Zugang Galerie



Galerie Podest Treppe

# Exposé - Galerie



Galerie



Loggia mit Ausblick

# Exposé - Galerie



Loggia



Loggia mit Blick ins Grüne



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

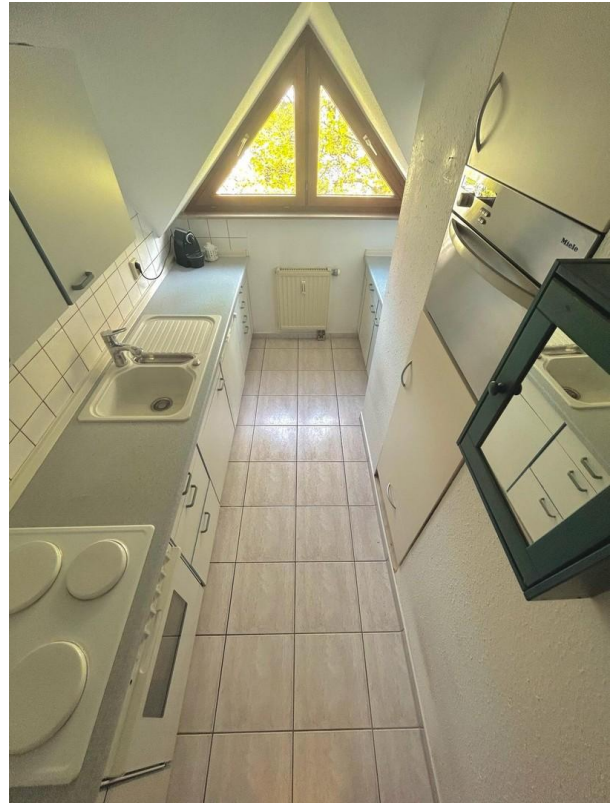


Blick Eigangstür in Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Küche



Küche

# Exposé - Galerie

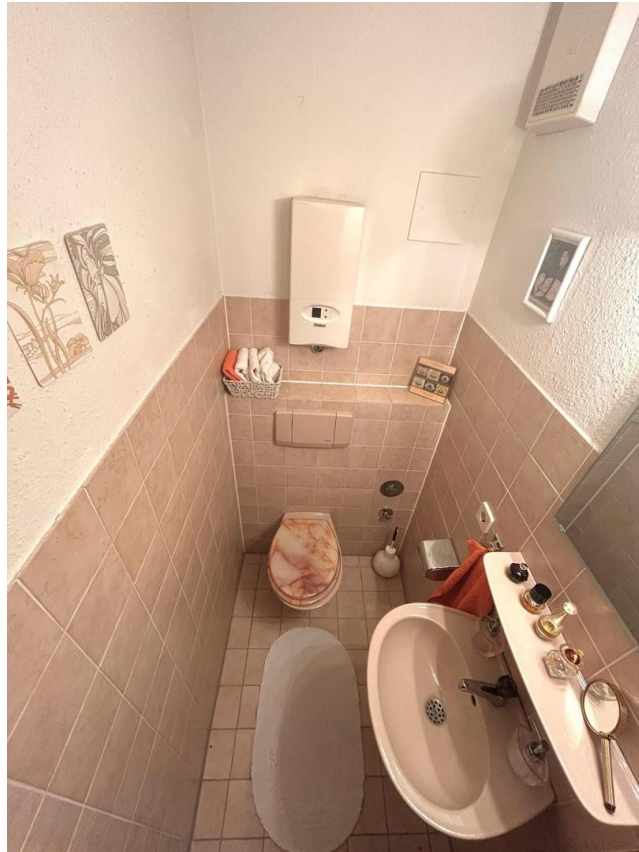


Bad mit Dusche und Wanne



Bad Waschtisch

# Exposé - Galerie



Separates WC



Zusätzlicher Hobbyraum

# Exposé - Galerie

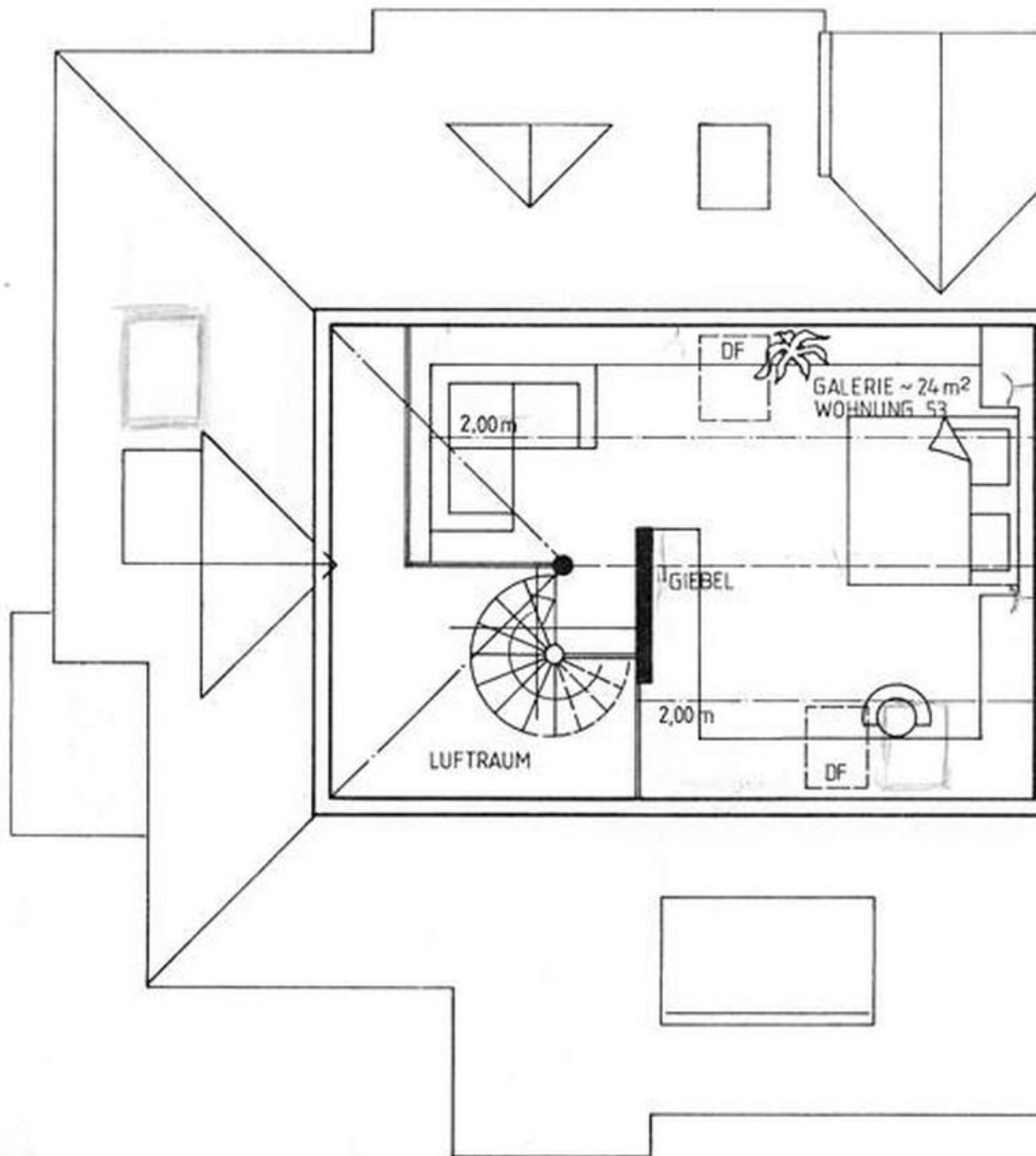


Zufahrt Tiefgarage



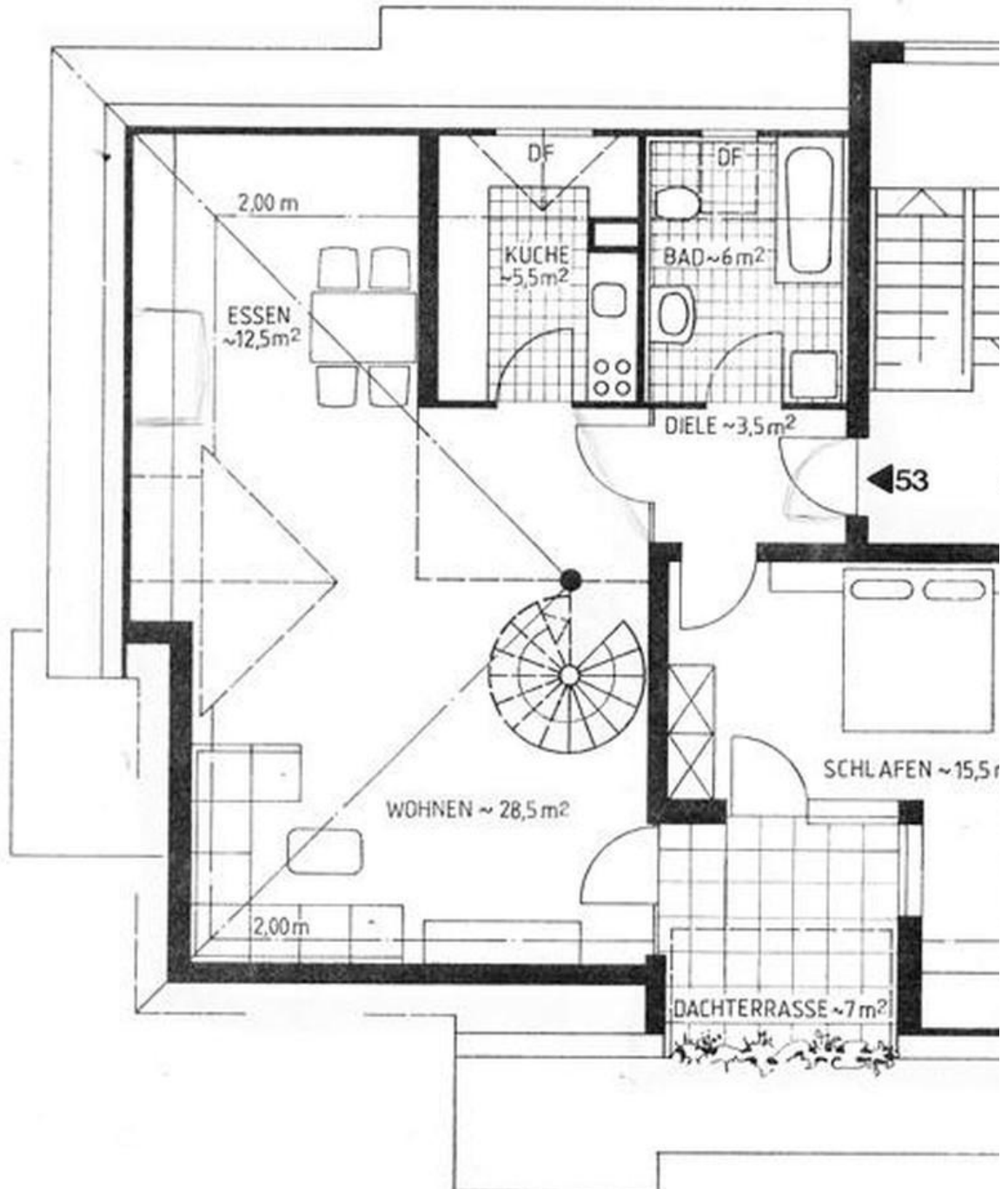
3D Modell der Galleriewohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss oben Galerie 1986

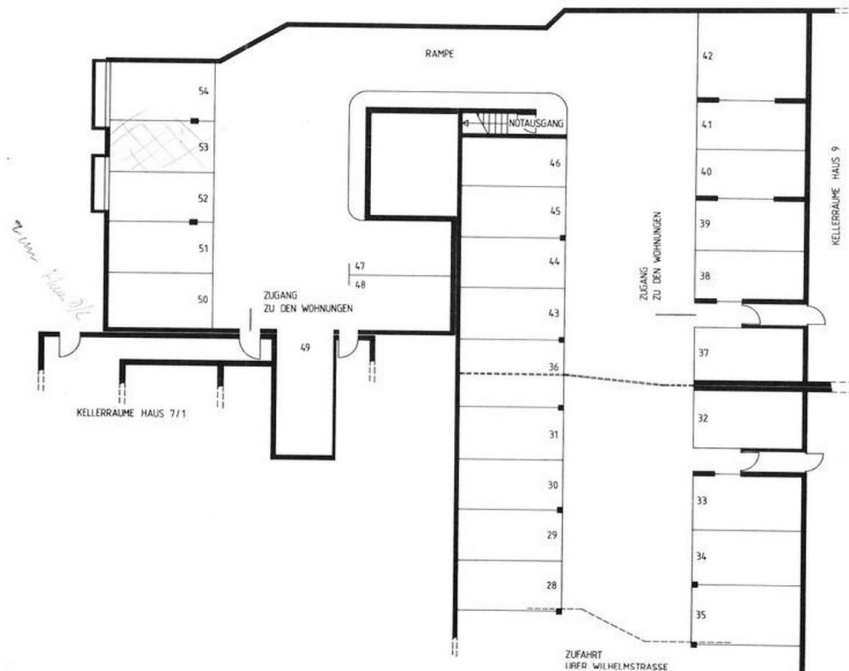
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1986

# Exposé - Grundrisse

## TIEFGÄRAGE



TG-Abstellplätze  
Haus 9, Haus 7/1 und 7/2.

Verkleinerte Darstellung

Tiefgarage No.53

## UNTERGESCHOSS



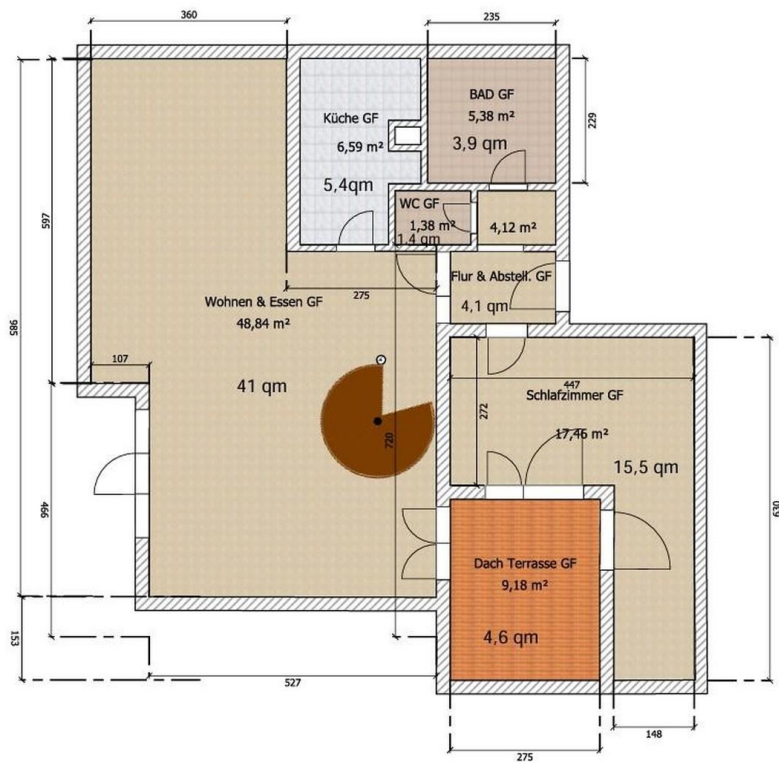
Keller- und Gemeinschaftsräume Haus 7/2  
Die Hobbyräume Nr. 55, 56 und 57 mit  
ca. 23 und 29 m<sup>2</sup> können separat erworben  
werden. Ausbau auf Sonderwunsch.

Maßstab 1 : 100

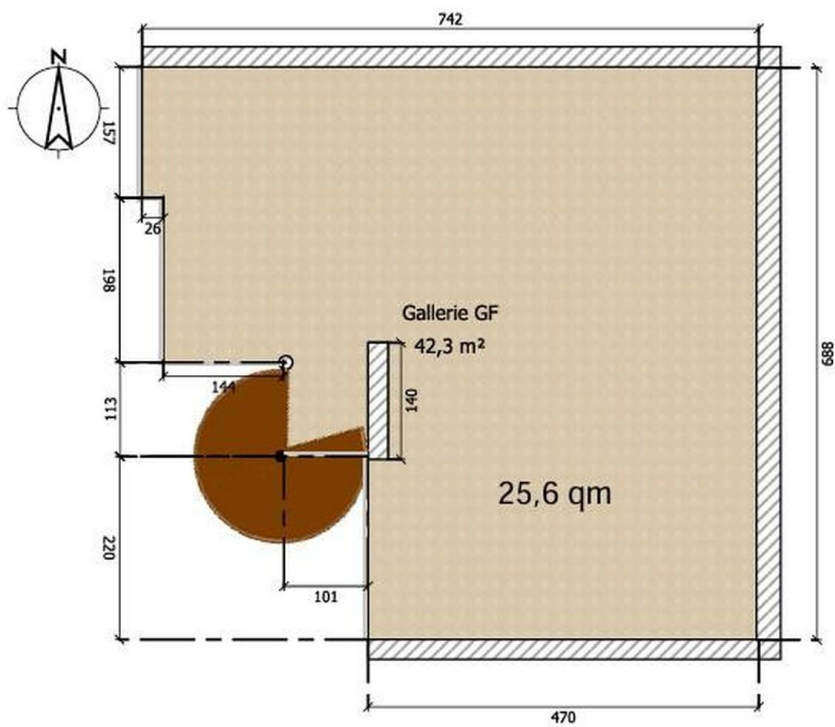
Hobbyraum 56/ Keller 53 / Wirt



# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss oben Galerie



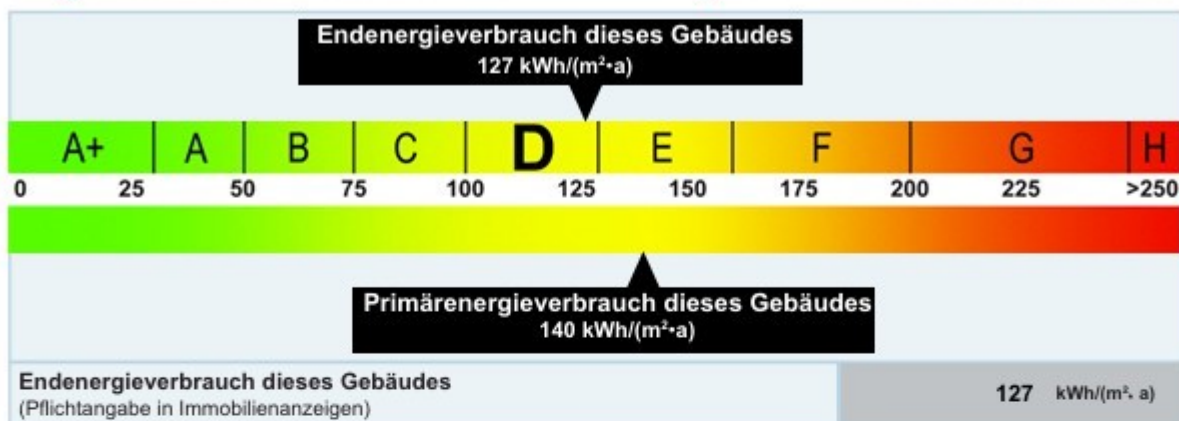
# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis Übersicht

# Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

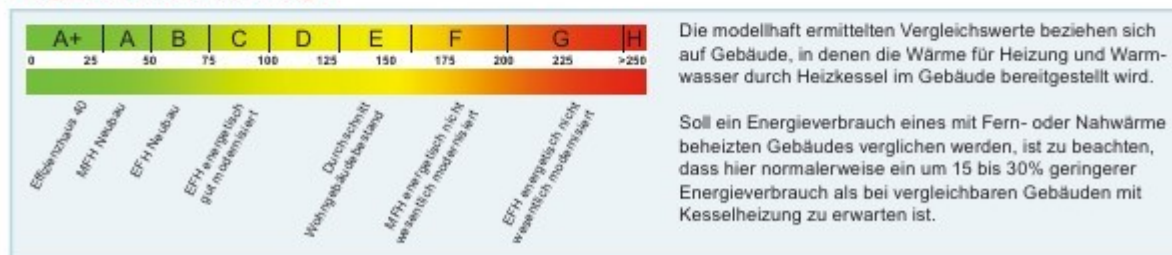
Registriernummer: **BW-2018-002192040**



## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas H in m3	1,1	55160	0	55160	1,15
01.01.16	31.12.16	Erdgas H in m3	1,1	54540	0	54540	1,11
01.01.17	31.12.17	Erdgas H in m3	1,1	62180	0	62180	1,11
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	36069	36069	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

## Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.