

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ludwigsburg 3 Zimmer Wohnung / Ludwigsburg West



Objekt-Nr. **OM-312351**  
**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **705 € + NK**

71636 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	2.115 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	99 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	130 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	229 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	45 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HINWEIS: Alles Zahlen, Daten und Bilder sind in der >InfoMappe.pdf< zusammengefasst

=====

### B E S C H R E I B U N G

Die ca. 77 m<sup>2</sup> große Erdgeschoßwohnung befindet sich im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit 8 Parteien. Der zugehörige Südbalkon zeigt in Richtung des Hofes und Gartens.

### K O S T E N

Die Kaltmiete beträgt 705,- €/Monat (als Kautions werden 3 Monatsmieten benötigt). Heiz-/ Warmwasserkosten hängen sehr stark vom persönlichen Verbrauchsverhalten ab. Derzeit werden hierfür aber 130,- €/Monat berechnet. Der variable Nebenkostenanteil beläuft sich derzeit auf 99,- €/Monat beinhaltet dabei auch einen Hausreinigungsdienst (es gibt keine Kehrwochen- oder Schneeräumspflicht).

### A U S T A T T U N G

Eine neue, feuerfeste Wohnungseingangstür wurde 2007 verbaut. Neue Kunststoffenster wurden Anfang/Mitte 2008 verbaut. Fußböden (Marmoleum), Bad (mit Wanne) und WC wurden ebenfalls 2008 vollständig renoviert. Eine Einzelgarage direkt im Haus und ein Kellerabteil sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ab dem 1. Dezember 2024 beziehbar.

Um Ihnen die Auswahl zu erleichtern haben wir Ihnen soviel wie möglich Informationen zusammengestellt. Wir würden uns daher freuen wenn Sie uns etwas zu Ihrer Person bzw. Ihrem persönlichen Hintergrund verraten. (Bitte KEINE Gehaltsauszüge und vergleichbar sensible Daten).

H I N W E I S : Nachrichten können zwischen dem 16. bis 22.9. nur eigengeschränkt beantwortet werden.

Besichtigungen können nicht vor dem 27. September stattfinden.

Bitte richten Sie alle Anfragen an: [kontakt.wohnung@webdat.net](mailto:kontakt.wohnung@webdat.net)

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie

### ÜBERSICHT



#### BESCHREIBUNG

Die ca. 77 m<sup>2</sup> große Erdgeschoßwohnung befindet sich im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit 8 Parteien. Der zugehörige Südbalkon zeigt in Richtung des Hofes und Gartens.

#### KOSTEN

Die Kaltmiete beträgt 705,- €/Monat (als Kautions werden 3 Monatsmieten benötigt). Heiz-/Warmwasserkosten hängen sehr stark vom persönlichen Verbrauchsverhalten ab. Derzeit werden hierfür aber 130,- €/Monat berechnet. Der variable Nebenkostenanteil beläuft sich derzeit auf 99,- €/Monat beinhaltet dabei auch einen Hausreinigungsdienst (es gibt keine Kehrwochen- oder Schneerümpflicht).

#### AUSTATTUNG

Eine neue, feuerfeste Wohnungseingangstür wurde 2007 verbaut. Neue Kunststoffenster wurden Anfang/Mitte 2008 verbaut. Fußböden (Marmoleum), Bad (mit Wanne) und WC wurden ebenfalls 2008 vollständig renoviert. Eine Einzelgarage direkt im Haus und ein Kellerabteil sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ab dem 1. Dezember 2024 beziehbar.

Um Ihnen die Auswahl zu erleichtern haben wir Ihnen soviel wie möglich Informationen zusammengestellt. Wir würden uns daher freuen wenn Sie uns etwas zu Ihrer Person bzw. Ihrem persönlichen Hintergrund verraten. (Bitte KEINE Gehaltsauszüge und vergleichbar sensible Daten).

**HINWEIS:** Nachrichten können zwischen dem 16. bis 22.9. nur eigengeschränkt beantwortet werden. Besichtigungen können nicht vor dem 27. September stattfinden.

Bitte richten Sie alle Anfragen an:  [kontakt.wohnung@webdat.net](mailto:kontakt.wohnung@webdat.net)

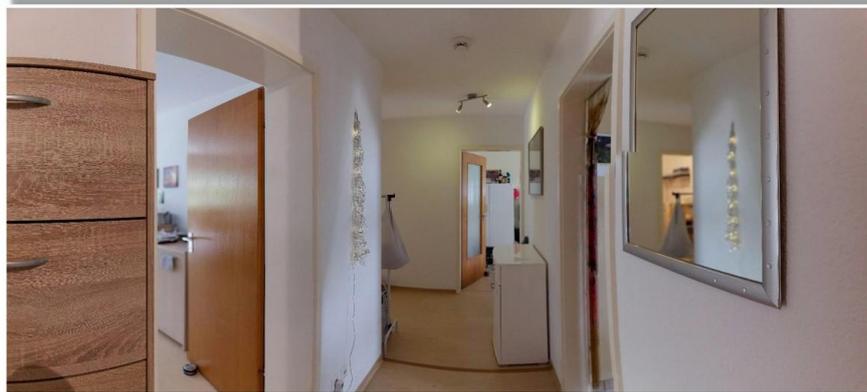
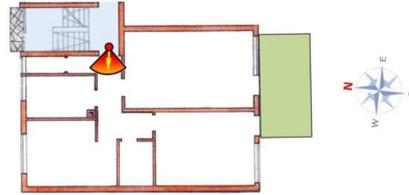
#### Alle Zahlen auf einen Blick:

Baujahr	1968
Energieverbrauch	115 kW/m²a
Bezugsdatum	1. Dez. 2024
Zimmer	3
Fläche	77 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	705,00 €/Monat
Heiz+Nebenkosten	229,00 €/Monat
Garage	45,00 €/Monat
<b>Gesamt</b>	<b>979,00 €/Monat</b>
Kautions	3 x 705,00 €

#### Zusammenfassung

# Exposé - Galerie

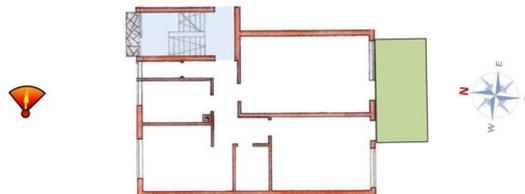
## FLUR Ansicht 1/2



Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Flur 1/2

## WOHNEN Ansicht 1/3

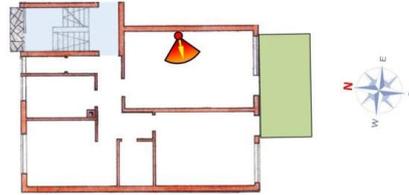


Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Wohnzimmer 1/3

# Exposé - Galerie

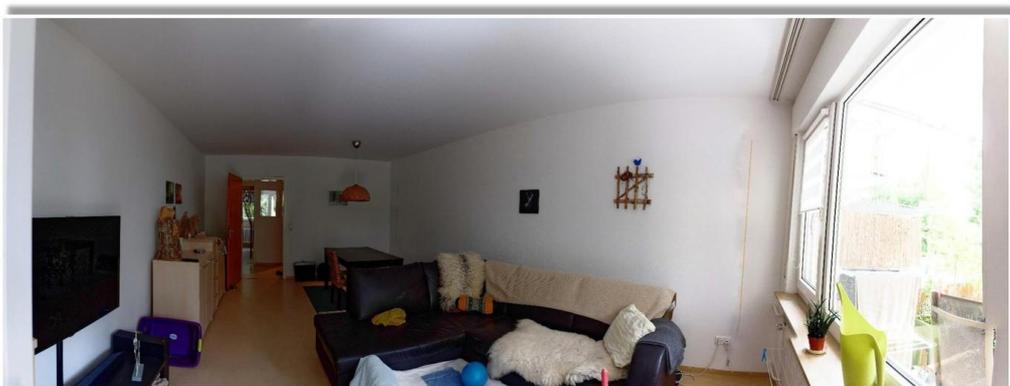
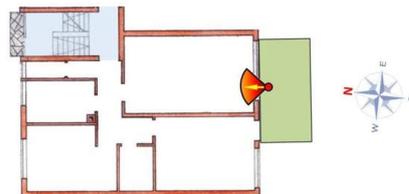
## WOHNEN Ansicht 2/3



Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Wohnzimmer 2/3

## WOHNEN Ansicht 3/3

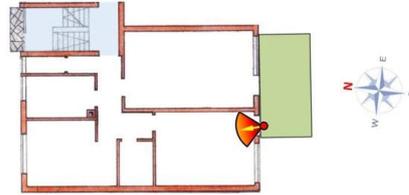


Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Wohnzimmer 3/3

# Exposé - Galerie

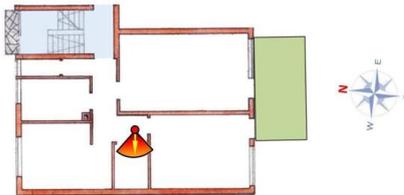
## KIND



Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Schlafzimmer 2

## BAD

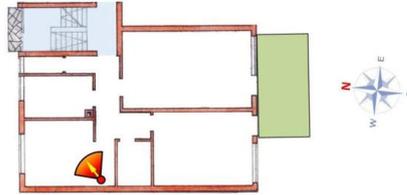


Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Bad

# Exposé - Galerie

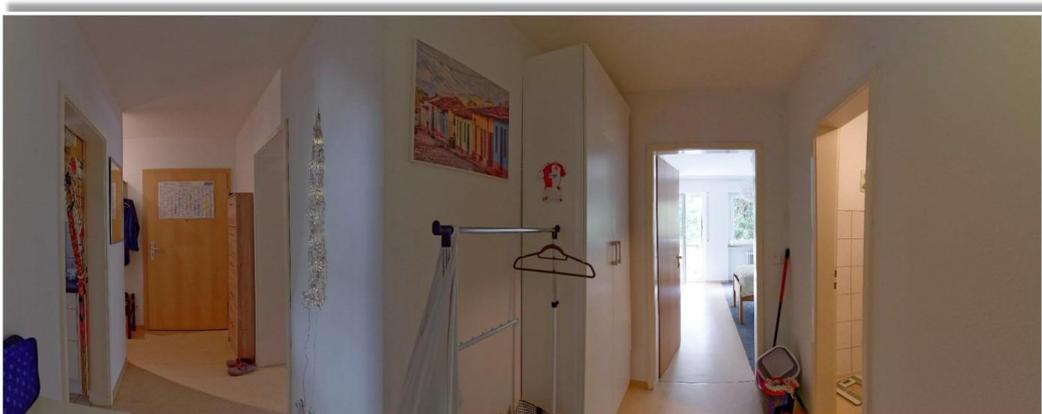
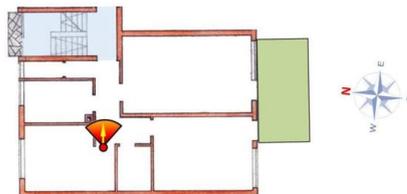
## SCHLAFEN



Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Schlafzimmer 1

## FLUR Ansicht 2/2

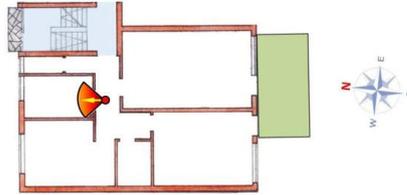


Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Flur 2/2

# Exposé - Galerie

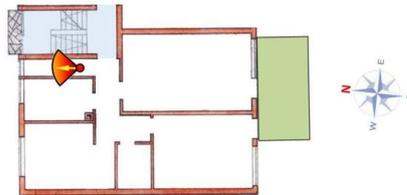
## SCHLAFEN



Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Küche

## TOILETTE



Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung

Toilette

# Exposé - Galerie

## LAGEPLAN



Lage

## ENERGIEPASS



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

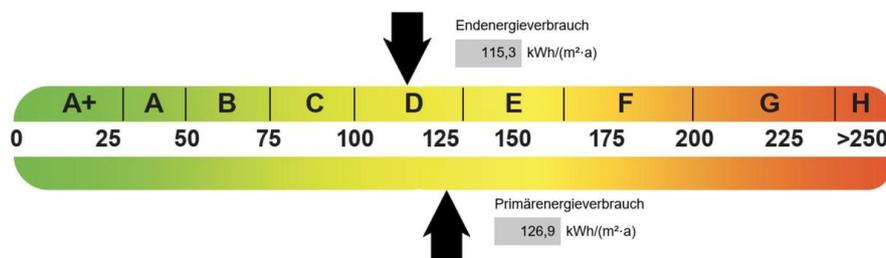
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2019-002563995  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 115,30 kWh/(m²·a)

Energieausweis

# Exposé - Galerie

## HEIZ/NEBENKOSTEN



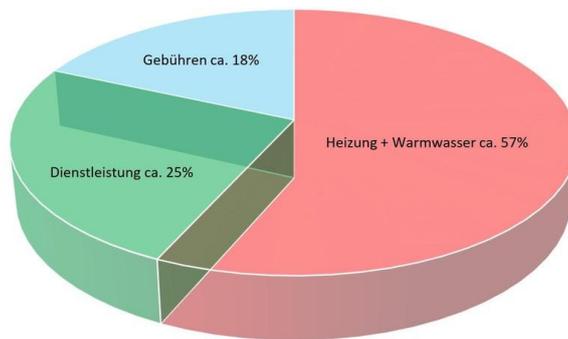
Die Verbrauchskosten hängen **erheblich** vom persönlichen Nutzungsverhalten ab. Zudem lässt die aktuelle Versorgungslage keinen verlässlichen Ausblick hinsichtlich der Preisentwicklung zu.

Zum jetzigen Zeitpunkt können nur die durchschnittlichen Werte der letzten Abrechnung herangezogen werden.

<b>Heizung + Warmwasser</b>	ca. 130,00 €
Hausdienstleistungen	ca. 57,00 €
Gebühren (Steuern / Versicherungen)	ca. 42,00 €

---

**Monatliche Vorauszahlung** **229,00 €**

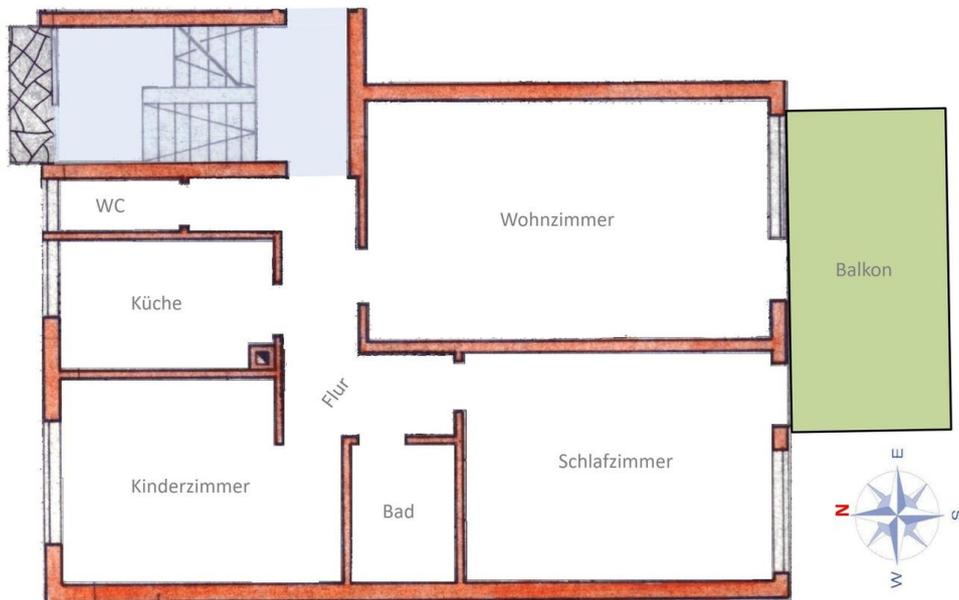


**HINWEIS:** Für *Kaltwasser* und *Strom* sind *eigene Zähler* vorhanden. Die *Meldung* und *Abrechnung* erfolgt hierbei *direkt über den Mieter*. Im *Gegensatz* zum *Gas* gibt es beim *Strom* die *freie Wahl* des *Versorgungsunternehmens*.

Neben-Heizkosten

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS



# Exposé - Grundrisse

## ÜBERSICHT



### BESCHREIBUNG

Die ca. **77 m<sup>2</sup>** große **Erdgeschoßwohnung** befindet sich im **Hochparterre** eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit 8 Parteien. Der zugehörige **Südbalkon** zeigt in Richtung des **Hofs und Gartens**.

### KOSTEN

Die **Kaltmiete** beträgt **705,- €/Monat** (als Kautions werden **3 Monatsmieten** benötigt). **Heiz-/Warmwasserkosten** hängen sehr stark vom persönlichen Verbrauchsverhalten ab. Derzeit werden hierfür aber **130,- €/Monat** berechnet. Der variable **Nebenkostenanteil** beläuft sich derzeit auf **99,- €/Monat** beinhaltet dabei auch einen **Hausreinigungsdienst** (*es gibt keine Kehrwochen- oder Schneeräumpflicht*).

### AUSTATTUNG

Eine neue, **feuerfeste Wohnungseingangstür** wurde 2007 verbaut. Neue Kunststoffenster wurden Anfang/Mitte 2008 verbaut. **Fußböden** (Marmoleum), **Bad** (mit Wanne) und **WC** wurden ebenfalls 2008 vollständig renoviert. Eine **Einzelgarage** direkt im Haus und ein **Kellerabteil** sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ab dem **1. Dezember 2024** beziehbar.

Um Ihnen die Auswahl zu erleichtern haben wir Ihnen soviel wie möglich Informationen zusammengestellt. Wir würden uns daher freuen wenn Sie uns etwas zu Ihrer Person bzw. Ihrem persönlichen Hintergrund verraten. (Bitte **KEINE** Gehaltsauszüge und vergleichbar sensible Daten).

**HINWEIS:** Nachrichten können **zwischen dem 16. bis 22.9. nur eingeschränkt** beantwortet werden. Besichtigungen können **nicht vor dem 27. September** stattfinden.

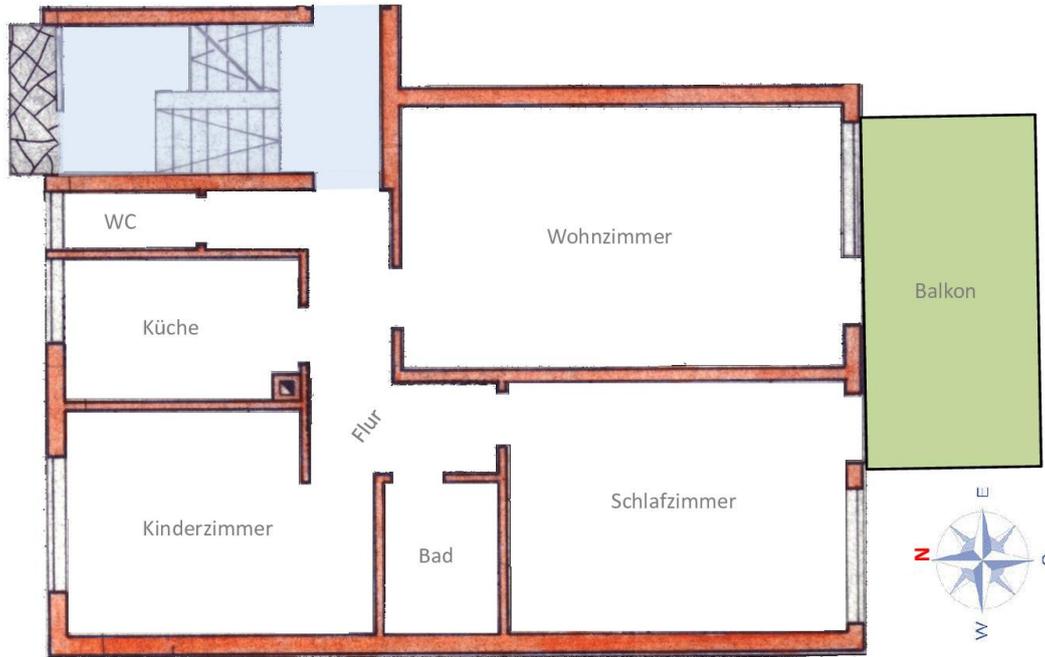
Bitte richten Sie **alle** Anfragen an:  [kontakt.wohnung@webdat.net](mailto:kontakt.wohnung@webdat.net)

### Alle Zahlen auf einen Blick:

Baujahr	1968
Energieverbrauch	115 kW/m <sup>2</sup> a
Bezugsdatum	1. Dez. 2024
Zimmer	3
Fläche	77 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	705,00 €/Monat
Heiz+Nebenkosten	229,00 €/Monat
Garage	45,00 €/Monat
<b>Gesamt</b>	<b>979,00 €/Monat</b>
Kautions	3 x 705,00 €

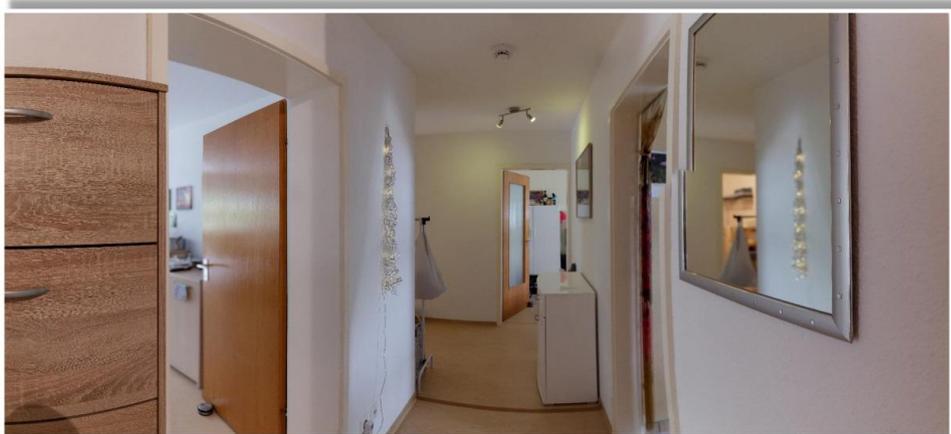
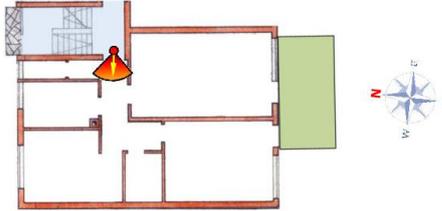
# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS



# Exposé - Grundrisse

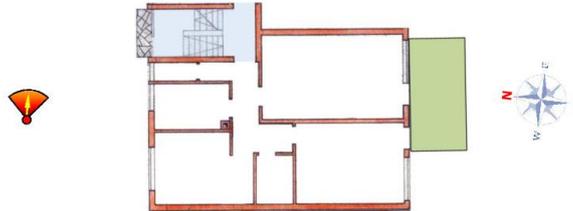
FLUR Ansicht 1/2



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

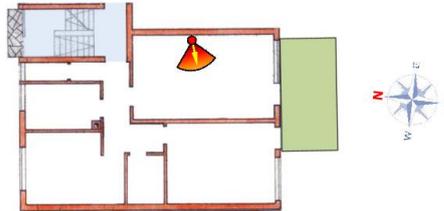
WOHNEN Ansicht 1/3



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

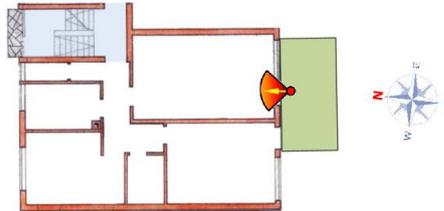
WOHNEN Ansicht 2/3



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

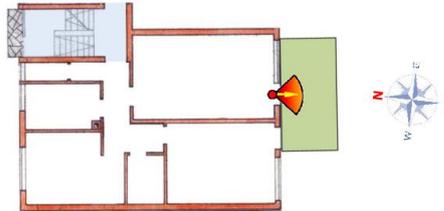
WOHNEN Ansicht 3/3



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

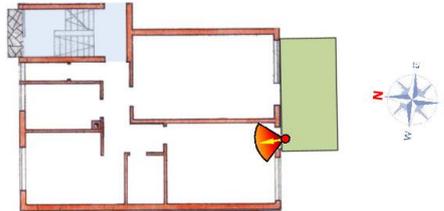
## BALKON



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

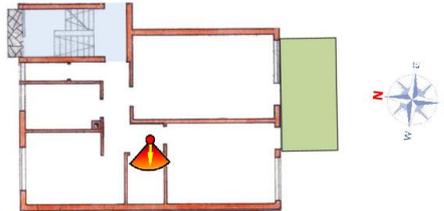
KIND



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

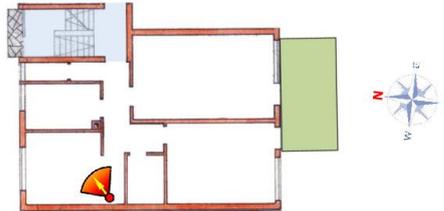
BAD



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

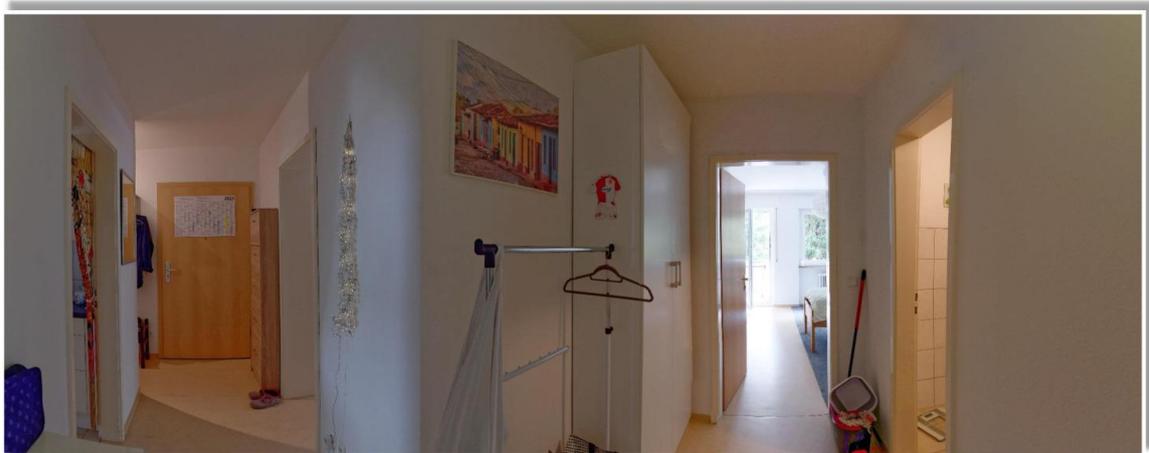
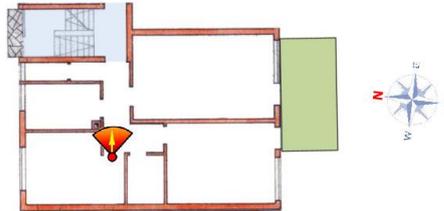
## SCHLAFEN



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

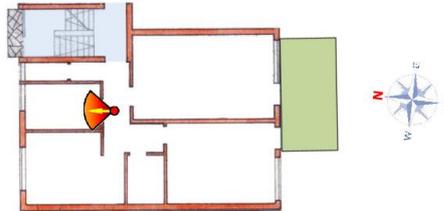
FLUR Ansicht 2/2



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

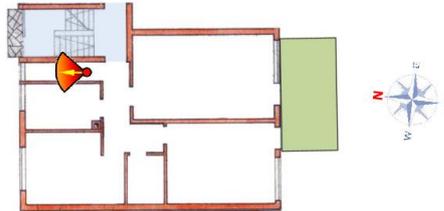
## SCHLAFEN



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

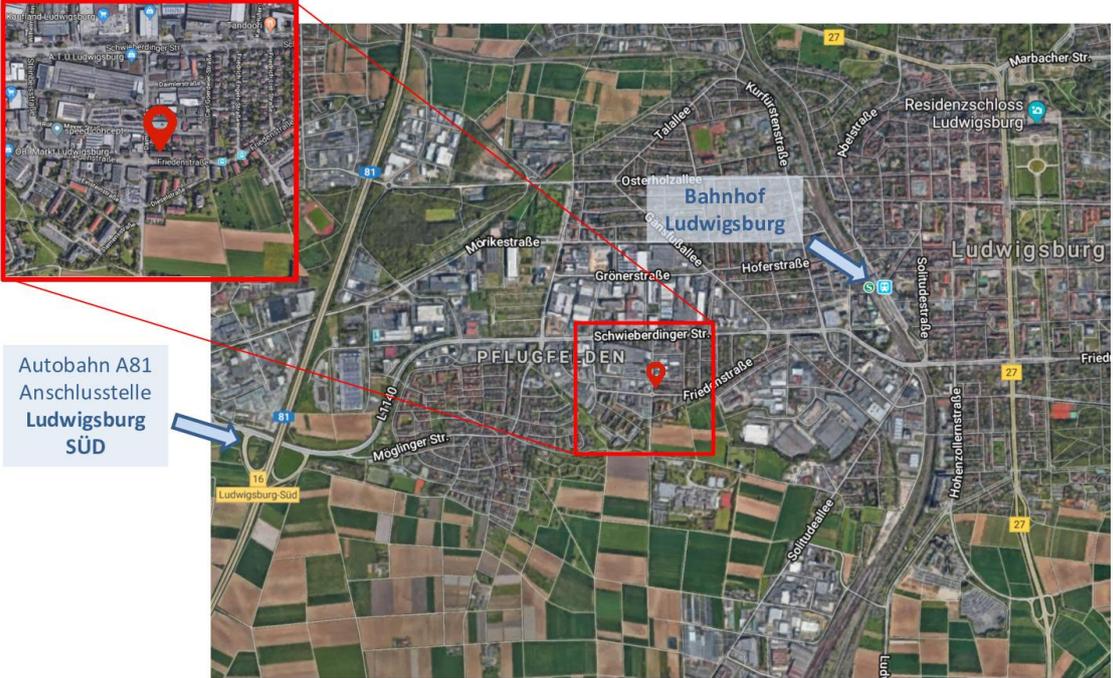
## TOILETTE



*Die Panorama/Weitwinkel-Aufnahmen führen zu einer verzerrten Darstellung*

# Exposé - Grundrisse

## LAGEPLAN



Autobahn A81  
Anschlussstelle  
Ludwigsburg  
SÜD

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEPASS



### **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

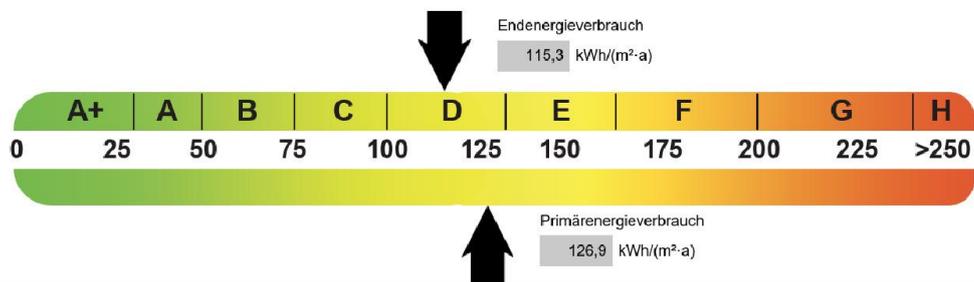
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

**Registriernummer** <sup>2</sup> BW-2019-002563995  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

### Energieverbrauch



**Energieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 115,30 kWh/(m²·a)

# Exposé - Grundrisse

## HEIZ/NEBENKOSTEN



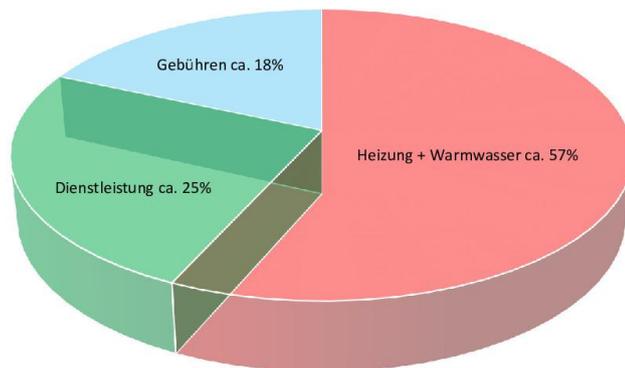
Die Verbrauchskosten hängen **erheblich** vom persönlichen Nutzungsverhalten ab. Zudem lässt die aktuelle Versorgungslage keinen verlässlichen Ausblick hinsichtlich der Preisentwicklung zu.

Zum jetzigen Zeitpunkt können nur die durchschnittlichen Werte der letzten Abrechnung herangezogen werden.

<b>Heizung + Warmwasser</b>	ca. 130,00 €
Hausdienstleistungen	ca. 57,00 €
Gebühren (Steuern / Versicherungen)	ca. 42,00 €

---

**Monatliche Vorauszahlung** **229,00 €**



**HINWEIS:** Für **Kaltwasser** und **Strom** sind **eigene Zähler** vorhanden. Die Meldung und Abrechnung erfolgt hierbei direkt über den Mieter. Im Gegensatz zum Gas gibt es beim Strom die freie Wahl des Versorgungsunternehmens.