

# Exposé

## Wohnung in Ludwigsburg

### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ludwigsburg (Neckarweihingen)



Objekt-Nr. **OM-318373**

#### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Laurentiusstraße 24  
71642 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	252 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines 8-Parteienhauses und wurde 1961 erbaut.

Der Eingangsbereich und Flur der Wohnung, sowie Wohn- und Schlafzimmer sind mit einem Laminat ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den überdachten Balkon. In der kleinen Abstellkammer befindet sich der Durchlauferhitzer. Das Badezimmer verfügt ein Fenster, deswegen ist es besonders hell, verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken. Das Badezimmer sollte renoviert werden, vor allem die Fliesen. Dementsprechend wurde der Verkaufspreis berücksichtigt.

Letztes Jahr wurde die Heizungsanlage in dem Haus erneuert.

Die Fassade vom Haus ist gedämpt, das Haus hat 2-Fach verglaste Kunststofffenster. Endenergieverbrauch 127kWh des Gebäudes.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten/Rasenfläche steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung. Zwei Abstellräume im Untergeschoss, sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller runden das attraktive Angebot ab.

Seit 2014 ist die Wohnung gleichem Mieter zu einem Mietpreis von 584,00 € (Kaltmiete) vermietet. Nebenkosten sind 252,00€ von denen 58,00€ sind nicht umlagefähige Kosten.

Die Miete ist immer pünktlich und vollständig bezahlt. Aus diesem Grund eignet sich diese Wohnung für Kapitalanleger, da der Mieter möchte gerne in der Wohnung weiterhin bleiben. Die neu renovierte Einbauküche gehört zu Mietern.

Die Wohnung bewirtschaftet jährliche Rendite von ca. 4,7 Prozent. Laut Mietspiegelung von Neckarweihingen kann man die jährliche Rendite von 6 Prozent übertreffen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Diese 2-Zimmer-Wohnung liegt in Ludwigsburg im Stadtteil Neckarweihingen.

Neckarweihingen bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sportmöglichkeiten, kulturelle Unterhaltung, Gastronomie, sowie Kindergarten und Grundschule.

Gymnasien und Realschulen stehen im Ludwigsburger Zentrum zur Verfügung.

Die große Kreisstadt Ludwigsburg mit ihrer sehr guten Infrastruktur verfügt über zwei Autobahnanschlusstellen (Nord und Süd) und hat eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 27.

Mit der S-Bahn gelangt man in ca. 16 min in die Stuttgarter Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

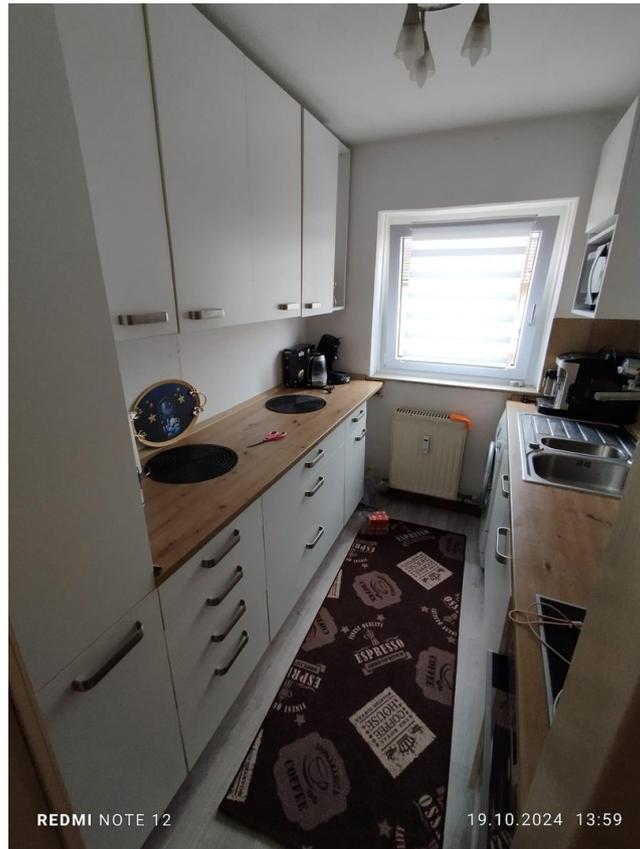
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	154,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



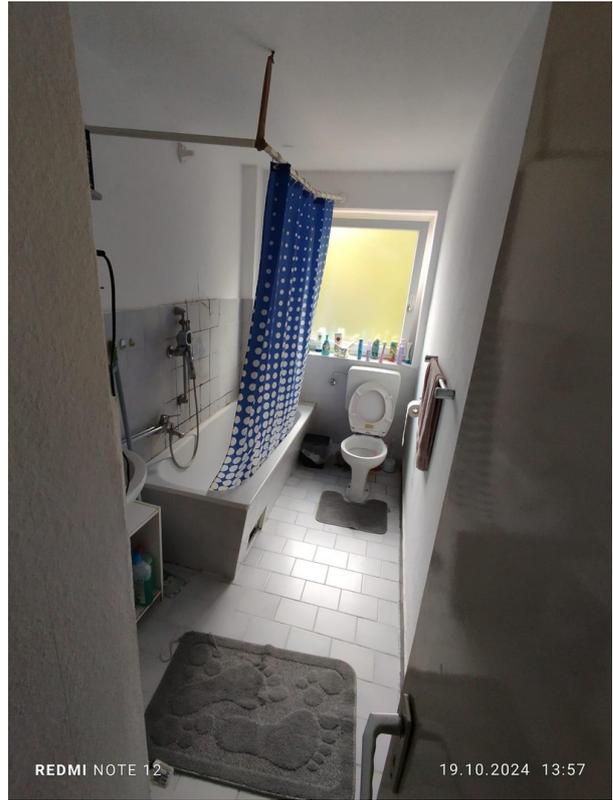
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

