

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ludwigsburg

Lichtdurchfluteter Wohnraum zum Genießen auf 74m² Grundfläche mit herrlicher Aussicht



Objekt-Nr. OM-323647

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **245.000 €**

Fährstrasse 20
71642 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Hausgeld mtl.	225 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	74,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die seit 20 Jahren eigennutze Wohnung ist gepflegt und regelmäßig renoviert. Letzte Renovierung war der Vinylboden 2019 und 2020 wurde eine Klimasplitanlage in beiden Wohnebenen installiert.

Die Wände im Wohnbereich sind ohne Raufaser mit Silikat/Lehmfarbe gestrichen. Das große Doppelfenster lässt sich ganz öffnen und ein bisschen wie einen Balkon nutzen und Sonnenuntergänge genießen. Bei Bedarf kann hier ein Umbau zur Dachterrasse erfolgen. Ich selbst habe es immer meinen überdachten Balkon genannt, den ich im Winter trotzdem voll nutzen kann. Der Rolladen am Esstisch ist elektrisch, wie auch die Aussenrolläden auf den Dachflächenfenstern.

Die Wohnungseingangstür hat eine Absenkdichtung (Schallex-Dichtung) eingebaut und zur Nachbarwohnung besteht eine Schalldämmung.

Die Küche mit überwiegend Auszügen und Kühlschrank, Gefrierschrank, Abluftherd und Spülmaschine ist im Preis inbegriffen.

Das Tageslichtbad hat eine Dusche und Badewanne.

Von der Galerie kann man bei einem Feuerwerk im Blüba dieses teilweise genießen und hat Platz für einen Arbeits oder Ablagebereich.

Der Boden in der 2. Wohnebene ist mit OSB Platten durchgehend verlegt und mit Parkettlack versiegelt. Die Schränke kann ich auf Wunsch drin lassen.

Unser Hausmeisterservice kümmert sich um den Müll, Winterdienst und jegliche anfallende Reinigungsarbeiten, welche die Gemeinschaft betreffen zuverlässig. Dieser ist in den 225 Euro Hausgeld enthalten. Unsere Top Hausverwaltung, die Rücklagen sowie der Sat-Fernsehanteil natürlich auch.

Da ich die Wohnung in letzter Zeit weniger benutze, kommen die eigenen Verbrauchskosten an Gas und Wasser noch dazu.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und freundlichen 6-Familienhaus, welches in 2. Reihe steht.

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Keller, Einbauküche

Lage

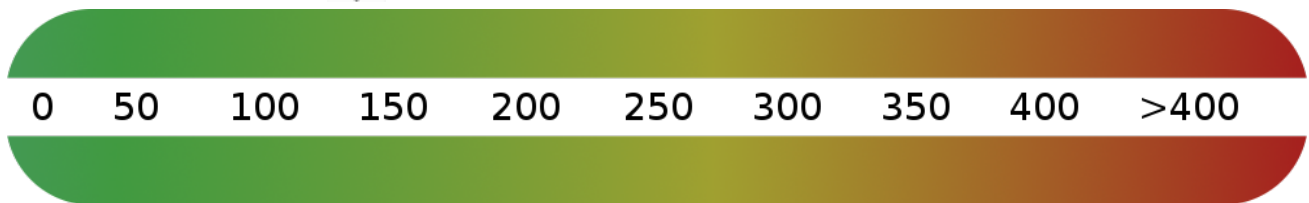
Neckarweihingen ist ein quirliger Stadtteil am rechten Neckarufer nordöstlich der Stadt Ludwigsburg. Die Stadt ist über den neuen Radweg mit einem E-Bike schnell zu erreichen. 2 Buslinien verbinden diese auch im kurzen Takt.

Biergärten, Bar's, Restaurants, Supermarkt, Post, Rathaus, Ärzteetc. alles notwendige ist auch im Stadtteil vorhanden.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

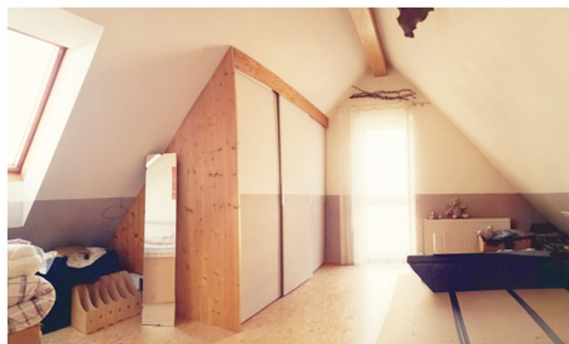
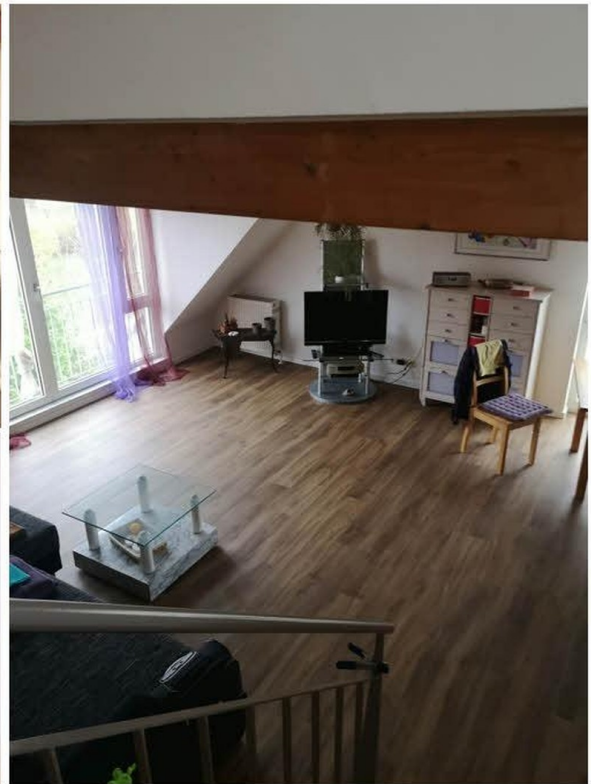
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

