

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ludwigsburg

### Doppelhaushälfte am Ortsrand von Poppenweiler



Objekt-Nr. **OM-325388**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **660.000 €**

71642 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2012 am Ortsrand von Poppenweiler, gelegen in einer 30er Zone und an einen verkehrsberuhigten Bereich angrenzend.

Die 146m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt 4 Zimmer: einen offenen Küchenbereich und ein großzügiges Wohn/Esszimmer mit angeschlossener Terrasse im EG, und drei Zimmer im OG, die diesem Haus zu einem Wohlfühlort werden lassen, auf den Sie sich jedes Mal freuen werden.

Ergänzend hinzu kommen weitere 53 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die im Keller in zwei großzügig geschnittenen Räumen zu finden sind. Eine überdachte Terrasse zum Garten hin erweitert den Wohnraum zusätzlich, und ein vorne angebauter Windfang mit integriertem Schuppen bietet genug Stauraum für Fahrräder, Rasenmäher, Spielzeug etc.

Zwei direkt ans Haus anschließende Stellplätze, ein Garten und eine 2023 installierte PV-Anlage runden das Angebot ab.

Detailbeschreibung:

Sie betreten das Haus über einen lichtdurchfluteten Eingangsbereich.

Nach rechts gelangen Sie in einen Garderobenbereich, der es Ihnen mittels beidseitig maßgeschneiderter Einbauschränke ermöglicht, Vieles geschickt unterzubringen (Schuhe, Jacken, Mützen, Schals, Taschen, Inliner, Getränke-Kisten, Putzutensilien, Staubsauger, etc) sowie eine Sitznische bietet, um sich Schuhe anzuziehen. Eine zusätzliche Kindergarderobe mit Sitzgelegenheit und Stauraum für die lieben Kleinen.

Dahinter gelegen befindet sich ein helles großzügiges Gäste-WC mit Toilette, Handwaschbecken (Kalt- und Warmwasser) und einem schönen großen Spiegel.

Geradeaus durch ein kurzes Flurstück eröffnet sich eine große, offene Küche mit reichlich Stauraum und einem großem Inselbereich mit vielen Sitzmöglichkeiten für das dortige Einnehmen von Mahlzeiten und/oder auch für den Stehempfang Ihrer Gäste, während die Kochvorbereitungen noch am Laufen sind. Eine Tür nach hinten direkt zu den Parkplätzen ermöglicht kurze Wege zum Auto für dessen Be- und Entladen.

Nach links betreten Sie einen großzügigen Wohn/Essbereich mit Blick ins Grün auf den Garten. Ein zweiter hinterer Durchgang ermöglicht den direkten Durchgang vom Wohn/Esszimmer in die Küche, der lästige Wege vermeidet. Durch die Terrassenüberdachung mit elektrisch bedienender Beschattung für sonnige Tage ergibt sich eine zusätzliche, beachtliche Wohnraumvergrößerung des Wohn/Essbereichs, die gerade abends dazu einlädt noch ein paar Stunden draußen unter dem Sternenhimmel zu verbringen oder auch bei Regen genüsslich und ungestört draußen zu grillen und zu verweilen.

Weiter geht es nach oben, wo drei gut geschnittene geräumige Zimmer darauf warten, als Schlaf-, Kinder-, Spiel- und/oder Arbeitszimmer genutzt zu werden. Ein Badezimmer mit Fußbodenheizung, Handtuchwärmer, Badewanne, Dusche, Toilette und zwei Waschbecken bietet genug Platz für 4 Personen und mehr.

Auch die Endbereiche des obigen Flurs ermöglichen dessen Nutzung. Aufgrund der überall installierten Netzwerkdosen wäre es bspw. auch denkbar, hier einen zentral eingerichteten Drucker unterzubringen.

Nach unten ergänzt werden die mit 146 m<sup>2</sup> deklarierte Wohnfläche durch einen Kellerbereich mit weiteren beachtlichen 53m<sup>2</sup> Nutzfläche, die aufgrund der sehr groß geschnittenen Räume unvorstellbare Möglichkeiten bietet, und vielfältig genutzt werden kann.

Der Hauswirtschaftsraum links, in dem sich die Heizung, der Stromkasten, sämtliche Zähler und die Steuerung und der Speicher der PV-Anlage befinden, bietet darüber hinaus ausreichend Platz für einen Home-Office mit Netzwerkanschluss oder eine Lesecke.

Der größere rechts gelegene Kellerraum ist derzeit zum Heimkino umgebaut. Diese freie Nutzung der Kellerräume wird durch den ebenfalls im Untergeschoss unter der Treppe geschaffenen großzügigen Stauraum ermöglicht (zählt zur Wohnfläche mit dazu).

# Ausstattung

Bodenbeläge:

Eichenparkett im Wohnzimmer, Korkböden in Schlaf- und Kinderzimmern. Bäder, Küche und Keller komplett gefliest.

Bambusparkett im Flur OG.

Internet:

Kabelinternet via Vodafone/Unitymedia oder DSL über die Telefonleitung möglich. Beides bis zu 1 Gbit/s.

Netzwerkdosen (CAT7-Leitung / 1 GBit/s) in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmern, Flur OG, Hauswirtschaftsraum (z.B. Home-Office). Alle Leitungen führen im Keller in einen Netzwerkschrank.

Fenster:

Fenster im EG und OG mit 3-fach Verglasung.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der vollumzäunte Garten bietet ausreichend Platz zur Erholung. Ein überdachter Terrassenbereich mit elektrisch betätigter Beschattung zum Entspannen, Hochbeeten zum Gärtnern, sowie ein Aufstellpool zum Baden runden das Angebot ab.

Besonders praktisch: Zwei eigene Stellplätze, die sich direkt am Objekt befinden, spart Ihnen langwieriges Parkplatzsuche. Die hintere Tür, die direkt zur Küche führt, erspart Ihnen lange Weg beim Verräumen der Einkäufe.

Seitlich zum verkehrsberuhigten Bereich befindet sich ein weiteres Beet zum Gestalten. Hier befindet sich ebenfalls ein eingezäunter Bereich für die Mülltonnen, die dadurch sehr schnell und aufgrund des überdachten Bereichs fast regenfrei zu erreichen ist.

Der gesamte Hauseingang ist mit Glas überdacht, um die Lichtausbeute im Eingangsbereich nicht einzuschränken. Gleichzeitig hat sich dadurch auch der Hitzeeintrag reduziert, der gerade morgens beachtlich war. Dieser Windfang wurde direkt kombiniert mit einem angrenzenden Fahrradschuppen (2024 errichtet). In diesem befindet sich genug Stauraum für Fahrräder, Rasenmäher, Gartenutensilien, etc. Dank der Holzkonstruktion ist es jederzeit möglich, individuelle Rangiermöglichkeiten in Form von Regalen oder dergleichen zu ergänzen.

Das Haus ist in direkter Nähe zum Feld und zu naturgeschützten Obstwiesen gelegen und ermöglicht es einem innerhalb von Sekunden in der Natur zu sein.

Durch die Spielstraße können Kinder direkt vor dem Haus auf der Straße ungestört spielen.

Das Haus ist geschickt ausgerichtet: Die Küche befindet sich nord-westlich mit Fenstern nach Westen und Norden, der Wohn/Essbereich hat Fenster nach Osten und Westen. Hier ist also immer hell. Die Terrasse zeigt nach Westen, so dass es hier sonnig ist, sich die Sonneneinstrahlung und damit der Wärmeeintrag aber in Grenzen halten, bzw. ist dies dank der beschatteten Überdachung auch gut steuerbar. Die Fenster der Schlafräume sind nach Norden, Westen und Osten ausgerichtet, so dass es auch hier überall hell ist, sich die Sonneneinstrahlung und damit der Wärmeeintrag aber in Grenzen halten. Die Fenster von Badezimmer und Gäste-WC zeigen nach Osten, so dass hier auch morgens direkte Sonne die Zimmer erleuchten.

Insgesamt wirken alle Zimmer aufgrund der großen Fenster (mit 3-fach Verglasung) und der hellen Ausstattung groß, geräumig und freundlich.

Im Jahr 2023 wurde eine moderne PV-Anlage mit 7kw<sub>p</sub>, 7kw/h Batteriespeicher (LFP) und Notstromfunktion (Schwarzstartfähig) errichtet. Durch geschicktes Einsetzen der Elektrogeräte

unter Beachtung des aktuellen Batterieladestands und der Sonnenausbeute ist es möglich, die Stromkosten fast auf null zu senken.

## **Lage**

Der Ludwigsburger Ortsteil Poppenweiler ist sehr familienfreundlich und liegt am Fuß des Naherholungsgebiet Lemberg.

Mehrere Kindergärten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden.

Weiterführende Schulen in Ludwigsburg und Marbach sind gut mit dem ÖPNV zu erreichen.

Poppenweiler selbst besticht durch seine aktiv gelebte Vereinskultur und ist im weiten Umkreis für seine Veranstaltungen bekannt.

Mehrere Friseure, Bäcker, Ärzte, Physios, eine Post, eine Apotheke, ein Metzgerwagen, ein Blumenladen, eine Bank und ein Einkaufsladen ermöglichen es einem, die Dinge des täglichen Lebens direkt im Dorf zu erledigen. Mehrere nahe gelegenen Bese laden zu Spaziergängen auf dem Feld und zum gemütlichen Einkehren ein.

In direkter Nähe liegt das Einkaufszentrum Remseck-Schießtal und auch Marbach ist nur ein paar Autofahrminuten entfernt.

Die gute Bus-Anbindung nach Ludwigsburg mittels zwei gegenläufiger Linien (430 und 433) ermöglicht es einem von den dortigen Angeboten zu profitieren (Blühendes Barock, diverse Feste wie bspw. die Venezianische Messe, das Kastanienbeutelifest, den Weihnachtsmarkt, usw.).

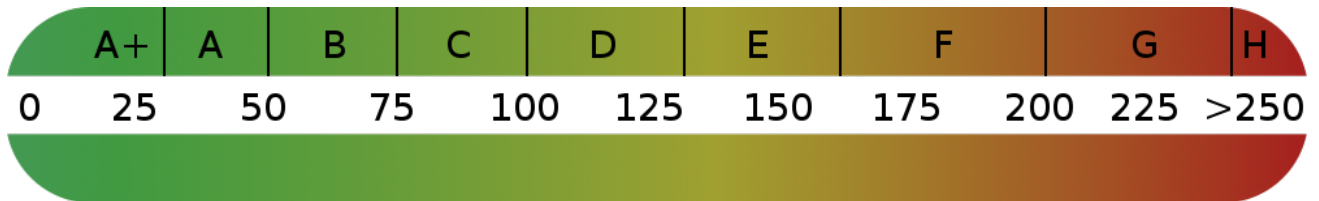
### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Garderobe1



Garderobe2

# Exposé - Galerie



Kindergarderobe



Gäste-WC EG



# Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Netzwerkanschlüsse



Keller1 / Hauswirtschaftsraum



Keller1 / Home-Office



# Exposé - Galerie



Garten



PV-Anlage mit Batteriespeicher



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



# Exposé - Galerie



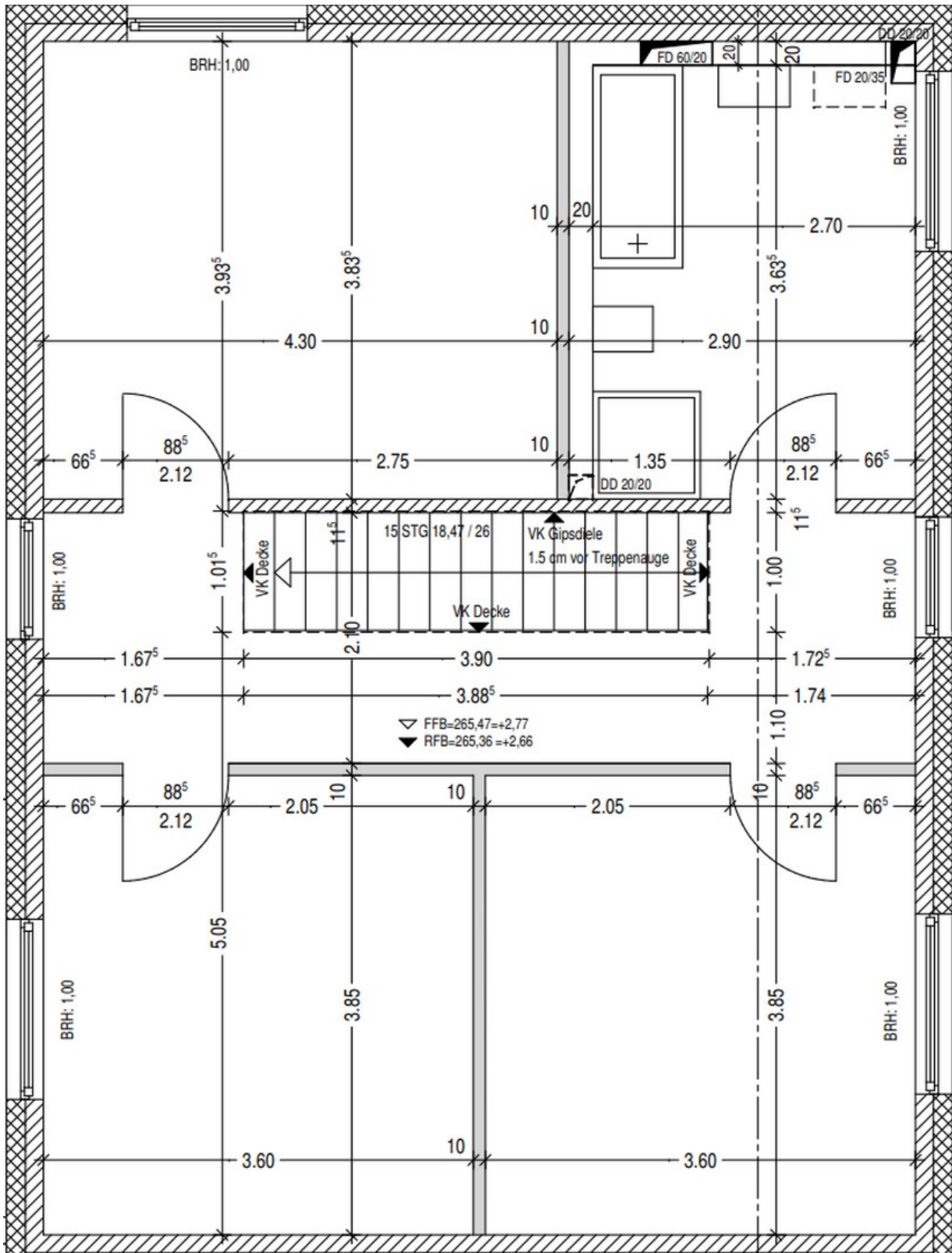
Fahrradschuppen



Parkplatz



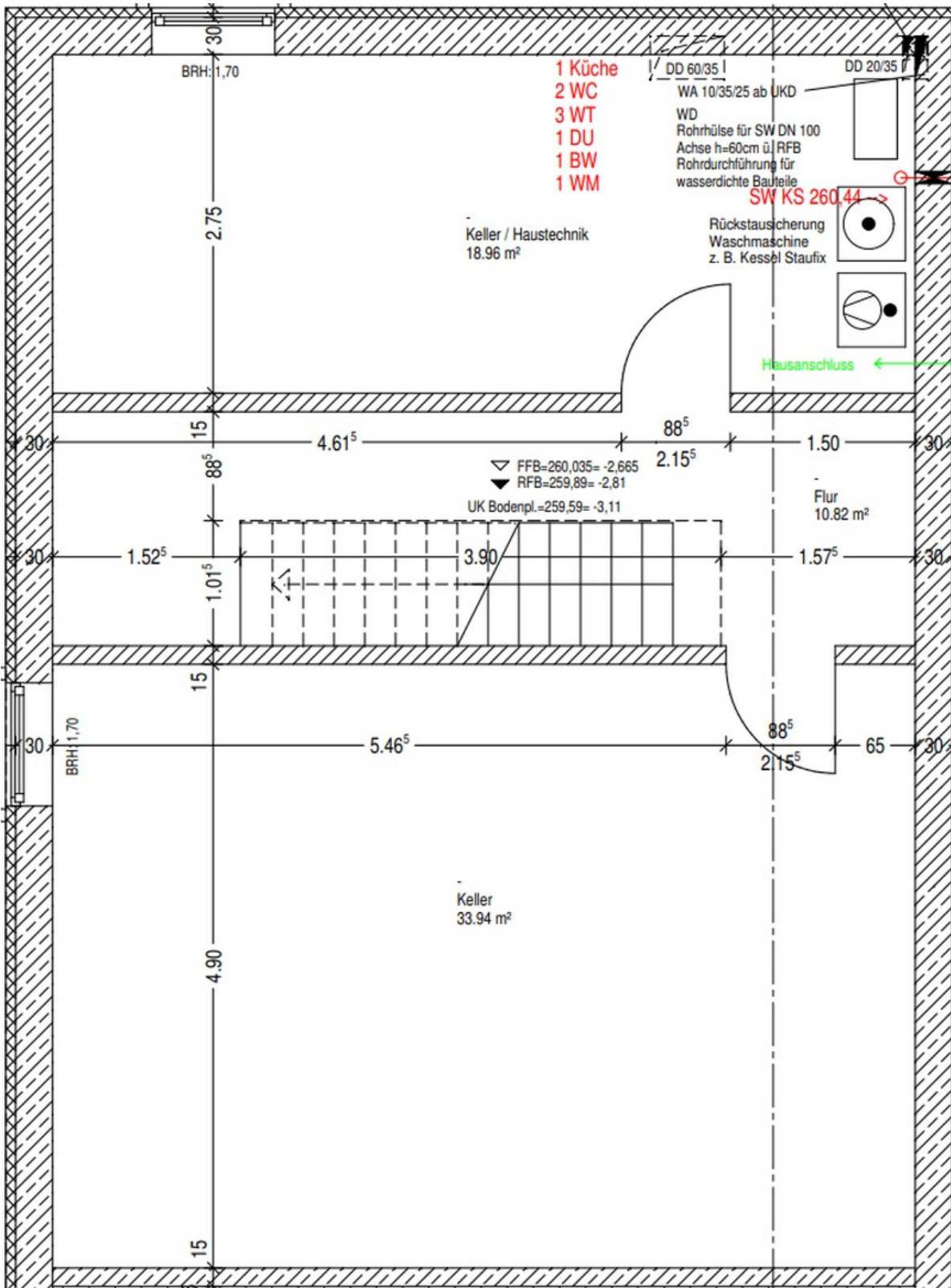
# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

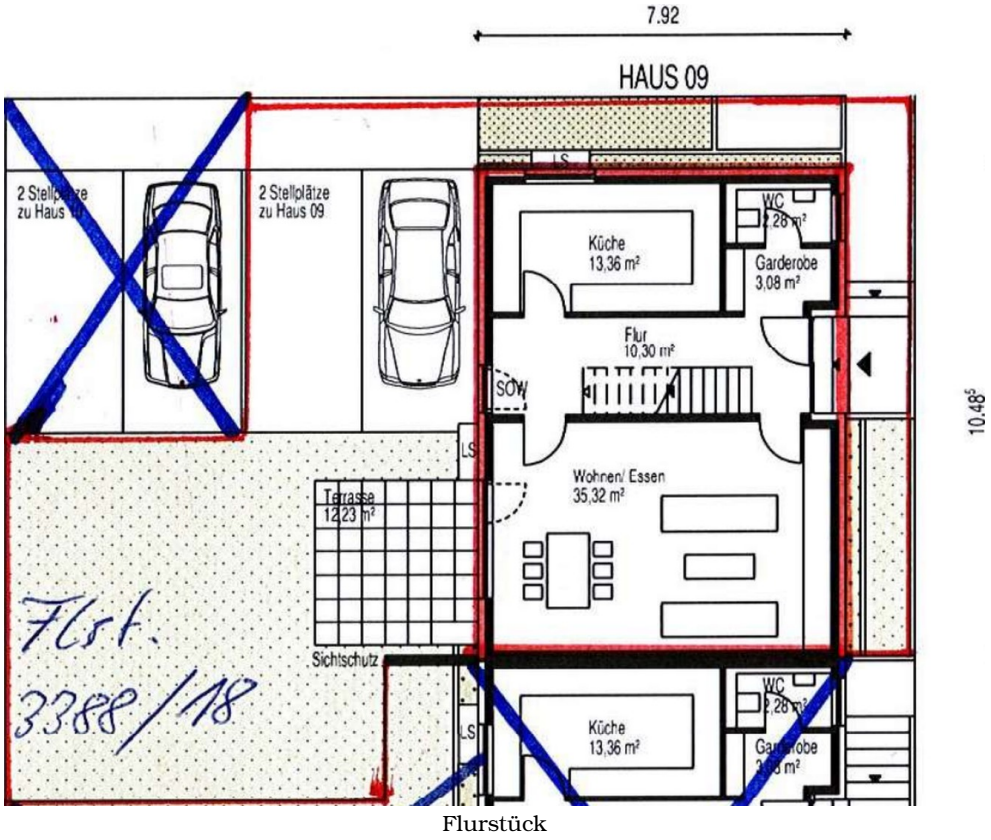


# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

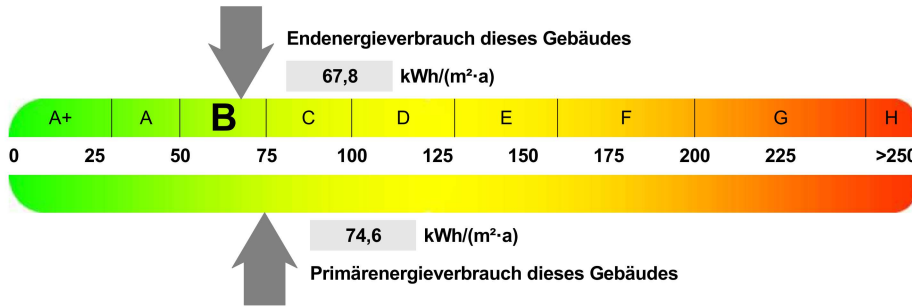
Registriernummer:

BW-2024-005494019

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

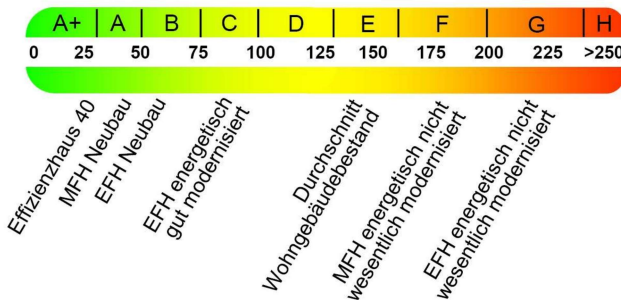
67,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
03.12.2021	24.10.2024	Erdgas E	1,10	32715	13530	19185	1,31

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus