

# Exposé

## Reihenhaus in Ludwigsburg

### 6,5-Zimmer Reihenhaus in LB-Neckarweihingen



Objekt-Nr. **OM-326570**

**Reihenhaus**

Verkauf: **690.000 €**

71642 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reihenmittelhaus bietet die perfekte Kombination aus Komfort, Lage und Wohlfühlatmosphäre. Erbaut in Split Level Bauweise (Baujahr 1977) mit einer Wohnfläche von 152,2 m<sup>2</sup> umfasst das zu Verkauf stehende Reihenhaus einen offenen Wohn-/Esszimmerbereich, einen Hobbyraum sowie weitere 4 Schlafzimmer, die sich ideal für die ganze Familie oder als Büro- / Ankleidezimmer eignen, sowie einen liebevoll angelegten Garten.

## Ausstattung

EG:

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, die über eine Treppe miteinander verbunden sind. Das Wohnzimmer ist mit einem Marmorfußboden ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und den Garten, der zum Entspannen einlädt. Neben der Küche (BJ 2009) die mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist, befindet sich eine separate Speisekammer/Abstellraum mit Einbauschränken in der auch Ihre Waschmaschine Platz findet.

OG

Das Obergeschoss umfasst drei geräumige Schlafzimmer, die mit Parkettboden ausgestattet und sich ideal für die ganze Familie oder als Büro-/Ankleide und Gästezimmer eignen. Ergänzt wird die Etage durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, das 2009 komplett renoviert wurde.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Zimmer, das ebenfalls mit einem Parkettboden ausgestattet ist.

.

Kellergeschoss:

Der Keller bietet reichlich Stauraum sowie eine Sauna.

Die Gastherme wurde 2021 neu eingebaut.

Der Eingangsbereich wurde Ende 2017 renoviert: es wurde eine hochwertige Eingangstür eingebaut und die Decke Innen und Außen gedämmt und erneuert.

Auf der gleichen ebene befindet sich noch ein Hobbyraum mit Wasseranschluss (für eine kleine Küchenzeile) sowie ein Gäste-WC mit Dusche

-

Im ganzen Haus wurden 2006 doppelverglaste Kunststofffenster eingebaut.

Bei dem Teil des Hauses mit Pultdach wurde 2015 die Fassade gedämmt und neu verputzt sowie das Dach erneuert und gedämmt.

Beim Flachdachteil des Hauses wurde das Flachdach 1999 komplett erneuert.

Eine Garage ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus ist direkt bezugsbereit.

Es handelt sich um einen Privatverkauf, daher fallen keine Provisionsgebühren an!

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

## Lage

Das Haus liegt in Neckarweihingen in einem ruhigen Wohngebiet aus den 70er Jahren.

Neckarweihingen gehört zur Stadt Ludwigsburg und gehört damit zum Einzugsgebiet von Stuttgart

Neckarweihingen hat drei Kindergärten, von denen sich einer in direkter Nähe befindet, die anderen beiden sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Die Grundschule ist ebenfalls in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sie in unmittelbarer Umgebung (Bäcker, Metzger, Edeka).

Dank der guten Verkehrsanbindung sind Ludwigsburg-Stadtmitte mit Bus und Auto in gut 15 Minuten zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hohenrainstraße“ mit der Buslinie 421 ist nur 2 Gehminuten vom Haus entfernt und bringt

Sie tagsüber im 10-Minutentakt nach Ludwigsburg. Auch die umliegenden Bildungseinrichtungen werden angefahren.

Die attraktive Wohnlage hoch über dem Neckartal lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren durch Felder und steile Weinberge oberhalb der Neckarschleifen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Haus von hinten



# Exposé - Galerie



Haustür



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick ins Wohnzimmer



Blick ins Esszimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche



Speisekammer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Ankleide



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



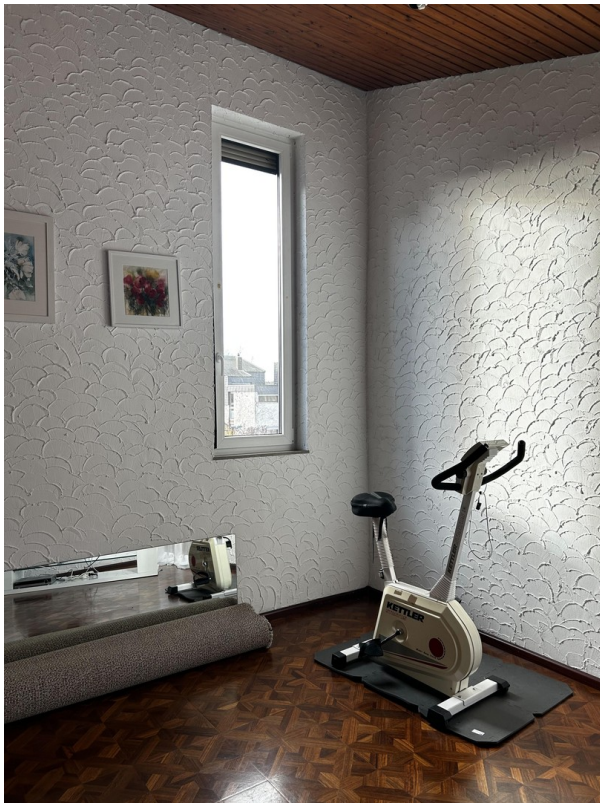
Treppenhaus zum DG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Kinderzimmer DG



Heizung

# Exposé - Galerie



Gäste-Bad UG



Gäste-Bad UG



# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna

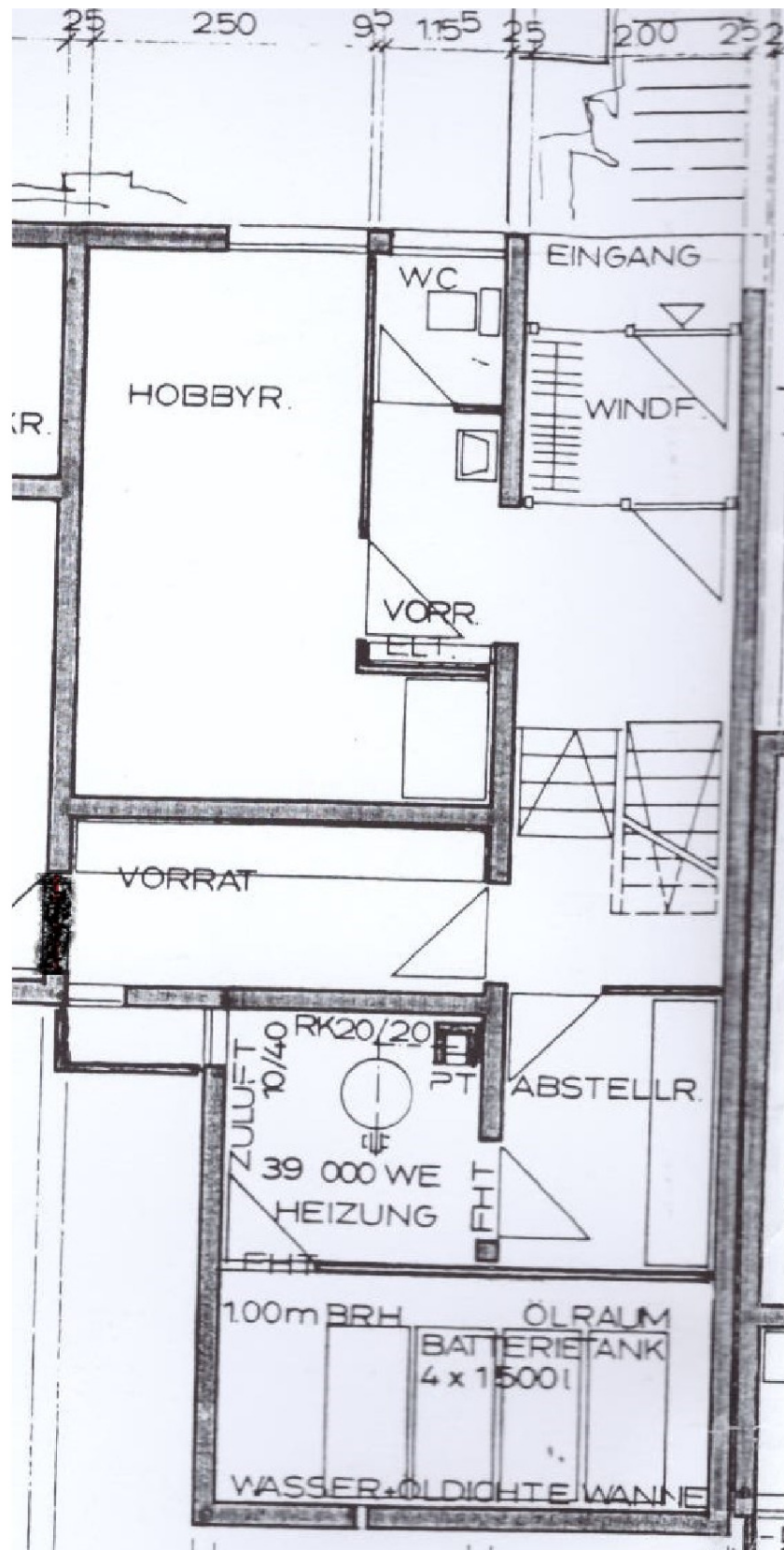
# Exposé - Galerie



Garten

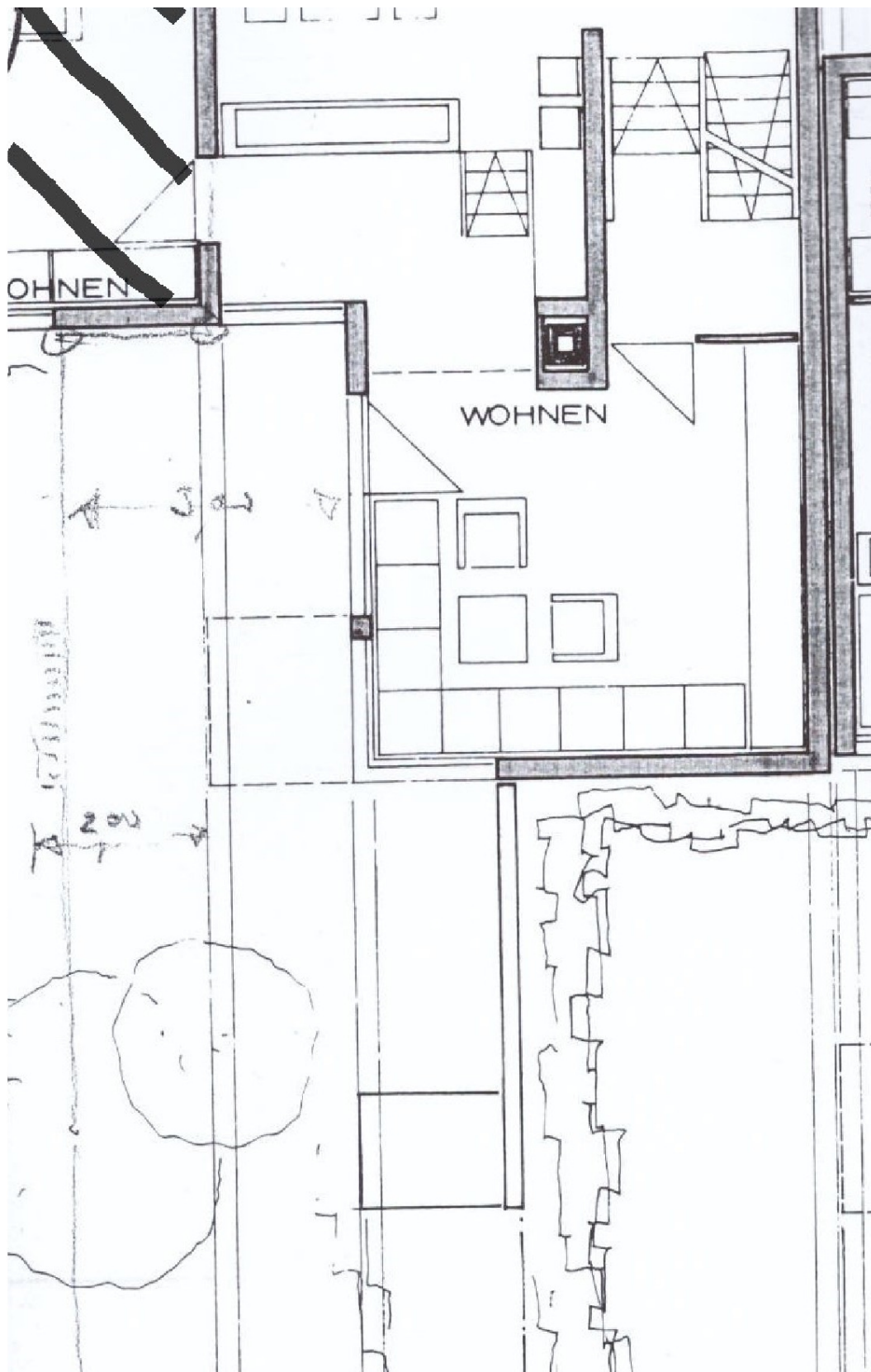


# Exposé - Grundrisse

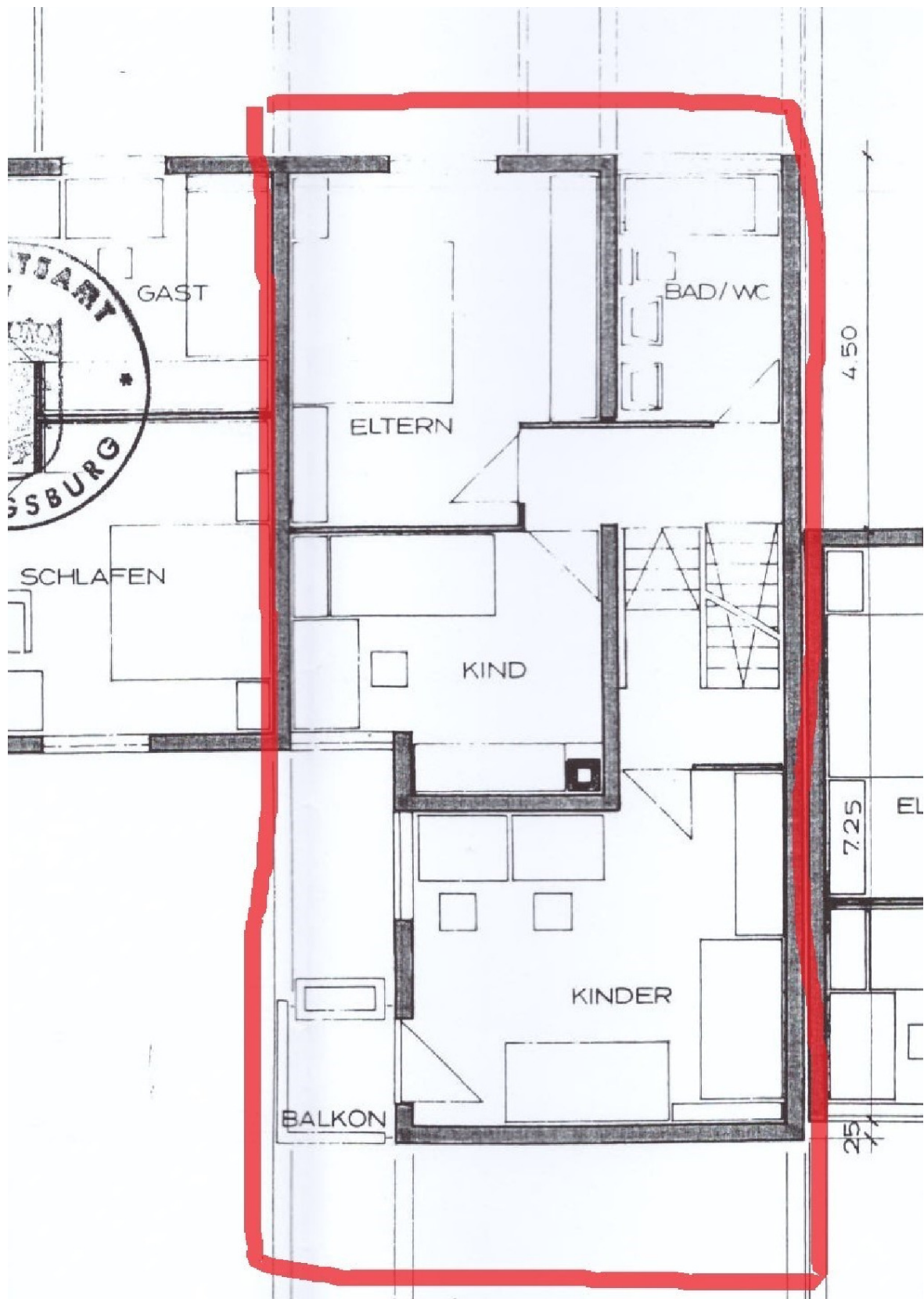




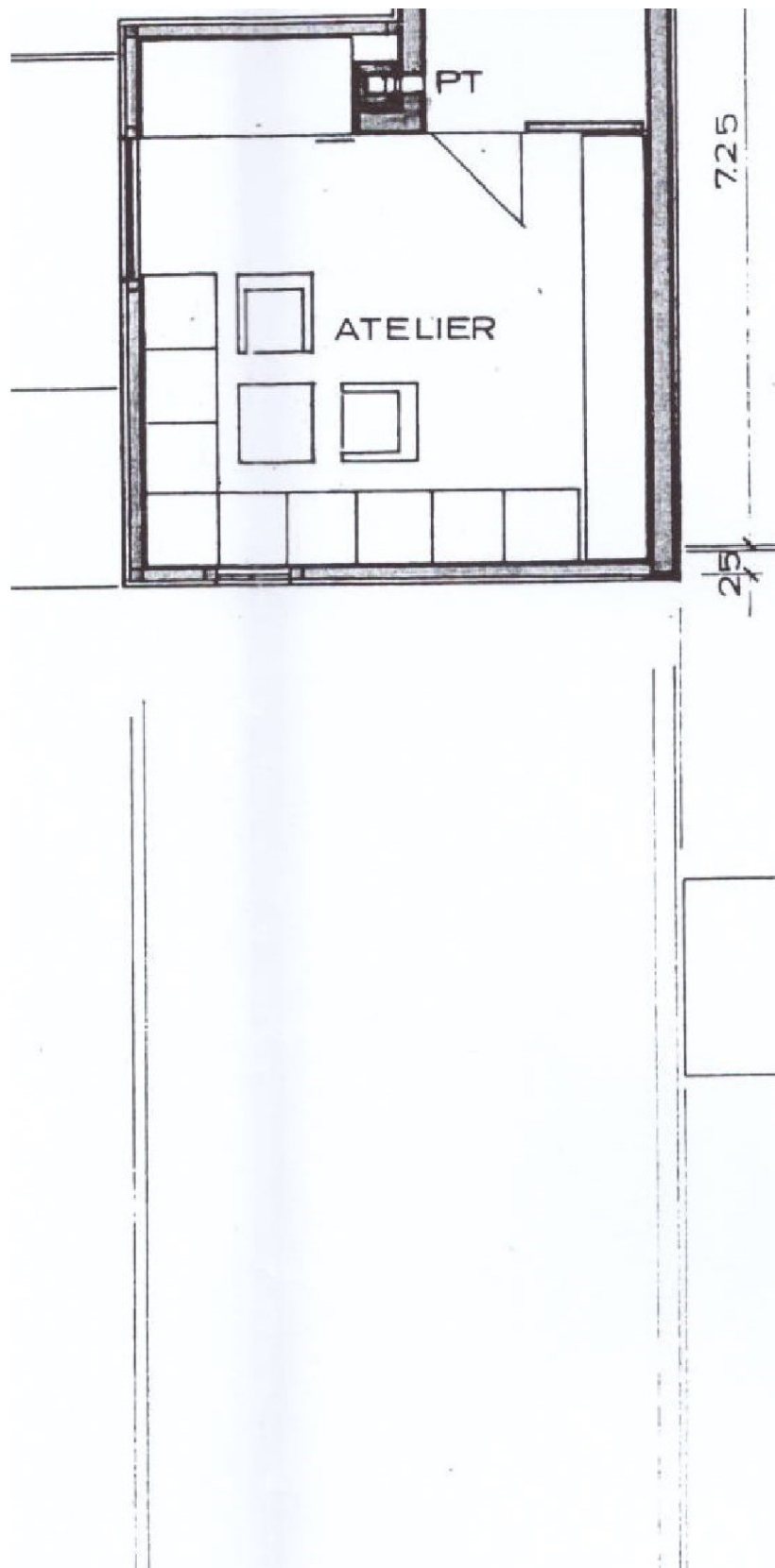
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

