

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ludwigsburg

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt
perfekt für WG Gründung, Paare oder Familie**



Objekt-Nr. **OM-326734**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
M. von Renteln

Abelstraße 41
71634 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Mietsicherheit	4.200 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	70,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	300 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	175 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einladende 3-Zimmerwohnung besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die großzügigen und gleich großen Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und sind ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist durch ihre Lage besonders bequem zugänglich. Direkt vor dem Haus finden Sie eine Bushaltestelle, die eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Tageslichtbad: Das Badezimmer wurde im Zuge der Renovierungsarbeiten im Jahr 2017 erneuert und bietet Ihnen modernen Komfort. Es ist mit einer praktischen Duschwanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein Spiegel- sowie ein Unterschrank sind bereits vorhanden und runden die Funktionalität des Badezimmers ab.

Moderne Einbauküche: Die im Jahr 2021 eingebaute Einbauküche verfügt über diverse, hochwertige Markenelektrogeräte und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Die durchdachte Gestaltung bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche – perfekt für alle, die Freude am Kochen haben.

Großer Balkon: Der Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und Pflanzen – genießen Sie hier Ihre Auszeit im Freien.

Kellerräume: Zwei Kellerräume bieten Ihnen zusätzlichen Stauraum, ideal für Vorräte, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände.

Einzelgarage: Die Garage mit Licht und Stromanschluss rundet das Angebot ab. Ob Sie Ihr Auto sicher unterstellen oder den Raum für Hobbyaktivitäten nutzen möchten – Sie profitieren von vielseitigen Möglichkeiten.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und freut sich auf neue Bewohner, die das Leben zu genießen wissen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Ausstattung

- Frisch renoviert!
- neuwertige und hochwertige EBK mit Markengeräten (u.a. Miele), Regalen und Schränken für 200 EUR / Monat
- Teilweise elektrische Rollläden
- Großer Balkon
- Weiße Isolierglasfenster
- Weiße Holztüren
- Tageslichtbad in weiß
- Bad mit Duschwanne
- Wasch- und Trockenraum vorhanden
- 2 Kellerräume für 40 EUR/Monat
- Einzelgarage für 120 EUR / Monat
- Hausmeisterservice und Winterdienst

Einzug ab sofort möglich

Möbel:

- großer Kleiderschrank im Schlafzimmer
- 2 Badezimmer - Schränke (Spiegel- und Unterschrank)

In den Nebenkosten sind inkludiert:

Heizung, Wasser, Grundsteuer, Müll, HMS, Versicherungen, etc.

Separat: Strom, Internet, Müllgrundgebühr.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Mietzusammenstellung:

Kaltmiete: 1.000,00 Euro

EBK : 200,00 Euro

Garage: 120,00 Euro

2 Kellerräume je: 40,00 Euro

KM mit Extras: 1400,00 Euro

Nebenkosten

inkl. Heizkosten: 175 ,00 Euro

Warmmiete: 1.575,00 Euro

Lage

Zu den Hochschulen 6 Min. mit dem Fahrrad

Zum Innenstadt und zum Marstall Einkaufszentrum nur 6 Min. zu Fuß

Zum Bahnhof 12 Min. zu Fuß oder direkt den Bus vor der Tür nehmen

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Abelstraße in Ludwigsburg, einer der gefragten Wohnlagen der Stadt. Die Gegend überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage, die eine ideale Mischung aus urbanem Leben und erholsamer Umgebung bietet.

Infrastruktur:

Von der Abelstraße aus erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem erreichbar. Die Umgebung der Abelstraße bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegenen Grünflächen und Parks laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Das beliebte Residenzschloss Ludwigsburg sowie das Blühende Barock sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bieten ein abwechslungsreiches Kultur- und Freizeitangebot.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Großer Balkon zum Hinterhof

Exposé - Galerie



Teilw. elektrische Rolläden



Weißer Innentüren

Exposé - Galerie



Praktischer Flur



Praktischer Schrank vorhanden

Exposé - Galerie



Viel Spaß beim Kochen



Modernes Design



Helles Tageslichtbad in weiß

Exposé - Galerie



Einzelgarage mit Licht / Strom



Keller 1

Exposé - Galerie



Keller 2



HMS vorhanden!

Exposé - Grundrisse

