

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ludwigsburg

Attraktive und moderne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit offenem Wohnkonzept und Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-326934**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:
Thaddäus Gemmel

Sudetenstr. 1
71638 Ludwigsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Zustand | modernisiert |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 2,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 65,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Öl | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 190 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das drei Parteien-Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1970 in massiver Bauweise erstellt. In der zweiten Etage befindet sich die zum Verkauf stehende Wohnung. Die Wohnfläche beträgt 65m², zusätzlich steht Ihnen ein Kellerraum und ein gemeinsamer Wäschekeller zur Verfügung. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein offenes Wohnkonzept mit Glasfront zum Südbalkon, ein großes, einladendes Wohnzimmer zusammen mit dem offenen Küchen- und Essbereich, sowie ein Schlafzimmer. Außerdem gibt es ein helles Tageslichtbad mit Dusche und WC. Die Grundstücksgröße beträgt 438 m² und der Garten steht allen Parteien zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

In den letzten Jahren wurden folgende Renovierungsarbeiten durchgeführt:

Elektronisches Türschloss von Burg-Wächter mit Fingerabdrucksensor und Zahlenkombination (2018)

Neue Heizkörper im Bad und Wohnzimmer (2019)

Alle Fenster inkl. Dachfenster durch Kunststofffenster mit Isolierglas ausgetauscht (2019)

Elektrische Rollläden für alle senkrechten Fenster (2019)

Smart-Home System von Homematic IP mit Heizkörperthermostaten, Fenstersensoren, Rollladensteuerung, Lichtsteuerung, Temperatur- und Feuchtigkeitssensoren (2019, kontinuierlich erweitert).

Neue Zimmertüren für Bad und Schlafzimmer (2020)

Hochwertiges Eichen-Parkett für Wohnzimmer und Schlafzimmer (2021)

Badumbau mit Walk-In Dusche, Grohe Armaturen, elektrischer Fußbodenheizung, neuen Fliesen, Waschtisch und WC (2021)

Neue Hauseingangstür mit Briefkästen und Klingelanlage (2021)

Zugangspunkt Glasfaserinternet (2024)

Die Vorbesitzer haben 2011 die Wohnung zu einer 2-Zimmer Wohnung umbauen lassen. Es wurde die Trennwand zum Wohnzimmer entfernt und mit einem Stahlträger abgestützt. Zudem wurde der Bereich von Küche und Abstellraum zum Schlafzimmer umfunktioniert und der neue Küchenbereich zum Wohnzimmer hin, für ein modernes Wohnkonzept, geöffnet.

Die Wohnung verfügt über eine zeitlose Einbauküche (ohne Kühlschrank) mit Bosch Geschirrspüler, Einbaumikrowelle und neuer Spüle von Blanco.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Immobilie wird derzeit selbst bewohnt und wird aufgrund eines Umzugs verkauft. Die Wohnung kann nach Absprache zeitnah bezogen werden.

Die Verwaltung der Immobilie erfolgt in Eigenregie durch die drei Parteien mit quartalsweiser Abrechnung. Das Hausgeld beträgt derzeit 190€/Monat.

Provisionsfrei.

Bitte keine Makleranfragen.

Für aktuelle Bilder, Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

In zwei Minuten können Sie von der Wohnung den Salonwald erreichen, um dort einen entspannten Spaziergang zu machen. Die nächstgelegenen Supermärkte und ein Fitnessstudio (mit Saunalandschaft) sind fünf Minuten entfernt. Das Stadionbad erreichen Sie in 10 Minuten. Der Bahnhof ist fußläufig 20 Minuten entfernt. Ebenso schnell können Sie ein Eis in der Innenstadt essen gehen oder im Blühenden Barock die schönen Gartenanlagen genießen. Die Busanbindung ist sehr gut (mehrere Buslinien in die Innenstadt und zum Bahnhof). Kindergärten und Schulen sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Die ärztliche Versorgung ist in der direkten Umgebung zu finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 199,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche und Essbereich

Exposé - Galerie

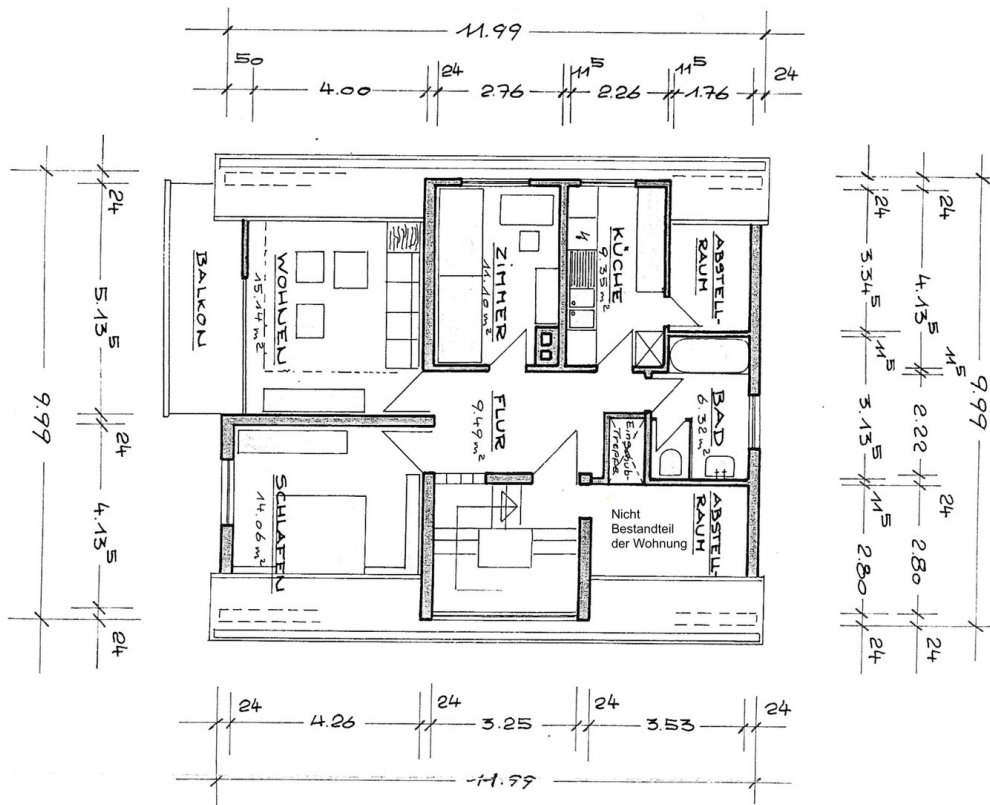


Küche und Essbereich

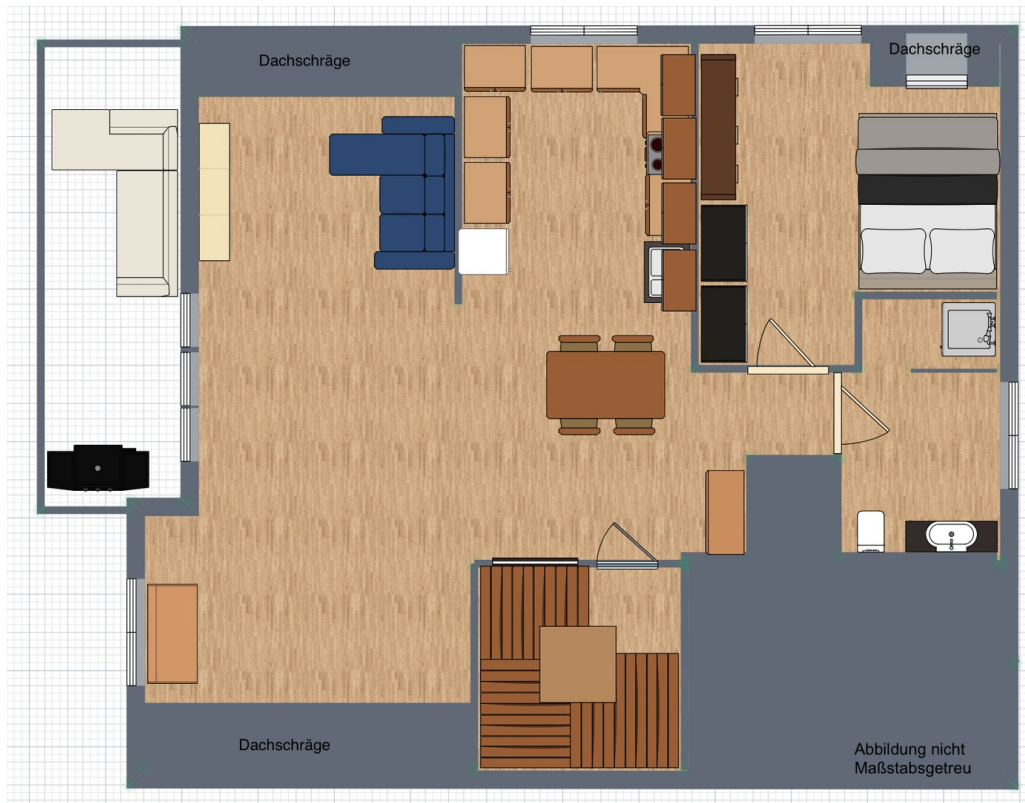


Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss Bauplan



Grundriss animiert