

# Exposé

## Wohnung in Ludwigsburg

**Monrepos-Nähe! Provisionsfreie 3-Zi-Whg. Frisch renoviert!**



Objekt-Nr. **OM-328090**

### Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Jasmin Kaiser

71634 Ludwigsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	299 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung frisch renoviert – provisionsfrei aus eigenem Bestand!

Diese wunderschöne, frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung wartet auf ihre neuen Eigentümer! Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien und bietet modernen Wohnkomfort in einem ruhigen Wohnumfeld.

Das Gebäude, im Jahr 1980 erbaut, wurde laufend instand gehalten. 2018 erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen: Die Heizungsanlage (Gas), das Dach, der Hauseingang und die Klingelanlage wurden erneuert, während die Balkone und die Fassade frisch gestrichen wurden. Der Allgemeinzustand des Hauses ist sehr gut.

Die Wohnung selbst wurde Ende 2024 umfassend und hochwertig renoviert. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> bietet sie ein modernes Wohnambiente mit durchdachter Raumaufteilung:

**Wohnbereich:** Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Es bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

**Balkon:** Ein weiteres Highlight ist der großzügige Balkon, ideal für entspannte Stunden im Freien.

**Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer:** Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

**Badezimmer und Gäste-WC:** Das moderne Badezimmer wurde mit großformatigen Fliesen (60x60 cm), einer bodentiefen Dusche und einem stilvollen Waschbecken ausgestattet. Das separate Gäste-WC ergänzt den Komfort.

Die gesamte Wohnung überzeugt mit einem hochwertig verklebten Vinylboden und aufwendig glatt gespachtelten Wänden und Decken.

**Praktische Extras:**

Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Eine Garage, die separat für 20.000 € erworben werden kann, rundet das Angebot perfekt ab.

**Bezugsfertig:**

Die Wohnung steht leer und ist sofort verfügbar.

**Kaufpreis im Überblick:**

Wohnung: 360.000 €

Garage: 20.000 €

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

## Ausstattung

- strapazierfähiger Vinyl in der gesamten Wohnung ohne Übergänge verklebt
- glatte Malervlies Wände und Decken
- Erneuerte Elektrik auf dem aktuellen Stand der Technik
- Badezimmer & Gäste-WC neu
- Alle Zimmertüren wurden erneuert
- Bodentiefe Dusche
- großformatige Fliesen

- Separates Gäste-WC
- Großzügiger Balkon
- Garage direkt neben der Haustür
- Neue Heizungsanlage in 2018
- Neues Dach inkl. Dämmung in 2018
- Neue Haustür und Klingelanlage (Video) in 2018
- Neuer Fassen- und Balkonanstrich

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Hier ist eine umformulierte Version der Lagebeschreibung, die die ruhige Lage und die Nähe zur Natur besonders hervorhebt:

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst ruhigen und beliebten Wohnlage im Stadtteil Ludwigsburg-Eglosheim. Umgeben von einer charmanten Nachbarschaft, bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur und gleichzeitig unmittelbare Nähe zur Natur.

Der idyllische Monrepos-See und das gleichnamige Seeschloss sind bequem fußläufig erreichbar und laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten wie Joggen ein. Ebenso befinden sich weitläufige Felder in unmittelbarer Nähe, die eine erholsame Auszeit vom Alltag ermöglichen.

Die Innenstadt von Ludwigsburg ist dank einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in wenigen Minuten erreichbar. Dort erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie kulturelle Angebote. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur und Komfort – ideal für Menschen, die einen harmonischen Lebensstil suchen!

### Entfernung:

S-Bahn (Favoritepark): 750m

Bushaltestelle: 350m

Autobahnauffahrt A81: 2,3km

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

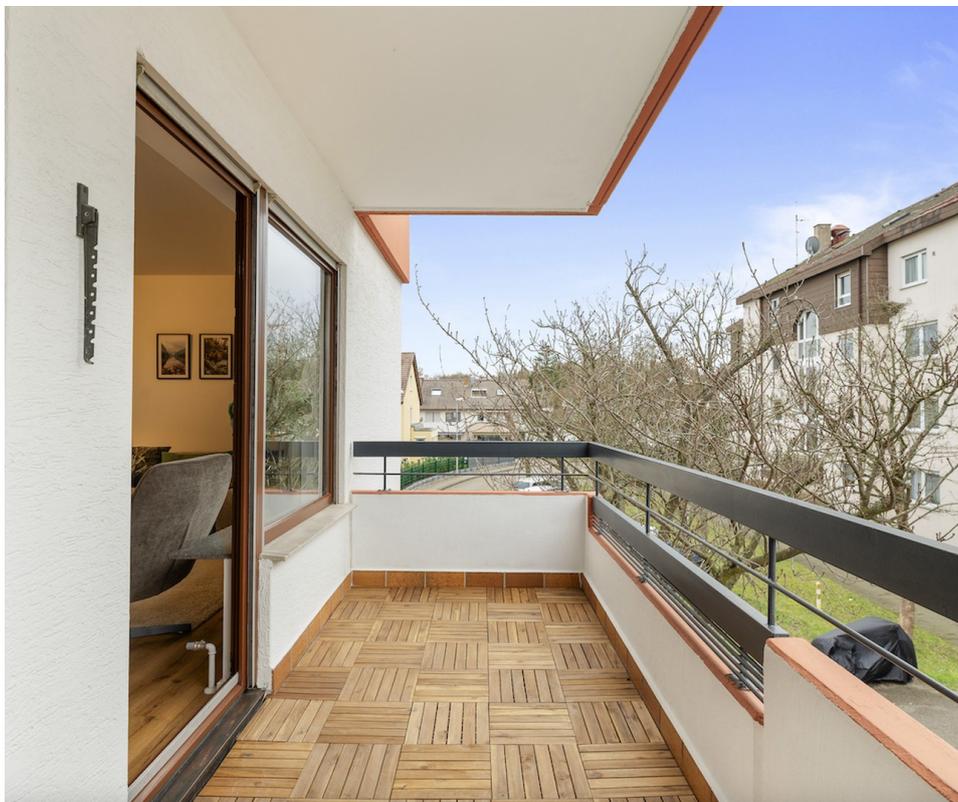


Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse

