Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Neckarweihingen

Objektnummer: 25152028

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148,5 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 297 m²

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25152028
Wohnfläche	ca. 148,5 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	06.10.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1926
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	13.12.2029
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	167.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1926

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

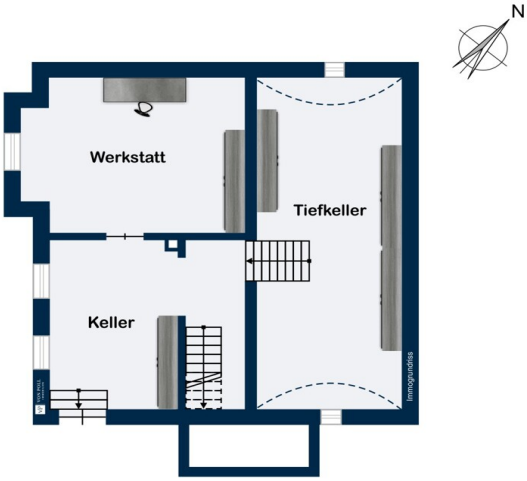
Die Immobilie

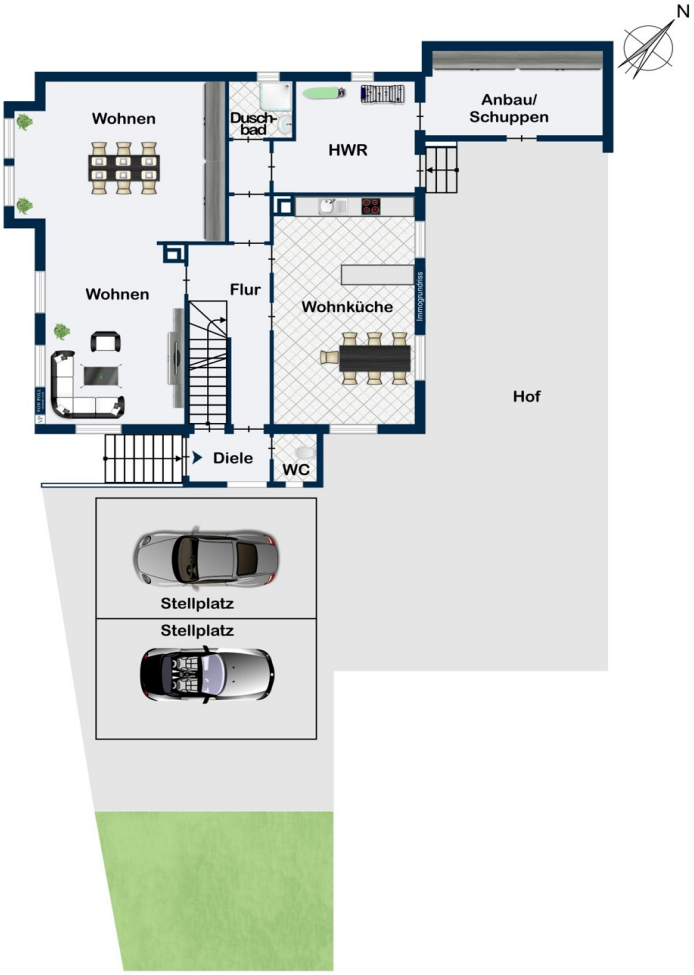
Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

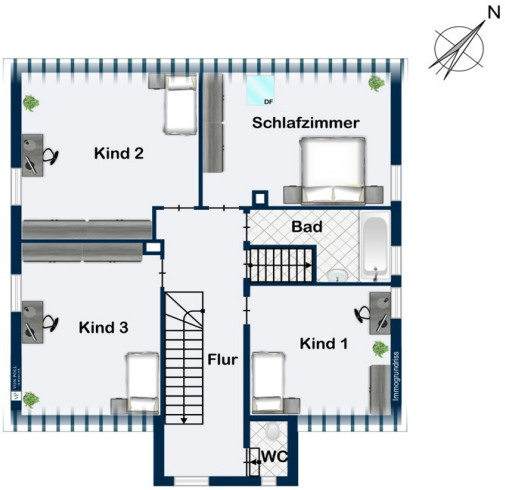
Die Immobilie

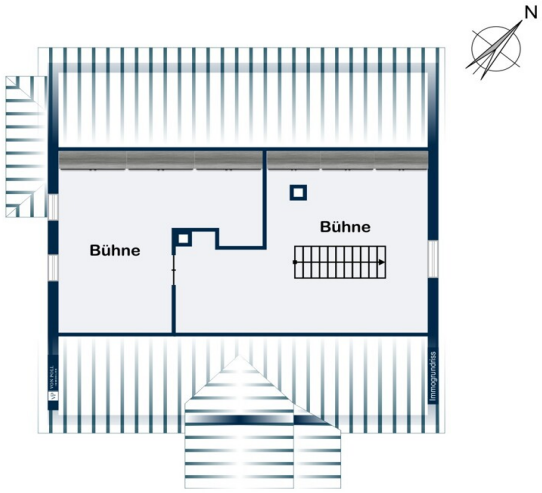
Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Grundrisse




N
Wohnen
Duschbad
HWR
Anbau/
Schuppen
Wohnen
Flur
Wohnküche
Hof
Diele
WC
Stellplatz
Stellplatz


N
Kind 2
Schlafzimmer
Bad
Kind 3
Flur
Kind 1
WC



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1926 bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 149 m² auf einem ca. 297 m² großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier geräumige Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich diese Immobilie besonders für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf.

Die Fenster wurden im Jahr 2010 und das Duschbad im Erdgeschoss wurde im Jahr 2018 modernisiert. Die Immobilie befindet sich darüber hinaus insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Dennoch eröffnet Ihnen die Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Umsetzung eigener Vorstellungen. Der Charakter des Hauses aus den 30er Jahren sowie die Massivbauweise in Holzfachwerkkonstuktion prägt das Ambiente und lässt viel Raum für kreative Ideen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC. Außerdem befindet sich hier auch das Herzstück des Hauses: Eine große Wohnküche mit viel Platz und Zugang zum hinteren Hof. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen weiteren großen Wohn- und Essbereich, der genügend Platz für gesellige Zusammenkünfte bietet. Ein modernes Duschbad, sowie der große Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum angebauten Schuppen rundet das Erdgeschoss ab.

Die vier großen Schlafzimmer verteilen sich auf das Dachgeschoss. Besonders praktisch ist das zweite separate WC und dass die Räume flexibel genutzt werden können – ob als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer, hier ist ausreichend Platz. Das zweite Badezimmer im Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und muss noch vollständig umgesetzt werden.
Das Untergeschoss teilt sich in zwei Kellerräume und einen tiefen Gewölbekeller auf. Der Keller ist Baujahrs typisch nicht isoliert.

Eine weitere Besonderheit ist auch der große Hof, der sich um die Immobilie erstreckt. Im hinteren Bereich können Sie sich Ihren ganz eigenen Rückzugsort schaffen oder Platz für Kinder zum Spielen gestalten. Im vorderen Bereich stehen Parkmöglichkeiten sowie ein kleiner Vorgarten für Sie bereit.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über Nachtspeicherheizungen. In Verbindung mit einer zukünftigen Modernisierung kann die Energieeffizienz nach eigenen Vorstellungen angepasst werden.

Diese Immobilie spricht insbesondere Käuferinnen und Käufer an, die Freude daran haben, ein Haus mit Geschichte nach eigenen Wünschen zu sanieren und zu modernisieren. Der solide Grundriss, die großzügige Raumaufteilung und die zentrale Lage bieten ausgezeichnete Voraussetzungen dafür. Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Ausstattung und Details

* Freistehendes Einfamilienhaus *
* Ca. 149 m² Wohnfläche *
* Ca. 297 m² Grundstück *
* Gepflasterter Hof *
* 4 große Schlafzimmer *
* 2 mögliche Bäder *
* 2 separate WC´s *
* Große Wohnküche *
* Großer Wohn- und Essbereich *
* Großer Hauswirtschaftsraum*
* Ruhige und zentrale Lage *
* 2 Stellplätze *
* Nachträglich angebauter massiver Schuppen mit direktem Hauszugang *

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Alles zum Standort

Der von Weinbergen und Feldern umgebene, östlich des Neckars liegende Stadtteil von Ludwigsburg ist wegen seiner ruhigen Lage und der guten Verkehrsanbindung nach Stuttgart sehr beliebt.

Die Lage der Immobilie verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das örtliche Zentrum und die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von gewachsenen Strukturen und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Neckarweihingen verfügt über eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitangebote. Grundschule sowie Kindergärten, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Alle weiterführenden Schulen sowie die Ludwigsburger Innenstadt und den Bahnhof erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto. Wer gerne mit dem Fahrrad unterwegs ist, wird sich über die gut ausgebauten Fahrradwege freuen, die die einzelnen Stadtteile mit der Innenstadt verbinden.

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2029.
Endenergiebedarf beträgt 167.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg
Tel.: +49 7141 - 79 71 640
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com