

Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Detached house in need of renovation in Neckarweihingen

*Property ID: 25152028*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 297 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25152028                  |
| Living Space         | ca. 148,5 m <sup>2</sup>  |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Available from       | 06.10.2025                |
| Rooms                | 6                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1926                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 385.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                      |
| Condition of property         | In need of renovation                                                     |
| Equipment                     | Guest WC                                                                  |

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity                  | Final Energy Demand                                  | 167.80 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 13.12.2029                   | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Electric                     | Year of construction according to energy certificate | 1926                      |

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweiningen – Neckarweiningen

## The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property



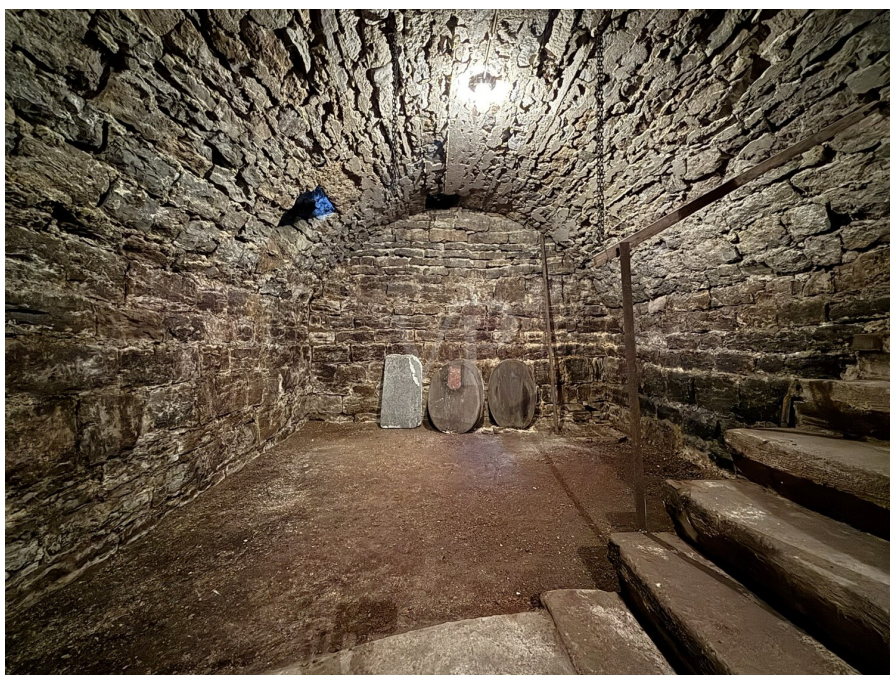
Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## The property

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

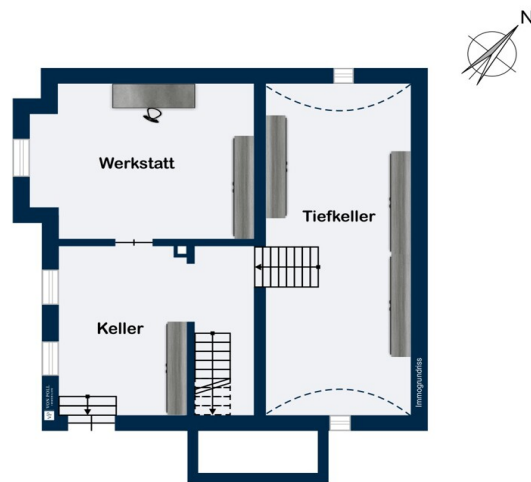
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

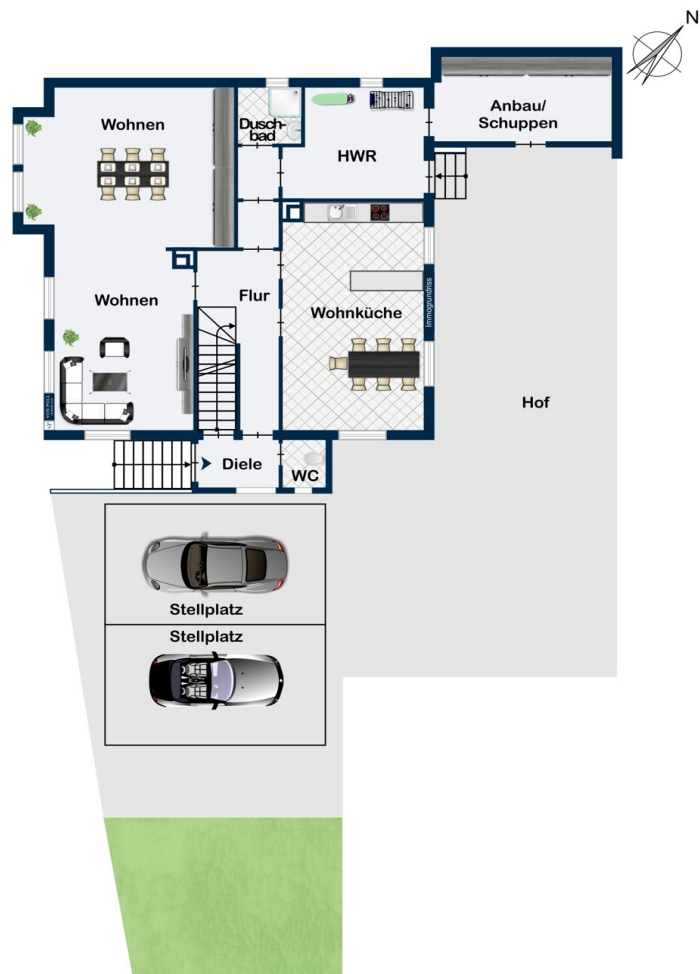
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

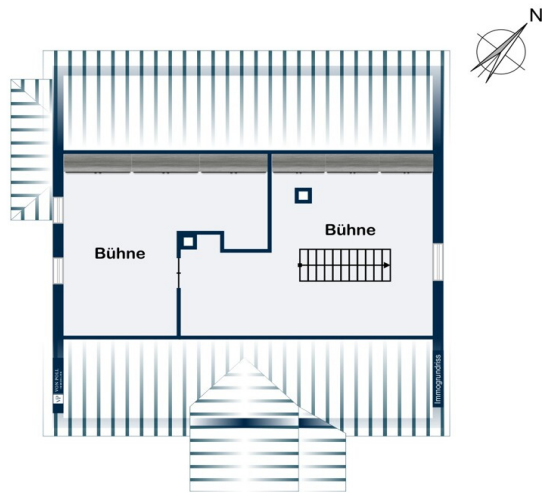
Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## A first impression

This detached single-family home, built in 1926, offers a generous living area of approximately 149 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 297 m<sup>2</sup>. With a total of six rooms, including four spacious bedrooms and two bathrooms, this property is particularly suitable for families or couples who require ample space. The windows were modernized in 2010, and the shower room on the ground floor was updated in 2018. The property is, however, in need of extensive renovation. Nevertheless, it offers numerous possibilities for individual design and realizing your own vision. The character of the house, dating back to the 1930s, and its solid timber-frame construction define the ambiance and provide plenty of scope for creative ideas. On the ground floor, you are welcomed by a spacious entrance hall with a guest WC. This is also where you will find the heart of the home: a large eat-in kitchen with plenty of space and access to the rear courtyard. In addition, the property features another large living and dining area, offering ample space for social gatherings. A modern shower room and a large utility room with direct access to the attached shed complete the ground floor. The four spacious bedrooms are located on the upper floor. The second separate WC is particularly convenient, as is the flexible use of the rooms – whether as a study, children's rooms, or guest rooms, there is ample space. The second bathroom on the upper floor is currently unfinished and requires complete renovation. The basement comprises two cellar rooms and a deep vaulted cellar. As is typical for the building's age, the cellar is not insulated. Another special feature is the large courtyard surrounding the property. At the rear, you can create your own private retreat or a play area for children. Parking and a small front garden are available at the front. The house is heated by night storage heaters. With future modernization, energy efficiency can be adjusted to your own preferences. This property is particularly appealing to buyers who enjoy renovating and modernizing a house with history to their own specifications. The solid floor plan, generous room layout, and central location offer excellent prerequisites. See for yourself the many possibilities this detached house offers. We look forward to your inquiry and are happy to provide further information and arrange a viewing appointment.

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Details of amenities

- \* Freistehendes Einfamilienhaus \*
- \* Ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche \*
- \* Ca. 297 m<sup>2</sup> 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 \*

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## All about the location

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.

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.12.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 167.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)