

Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

# Casa unifamiliar para reformar en Neckarweihingen

Número de propiedad: 25152028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 148,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 297 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## De un vistazo

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad   | 25152028                           |
| Superficie habitable  | ca. 148,5 m <sup>2</sup>           |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                  |
| Ocupación a partir de | 06.10.2025                         |
| Habitaciones          | 6                                  |
| Dormitorios           | 4                                  |
| Baños                 | 2                                  |
| Año de construcción   | 1926                               |
| Tipo de aparcamiento  | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 385.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                      |
| Características                | WC para invitados                                                         |

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Electricidad                              | Demanda de energía final                            | 167.80 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 13.12.2029                                | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                                 | Año de construcción según el certificado energético | 1926                   |

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



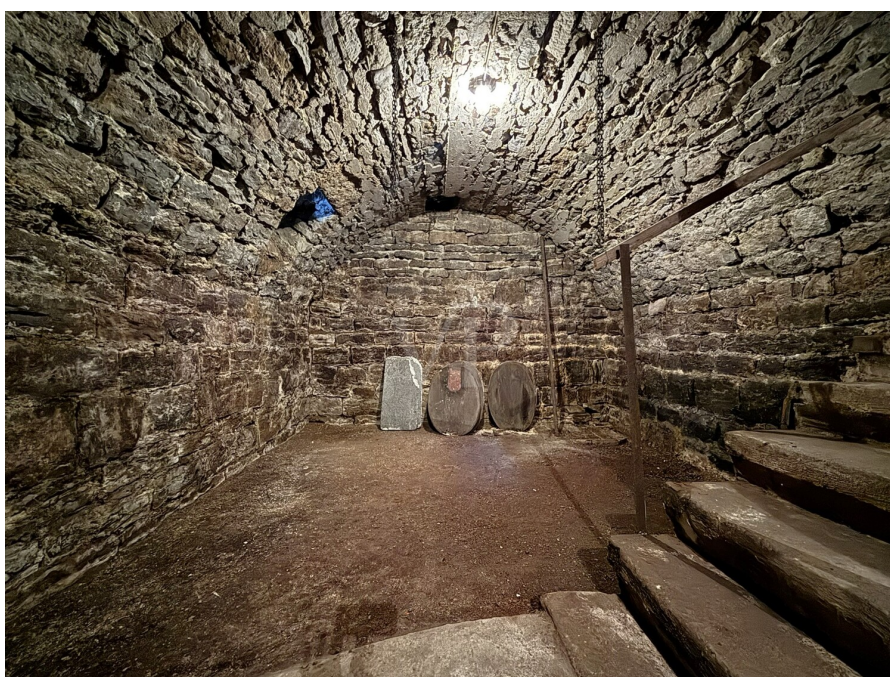
Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La propiedad

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

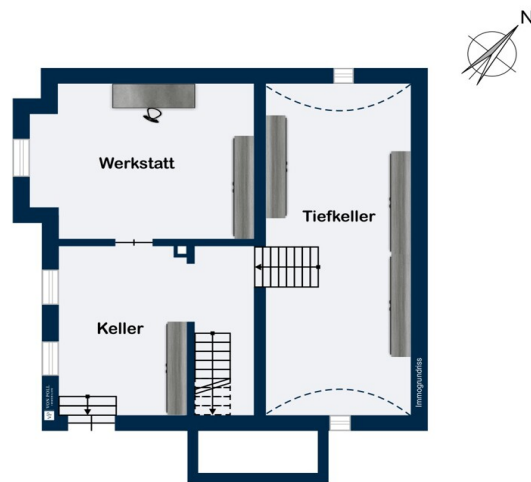
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

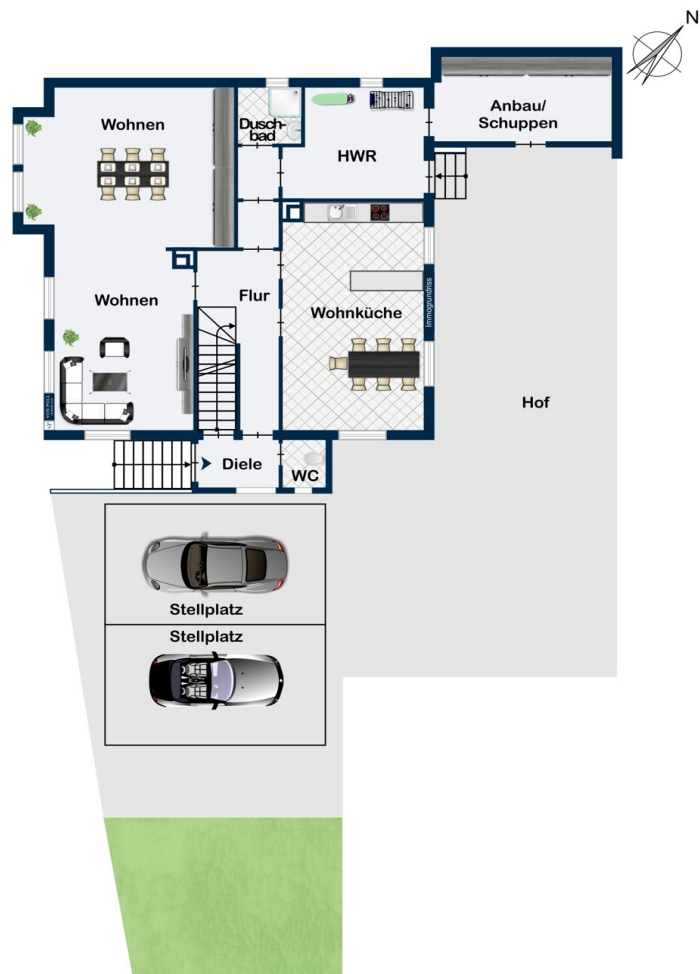
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

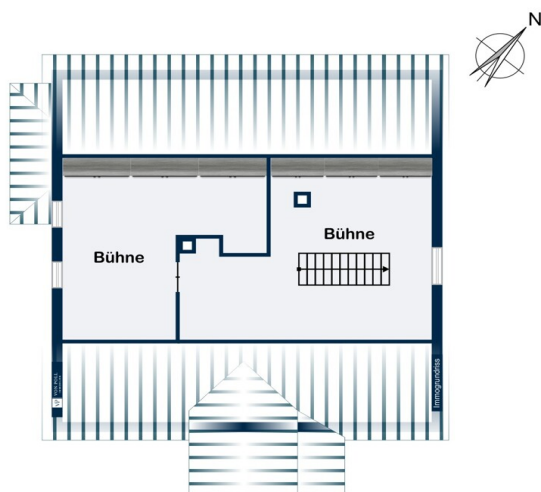
Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1926, ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 149 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 297 m<sup>2</sup>. Con un total de seis estancias, incluyendo cuatro amplios dormitorios y dos baños, esta propiedad es ideal para familias o parejas que buscan un amplio espacio. Las ventanas se modernizaron en 2010 y el baño en la planta baja se actualizó en 2018. Sin embargo, la propiedad necesita una reforma a fondo. No obstante, ofrece numerosas posibilidades para un diseño personalizado y para hacer realidad su propia visión. El carácter de la casa, que data de la década de 1930, y su sólida estructura de madera definen el ambiente y ofrecen un amplio margen para la creatividad. En la planta baja, le da la bienvenida un espacioso recibidor con un aseo de cortesía. Aquí también se encuentra el corazón de la casa: una amplia cocina-comedor con amplio espacio y acceso al patio trasero. Además, la propiedad cuenta con otro amplio salón-comedor, ideal para reuniones sociales. Un moderno cuarto de ducha y un amplio lavadero con acceso directo al cobertizo anexo completan la planta baja. Los cuatro amplios dormitorios se encuentran en la planta superior. El segundo aseo independiente resulta especialmente práctico, al igual que la flexibilidad de uso de las habitaciones: ya sea como estudio, habitación infantil o habitación de invitados, el espacio es amplio. El segundo baño de la planta superior está actualmente sin terminar y requiere una reforma completa. El sótano consta de dos bodegas y una profunda bodega abovedada. Como es habitual en la antigüedad del edificio, la bodega no está aislada. Otra característica especial es el amplio patio que rodea la propiedad. En la parte trasera, puede crear su propio rincón privado o una zona de juegos para niños. Dispone de aparcamiento y un pequeño jardín delantero. La casa se calienta mediante acumuladores de calor nocturnos. Con futuras modernizaciones, la eficiencia energética se puede ajustar a sus preferencias. Esta propiedad es especialmente atractiva para quienes disfrutan reformando y modernizando una casa con historia a su gusto. La sólida distribución de la planta, la generosa distribución de las habitaciones y la céntrica ubicación ofrecen excelentes condiciones. Compruebe usted mismo las numerosas posibilidades que ofrece esta casa unifamiliar. Esperamos su consulta y estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una cita de visita.

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Detalles de los servicios

- \* 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 \*

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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