

Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Maison individuelle à rénover à Neckarweihingen

CODE DU BIEN: 25152028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148,5 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 297 m²

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25152028
Surface habitable	ca. 148,5 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	06.10.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1926
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	385.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	13.12.2029
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	167.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1926

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



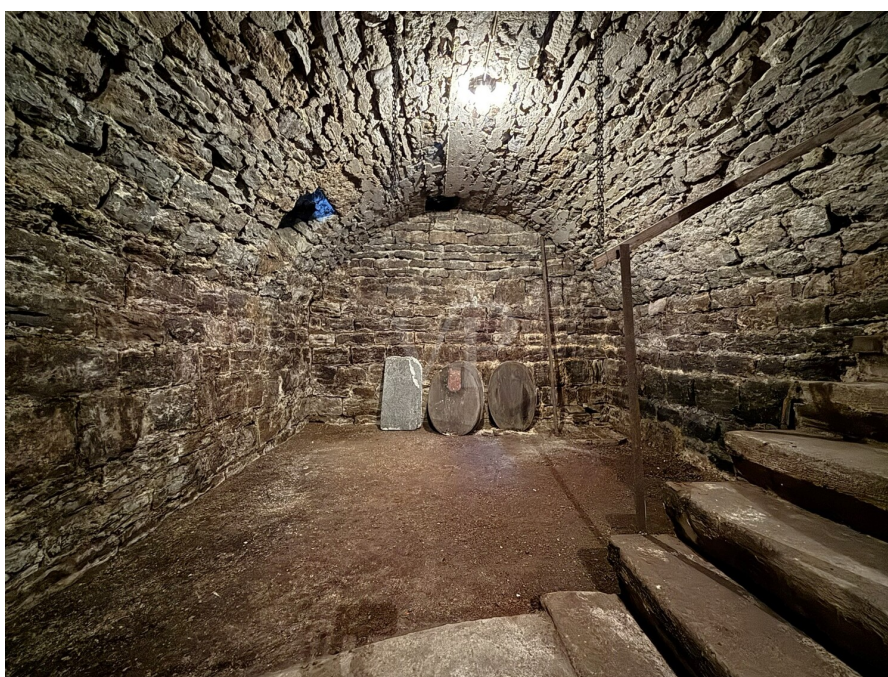
CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

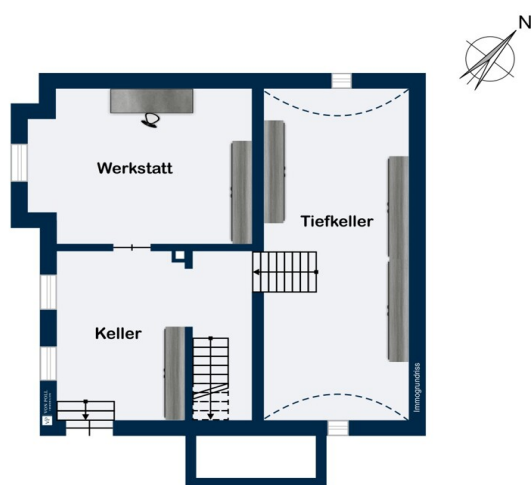
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

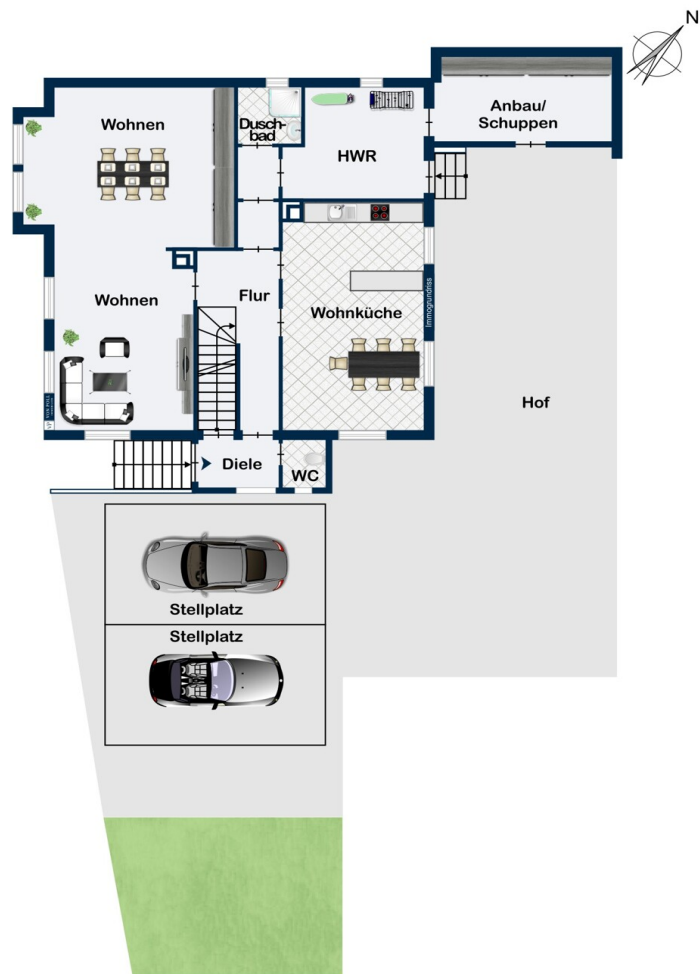
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

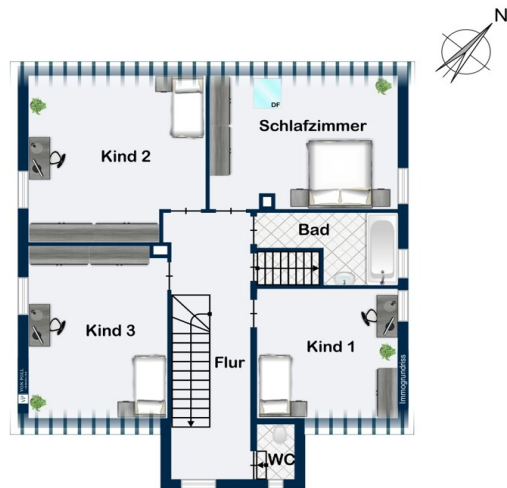
www.von-poll.com

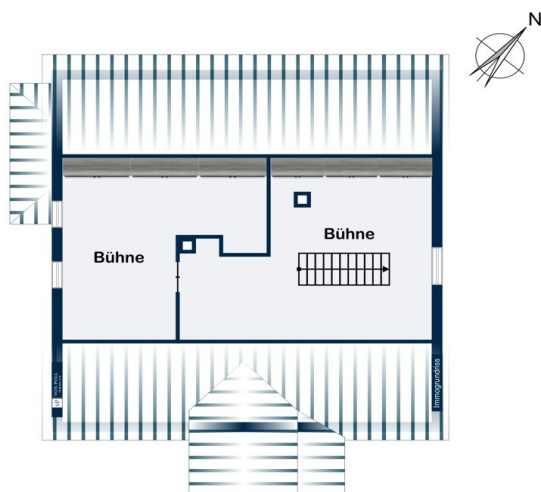
CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1926, offre une surface habitable généreuse d'environ 149 m² sur un terrain d'environ 297 m². Avec un total de six pièces, dont quatre chambres spacieuses et deux salles de bains, cette propriété est particulièrement adaptée aux familles ou aux couples en quête d'espace. Les fenêtres ont été modernisées en 2010 et la salle d'eau du rez-de-chaussée a été rénover en 2018. La propriété nécessite cependant d'importants travaux de rénovation. Elle offre néanmoins de nombreuses possibilités d'aménagement et permet de concrétiser vos envies. Le caractère de la maison, datant des années 1930, et sa solide structure à colombages définissent l'ambiance et offrent un vaste champ d'expression pour vos projets créatifs. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée spacieux avec toilettes invités vous accueille. C'est également là que se trouve le cœur de la maison : une grande cuisine dînatrice avec un bel espace et un accès à la cour arrière. De plus, la propriété dispose d'un autre grand séjour/salle à manger, idéal pour recevoir. Une salle de douche moderne et une grande buanderie avec accès direct à l'abri de jardin attenent complètement le rez-de-chaussée. Les quatre chambres spacieuses se trouvent à l'étage. Le deuxième WC séparé est particulièrement pratique, tout comme la flexibilité d'aménagement des pièces : bureau, chambres d'enfants ou chambres d'amis, l'espace ne manque pas. La deuxième salle de bain à l'étage est actuellement inachevée et nécessite une rénovation complète. Le sous-sol comprend deux caves et une cave voûtée profonde. Comme c'est souvent le cas pour les bâtiments de cet âge, la cave n'est pas isolée. Autre atout : la grande cour qui entoure la propriété. À l'arrière, vous pourrez aménager un coin de détente privé ou une aire de jeux pour les enfants. Un parking et un petit jardin sont disponibles à l'avant. La maison est chauffée par des radiateurs à accumulation. Grâce à de futurs travaux de modernisation, l'efficacité énergétique pourra être adaptée à vos besoins. Cette propriété séduira particulièrement les acheteurs qui aiment rénover et moderniser une maison de caractère selon leurs envies. Son plan bien pensé, ses pièces spacieuses et son emplacement central constituent d'excellents atouts. Venez découvrir par vous-même les nombreuses possibilités offertes par cette maison individuelle. Nous attendons avec intérêt votre demande et serons heureux de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Détails des commodités

- * 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 *

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com