

Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Felújításra szoruló családi ház Neckarweihingenben

VP azonosító: 25152028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 148,5 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 297 m²

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Áttekintés

VP azonosító	25152028
Hasznos lakótér	ca. 148,5 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	06.10.2025
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1926
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	385.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	167.80 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.12.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1926

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



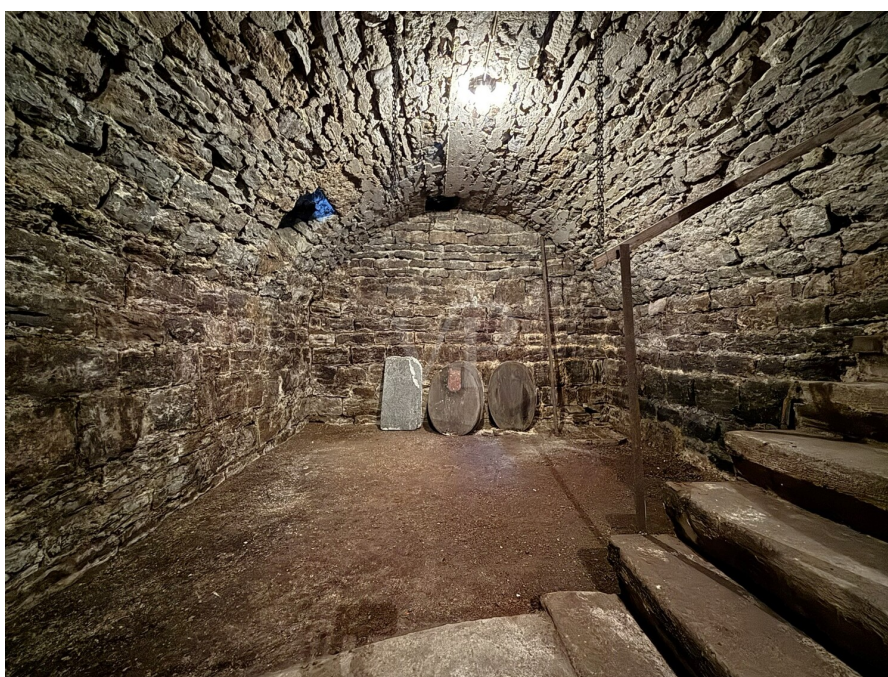
VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az ingatlan



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

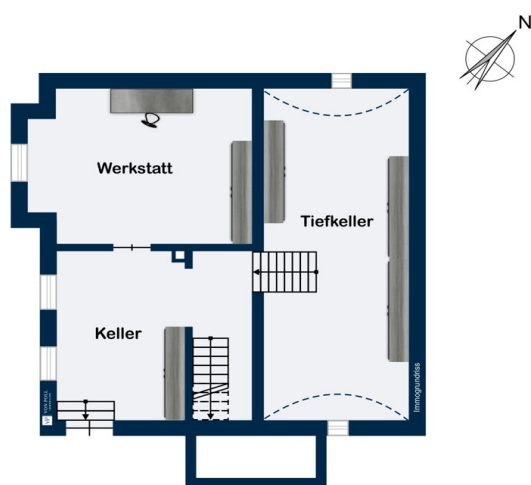
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

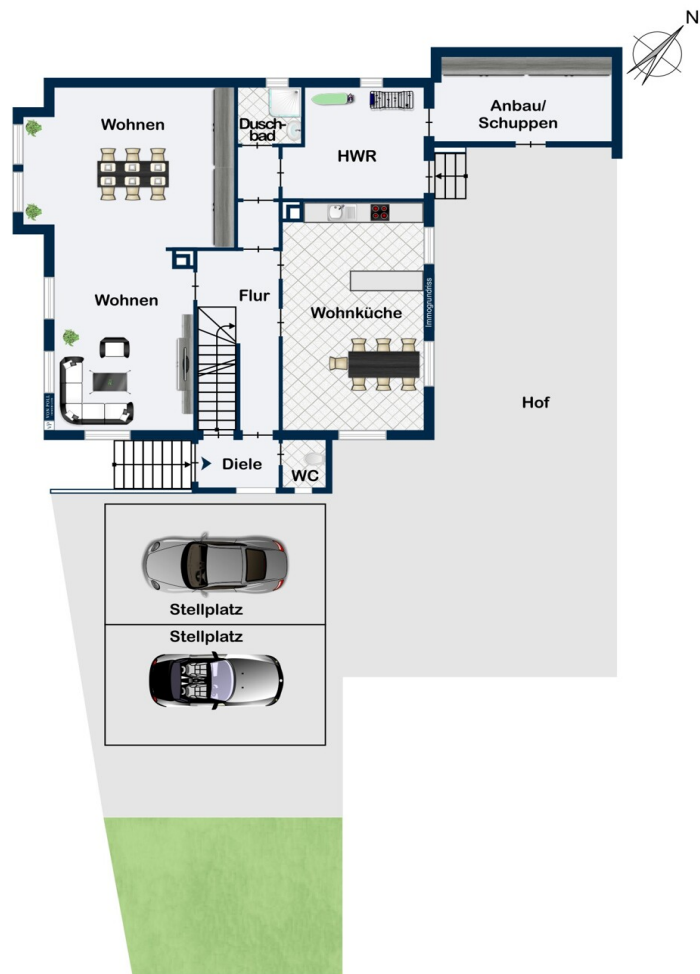
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

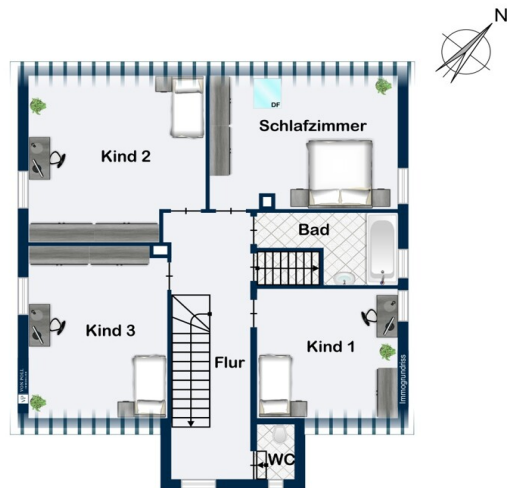
www.von-poll.com

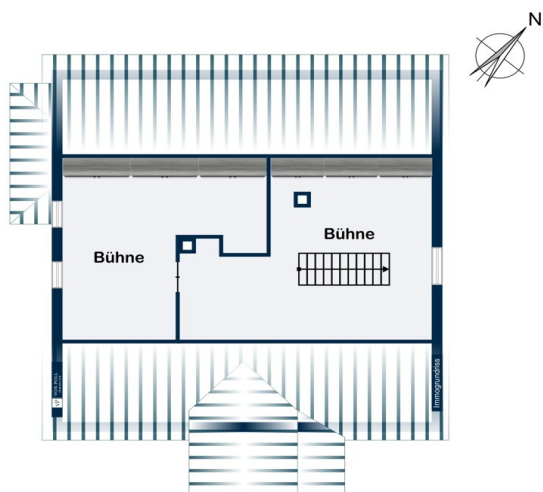
VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Az első benyomás

Ez az 1926-ban épült különálló családi ház körülbelül 149 m²-es lakóterületet kínál egy körülbelül 297 m²-es telken. Összesen hat szobájával, köztük négy tágas hálósobával és két fürdósobával, ez az ingatlan különösen alkalmas családok vagy párok számára, akiknek bőséges helyre van szükségük. Az ablakokat 2010-ben modernizálták, a földszinti zuhanyzót pedig 2018-ban újították fel. Az ingatlan azonban átfogó felújításra szorul. Ennek ellenére számos lehetőséget kínál az egyedi tervezésre és a saját elképzelés megvalósítására. A ház 1930-as évekből származó jellege és masszív favázas szerkezete meghatározza a hangulatot, és rengeteg teret biztosít a kreatív ötleteknek. A földszinten egy tágas elosztó fogadja Önt vendég WC-vel. Itt található a ház szíve is: egy nagy étkezős konyha, amely rengeteg hellyel és a hátsó udvarra való kijáráttal rendelkezik. Ezenkívül az ingatlanban egy másik nagy nappali és étkező is található, amely bőséges helyet kínál a társasági összejövetelekhez. Egy modern zuhanyzós fürdősoba és egy nagyméretű háztartási helyiség teszi teljessé a földszintet, ahonnan közvetlenül be lehet jutni a mellékelt fészerbe. A négy tágas hálósoba az emeleten található. Különösen kényelmes a második különálló WC, akárcsak a szobák rugalmas felhasználása – akár dolgozószobaként, gyerekszobaként vagy vendégszobaként, boven van hely. Az emeleten található második fürdősoba jelenleg befejezetlen, és teljes felújításra szorul. Az alagsor két pincehelyiséget és egy mély, boltozatos pincét foglal magában. Az épület korára jellemzően a pince nincs szigetelve. További különlegesség a telek körüli nagy udvar. Hátról kialakíthat saját privát pihenőhelyet vagy játszótér a gyerekeknek. Elöl parkolási lehetőség és egy kis elokert áll rendelkezésre. A ház futása éjszakai hotárolás futótestekkel történik. A jövőbeni modernizációval az energiahatékonyság az Ön igényei szerint állítható. Ez az ingatlan különösen vonzó azoknak a vásárlóknak, akik élvezik egy történelmi ház felújítását és modernizálását a saját elképzeléseik szerint. A szilárd alaprajz, a nagyvonalú helyiségelrendezés és a központi elhelyezkedés kiváló előfeltételeket kínál. Gyoződjon meg saját szemével a családi ház kínálta számos lehetőségről. Várjuk megkeresését, örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Részletes felszereltség

- * 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 *

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com