

Ludwigsburg - Mitte

# Renditestarkes, modernisiertes Wohn-und Geschäftshaus in bester City-Lage von Ludwigsburg

*Codice oggetto: 26152011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 644 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 392 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## A colpo d'occhio

|                     |   |                                   |   |
|---------------------|---|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | <b>26152011</b>   | Prezzo d'acquisto                 | <b>3.295.000 EUR</b>  |
| Superficie netta    | <b>ca. 644 m<sup>2</sup></b>                            | Edilizia da rendita fondiaria     | <b>Immobile ad uso abitativo e commerciale</b>                                    |
| Anno di costruzione | <b>1890</b>   | Compenso di mediazione            | <b>Käuferprovision beträgt 4,165 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Garage/Posto auto   | <b>4 x superficie libera, 3 x Parcheggio multipiano</b> | Modernizzazione / Riqualficazione | <b>2026</b>   |
|                     |   | Stato dell'immobile               | <b>Ristrutturato</b>  |
|                     |   | Tipologia costruttiva             | <b>massiccio</b>  |
|                     |   | Superficie commerciale            | <b>ca. 260 m<sup>2</sup></b>  |
|                     |   | Superficie affittabile            | <b>ca. 987 m<sup>2</sup></b>  |
|                     |   | Caratteristiche                   | <b>Terrazza, Balcone</b>  |

Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## Dati energetici

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>     |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>               |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>06.11.2034</b>        |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Teleriscaldamento</b> |

|   |  |
|---|--|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>110.41 kWh/m<sup>2</sup>a</b>           |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1930</b>                                |

Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



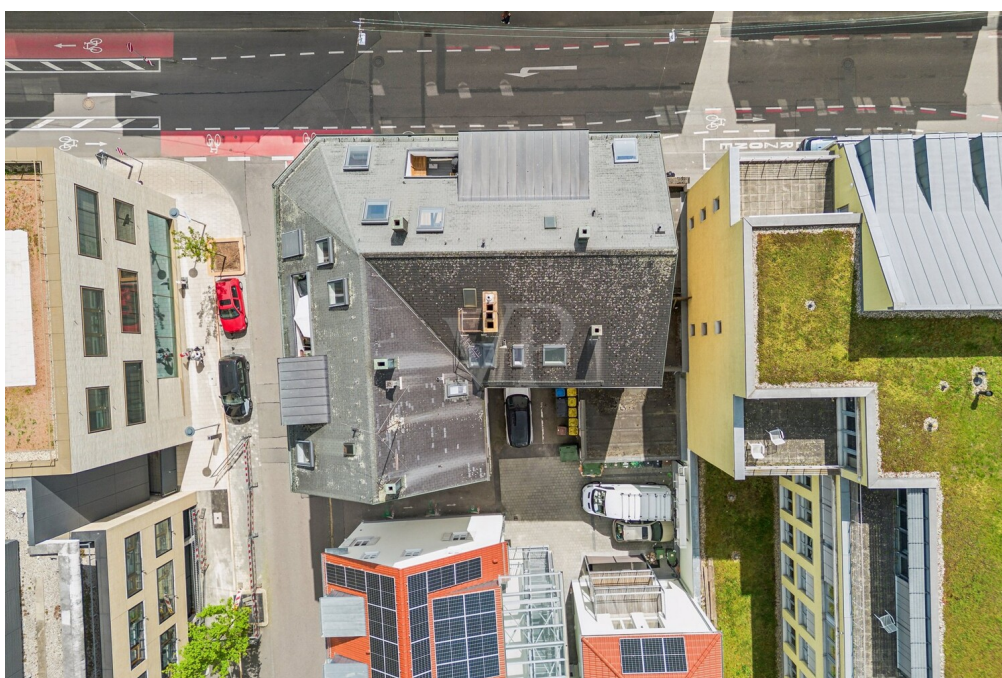
Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



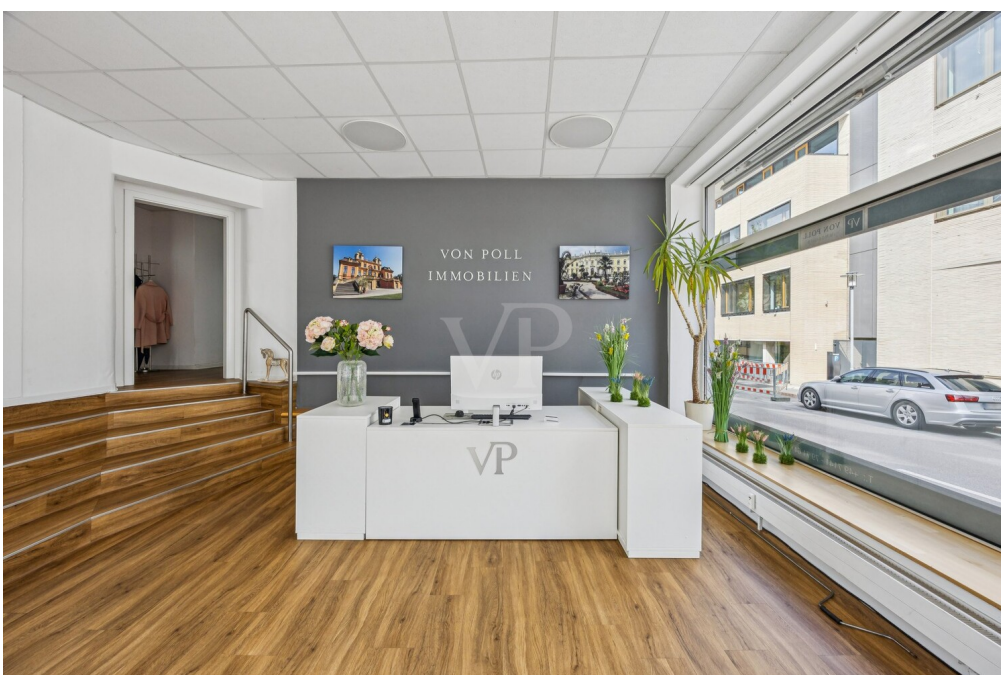
Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## La proprietà



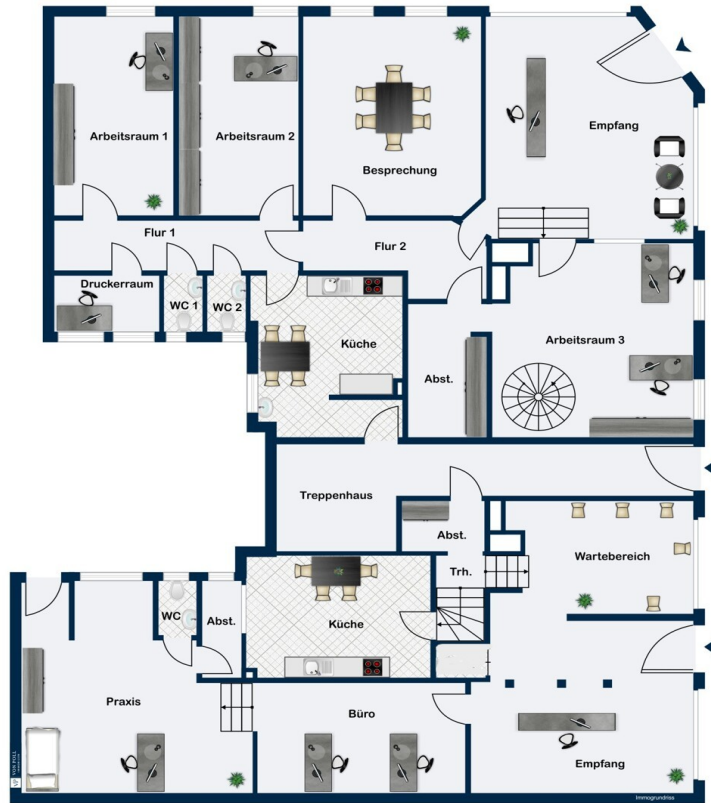
Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

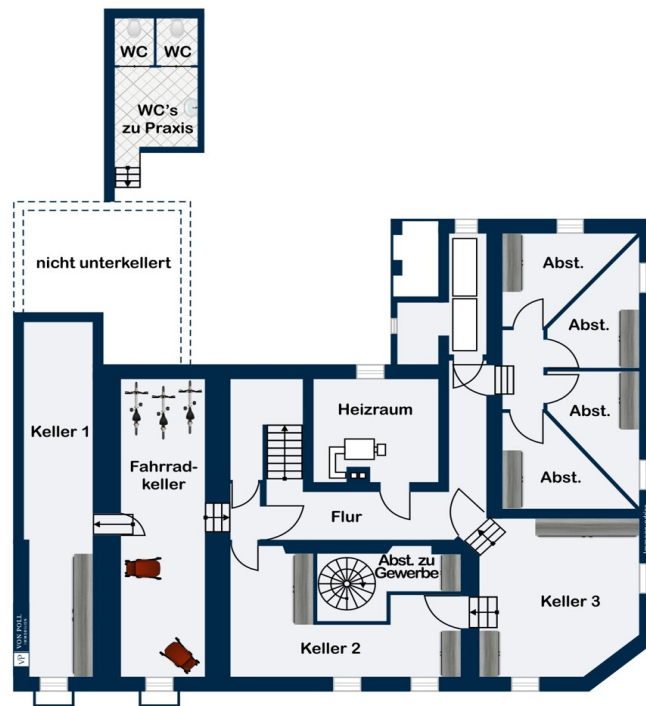
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## **Una prima impressione**

Dieses voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum stellt eine nachhaltige und ertragsstabile Kapitalanlage dar. Das Objekt verfügt über ca. 644 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 260 m<sup>2</sup> Gewerbefläche auf einem Grundstück von rund 392 m<sup>2</sup> und bietet durch den Nutzungsmix eine attraktive Risikodiversifikation.

Die Immobilie wurde umfassend saniert (Abschluss 2026) und befindet sich in einem modernen, technisch zeitgemäßen Zustand. Erneuerte Haustechnik, eine zentrale Heizungsanlage sowie modernisierte Installationen reduzieren Instandhaltungsrisiken und sichern eine langfristig kalkulierbare Bewirtschaftung. Aktuell wird die Immobilie an das neue Fernwärmenetz angeschlossen, was perspektivisch zusätzliche Flexibilität und Zukunftssicherheit in der Energieversorgung bietet.

Die sehr gute Vermietungssituation sorgt für stabile und laufende Einnahmen. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten spricht unterschiedliche Mieterzielgruppen an und erhöht die Ertragssicherheit. Funktionale Grundrisse, gute Belichtung und die zentrale Lage unterstützen eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit.

Die Innenstadtlage mit ausgezeichneter Infrastruktur ist ein wesentlicher Werttreiber und bietet sowohl für Wohn- als auch für Gewerbemieter eine konstant hohe Nachfrage. Kurze Wege, hohe Frequenz und die gewachsene Umgebung stärken die Marktposition der Immobilie nachhaltig.

Insgesamt handelt es sich um ein hochwertig modernisiertes Investment mit stabilem Cashflow, geringem Leerstandsrisiko und langfristigem Wertsteigerungspotenzial — ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf planbare Erträge und Substanzerhalt.

**Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## **Dettagli dei servizi**

- \*Baujahr ca. 1890 - kein Denkmalschutz**
- \*Schöne Jugendstilfassade mit schmiedeeisernen Eckbalkonen**
- \*insgesamt 8 Einheiten - nicht aufgeteilt**
- \*EG: 260m<sup>2</sup> Gewerbefläche (Arztpraxis und Immobilienbüro)**
- \*ca. 644m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 6 Wohnungen**
- \*weitere Nebenflächen im UG**
- \*ca. 392m<sup>2</sup> Grundstück**
- \*4 Stellplätze im Innenhof**
- \*3 Parkplätze im neuen Parkhaus Schiller (eingetragene Dienstbarkeit)**
- \*umfassend modernisierter Altbau:**
  - Sommer 2026 Fernwärmeanschluss**
  - 2025/26 Umfangreiche Sanierung des 2.OG und teilweise des DG**
  - 2024 Teilweise Renovierung des Büros im EG**
  - 2020 Umfangreiche Sanierung des 1.OG**
  - 2019 Umfangreiche Sanierung der Praxis im EG**
  - 2014 Ausbau des DG**
  - 2013 Neue Gas-Zentralheizung**
- \*moderne, hochwertige Ausstattung der Wohnungen**
- \*Glasfaseranschluß**
- \*Anschluss an das Fernwärmenetz durch die jetzigen Eigentümer im Sommer 2026**
- \*gute und stabile Mieterstruktur**
- \*Top City-Lage mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung**

**Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## **Tutto sulla posizione**

Ludwigsburg ist ein attraktiver und stabiler Immobilienstandort im Großraum Stuttgart mit nachhaltiger Bevölkerungsentwicklung und hoher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch hochwertige Infrastruktur, insbesondere Bildung und Gesundheit, sowie eine sehr gute Anbindung an Stuttgart. Die wirtschaftliche Basis ist solide mit niedriger Arbeitslosenquote und starken Branchen wie Automobilindustrie und Dienstleistungssektor. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch bei begrenztem Angebot, was kontinuierlich für solide Wertsteigerungen sorgt.

Im Stadtzentrum gibt es vielfältige urbane Strukturen und wichtige Einrichtungen, die den Standort attraktiv für Mieter und Eigentümer machen.

Die Umgebung bietet renommierte Schulen und Bildungseinrichtungen sowie unterschiedliche Hochschulen wie z.B. die Filmakademie Baden-Württemberg, alle fußläufig erreichbar. Die Gesundheitsversorgung mit Fachärzten, Apotheken und Kliniken ist bestens, zudem befindet sich das Kinderwunschzentrum und Dialysezentrum im Innenstadtbereich. Die Nahversorgung und eine umfängliche Gastronomie ergänzen das Angebot. Der öffentliche Nahverkehr ist mit dem Bahnhof Ludwigsburg (3 Minuten Fußweg) und mehreren Busstationen hervorragend aufgestellt.

Diese Lage bietet Investoren eine stabile Nachfrage, exzellente Infrastruktur und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial in einem der begehrtesten Premium-Standorte der Region.

**Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Nicole Ehrmann**

---

**Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg**

**Tel.: +49 7141 - 79 71 640**

**E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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