

Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Casa indipendente da ristrutturare a Neckarweihingen

Codice oggetto: 25152028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148,5 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 297 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

- 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: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25152028                 |
| Superficie netta    | ca. 148,5 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| DISPONIBILE DAL     | 06.10.2025               |
| Vani                | 6                        |
| Camere da letto     | 4                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1926                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera    |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 385.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio                                                         |

Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Dati energetici

|                                         |                        |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità            | Consumo energetico                                    | 167.80 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.12.2029             | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico              | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1926                             |

Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



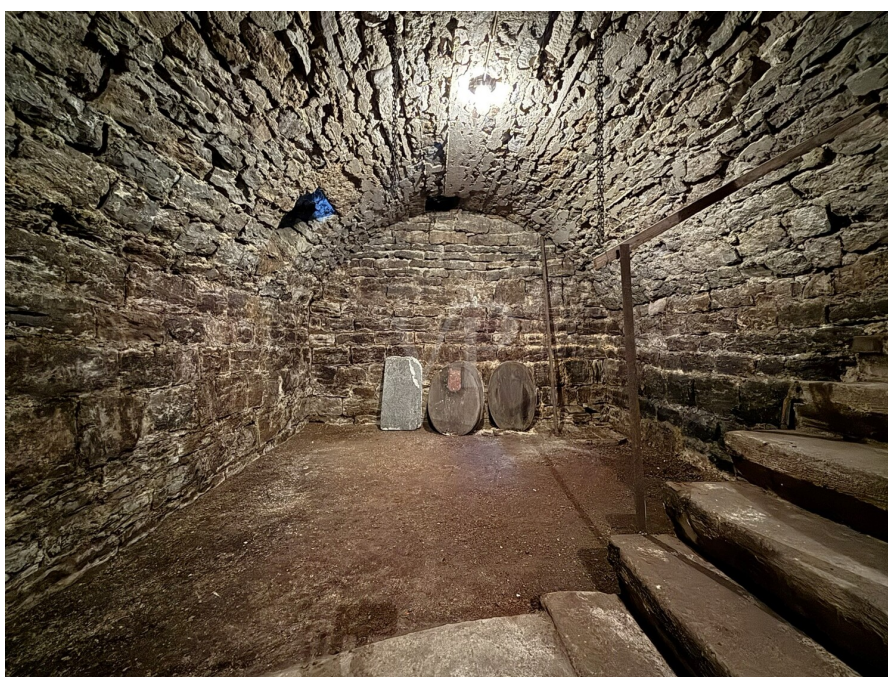
Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

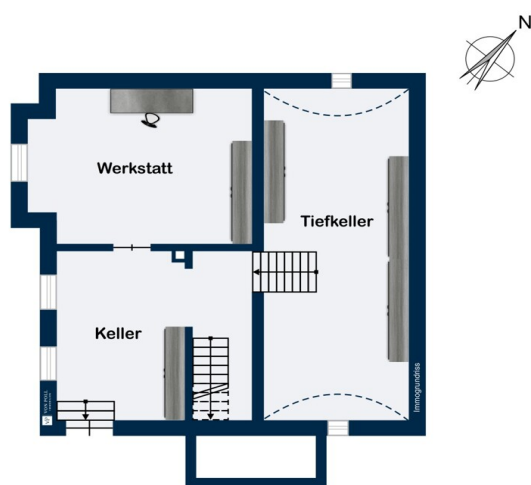
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

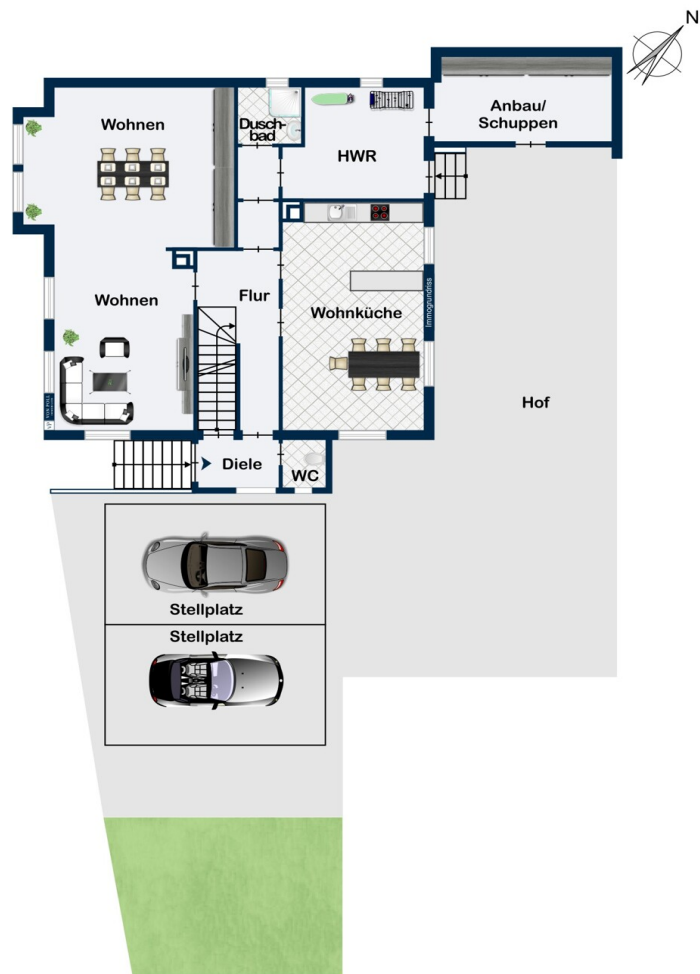
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

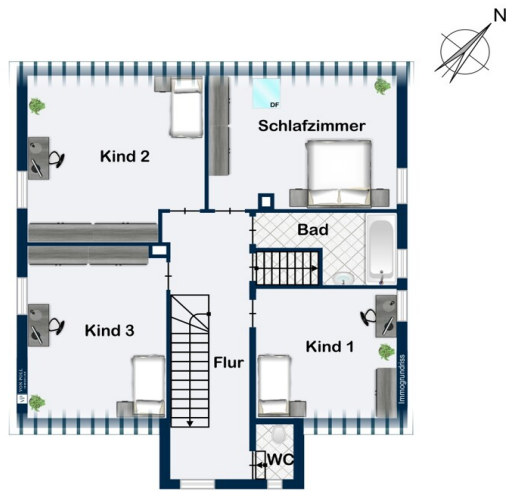
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

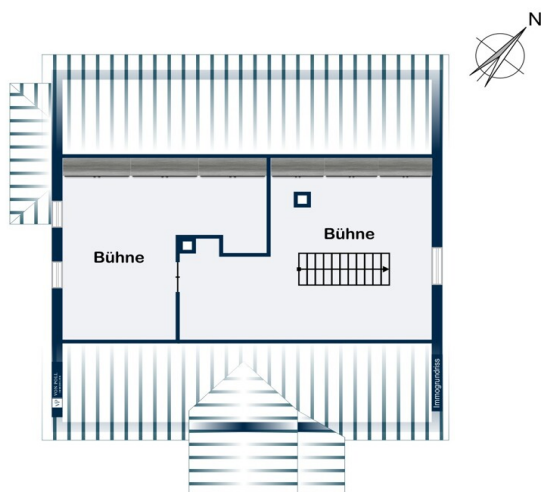
Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## 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: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1926, offre una generosa superficie abitabile di circa 149 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 297 m<sup>2</sup>. Con un totale di sei locali, tra cui quattro spaziose camere da letto e due bagni, questa proprietà è particolarmente adatta a famiglie o coppie che necessitano di ampi spazi. Gli infissi sono stati modernizzati nel 2010 e il bagno con doccia al piano terra è stato ristrutturato nel 2018. L'immobile necessita tuttavia di una ristrutturazione completa. Ciononostante, offre numerose possibilità di personalizzazione e realizzazione dei propri desideri. Il carattere della casa, risalente agli anni '30, e la sua solida struttura in legno ne definiscono l'atmosfera e offrono ampio spazio per idee creative. Al piano terra, si viene accolti da un ampio ingresso con bagno per gli ospiti. Qui si trova anche il cuore della casa: una grande cucina abitabile con ampio spazio e accesso al cortile posteriore. Inoltre, la proprietà dispone di un'altra ampia zona giorno e pranzo, che offre ampio spazio per incontri conviviali. Un moderno bagno con doccia e un ampio ripostiglio con accesso diretto alla rimessa annessa completano il piano terra. Le quattro spaziose camere da letto si trovano al piano superiore. Il secondo WC separato è particolarmente comodo, così come la flessibilità d'uso degli ambienti: studio, cameretta dei bambini o camera degli ospiti, lo spazio è ampio. Il secondo bagno al piano superiore è attualmente al grezzo e necessita di una ristrutturazione completa. Il seminterrato comprende due cantine e una profonda cantina a volta. Come tipico dell'età dell'edificio, la cantina non è isolata. Un'altra particolarità è l'ampio cortile che circonda la proprietà. Sul retro, è possibile creare un rifugio privato o un'area giochi per i bambini. Parcheggio e un piccolo giardino anteriore sono disponibili sul lato anteriore. La casa è riscaldata da termosifoni ad accumulo. Con un futuro ammodernamento, l'efficienza energetica può essere regolata in base alle proprie preferenze. Questa proprietà è particolarmente interessante per gli acquirenti che amano ristrutturare e modernizzare una casa storica secondo le proprie esigenze. La planimetria solida, l'ampia distribuzione degli spazi e la posizione centrale offrono ottimi prerequisiti. Scoprite di persona le numerose possibilità offerte da questa casa indipendente. Attendiamo con interesse la vostra richiesta e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per visionare l'immobile.

Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Dettagli dei servizi

- \* 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 \*

Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

## 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)