

Ludwigsburg - Mitte

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

*Número da propriedade: 26152011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 3.295.000 EUR • ÁREA: ca. 644 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 392 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## Numa vista geral

Número da propriedade	26152011	Preço de compra	3.295.000 EUR
Área	ca. 644 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,165 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1890	Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Edifício-garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 260 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 987 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	110.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.11.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1930

Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



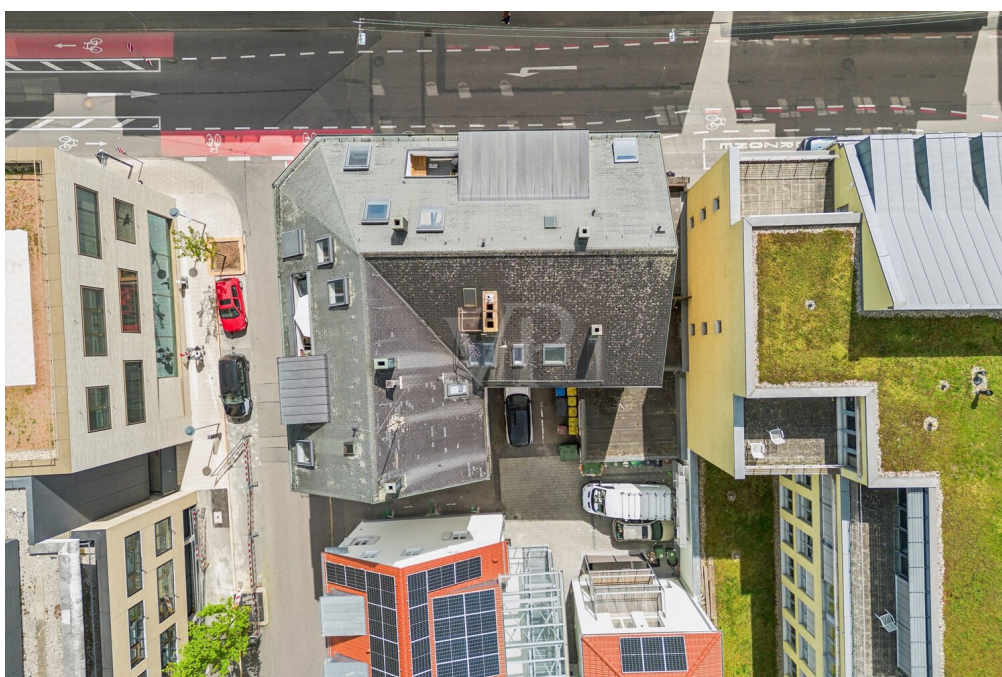
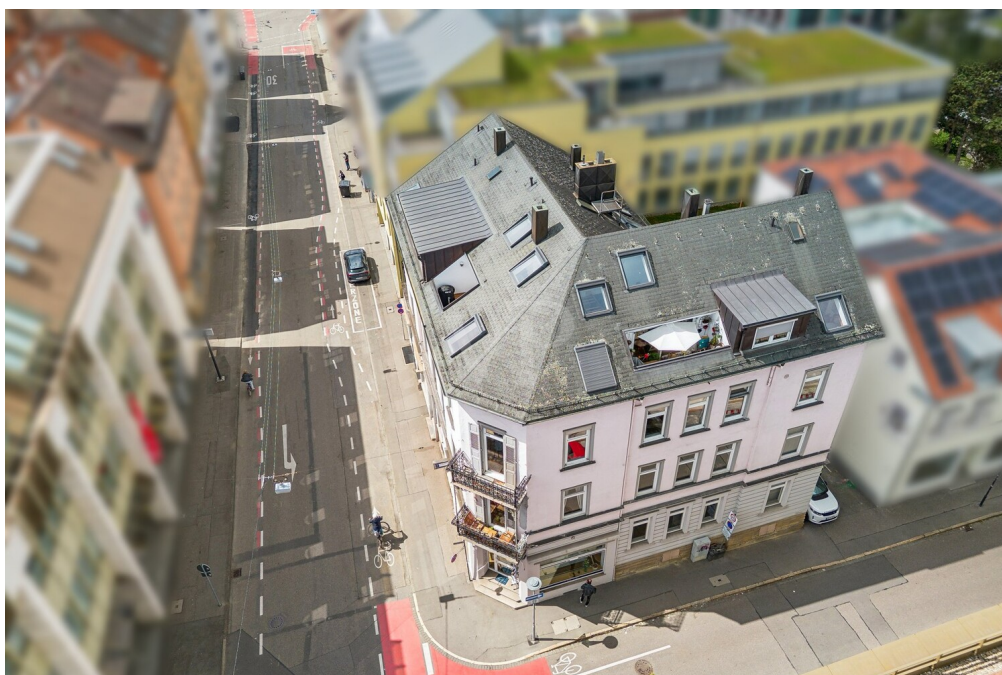
Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



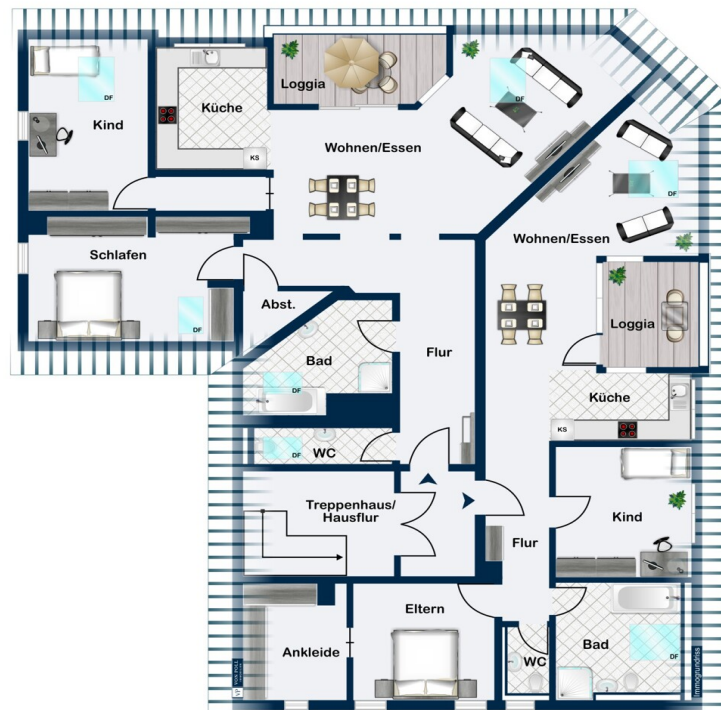
Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

## O imóvel



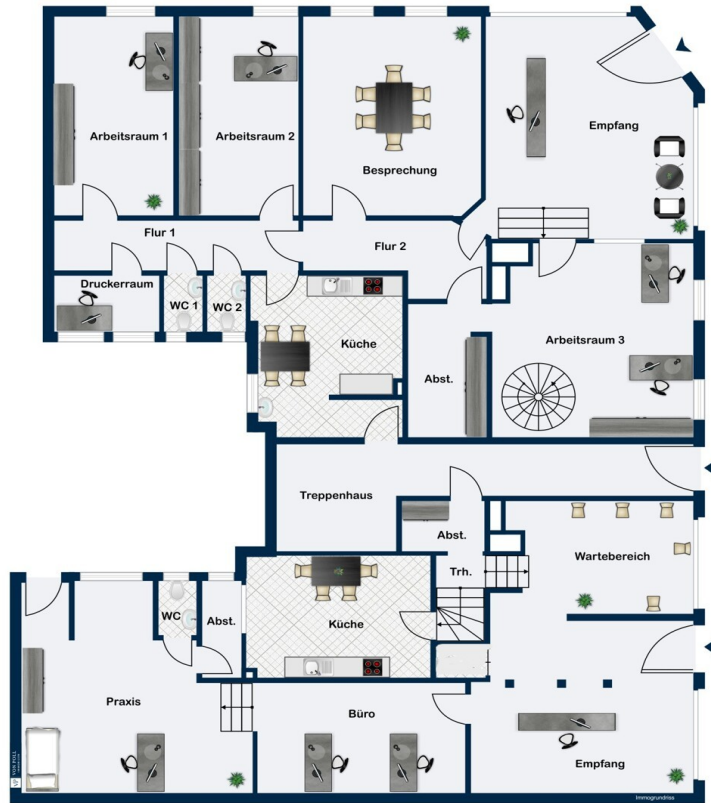
Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

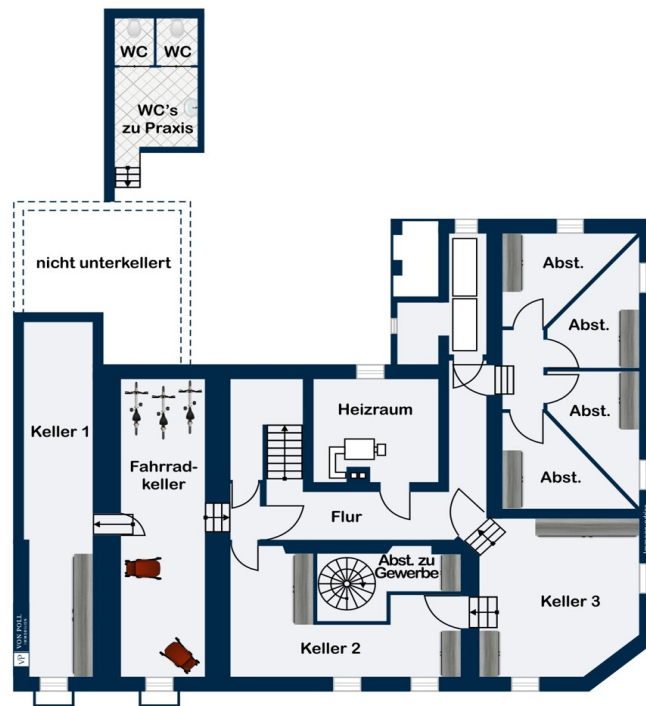
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## Detalhes do equipamento

- \*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

**Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## Tudo sobre a localização

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 umfangliche 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.

**Número da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## Outras informações

**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 vorbehalten 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 da propriedade: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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