Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

* Charmantes Einfamilien-Fachwerkhaus mit kleinem Garten und Ausbaupotenzial *

Objektnummer: 25152021

KAUFPREIS: 479.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 113,24 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 240 m²

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Auf einen Blick

Objektnummer	25152021
Wohnfläche	ca. 113,24 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1913
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	479.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975% inkl. MwSt.
Modernisierung / Sanierung	1980
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	356.63 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1913

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Die Immobilie

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Die Immobilie

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

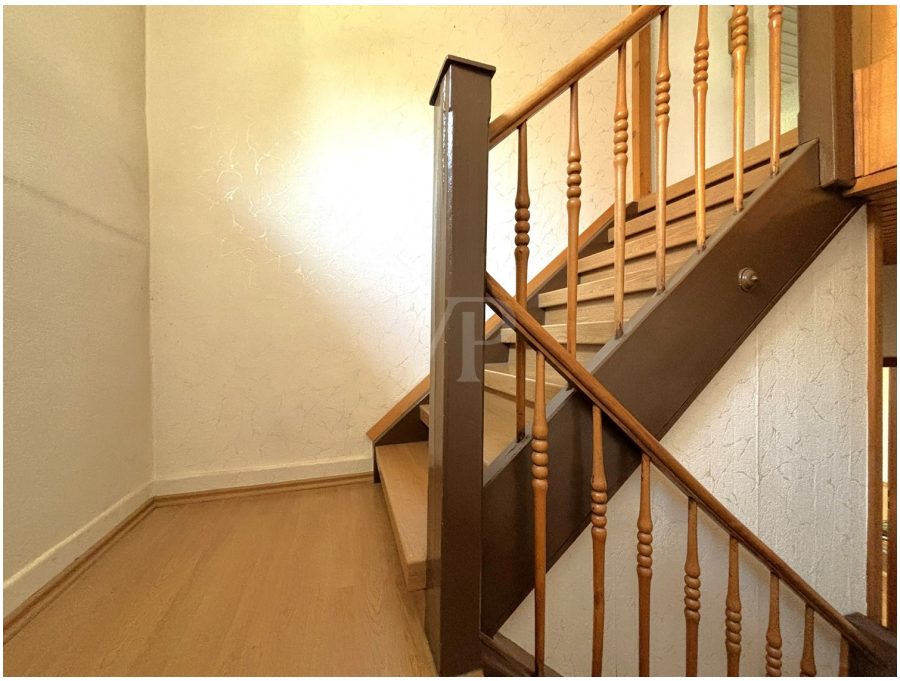
Die Immobilie

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Die Immobilie

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Die Immobilie



Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

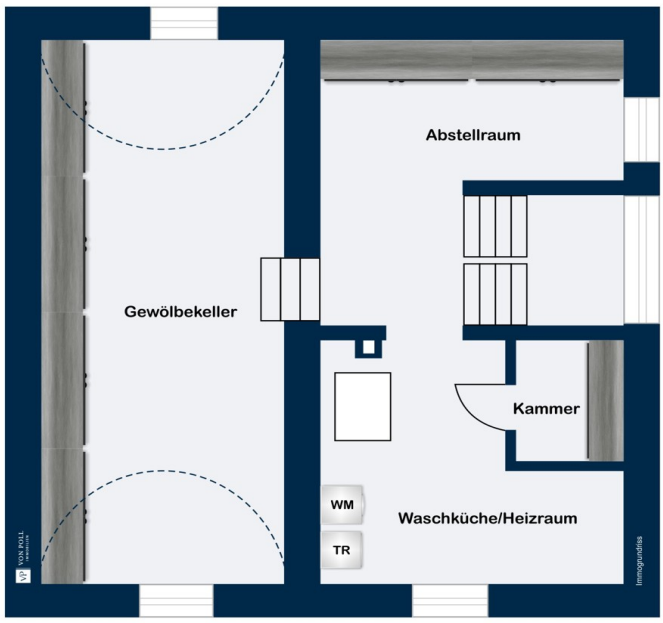
Die Immobilie

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

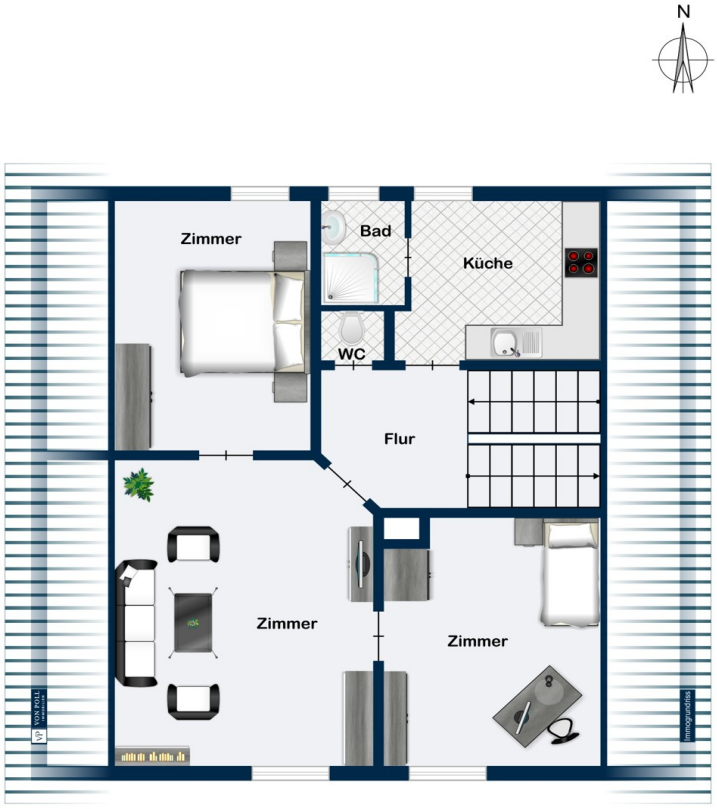
Die Immobilie

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Grundrisse



N
Duschbad
WC
Küche
Zimmer
Flur
Essen
Wohnen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Ein erster Eindruck

* Charmantes Einfamilien-Fachwerkhaus mit kleinem Garten und Ausbaupotenzial *

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1913, das sich auf einem ca. 240 m² großen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für kleine Familien. Es handelt sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt, das trotz seines Alters interessante Möglichkeiten für Liebhaber von Fachwerkhäusern bietet.

In den 1980er Jahren wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, bei denen das Dach, die Fenster sowie die Wasser- und Elektriksysteme erneuert wurden. Diese Maßnahmen bilden eine wertvolle Basis für weitere Sanierungen. Die Gasheizung wurde im Jahr 1999 installiert. Allerdings ist eine Modernisierung dieser Heizanlage empfehlenswert, um auf den aktuellen energetischen Standard zu heben.

Die Anordnung der Räume ermöglicht eine flexible Nutzung, um individuelle Wohnkonzepte zu realisieren. Die vorhandenen sechs Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen. Davon sind vier Zimmer theoretisch als Schlafzimmer nutzbar. Auf jeder Etage befindet sich eine Küche, ein Bad und ein WC, da das Haus ursprünglich als Zweifamilienhaus genutzt wurde. Es ist daher denkbar im Erdgeschoss und im Dachgeschoss jeweils die Küche und das Badezimmer zusammenzufassen, um eine große Küche im Erdgeschoss und ein großes Badezimmer im Dachgeschoss zu erhalten.

Der zum Haus gehörende Garten mit Schuppen bietet Potenzial für eine individuelle Gestaltung und kann mit etwas Einsatz in eine idyllische Außenfläche umgewandelt werden. Ein Stellplatz vor den Hauseingang rundet das Angebot ab.

Die sehr ruhige und dennoch zentrale Lage des Hauses ist ein weiterer Aspekt, der überzeugen kann. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel im Ort sind schnell erreichbar.

Die Kombination aus historischem Flair und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung macht dieses Haus zu einem spannenden Projekt für Käufer mit kreativen Ideen und handwerklicher Begeisterung. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Ausstattung und Details

* 240 m² Grundstück *
* Ca. 113 m² Wohnfläche *
* 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer *
* 2 Bäder und 2 separate WC's *
* Sanierungsbedürftiges Fachwerkhaus aus 1913 *
* Garten mit Schuppen *
* 1 PKW-Stellplatz *

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Alles zum Standort

Ossweil ist ein charmanter Stadtteil von Ludwigsburg, gelegen im Nordosten der Stadt. Er zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, umgeben von grünen Feldern und Wäldern, die zum Erholen und Spazieren einladen. Die Lage ist ideal für alle, die die Nähe zur Natur schätzen, aber dennoch die Vorteile einer Stadt in Reichweite haben möchten. Die Anbindung an die Ludwigsburger Innenstadt und die umliegenden Städte ist sehr gut, sodass man bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sein kann. Insgesamt bietet Ossweil eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Infrastruktur.

Ludwigsburg ist eine reizvolle, moderne Stadt, in der sich Geschichte, Gegenwart und Zukunft zu einer Symbiose verbinden. Die barocken Schlösser, vor allem das Residenzschloss im Herzen der Stadt, die Gartenschau "Blühendes Barock", die historischen Alleen, die bekannte Porzellanmanufaktur, der großzügige, mit Arkaden umsäumte barocke Marktplatz, aber auch die weitläufigen Kasernenbauten geben der Anfang des 18. Jahrhunderts gegründeten Stadt ihren markanten Charakter.

Das moderne Gesicht Ludwigsburgs ist nicht weniger attraktiv. Inmitten einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands ist Ludwigsburg Sitz vieler namhafter Firmen – nicht wenige davon mit Weltruf. Als Film- und Medienstandort hat Ludwigsburg, vor allem durch die Filmakademie Baden-Württemberg und das Film- und Medienzentrum, internationale Bedeutung erlangt. Durch insgesamt fünf Hochschulen sowie einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen bietet die Stadt ihren Einwohnern ein umfangreiches und hoch qualifizierendes Bildungsangebot.

Gute Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten, die attraktive Innenstadt mit ihren vielen Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten, die zahlreichen Freizeit- und Sportangebote, eine aktive Bürgerschaft sowie ein reiches Kulturangebot kennzeichnen Ludwigsburg als zukunftsorientierte Stadt mit Flair und hoher Lebensqualität!

Ludwigsburg verfügt sowohl über eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz durch die A81 und B27, als auch durch den ÖPNV durch Regionalzüge, S-Bahnen und einer Vielzahl an Bussen in die umliegenden Orte und Städte.

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 356.63 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25152021 - 71640 Ludwigsburg / Oßweil – Oßweil

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg
Tel.: +49 7141 - 79 71 640
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com