

Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Neckarweihingen

Property ID: 25152028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148,5 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 297 m²

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

At a glance

Property ID	25152028
Living Space	ca. 148,5 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	06.10.2025
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1926
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	In need of renovation
Equipment	Guest WC

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	167.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.12.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1926

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweiningen – Neckarweiningen

The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



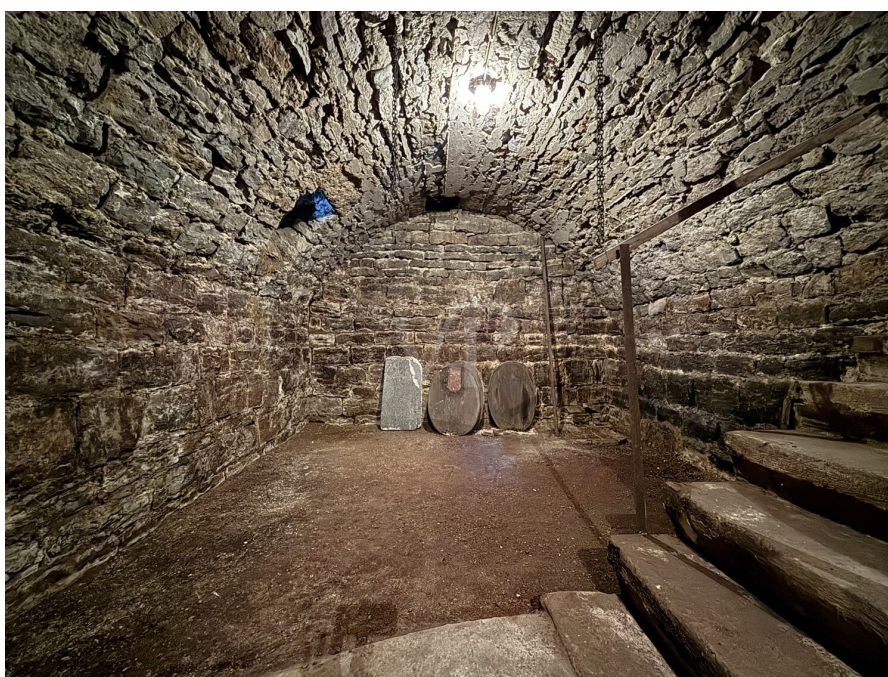
Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

The property



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?

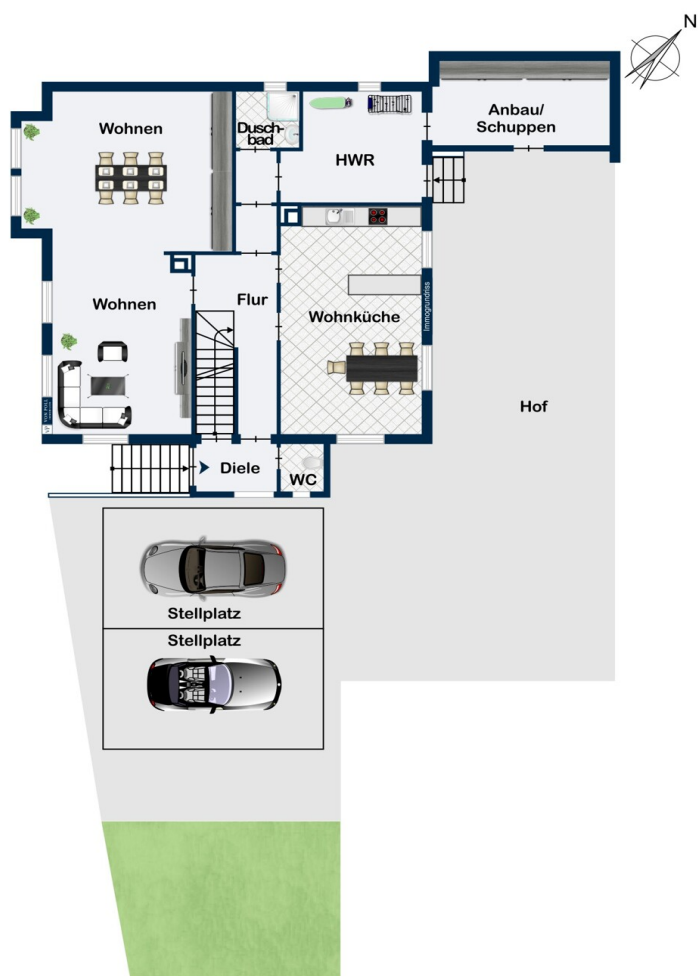
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

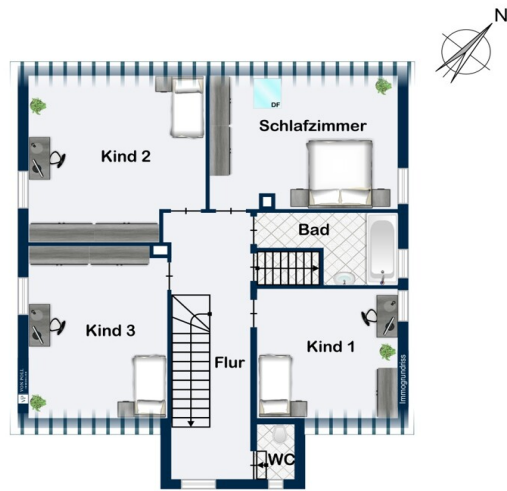
www.von-poll.com

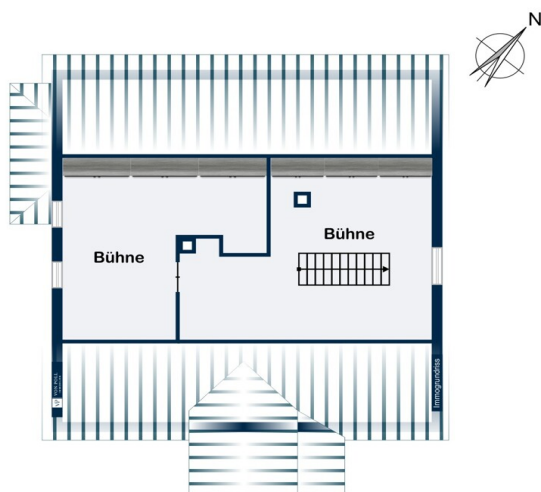
Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1926 bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 149 m² auf einem ca. 297 m² großen Grundstück. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier geräumige Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich diese Immobilie besonders für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf.

Die Fenster wurden im Jahr 2010 und das Duschbad im Erdgeschoss wurde im Jahr 2018 modernisiert. Die Immobilie befindet sich darüber hinaus insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Dennoch eröffnet Ihnen die Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Umsetzung eigener Vorstellungen. Der Charakter des Hauses aus den 30er Jahren sowie die Massivbauweise in Holzfachwerkkonstruktion prägt das Ambiente und lässt viel Raum für kreative Ideen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC. Außerdem befindet sich hier auch das Herzstück des Hauses: Eine große Wohnküche mit viel Platz und Zugang zum hinteren Hof. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen weiteren großen Wohn- und Essbereich, der genügend Platz für gesellige Zusammenkünfte bietet. Ein modernes Duschbad, sowie der große Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum angebauten Schuppen rundet das Erdgeschoss ab.

Die vier großen Schlafzimmer verteilen sich auf das Dachgeschoss. Besonders praktisch ist das zweite separate WC und dass die Räume flexibel genutzt werden können – ob als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer, hier ist ausreichend Platz. Das zweite Badezimmer im Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut und muss noch vollständig umgesetzt werden.

Das Untergeschoss teilt sich in zwei Kellerräume und einen tiefen Gewölbekeller auf. Der Keller ist Baujahrs typisch nicht isoliert.

Eine weitere Besonderheit ist auch der große Hof, der sich um die Immobilie erstreckt. Im hinteren Bereich können Sie sich Ihren ganz eigenen Rückzugsort schaffen oder Platz für Kinder zum Spielen gestalten. Im vorderen Bereich stehen Parkmöglichkeiten sowie ein kleiner Vorgarten für Sie bereit.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über Nachtspeicherheizungen. In Verbindung mit einer zukünftigen Modernisierung kann die Energieeffizienz nach eigenen Vorstellungen angepasst werden.

Diese Immobilie spricht insbesondere Käuferinnen und Käufer an, die Freude daran haben, ein Haus mit Geschichte nach eigenen Wünschen zu sanieren und zu modernisieren. Der solide Grundriss, die großzügige Raumaufteilung und die zentrale Lage bieten ausgezeichnete Voraussetzungen dafür. Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Details of amenities

- * 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 *

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

All about the location

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.

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Other information

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.

Property ID: 25152028 - 71642 Ludwigsburg / Neckarweihingen – Neckarweihingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10, 71638 Ludwigsburg

Tel.: +49 7141 - 79 71 640

E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com