

Ludwigsburg - Mitte

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

Objektnummer: 26152011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 3.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 644 m² • ZIMMER: 29 • GRUNDSTÜCK: 392 m²

Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26152011
Wohnfläche	ca. 644 m ²
Zimmer	29
Baujahr	1890
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Parkhaus

Kaufpreis	3.295.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,165 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 260 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 987 m ²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.41 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



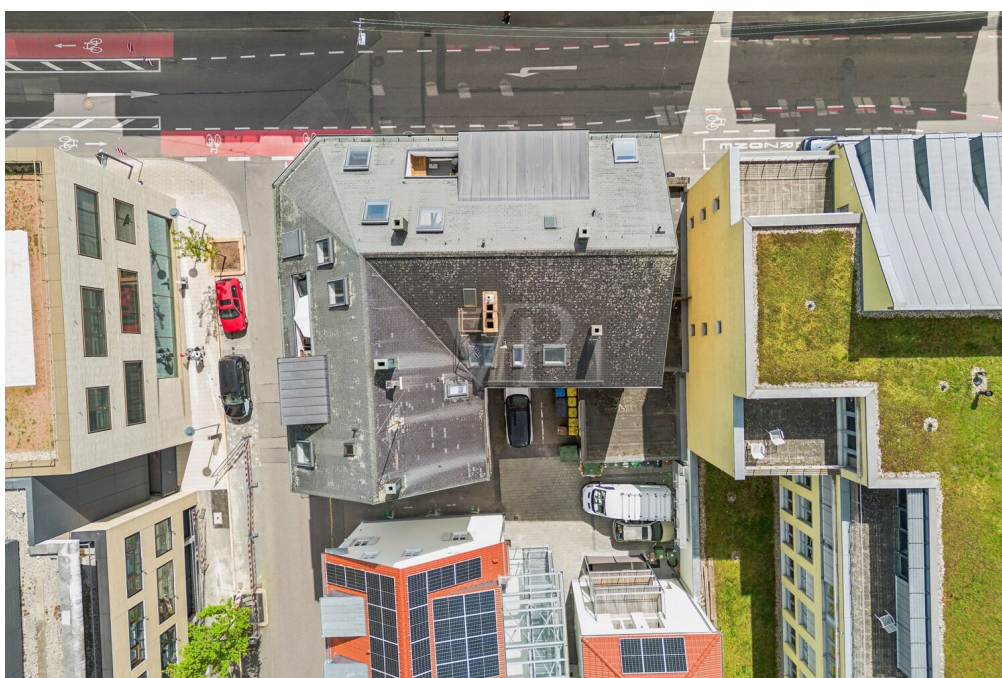
Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



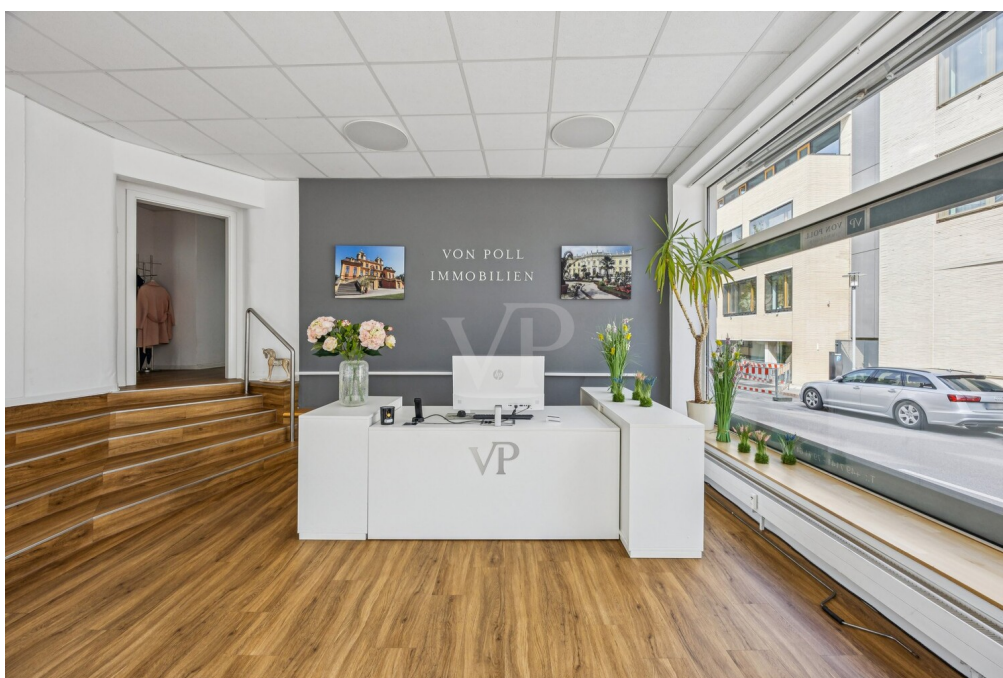
Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



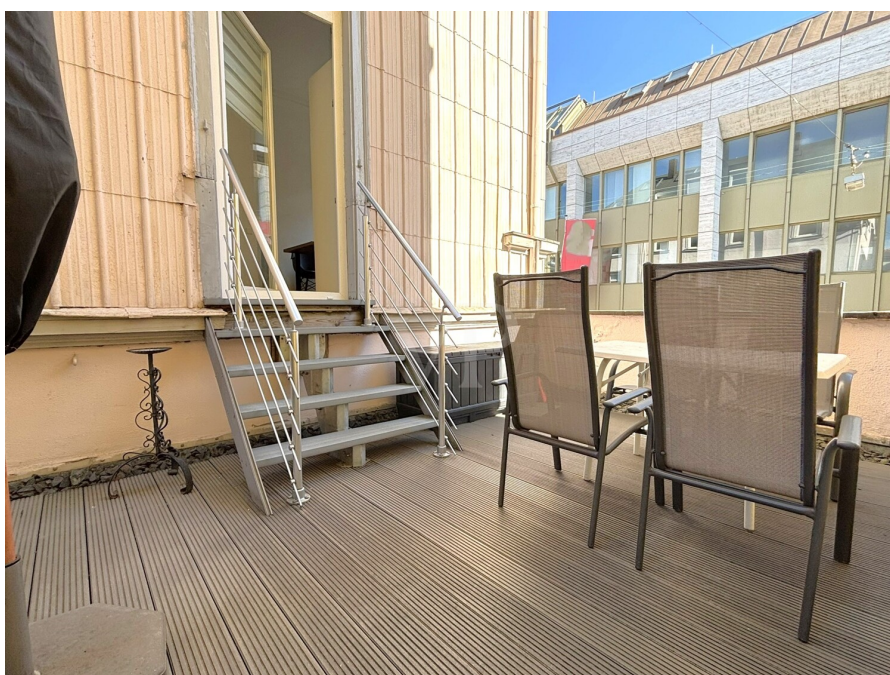
Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

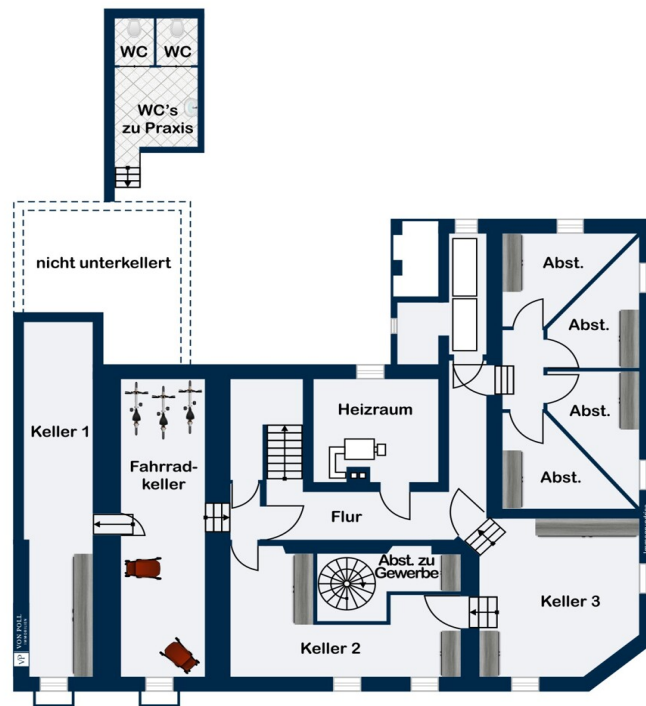
Grundrisse











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: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Ein erster Eindruck

Dieses voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum stellt eine nachhaltige und ertragsstabile Kapitalanlage dar. Das Objekt verfügt über ca. 644 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 260 m² Gewerbefläche auf einem Grundstück von rund 392 m² 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.

Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Ausstattung und Details

- *Baujahr ca. 1890 - kein Denkmalschutz
- *Schöne Jugendstilfassade mit schmiedeeisernen Eckbalkonen
- *insgesamt 8 Einheiten - nicht aufgeteilt
- *EG: 260m² Gewerbefläche (Arztpraxis und Immobilienbüro)
- *ca. 644m² Wohnfläche verteilt auf 6 Wohnungen
- *weitere Nebenflächen im UG
- *ca. 392m² Grundstück
- *4 Stellplätze im Innenhof
- *3 Parkplätze im neuen Parkhaus Schiller (eingetragene Dienstbarkeit)
- *umfassend modernisierter Altbau:
 - Sommer 2026 Fernwärmeanschluss möglich
 - 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
- *gute und stabile Mieterstruktur
- *Top City-Lage mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

Sonstige Angaben

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: 26152011 - 71638 Ludwigsburg - Mitte

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