

Wohnen und Arbeiten für Individualisten auf großer Fläche und im Loftcharakter

Objekt: 939-4 • 74369 Löchgau
287.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	939-4
Objektart	Wohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Erligheimer Straße
Hausnummer	11/1
PLZ	74369
Ort	Löchgau
Etage	Wohnung 4
Wohnfläche	ca. 146 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Unterkellert	Ja
Baujahr	1987
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.05.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1987
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	287.000,00 €
Außen-Provision	Die Provision beträgt 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.

Beschreibung

Über eine Stahltreppe gelangt man zu der breiten, zweiflügligen Aluminiumhaustüre mit Glasfüllung für viel Tageslicht. Direkt hinter der Zugangstüre öffnet sich ein weitläufiger und hoher Gewerberaum, welcher ursprünglich als Fotostudio genutzt wurde. Gegenüber des Eingangs wurde hier in Leichtbau ein kleiner Raum eingerichtet, der als Umkleide diente. Aktuell mit einem Vorhang getrennt liegen hinter diesem die ehemaligen Arbeits- und Laborräume. Diese sind nicht Verkaufsgegenstand. Die Betondecke der Halle weist eine Aussparung auf, welche in die sich darüber liegende Wohnung führt.

Direkt rechts von der Eingangstüre führt eine Treppe in das Obergeschoss, in welchem sich eine großzügige Wohnung unter dem Dach befindet. Mächtige Fensterelemente mit Rundbogen und Sprossen verleihen diesem Raum einen ganz besonderen Charme und sorgen für einen lichtdurchfluteten Raum. Dieser Raum ist aktuell mit einer Leichtbauwand für eine Schlafnische abgetrennt und beinhaltet ferner eine kleine Küchenzeile. Über dem Treppenhaus vom Wohnraum aus zugänglich befindet sich ein Abstellraum. Eine weitere Abstellfläche befindet sich hinter der aktuellen Küchenzeile. Von der Schlafnische aus begehbar ist auch eine Toilette mit Waschbecken. Eine Stahltüre in der Nische hinter der Küchenzeile sorgte bislang für Zugang in die separate und aktuell abgetrennte Wohnung.

Im Zuge der Teilung des Gebäudes ist es erforderlich, einen Mauerabschluss im Übergangsbereich der Eigentumsanteile 4 und 2 (Ehemaliges Fotostudio zu den angrenzenden Räumen Richtung Westen) zu schaffen. Die Einrichtung eines Badezimmers ist hier noch erforderlich wie auch die Einrichtung eigener Zähleinheiten für Wasser, Strom und Heizung.

Lage

Die Lage des Gebäudes bietet eine attraktive Wohnlage in einer ruhigen und gut erschlossenen Gemeinde. Hier genießen die Bewohner die Vorteile einer ländlichen Umgebung, ohne auf die Nähe zu wichtigen Einrichtungen verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder auch zu Fuß gelangen Sie zu Supermärkten, Bäckereien und kleineren Fachgeschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Für größere Einkäufe oder besondere Bedürfnisse steht das nahegelegene Bietigheim-Bissingen mit einer breiteren Auswahl an Geschäften zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Ortschaften und

nach Bietigheim-Bissingen, wo sich auch der nächste größere Bahnhof befindet. Dieser ist etwa 15 Minuten mit dem Auto oder Bus entfernt und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Zugnetz.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders vorteilhaft. Mehrere Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Erligheimer Straße und sind bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen liegen in den benachbarten Gemeinden, sind aber dank der guten Verkehrsanbindung ebenfalls leicht erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung ist in Löchgau gesichert. Arztpraxen und eine Apotheke befinden sich in der Nähe, sodass eine umfassende gesundheitliche Betreuung gewährleistet ist. Für weitergehende medizinische Versorgung und Fachärzte bieten die nahegelegenen Städte Bietigheim-Bissingen und Ludwigsburg zahlreiche Optionen.

Sonstige Angaben

Löchgau, eine malerische Gemeinde in Baden-Württemberg, liegt idyllisch eingebettet zwischen Weinbergen und Wäldern im Landkreis Ludwigsburg. Mit etwa 5.600 Einwohnern bietet Löchgau eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und moderner Lebensqualität. Die Gemeinde befindet sich in der Nähe von Bietigheim-Bissingen und Ludwigsburg, was den Bewohnern eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Zentren ermöglicht.

In Sachen Bildung ist Löchgau gut aufgestellt: Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule sowie eine Realschule, die den Kindern und Jugendlichen eine solide Bildung bieten. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Infrastruktur in Löchgau ist hervorragend entwickelt. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Dank der Nähe zur Autobahn A81 und zu den Bundesstraßen sind auch größere Städte wie Stuttgart und Heilbronn schnell erreichbar, was Löchgau zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht.

Löchgau hat auch kulturell und historisch viel zu bieten. Besonders sehenswert ist das Löchgauer Schloss, ein historisches Renaissancegebäude, das heute als Rathaus genutzt wird. Die alte Dorfkirche und die gut erhaltenen Fachwerkhäuser im Ortskern tragen zum besonderen Charme der Gemeinde bei und sind beliebte Fotomotive.

Die Freizeitmöglichkeiten in Löchgau sind vielfältig. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein, während zahlreiche Vereine das soziale Leben in der Gemeinde bereichern. Ob Sport, Musik, Kultur oder Brauchtumspflege – die Löchgauer Vereine bieten für jeden Geschmack etwas und tragen aktiv zum lebendigen Gemeinschaftsleben bei.

Impressionen



Studio 1



Studio 2



Studio 3



Studio 4



Wohnen 1



Wohnen 2



Wohnen 3



Wohnen 4



Schlafnische

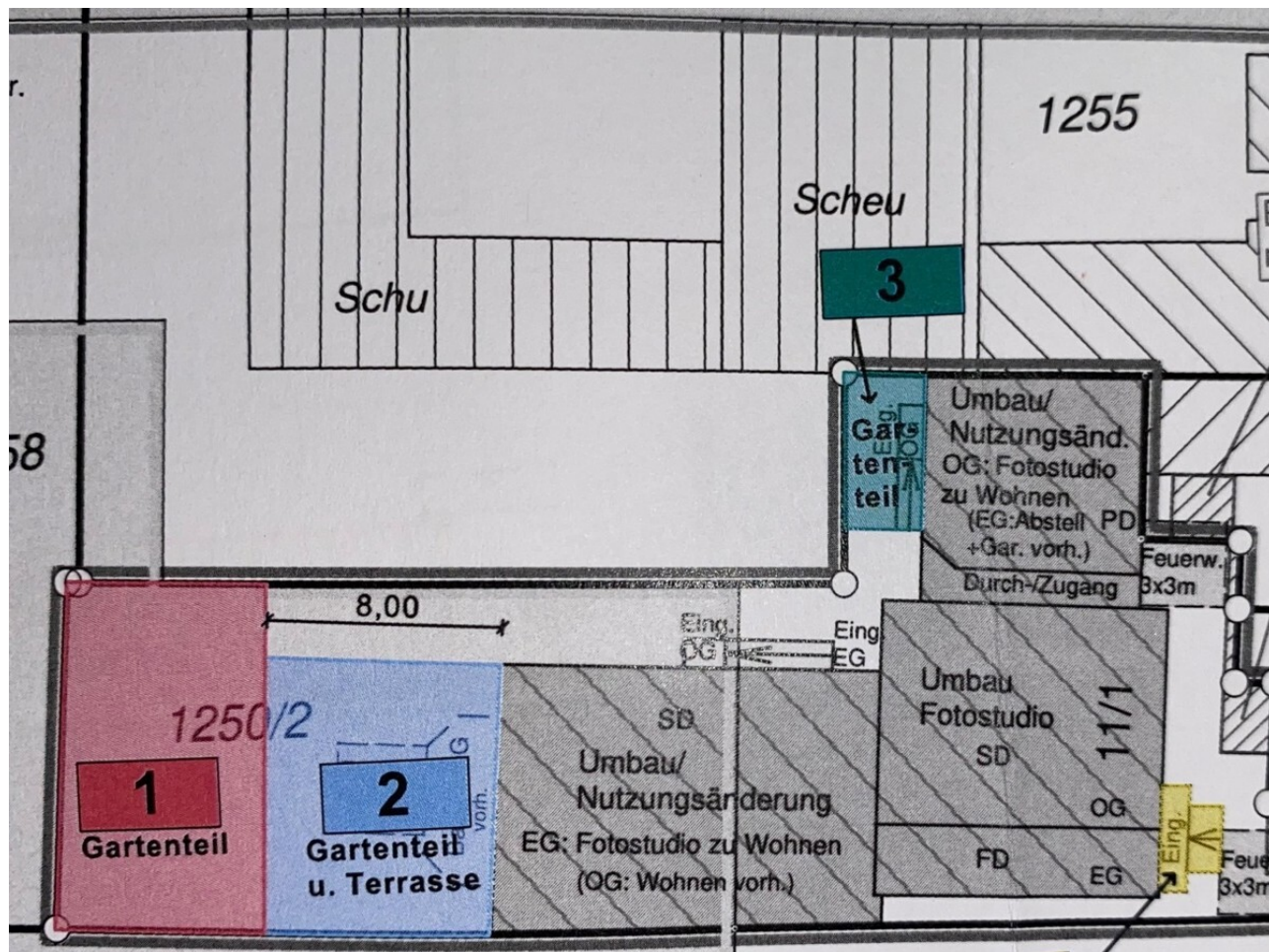


Schlafnische 2

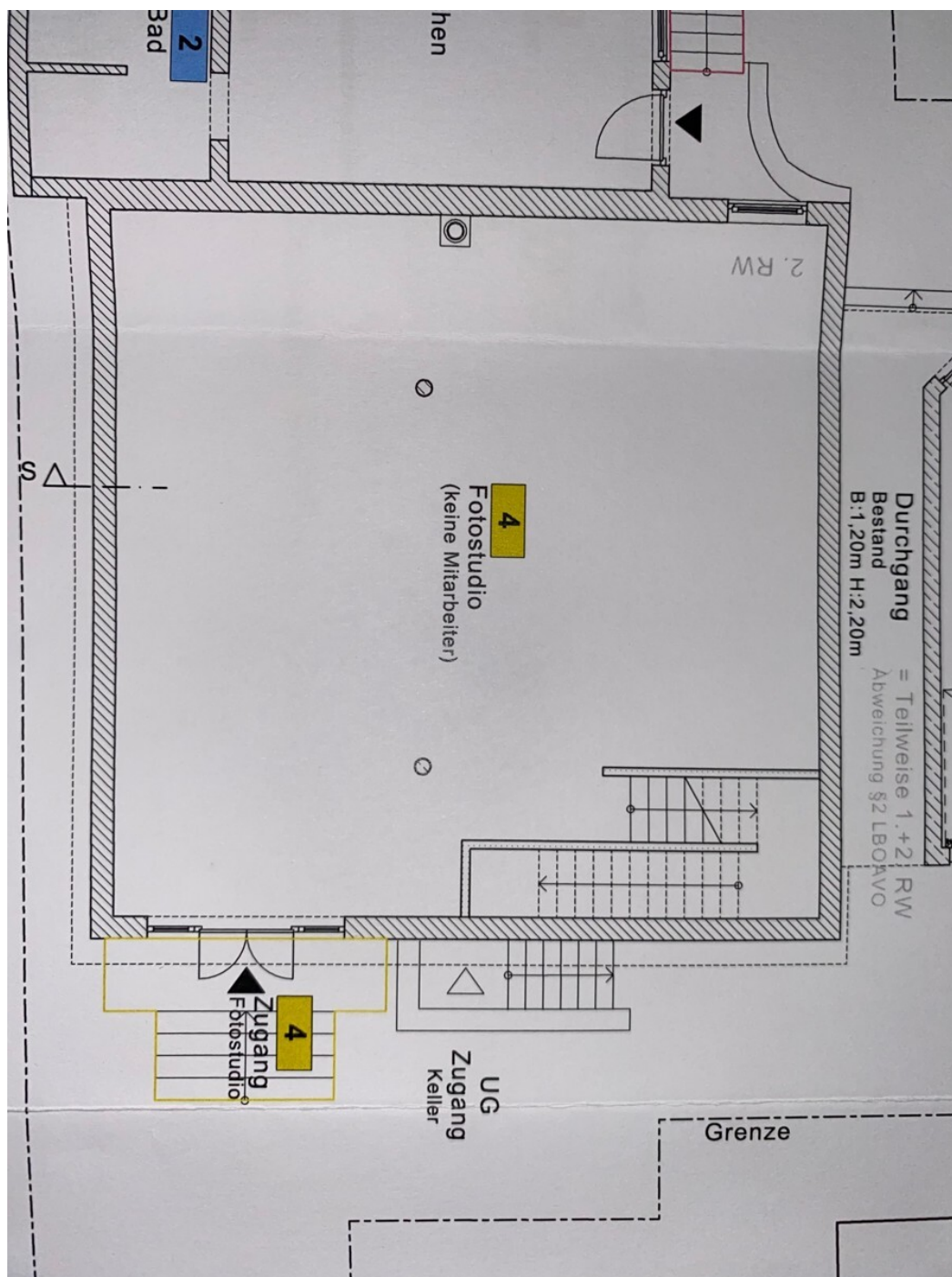


Toilette

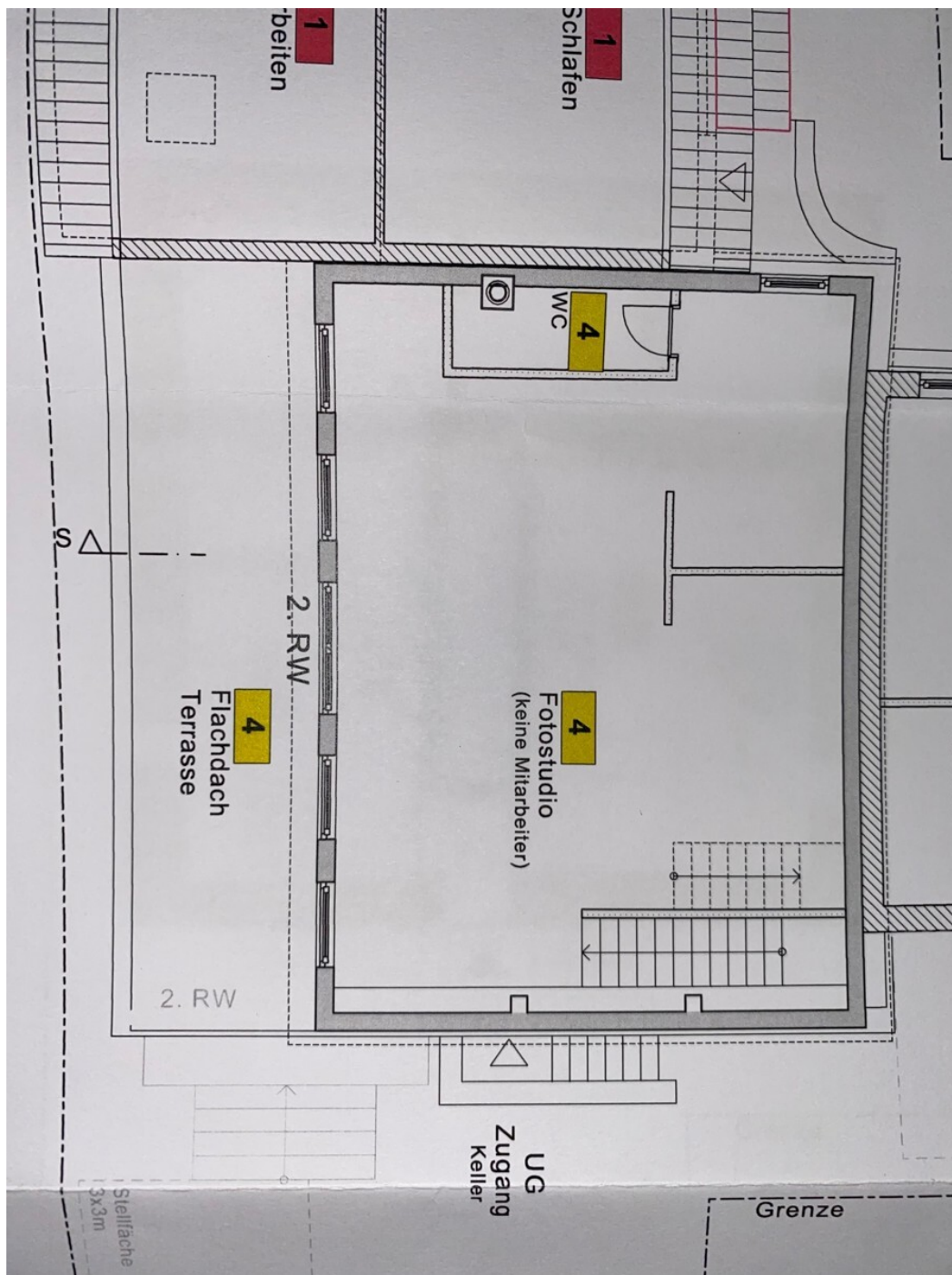
Grundriss



Grundriss Gesamt I mit Einheit 4

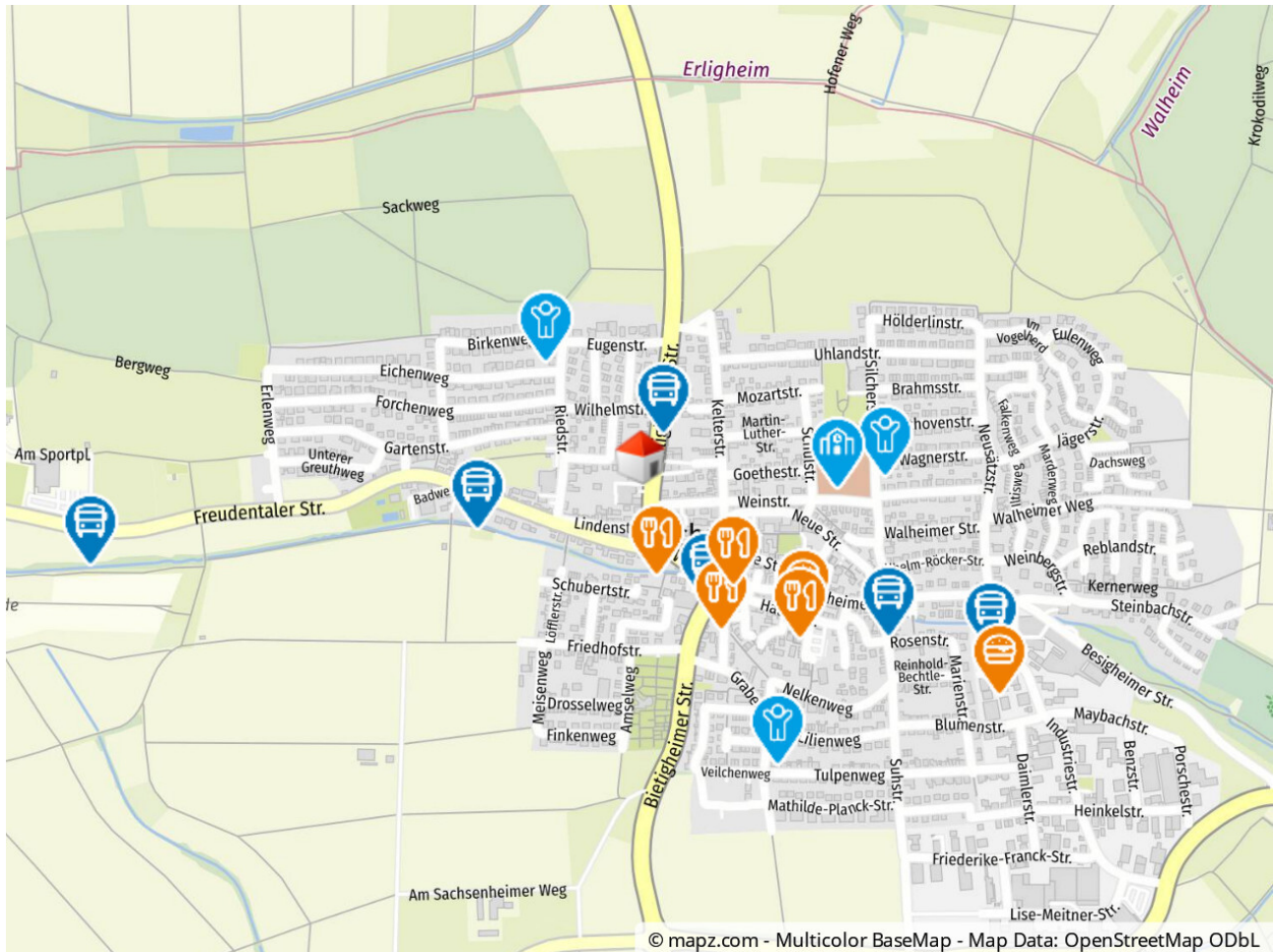


Grundriss Einheit 4 (1)



Grundriss Einheit 4 (2)

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle

Fräuleinstraße 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Telefon: +49 7142 41028

Fax: +49 7142 41020

Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.