

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen

**2 Zimmer Wohnung für Menschen die sich betreutes
Wohnen wünschen.**



Objekt-Nr. OM-233873

Wohnung

Verkauf: **230.900 €**

Telefon: 0160 1007829
Mobil: 0160 1007829

67071 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	51,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,10 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihre Zukunftssichere Oase: Moderne Betreute-Wohnen-Wohnung zum Kapital oder Eigenheim-Traum

Entdecken Sie eine einzigartige Investition, die mehr ist als nur Stein und Beton – sie ist Sicherheit, Gemeinschaft und Freiheit für Ihre Zukunft.

Sind Sie auf der Suche nach einer absolut wertstabilen Kapitalanlage ODER wollen sich verkleinern, mit einem perfekt durchdachten Zuhause für die besten Jahre? Dann halten Sie hier inne, denn dieses Angebot ist selten!

Wir verkaufen eine gepflegte, moderne Wohnung (51 m²) im beliebten Betreuten-Wohnen-Konzept in Ludwigshafen am Rhein, die alle Ihre Wünsche erfüllt.

Das macht diese Wohnung so außergewöhnlich:

Die Perfekte Grundlage:

- Moderne Wohlfühl-Oase: Baujahr 2015, in einem Top-gepflegten Haus mit nur 20 Wohneinheiten.
- Intelligenter Grundriss: 51 m² Wohnfläche, clever aufgeteilt in ein gemütliches Schlafzimmer (8,7 m²), eine wohnliche Küche (31 m²) zum Wohlfühlen und Entspannen, ein modernes Bad (6,7 m²) und einen sonnigen Balkon (9 m²) für Ihre Privat-Oase.
- Energieeffizient & Kostengünstig: Mit einem Energiebedarf von nur 41,1 kWh/(m²·a) (Energieeffizienzklasse A) schonen Sie nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihren Geldbeutel.

Die Geborgenheit der Gemeinschaft:

- Leben in bester Gesellschaft: Die meisten Bewohner sind Eigentümer – das schafft eine stabile, nachbarschaftliche Atmosphäre. Es gibt regelmäßige Freizeitangebote über DRK, wie Spiele, Ausflüge, Gymnastik und vieles mehr.
- Herzstück des Hauses: Genießen Sie gesellige Stunden im großen Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche, Terrasse und sogar einem Gemeinschafts-Fernseher. Hier finden Sie immer Anschluss, bleiben aber in Ihrer Privatsphäre ungestört.
- Die Betreuung wird durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK) gewährleistet. Ein sicheres Gefühl, das unzählbar ist.

Die Brillante Investition:

- Sofortige, stabile Rendite: Die Wohnung ist vermietet und bringt Ihnen ab sofort sichere Mieteinnahmen von 700 € monatlich.
- Doppelte Nutzungsoption: Nutzen Sie die laufenden Mieteinnahmen als solide Kapitalanlage ODER ziehen Sie selbst ein – zum Beispiel als perfekte, betreute Altersresidenz ab dem Ruhestand.
- Maklerfrei & Transparent: Wir verkaufen direkt und ohne Zwischenhändler. (Von Maklern bitten wir um Verständnis, dass wir keine Anfragen entgegennehmen können).

Die Perfekte Lage:

- Alles im Grünen Bereich: Die Wohnung liegt in Ludwigshafen am Rhein. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Friseur und eine Bushaltestelle sind in unmittelbarer Nähe.

Ihr Zeitplan:

Der Verkauf und Übergabe dieser einzigartigen Wohnung ist ab Januar/Februar 2026 möglich.

Sind Sie der richtige Käufer für dieses Juwel?

Dies ist keine gewöhnliche Wohnung, sondern eine Chance auf ein sorgenfreies Leben und eine sichere Geldanlage. Der endgültige Verkaufspreis wird nur an echte Interessenten auf Anfrage mitgeteilt, die die Einzigartigkeit dieses Objekts zu schätzen wissen.

Verwandeln Sie noch heute Ihre Vorstellung von Sicherheit und Lebensqualität in Wirklichkeit!

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr.

Ausstattung

Vermietete 2-Zimmer Wohnung in begehrter Lage von Ludwigshafen-Melm. Sehr gute Anbindung an die B9 und A650. Gefliestes Tageslichtbad mit verstellbaren Toilettensitz, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, barrierefreie und behindertengerechte Wohnung auch zum 10 qm großen Balkon, pflegerische und soziale Betreuung durch DRK

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Sollte unser Angebot Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen gerne für Auskünfte und zur Vereinbarung einer Besichtigung zur Verfügung.

Anfragen von Immobilienmakler werden nicht bearbeitet.

Lage

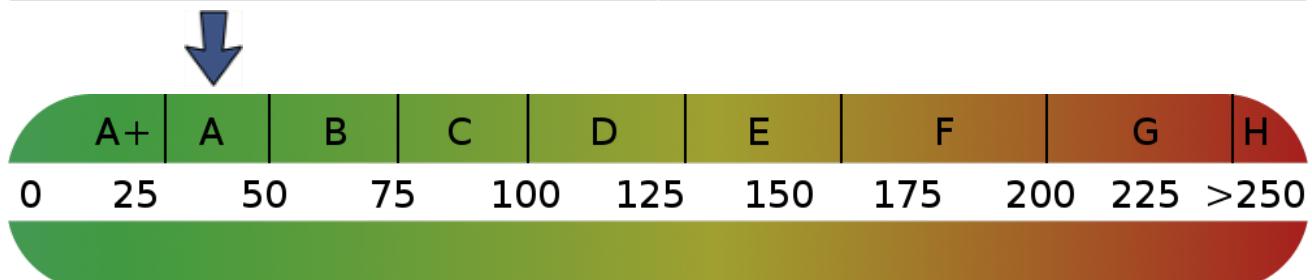
Die Immobilie finden Sie in einer ruhigen Gegend in Ludwigshafen Melm. In Laufnähe gibt es verschiedene Ärzte, Bäckerei, Café, Frisör, Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufszentrum.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Flurbereich, rechts Schlafzim.



Im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Toilette, Dusche, Waschraum



Toilette, Waschraum

Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss



Vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie

ENERGIAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes $41.1 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ Effizienzklasse A $\text{CO}_2\text{-Emissionen} 10.5 \text{ kg}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz") $47.1 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Primärenergiebedarf

Is-Wert $47.1 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ Anforderungswert $51.9 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudeteile H₁
Is-Wert $0.363 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ Anforderungswert $0.500 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ für	Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$		
	Heizung	Warmwasser	Hilfgeräte *)	
Erdgas H	28.2	11.7	---	39.9
Strom-Mix	---	---	1.2	1.2

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG
 Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 l. V. m. § 8 EEWärmeG
Die Anforderungswerte der EnEV sind um 7.3% verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: $48.1 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
Transmissionswärmeverlust H₁
Verschärfter Anforderungswert: $0.463 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400

Postenhaus
MfH Neubau
EFH Neubau
EFH erneuerbar
Bauernhofhaus
Durchgangshaus
MfH erneuerbar
Wohnungshaus
EFH erneuerbar
Wohnungshaus

Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Endenergiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m^2).

*) freiwillige Angabe
**) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegeetz
*) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
*) ggf. einschließlich Kühlung
1) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

