

Exposé

Wohnung in Altrip

**Erstbezug! Frisch sanierte 2,5- Zimmer, Küche, Bad
Wohnung in ruhiger Lage von Altrip mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-414404

Wohnung

Verkauf: **254.900 €**

Ansprechpartner:
Christian Müller, IFL GmbH
Mobil: 0176 31255662

67122 Altrip
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	359 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2,5- Zimmer- Wohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1973. Die Immobilie wurde im Jahr 2025 vollständig saniert und besticht durch ihre moderne Ausstattung sowie den praktischen Grundriss.

Hierbei wurden unter anderem auch die Elektrik sowie die erforderlichen Frischwasserleitungen mit ersetzt. Nähere Details werden in einer ausführlichen Auflistung untenstehend noch benannt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 75m² bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger (ca. 5% Rendite).

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang auf den sonnigen Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die ausstrahlende Gemütlichkeit.

Den geräumigen Balkon können Sie sowohl über das Schlafzimmer als auch über das Wohnzimmer betreten.

Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Dusche und bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine. So müssten Sie Ihre Wäsche nicht im Keller waschen, was Sie aber grundsätzlich auch tun könnten.

Die Wohnung ist sehr ruhig, aber dennoch zentral gelegen.

Eine praktische Abstellkammer mit Steckdose und Licht ermöglicht es Ihnen, viele Utensilien in der Wohnung zu lagern.

Ein eigener Abstellraum im Keller mit Licht und Strom runden das Angebot ab. Selbstverständlich können die gepflegten Gemeinschaftsräume im Keller ebenfalls noch mitgenutzt werden.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und wird professionell von einer renommierten Hausverwaltung verwaltet. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und kann sofort bezogen werden.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung gerne selbst von der Qualität und dem Charme dieser renovierten und leerstehenden Eigentumswohnung!

Ihr Fahrzeug können Sie sicher auf einem der Parkplätze im Hof, welche zur Anlage gehören, parken oder auf einem öffentlichen Parkplatz, welche zahlreich vorhanden sind. Ihr Fahrrad können Sie problemlos im Keller abstellen.

Die Wohnung wurde komplett saniert. Hierzu zählen unter anderem folgende Arbeiten:

-Erneuerung aller Bodenbeläge (hochwertiges Vinyl und hochwertige Fliesen) inkl. neuer Sockelleisten in der gesamten Wohnung

-Allgemeine Malerarbeiten an den Wänden & Decken in der Wohnung durchgeführt

-Alle Zimmertüren und Zargen in der Wohnung erneuert

-Alle Heizkörper wurden aufwendig lackiert

-Die Elektrik mit erforderlichen Leitungen inkl. neuem Sicherungskasten & Sicherungen sowie neuen Lichtschaltern und Steckdosen wurde ersetzt

-Erforderliche Frischwasserleitungen und Sanitäranlagen im Badezimmer und in der Küche wurden ersetzt

-Das Badezimmer wurde aufwendig und hochwertig saniert

-Neue Markendeckenleuchten wurden in der gesamten Wohnung angebracht

- Die Wohnung verfügt über eine neue Siedle Gegensprechanlage
- Alle Fenster verfügen über Außenrollläden. Die Gurtbänder hiervon wurden erneuert
- Sowie weitere Renovierungsarbeiten

Bei weiteren Fragen können Sie mich gerne jeder Zeit kontaktieren.

Herzliche Grüße

Christian Müller

IFL GmbH

Immobilien fürs Leben!

Tel.: 0176 312 55 66 2

Mail: kontakt@immo-fuers-leben.de

Ausstattung

- Höhe Hausgeld Wohnung: 359€
- Hohe Rücklagensumme von über 140.000€ bereits angespart (Stand 12/2025)
- Wohnfläche lt. Wohnflächenberechnung: ca. 75 m²
- Anzahl Badezimmer: 1
- Anzahl Zimmer: 2
- Anzahl Balkon: 1
- Anzahl Abstellkammer: 1
- Anzahl Kellerräume: 1
- Anzahl gemeinschaftlicher Waschraum: 1
- Einer der PKW- Stellplätze zur Anlage gehörend kann verwendet werden
- Bauweise: Massiv
- Alle Fenster & Balkontüren verfügen über Außenrollläden
- Etage: Hochparterre
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Objektart: Etagenwohnung
- Nutzungsart: Wohnen
- Vermarktungsart: Kauf
- Baujahr: 1973
- Energieausweis: Vorhanden
- Energieausweis gültig bis: 25.07.2027
- Energieeffizienzklasse: D
- Wesentlicher Energieträger: Leichtes Heizöl
- Baujahr der Heizung lt. Energieausweis: 2004 (regelmäßig gewartet!)

-Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

-Endenergieverbrauch: 123 kWh (m²a)

-Zustand Gebäude: Sehr gepflegt

-Zustand Wohnung: Kernsaniert, einschließlich Elektrik und allen erforderlichen Frischwasserleitungen

-Es wurden ausschließlich Qualitätsprodukte wie Geberit, Grohe, Duravit, Osram, Ledvance, Busch-Jaeger, Elcom, Hager, etc. verbaut. Alle verbauten Materialien stammen ausschließlich aus dem Fachhandel!

-Sehr angenehme Mitbewohner in der Anlage

-Die gesamte Wohnung mit Balkon ist komplett Richtung Garten ins Grüne ausgerichtet

-Ruhige sowie gehobene Wohnqualität sind in dieser Immobilie garantiert

Sie können hier sofort in eine frisch sanierte, moderne und gepflegte Wohnung einziehen. Ebenfalls verfügt diese Immobilie über eine neue Siedle Sprechanlage, über die Sie Ihren Besuch bereits bequem aus der Wohnung heraus empfangen können.

Alle Fenster und Balkontüren befinden sich in einem guten Zustand. Jeder einzelne Raum verfügt zusätzlich noch über einen Außenrollladen, sodass auch im Sommer die Temperaturen in der Wohnung sehr angenehm sind und Ihr Schlaf nicht durch Helligkeit beeinträchtigt wird.

Beim Badezimmer handelt es sich um ein Tageslichtbad mit Fenster.

Das gesamte Objekt ist ebenfalls in einem äußerst guten Gesamtzustand und wird regelmäßig in Stand gehalten. Dies ist äußerst erwähnenswert, da dies nicht bei jedem Mehrfamilienhaus der Fall ist.

Ebenfalls wird die Immobilie von einer renommierten Hausverwaltung professionell verwaltet. Die Rücklagensumme ist hoch!

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass man in dieser Wohnung sehr ruhig aber dennoch äußerst zentral leben kann.

Sie kaufen in diesem Falle eine Immobilie direkt vom Eigentümer und nicht über einen Makler. Somit fallen für Sie auch keinerlei Provisionskosten an.

Auf alle durchgeführten Gewerke (Renovierungs-/ Sanierungsarbeiten) besteht auch eine entsprechende Gewährleistung! Alle Arbeiten wurden von Fachunternehmen wie beispielsweise Elektro Krüger aus Ludwigshafen durchgeführt.

Alle Materialien stammen ausschließlich aus dem Fachhandel!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Raumaufteilung und Ausstattung:

Wohnzimmer: Das großzügige Wohnzimmer erstrahlt in neuem Glanz mit hochwertigem Vinylboden, einer modernen Wandgestaltung und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie ein Home-Office. Große Fenster sorgen für eine angenehme, helle Atmosphäre.

Schlafzimmer: Auch das Schlafzimmer ist mit einem neuen, pflegeleichten Vinylbodenbelag ausgestattet. Hier finden Sie genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die Ruhe des Raumes garantiert erholsame Nächte.

Küche: Die Küche wurde ebenfalls mit komplett neuem Bodenbelag versehen und mit modernen Anschlüssen für Ihre Geräte ausgestattet. Ein gemütlicher Essbereich kann entweder in der Küche, oder im offenen Wohnzimmer mit integriertem Esszimmer platziert werden. Dies können Sie ganz flexibel selbst entscheiden.

Badezimmer: Das renovierte Bad überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung mit modernen Sanitäranlagen, neuen Fliesen und einer praktischen Dusche. Für zusätzlichen Komfort sorgen neue Armaturen und ein Waschmaschinenanschluss. Auch hier wurde an Alles gedacht und ausschließlich hochwertigste Materialien verbaut! Außerdem handelt es sich hierbei um ein Tageslichtbad mit Fenster.

Abstellkammer: Die praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum für alltägliche Haushaltsgegenstände, Putzmittel, Reinigungsgeräte oder andere Dinge, die nicht regelmäßig benötigt werden. Sie befindet sich direkt in der Wohnung und ist ideal, um Unordnung zu vermeiden und Platz zu schaffen. Selbstverständlich befinden sich in der Abstellkammer neben einer Lampe auch eine Steckdose.

Eingangsbereich: Der komplett renovierte Eingangsbereich präsentiert sich modern und einladend. Hochwertiges Vinyl auf dem Boden und frisch gestrichene Wände in neutralen Tönen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Eine neue Siedle Gegensprechanlage runden das Angebot ab.

Balkon:

Der großzügige Balkon, welcher überdacht ist und wunderschön in Richtung Grünanlage und Garten ausgerichtet ist, verfügt über einen hochwertigen Fliesenboden. Privatsphäre ist hier garantiert.

Kellerraum:

Der Kellerraum befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes und bietet zusätzlichen Stauraum für diverse Haushaltsgegenstände. Er verfügt über ausreichend Platz, um größere Dinge wie Fahrräder, Koffer oder saisonale Dekorationen zu lagern. Der Raum ist trocken und sicher, mit soliden Betonwänden und einem robusten Bodenbelag, der leicht zu reinigen ist. Ebenfalls ist der Kellerraum mit Licht und einer eigenen Steckdose ausgestattet. Die Kellerräume sind über das Treppenhaus zugänglich und verfügen über eine solide verschlossene Tür, die den Zugang sicherstellt.

Parkplatzsituation:

Die PKW- Stellplätze im Hof gehören ausschließlich zur Anlage. Daher kann einer dieser Stellplätze frei verwendet werden.

Im direkten Umfeld des Hauses gibt es außerdem ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten, welche bequem erreichbar und meist problemlos nutzbar sind.

Lage

Altrip liegt idyllisch am westlichen Rheinufer in unmittelbarer Nähe zu Mannheim und Ludwigshafen und verbindet damit naturnahes Wohnen mit der schnellen Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Die Gemeinde gehört zum Rhein-Pfalz-Kreis und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Rheinauen, Wäldern und Seen, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten – ideal für Spaziergänger, Radfahrer und Naturfreunde. Trotz der naturnahen Lage ist Altrip verkehrlich sehr gut angebunden: Über die nahe gelegenen Bundesstraßen sowie die Rheinfähre erreicht man die Metropolregion Rhein-Neckar in wenigen Minuten.

Auch öffentliche Verkehrsmittel bieten schnelle Verbindungen nach Ludwigshafen und Mannheim sowie Speyer.

Vor Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grundschule. Ein reges Vereinsleben, gastronomische Angebote und kulturelle Veranstaltungen stärken das Gemeinschaftsgefühl und machen Altrip zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Pendler.

Große Arbeitgeber wie beispielsweise die BASF, Raschig, ICL (ehemalig BK Giulini), Klinikum Ludwigshafen, MVV, John Deere, Bilfinger, Röchling, Petrolub, etc. sind in wenigen Minuten erreichbar. Weitere große Arbeitgeber sind ebenfalls in Kürze erreichbar.

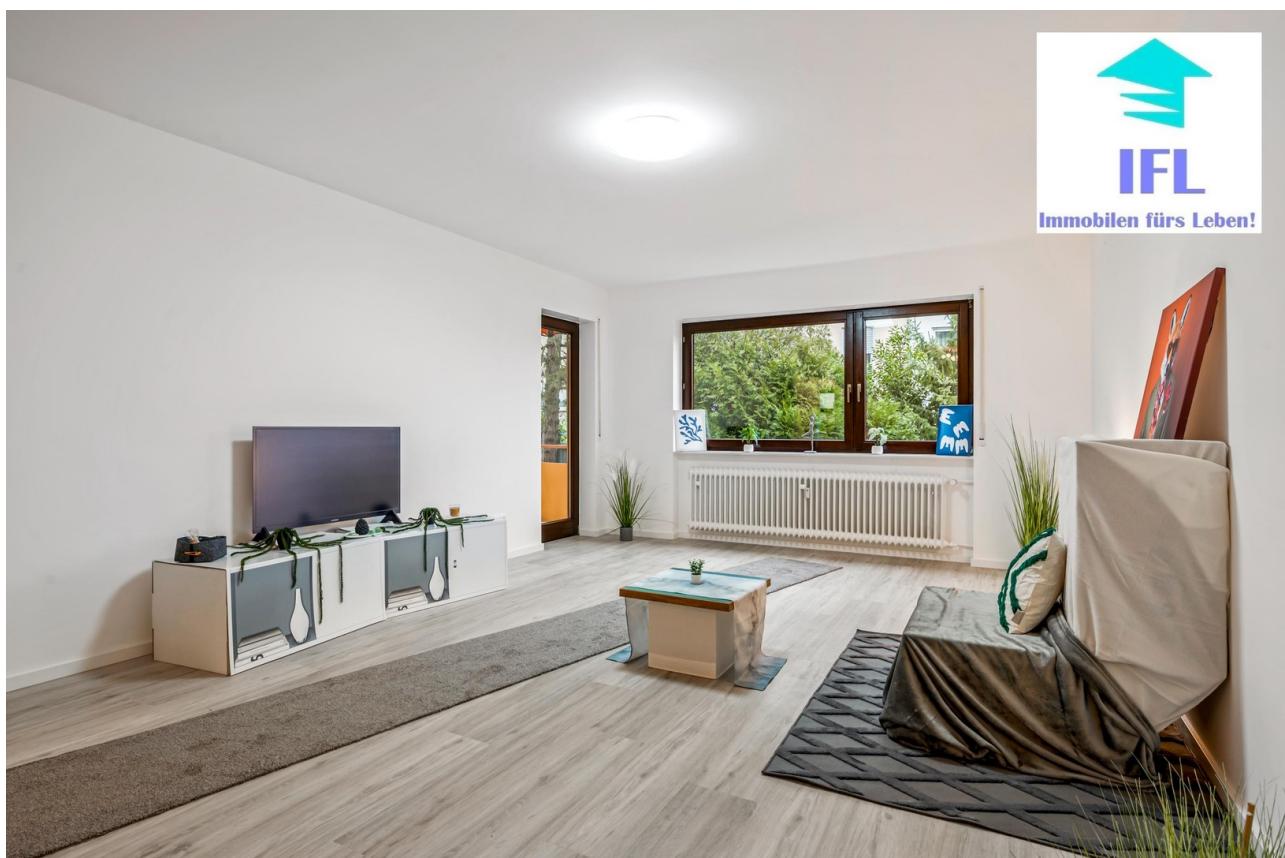
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

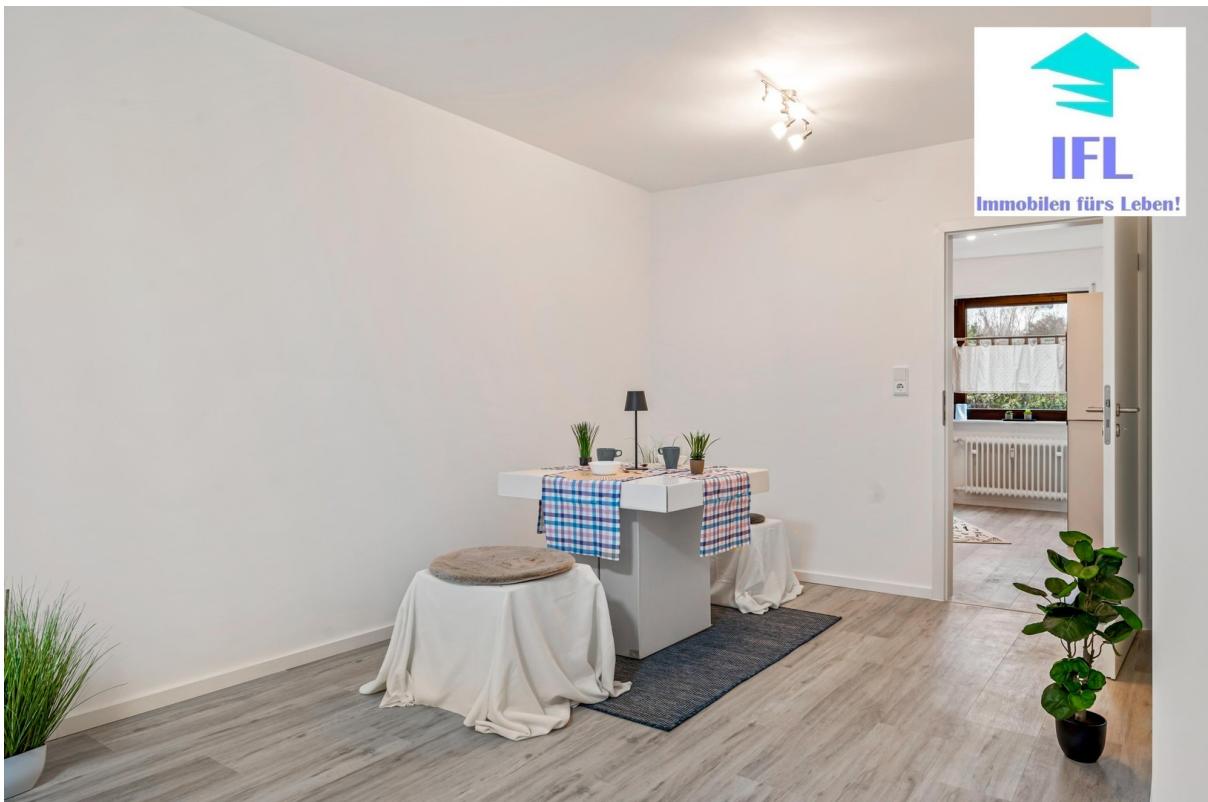


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Weitere Ansicht Wohnzimmer

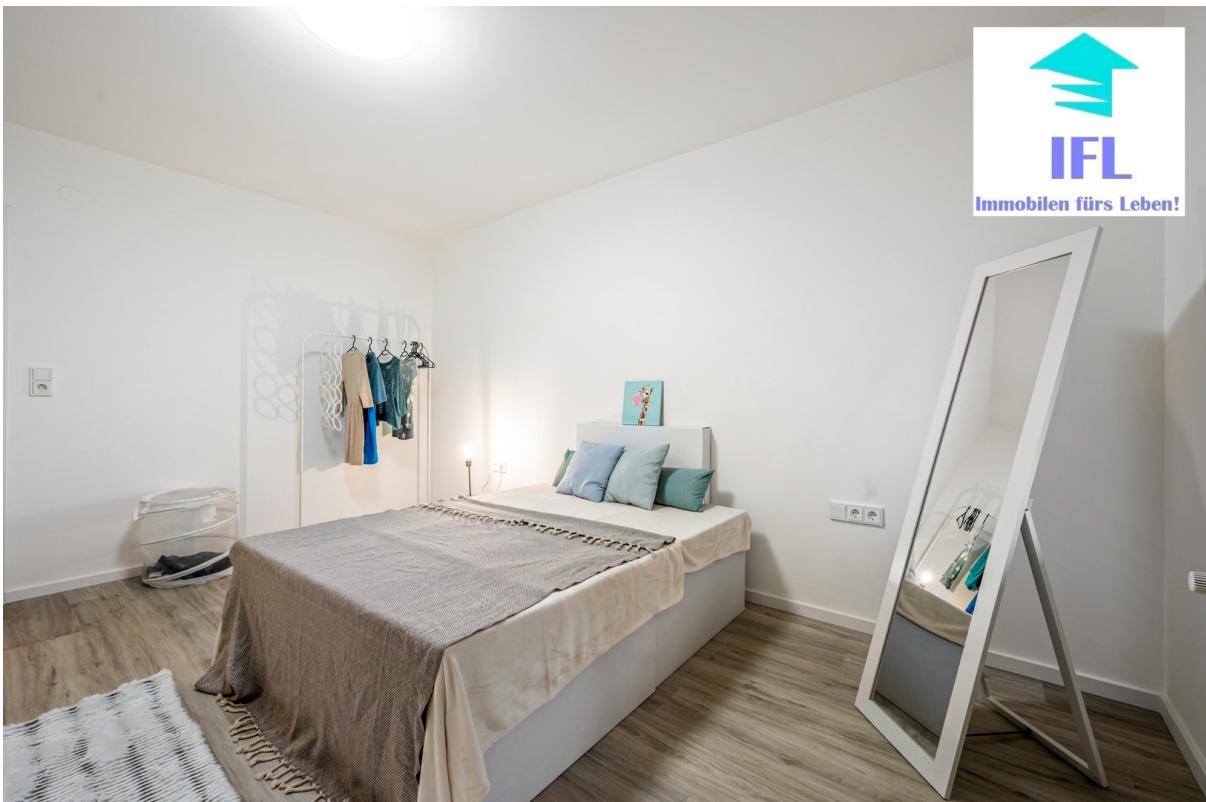


Essbereich

Exposé - Galerie

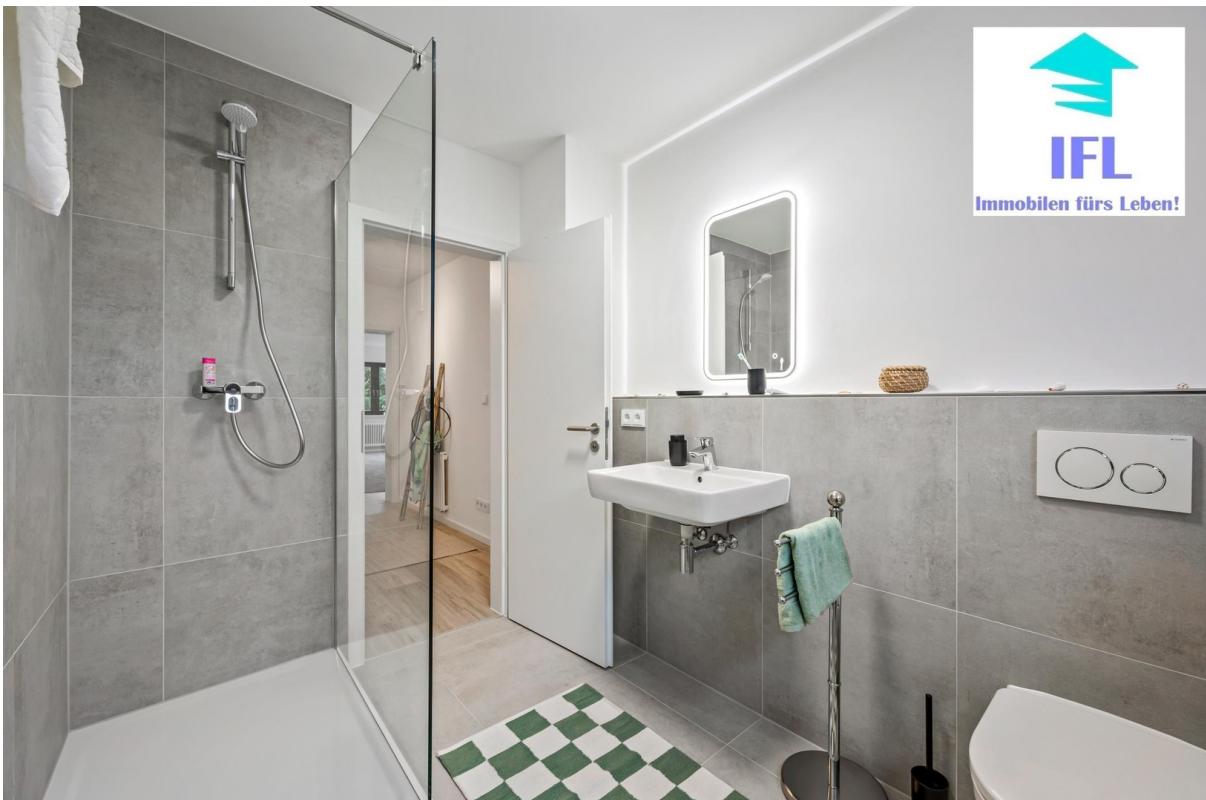


Schlafzimmer



Weitere Ansicht Schlafzimmer

Exposé - Galerie

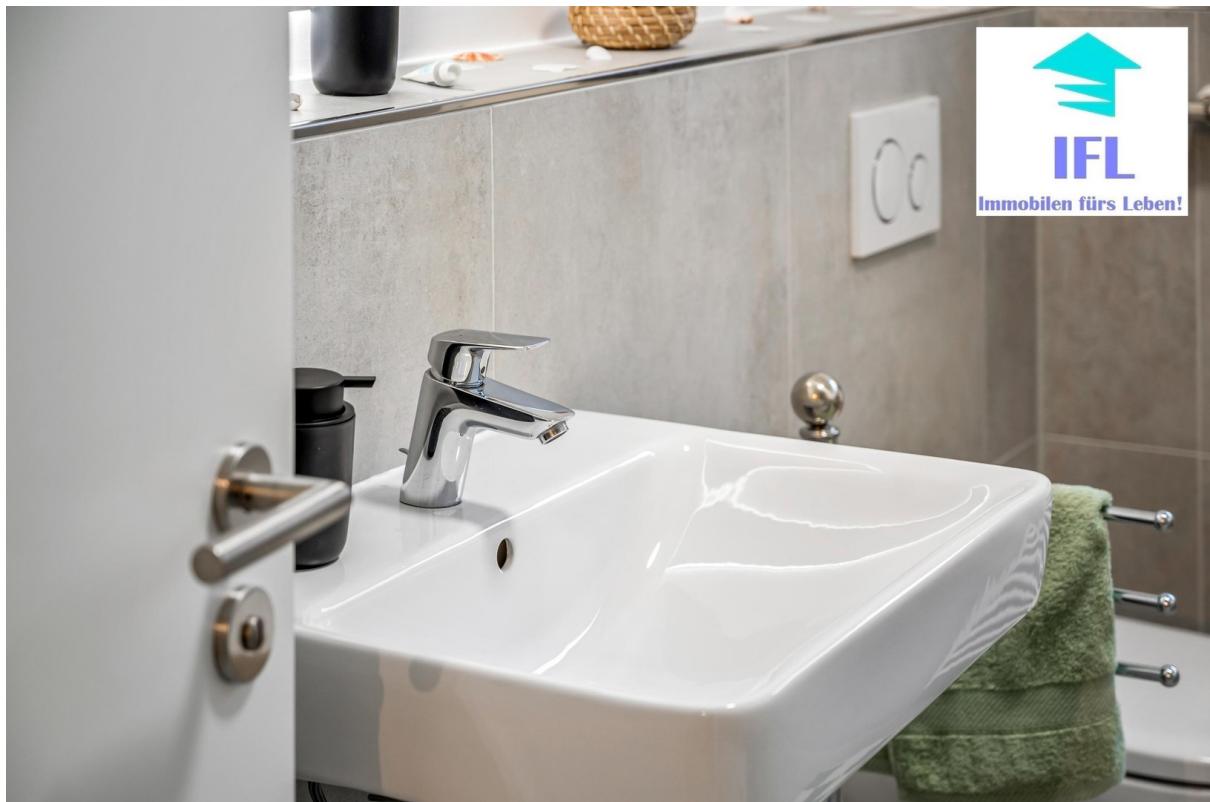


Badezimmer

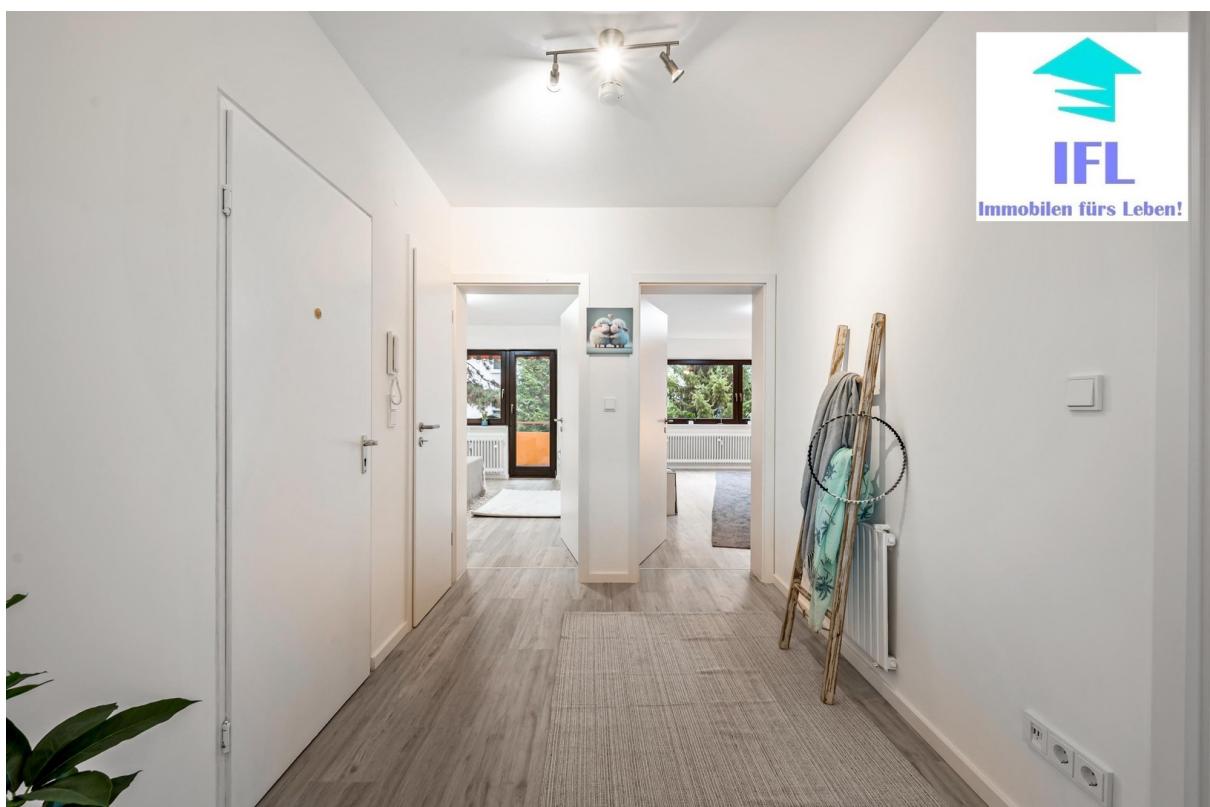


Weitere Ansicht Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschbereich

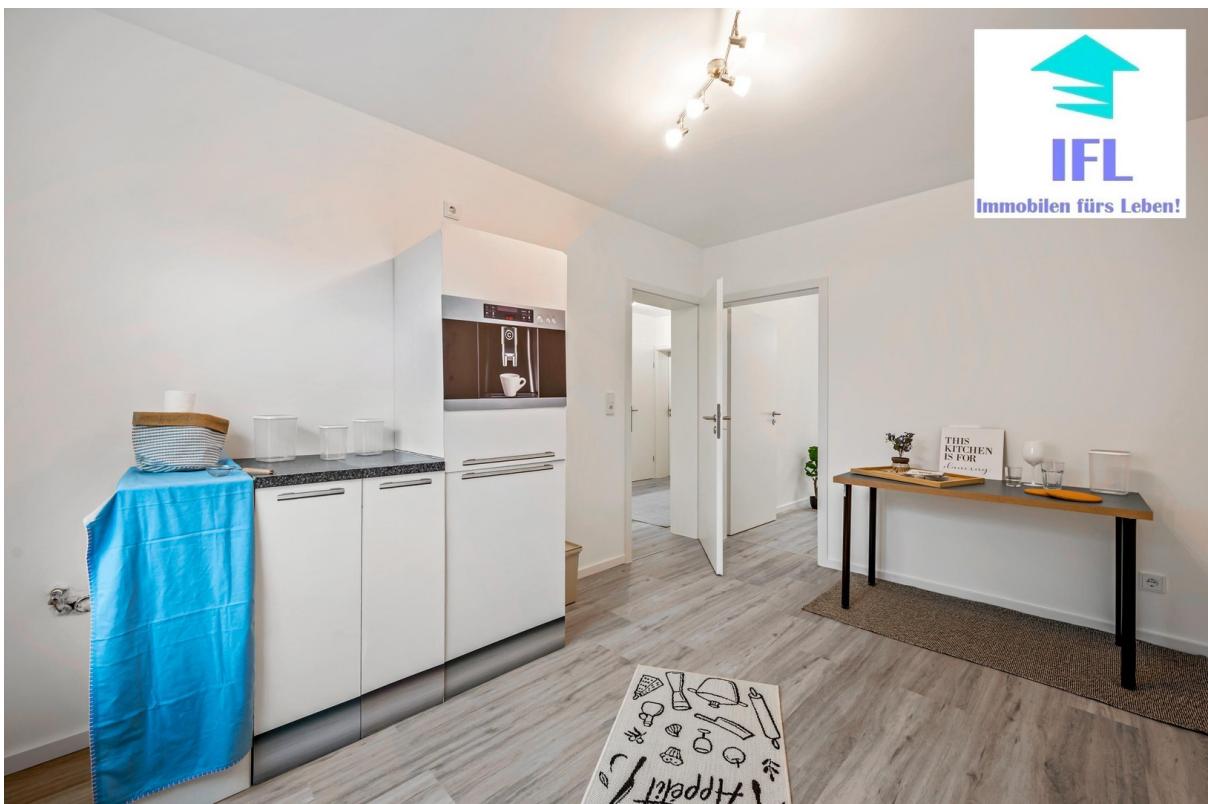


Großräumiger Flurbereich

Exposé - Galerie



Küche



Weitere Ansicht Küche

Exposé - Galerie



Sicherungskasten und Türöffner



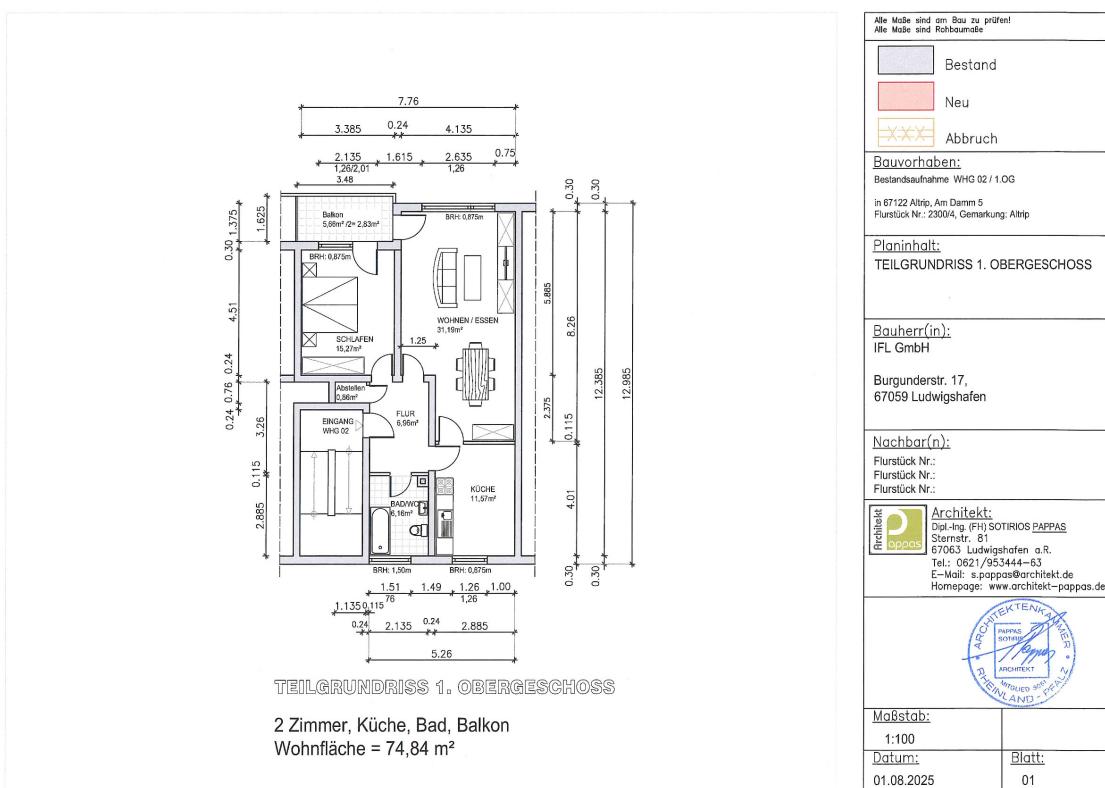
Großer überdachter Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht des Gebäudes

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Bauherr(in):

IFL GmbH

Burgunderstr. 17, 67059 Ludwigshafen

Bauvorhaben:

Bestandaufnahme, WHG 02, 1. Obergeschoss

Baugrundstück:

Am Damm 5, 67122 Altrip

Flurstück Nr.: **2300/4**, Gemarkung: **Altrip**

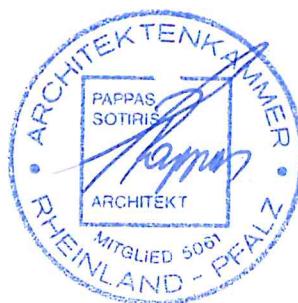
1. Berechnung der Wohnfläche

1. Obergeschoss

• WHG 02 Wohnfläche (WF)

1. Flur:	2,135m x 3,26m	= 6,96 m ²
2. Bad/WC:	2,135m x 2,8885m	= 6,16 m ²
3. Küche:	2,885m x 4,01m	= 11,57 m ²
4. Wohnen/Essen:	(4,135m x 5,885m) + (2,885m x 2,375m)	= 31,19 m ²
5. Schlafen:	3,385m x 4,51m	= 15,27 m ²
6. Balkon:	(3,48m x 1,625m)/2 = 5,66m ² /2	= 2,83 m ²
7. Abstellen:	1,135m x 0,76m	= 0,86 m ²

Gesamt WF = 74,84 m²



Datum: 01.08.2025

Sotirios Pappas

Architekt Dipl.-Ing.(FH)