

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ludwigshafen

**Exklusive 3 Zi.- EG-Wohnung mit großem Garten,  
Terrasse & Doppelgarage – LU**



Objekt-Nr. OM-419722

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Friedrich-Burschell-weg  
67071 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	290 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und großzügige Außenflächen mit Terrasse und eigenem Garten.

Außenbereich:

Zur Wohnung gehört ein großer Garten zur ausschließlichen Nutzung. Dieser ist vollständig eingezäunt und mit Sichtschutz versehen. Ein Teil der Fläche ist gefliest, der übrige Bereich kann frei begrünt und individuell gestaltet werden. Bepflanzung und Nutzung liegen vollständig in der Hand der zukünftigen Mieter.

Die Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an.

Wohnbereich:

Das Herzstück der Wohnung bildet das große, helle Wohnzimmer mit offener Küche. Die Küche wird vom Mieter selbst eingebracht und kann frei nach eigenen Vorstellungen geplant und ausgestattet werden. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet viel Raum für individuelle Einrichtung.

Von hier aus gelangt man in eines der beiden Schlafzimmer.

Raumaufteilung:

Über den großzügigen und einladenden Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum erreichen Sie:

- eine separate Gästetoilette
- ein großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- eines der beiden Schlafzimmer

Garage:

Zur Wohnung gehört eine exklusive elektrisch abschließbare Doppelgarage. Von der Garage aus besteht ein direkter Zugang in den Garten, der ausschließlich dieser Wohneinheit zur Verfügung steht.

Eignung:

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Platz, Privatsphäre und einen großzügigen Außenbereich legen.

Das Haus wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut und instand gehalten.

## Ausstattung

Erdgeschosswohnung

- frisch saniert
- neue Elektroinstallationen mit Netzwerkkabel in allen Zimmern
- großes, helles Wohnzimmer mit offener Küche
- Küche ohne Einbauküche (freie Gestaltung durch den Mieter)
- überdachte Terrasse
- sehr großer Garten zur Alleinnutzung
- Garten eingezäunt mit Sichtschutz

- teilgefliester Außenbereich, restliche Fläche frei gestaltbar
- großzügiger Flur mit Platz für Garderobe
- separate Gästetoilette
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- exklusive elektrisch abschließbare Doppelgarage
- direkter Zugang von der Garage in den Garten

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Einzug: ab sofort möglich

Besichtigungen: kurzfristig und flexibel möglich

Langfristiges Mietverhältnis wird bevorzugt

Bitte bewerben Sie sich ausschließlich mit folgenden Angaben:

- Beruf
- monatliches Einkommen
- Anzahl der einziehenden Personen
- positive SCHUFA-Auskunft
- Keine Jobcenter Anfragen

Nur vollständig eingereichte Anfragen können berücksichtigt werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Ludwigshafen-Oggersheim, im Friedrich-Burschell-Weg, in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Oggersheim zählt zu den beliebten Stadtteilen Ludwigshafens und bietet eine sehr gute Mischung aus Wohnruhe und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in kurzer Zeit erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

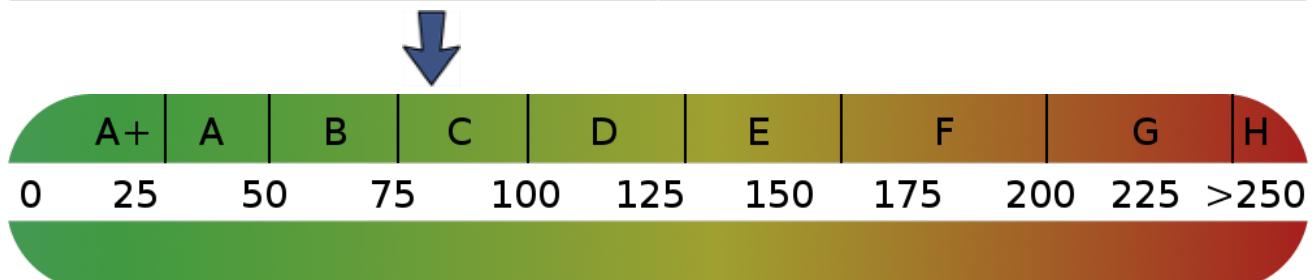
Die Verkehrsanbindung ist gut: Der öffentliche Nahverkehr sowie die Anbindung an das Straßennetz ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Ludwigshafener Innenstadt, von Mannheim sowie der umliegenden Stadtteile und Regionen. Auch die Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen ist zügig gegeben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Terrasse & Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse & Garten



Wohnzimmer mit Blick zum Flur

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick zum WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick zum Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne & Dusche



Bad mit Wanne & Dusche

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Außenansicht Garage & Haus

# Exposé - Grundrisse

