

# Exposé

## Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

**Großzügige 4 Zi. ETW mit Wohlfühlgarantie – Ankleide, Balkon, Garage & Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-420849

### Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
KA. Schreieck

Marie-Juchacz-Allee 44  
67067 Ludwigshafen am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	645 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Entdecken Sie diese geräumige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines charmanten und gepflegten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> überzeugt diese Immobilie durch ihren durchdachten Grundriss, ihre Großzügigkeit und eine Atmosphäre, die sofort das Gefühl von Ankommen und Wohlfühlen vermittelt.

Wohnkomfort, der begeistert

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu entspannten Familienabenden ebenso ein wie zu geselligen Stunden mit Freunden. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Die moderne Einbauküche bietet viel Platz und Komfort für ambitionierte Hobbyköche und lässt keine Wünsche offen.

Rückzugsorte mit Mehrwert

Das großzügige Schlafzimmer mit integrierter Ankleide ist ein echtes Highlight und bietet reichlich Stauraum für Garderobe und persönliche Schätze – ein Ort der Ruhe und Entspannung.

Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie das separate Gäste-WC mit Fußbodenheizung sorgen für Komfort und Entspannung.

Außenbereich & Stauraum

Genießen Sie sonnige Stunden und laue Sommerabende auf Ihrem Balkon mit Wasseranschluss – perfekt für Pflanzenliebhaber.

Zahlreiche Stauraummöglichkeiten wie:

- Vorratsraum
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellkammer

sorgen für Ordnung und Struktur im Alltag.

Parken & Gemeinschaft

Zur Wohnung gehören:

- eine Garage
- ein zusätzlicher Stellplatz

Ideal für Familien und Berufstätige.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 4 Parteien, eingebettet in eine kleine Wohneinheit aus 3 freistehenden Häusern.

Die harmonische Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) trägt zu einem angenehmen und wertschätzenden Wohnumfeld bei.

Fazit:

Diese Eigentumswohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und Lebensqualität in einem ruhigen und gepflegten Umfeld.

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit vermietet und steht ab dem 01.03.2026 zur Verfügung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

# Ausstattung

## AUSSTATTUNG:

- 4 Zimmer
- gelungener Grundriss
- Balkon mit Wasseranschluss & Markise
- Küche mit vollausgestatteter EBK (VHB)
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne u. Dusche
- 1 Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Tageslichtbad u. Gäste-WC
- Granitfliesen
- Vollholz Parkett
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- stellv. mit elektrischen Rollläden
- 1 Vorratsraum
- 1 Hauswirtschaftsraum
- 1 Abstellkammer
- 1 Garage mit elektrischem Tor
- 1 Stellplatz

## Fußboden:

Parkett, Fliesen

## Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Sonstiges

- Baujahr 2004
- erbaut von Haun Bauträger GmbH
- ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche berechnet nach WoFlV (Balkon mit 25 % berechnet)
- ca. 162 m<sup>2</sup> gesamte Fläche (DIN 277)
- Hausgeld 645 € (ETW +Stellplatz)
- Hausgeld 13 € (Garage mit separatem Grundbuch)
- Neue Fassade Jahr 2024 / 2025
- Vermietet, ab dem 01.03.2026 frei
- ETW mit Stellplatz 475000 € + 20.000 € Garage / Gesamtpreis 495000 €

# Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Ludwigshafen-Rheingönheim, in der Marie-Juchacz-Allee.

Rheingönheim zählt zu den beliebten und ruhigen Stadtteilen Ludwigshafens und überzeugt durch seinen dörflichen Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine sehr gute Infrastruktur.

## Ruhig wohnen – urban angebunden

Die Marie-Juchacz-Allee ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre fernab vom Trubel, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

## Optimale Infrastruktur

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar, darunter:

- Supermärkte und Bäckereien
- Apotheken und Ärzte
- Kindergärten und Schulen
- Banken, Restaurants und Cafés

Das Rheingönnheimer Ortszentrum bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Serviceangebote.

## Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut:

Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung

Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt von Ludwigshafen und Mannheim

Mit dem Auto profitieren Sie von einer günstigen Anbindung an die B44 sowie die Autobahnen A650 und A61, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

## Freizeit & Erholung

Die Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung:

- Spazier- und Radwege entlang des Rheins
- Naherholungsgebiete und Grünflächen
- Sportvereine und Freizeitangebote im Stadtteil

Die Kombination aus Natur, Ruhe und Stadtnähe macht Rheingönnheim besonders lebenswert.

## Fazit zur Lage

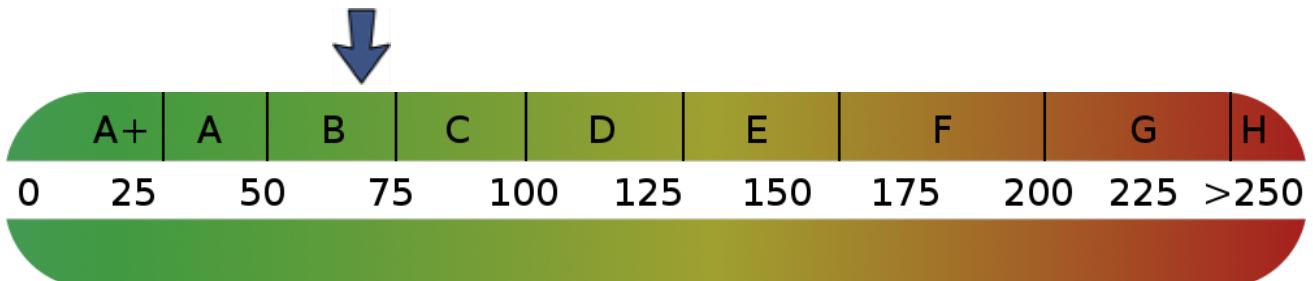
Diese Wohnlage vereint hohe Lebensqualität, Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur. Ideal für Familien, Paare und Berufstätige, die ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohlfühloase

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Schicke EBK

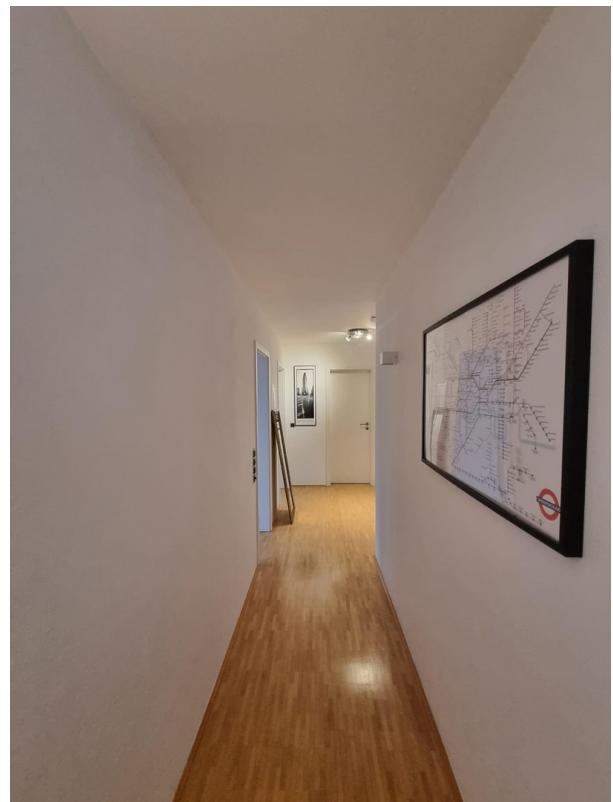
# Exposé - Galerie



Balkon mit Aussicht



Diele



Langer Flur

# Exposé - Galerie



Schickes Tageslichtbad



Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Garage



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Viel Licht

# Exposé - Grundrisse

