

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen

Altbauwohnung mit großem Balkon & Parkblick – sofort frei, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-423639

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Stephan Amthor

67071 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1902	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 5 Wohneinheiten – ruhig gelegen direkt am Park.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine geräumige Wohnküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine praktische Abstellkammer. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich.

Hohe Decken (ca. 3 m), große Fenster und Parkettböden schaffen eine helle, angenehme Wohnatmosphäre mit klassischem Altbaucharme.

Die hochwertige Einbauküche (2014) ist im Kaufpreis enthalten und mit Markengeräten von Neff und Siemens ausgestattet (Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank).

Von der Wohnküche aus gelangt man auf den großen, überdachten Balkon mit Blick ins Grüne – ein echtes Highlight der Wohnung.

Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei.

Energie & Nebenkosten:

- Energieeffizienzklasse D
- Verbrauchsausweis: 106,4 kWh/(m².a)
- Nebenkosten 2024: ca. 180 € / Monat (inkl. Heizung)
- Rücklagen: ca. 70 € / Monat

Die Wohnung liegt laut Abrechnung deutlich unter dem durchschnittlichen Energieverbrauch des Hauses.

!!!Außergewöhnlich niedrige laufende Kosten für eine Altbauwohnung dieser Größe!!!

Wesentliche Modernisierungen:

- 1997 Kernsanierung des Gebäudes (Leitungen, Dämmung, Fenster, Böden, Bad)
- 2009 Neue Buderus Gas-Brennwerttherme
- 2010 Dach neu gedeckt & isoliert
- 2014 Hochwertige Einbauküche
- 2022 Neuer Balkonbelag

Ausstattung

- Großer Balkon mit Parkblick (Nord-West)
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Parkettböden, helle Fliesen
- Eigener Kellerraum mit Stromanschluss
- Gemeinschaftlicher Wasch- & Trockenraum
- Fahrradunterstand
- Mitnutzung der gepflegten Garten- und Grünflächen im Innenhof

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungen sind nach Absprache möglich – ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Der Verkauf über diese Anzeige erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Ludwigshafen-Oggersheim, direkt an einem kleinen Park.

Sehr gute Anbindung:

- Straßenbahnhaltestelle ca. 140 m
- Bahnhof ca. 350 m
- Schnelle Anbindung an B9 und A650

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mannheim, Frankenthal, Mutterstadt und die Rhein-Neckar-Region sind schnell erreichbar.

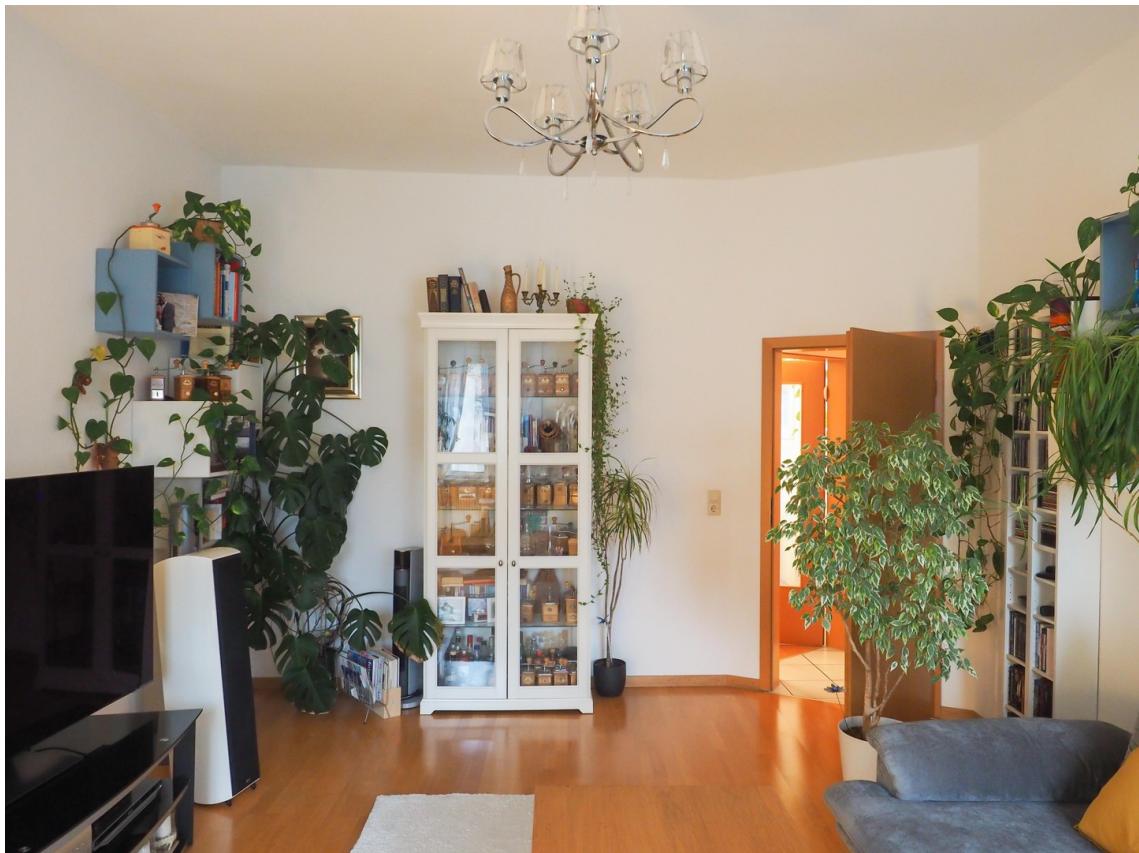
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hof mit Garten



Hausansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche Richtung Balkontür

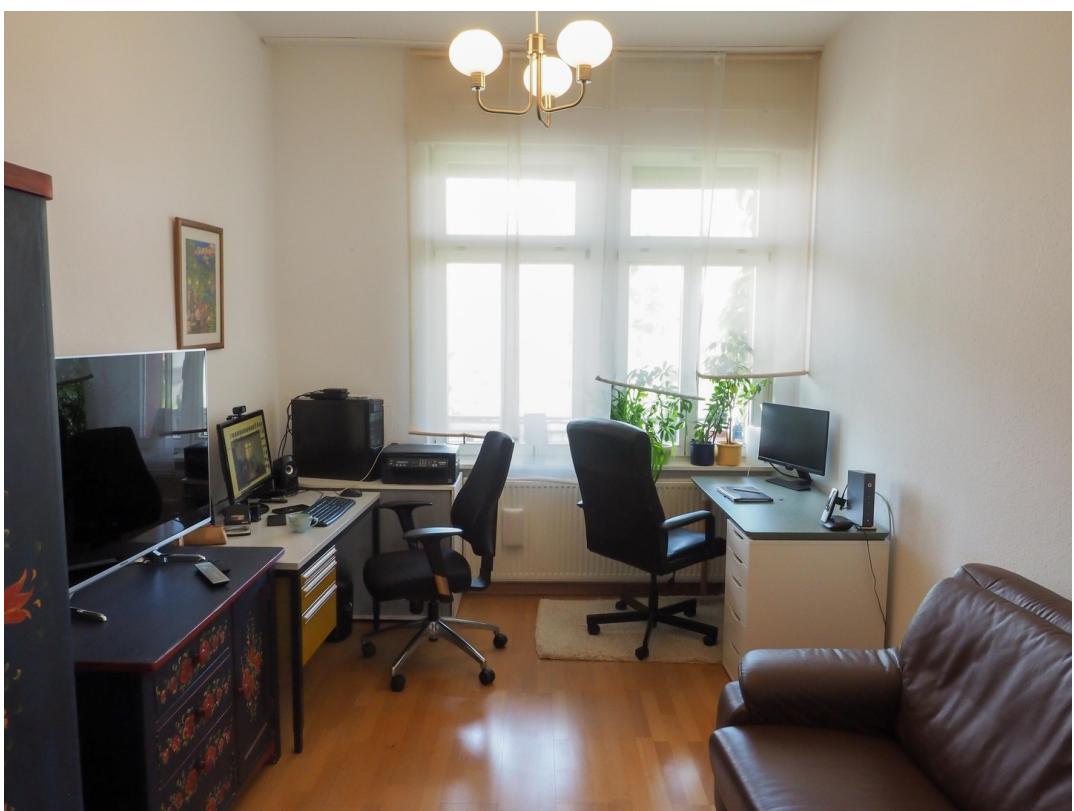


Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie

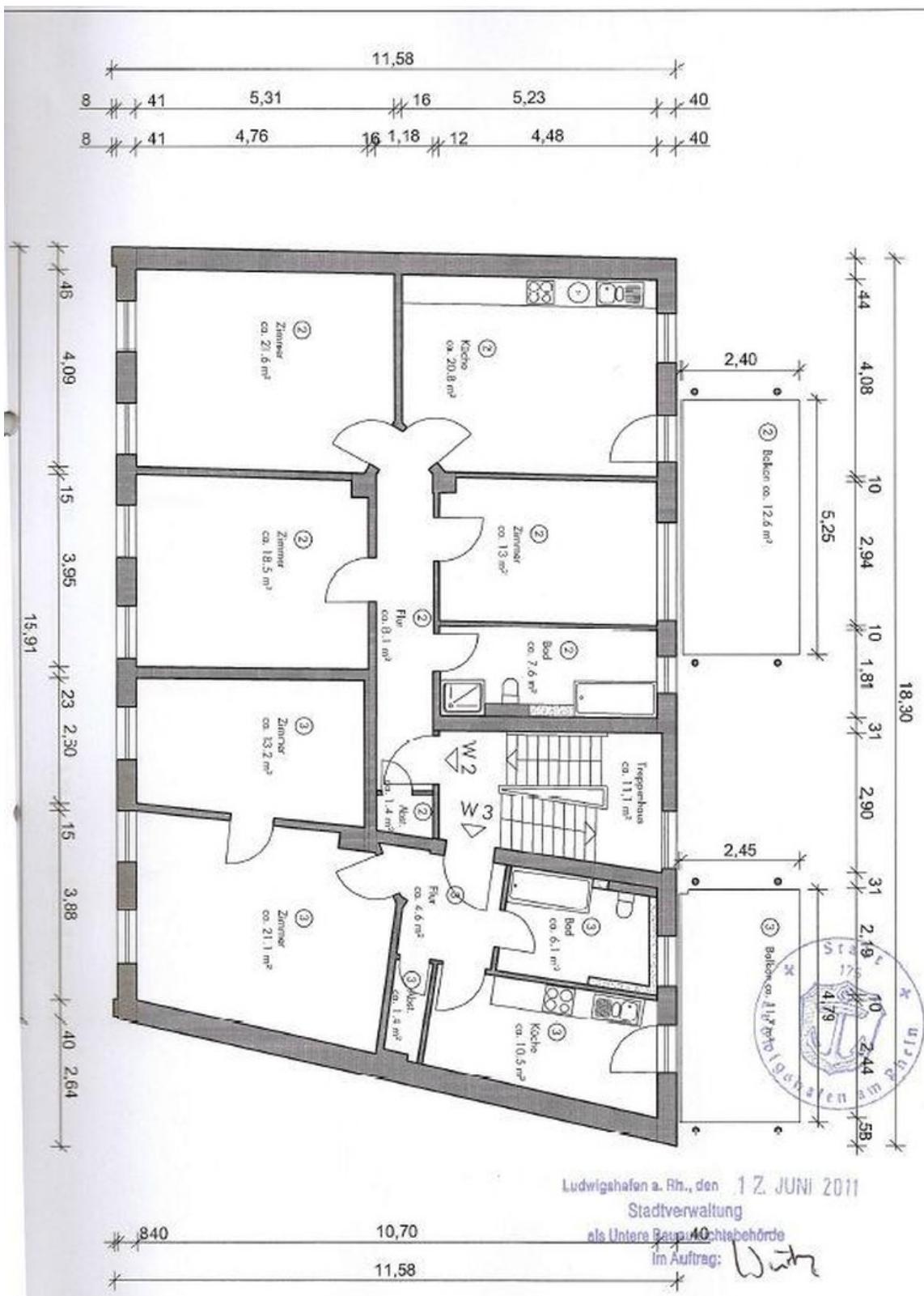


2D Plan



3D Plan

Exposé - Grundrisse



Grundriss (nur №2!)