

# Exposé

## Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

**PROVISIONSFREI: Erstbezug nach Kompletsanierung -  
Helle 3-Zi ETW mit Balkon, Stellplatz, barrierefrei**



Objekt-Nr. OM-429192

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

67065 Ludwigshafen am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	11	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,13 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	551 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie jetzt die seltene Gelegenheit und sichern Sie sich den direkten Erstbezug dieser wunderschönen lichtdurchfluteten, komplett kernsanierter 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Ludwigshafen Gartenstadt im 10. OG eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses direkt vom Eigentümer – ohne Maklerprovision. Genießen Sie den Panorama-Rundumblick über die Dächer von Ludwigshafen Gartenstadt bis zum Pfälzer Wald.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Keine Maklerprovision:

Sie sparen 10.900 € – Kapital, das Sie direkt in Ihre Einrichtung oder Finanzierung investieren können.

- Wohngefühl wie im Neubau

Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung. Keine Renovierung, keine Arbeit, keine versteckten Kosten. Einziehen und direkt wohlfühlen.

- Wohnung mit moderner TOP-Ausstattung:

Lichtdurchflutete Zimmer, ein schöner großer Wohn- & Essbereich mit traumhaftem Ausblick, große helle Küche, ein überdachter riesengroßer Balkon (Loggia) mit Abendsonne und Blick bis zum Pfälzer Wald, Wohlfühl-Tageslichtbad mit Badewanne, großer Regendusche, LED-Leuchtspiegel und beheizbarem Handtuchhalter, Modernes Gäste-WC mit LED Leuchtspiegel, praktischer Abstellraum in der Wohnung, eigener Kellerraum und PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus.

- Ruhige und dennoch zentrale Lage:

Natur vor der Haustür - Die Große Blies und der Maudacher Bruch sind Ihre Naherholungsgebiete für den täglichen Urlaub vom Alltag direkt vor der Haustür.

Kurze Wege: Dank der perfekten Anbindung an die B9 und A650 sowie den ÖPNV sind Sie in Rekordzeit in der Ludwigshafener City, bei der BASF, in Mannheim oder Speyer.

Alles da: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung. Ein ideales Zuhause für Menschen, die das Grüne lieben, aber gleichzeitig die Vorzüge der Metropolregion Rhein-Neckar nutzen möchten.

- Zukunftssicheres Investment:

Sollten sich Ihre Lebenspläne ändern, lässt sich diese Wohnung aufgrund ihrer Ausstattung und Lage jederzeit hervorragend als Kapitalanlage vermieten. Mit einer Rendite von 4,2 % ist sie ein wertstabilisator Baustein für Ihre Altersvorsorge.

Wenn Sie eine bezugsfertige lichtdurchflutete Wohnung mit Neubau-Wohngefühl suchen - ohne Maklerprovision und ohne Renovierungsaufwand - ist das hier eine seltene Gelegenheit. Sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigstermin und machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Lebensqualität trifft auf beste Infrastruktur -

Die Immobilie befindet sich in der begehrten Gartenstadt, einem der grünsten und familienfreundlichsten Stadtteile von Ludwigshafen am Rhein. Das beiden

Naherholungsgebiete "Maudacher Bruch" und der Badesee "Große Blies" befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre ruhige, gewachsene Nachbarschaft aus und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

Perfekte Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, sowie alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Familienfreundlichkeit: Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Nähe, was die Lage besonders für junge Paare und Familien attraktiv macht.

Schnelle Autobahnangebote: In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A650 und die B9. Damit liegen die wirtschaftlichen Zentren wie die BASF, das Zentrum von Mannheim oder auch Städte wie Speyer und Bad Dürkheim in unmittelbarer Schlagdistanz (ca. 10–15 Minuten Fahrtzeit).

Öffentlicher Nahverkehr: Mehrere Bushaltestellen (z.B. Niederfeld oder Hochfeldstraße) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von dort aus bringen Sie die Linien der RNV zügig zum Hauptbahnhof Ludwigshafen oder direkt in die City.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,83 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Kleiner Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

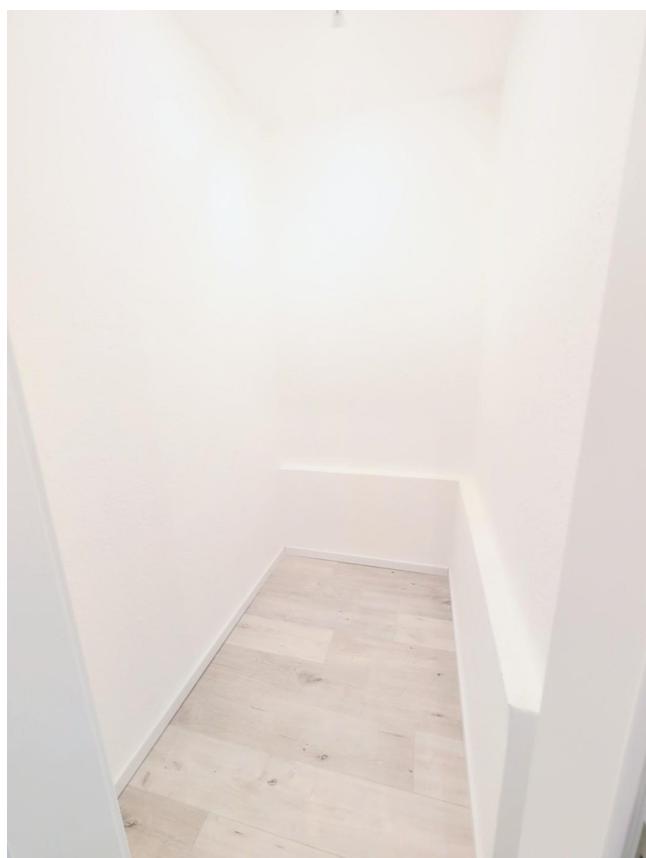


WC

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

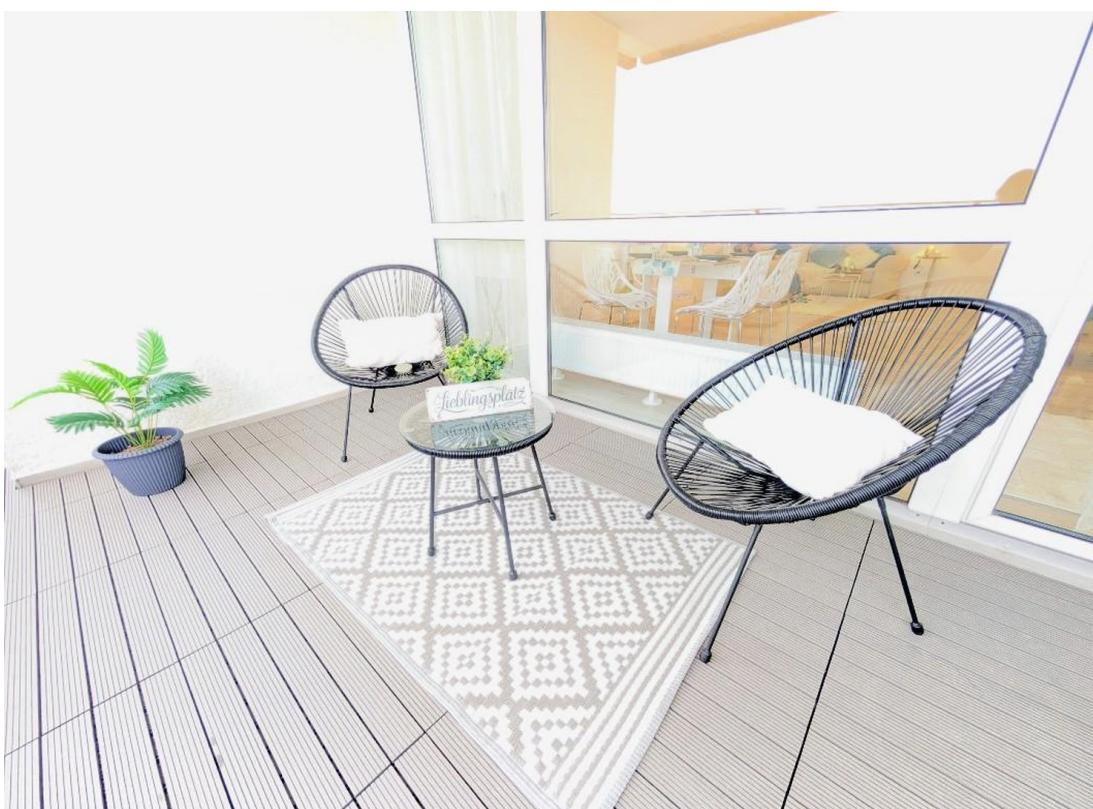


Abstellraum

# Exposé - Galerie



Balkon / Loggia



Balkon / Loggia

# Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick am Abend