

# Exposé

## Wohnung in Ludwigshafen

### Ein Zuhause zum Ankommen – sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-430175

#### Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vanessa Mannherz

Leopoldstraße 48  
67063 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	96,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,60 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vermittelt sofort ein Gefühl von Ruhe, Struktur und Alltagstauglichkeit – ein Ort, an dem man gerne nach Hause kommt.

Der Wohnbereich mit integrierter Küche bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung. Hier entsteht Raum für gemeinsames Kochen, Gespräche am Abend und entspannte Routinen im Alltag. Die klare Raumaufteilung wirkt offen, ohne unruhig zu sein, und lässt sich flexibel möblieren.

Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während das zusätzliche Zimmer ideal als Kinderzimmer, Homeoffice vielseitig nach den eigenen Bedürfnissen genutzt werden kann. Ein Balkon ergänzt die Wohnung und schafft einen angenehmen Ausgleich zum Innenraum. Das modern sanierte Badezimmer fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Diese Wohnung eignet sich besonders für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein gepflegtes, modernes Zuhause mit Wohnqualität legen.

Keyfacts:

- 3 Zimmer im 1. OG
- Wohnbereich mit Küche
- Balkon
- Modernes Bad
- Saniert
- Duplex-Stellplatz

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Friesenheim, einer der begehrtesten und etabliertesten Wohnlagen in Ludwigshafen. Der Stadtteil steht für eine gelungene Kombination aus Wohnqualität, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermarkt, Bäckerei und Drogerie sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich finden sich im Umfeld weitere Geschäfte, Cafés und Restaurants. Für Familien mit Kindern sind Spielplätze sowie Schulen und Kindergärten in erreichbarer Nähe vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahn-Haltestellen sind jeweils ca. 4–6 Gehminuten entfernt, sodass Ziele in Ludwigshafen, Mannheim oder Umgebung schnell erreichbar sind. Die Autobahnen A6 und A650 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Insgesamt bietet Friesenheim eine attraktive Mischung aus Wohnqualität, Infrastruktur und Verkehrsanbindung – eine Lage, die langfristig gefragt ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Grundriss visualisiert

# Exposé - Galerie



Küche visualisiert



Badezimmer visualisiert



# Exposé - Galerie



Haus visualisiert



Haus visualisiert