

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ludwigshafen am Rhein provisionsfreie und freundliche 1,5 Zimmer Wohnung in ruhigem MFH



Objekt-Nr. **OM-438779**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **123.000 €**

Ansprechpartner:
Reinhold Staufer

67071 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,27 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	19,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	10 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche Wohnung (Wohnungsnummer 2 im Grundriss) befindet sich in einem 1969 gebauten Mehrfamilienhaus mit 7 Parteien. Die Wohnung mit knapp 40 m² befindet sich im Erdgeschoss auf der Hausrückseite, wodurch sie sehr ruhig gelegen ist. Im gefliesten Tageslichtbad befinden sich Waschbecken, Badewanne mit Duschwand, WC sowie ein Anschluss für die Waschmaschine. Im großzügig gestalteten Wohnzimmer befindet sich eine Küchenzeile. Im Schlafzimmer befindet sich der Zugang zum Balkon, auf dem im Sommer die Sonnenuntergänge entspannt genossen werden können.

In allen Räumen befinden sich doppelt verglaste Fenster. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie eine Garage im Hof.

Die letzte Modernisierung fand 2024 statt (Heizungspumpe und Warmwasserspeicher).

Für sämtliche Anliegen insbesondere die Abrechnungen der Nebenkosten hat die Wohnungseigentümergeinschaft eine Hausverwaltung beauftragt. Die Nebenkosten betragen aktuell rund 213 €/Monat zzgl. Strom. Darin enthalten sind 9,81 € für Instandsetzungsrücklagen.

Entgegen dem ursprünglichen Grundriss befindet sich die Küche mittlerweile im Wohnzimmer. Das zweite Zimmer, das den Zugang zum Balkon ermöglicht, ist das Schlafzimmer.

Die Wohnung wird aktuell noch durch den Eigentümer bewohnt. Auszug ist Ende Mai geplant.

Ausstattung

Baujahr 1969

1,5 Zimmer

Wohnfläche ca. 39,27 m²

Nutzfläche ca. 19 m²

unvermietet

Erdgeschoss

Wohnzimmer mit Einbauküche

Schlafzimmer

Bad mit Badewanne

Waschmaschinenanschluss

doppelt verglaste Fenster

Zentralheizung (Öl)

Balkon

Keller

Garage

Anschlüsse: Telefon, Kabel

Energieeffizienzklasse: F

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Oggersheim ist sowohl der größte als auch einer der bekanntesten Stadtteile Ludwigshafens. Neben zahlreichen Arztpraxen gibt es das international bekannte BG-Unfallkrankenhaus für Brandverletzte. Der Stadtteil bietet eine breite Palette an Schulen: mehrere Kitas, Grundschulen, Realschule plus, die IGS Ernst Bloch sowie Förderschulen.

Oggersheim verfügt über Gewerbe- und Einkaufsgebiete, eine umfassende Versorgung mit kurzen Wegen. Die nächste Bushaltestelle liegt zu Fuß nur 3 Minuten entfernt; die nächste Straßenbahnhaltestelle nur 10 Minuten. Von Oggersheim aus besteht eine sehr gute Anbindung an Ludwigshafen-Zentrum, Mannheim und die Umgebung. Die Autobahnen A650, A61, A65 und die Bundesstraße B9 sind sehr schnell erreichbar.

Oggersheim bietet viele Möglichkeiten zur Erholung im Grünen: Der Stadtpark und kleinere Grünanlagen im Ortskern. Naturnahe Erholungsgebiete wie Melm-Willersinn im Norden, der Backsteinweiher sowie das Maudacher Bruch im Süden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	177,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur



Haus Vorderansicht

Exposé - Galerie



Haus Rückansicht



Hof/Garage

Exposé - Grundrisse

