

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

**Provisionsfrei | Helle 3-Zimmer-Wohnung | Erstbezug
nach Komplettsanierung | mit Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-439378

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Karlsbader Straße 7
67065 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,13 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nutzen Sie jetzt die seltene Gelegenheit und sichern Sie sich den direkten Erstbezug dieser wunderschönen lichtdurchfluteten, komplett kernsanierten 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 ca. 10.000 € – Kapital, das Sie direkt in Ihre Einrichtung oder Finanzierung investieren können.

- Wohngefühl wie im Neubau

Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung (Bäder + Gäste WC komplett neu inkl. Wasserleitungen, Absperrventile, Badewanne, Regendusche, Toiletten, Waschbecken, Böden, Wände, Heizkörper, Elektrik, Türen), 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 realistisch erzielbaren Rendite von ca. 4,3 % ist sie ein wertstabiler Baustein für Ihre Altersvorsorge.

Das Hausgeld beträgt 534€. (Bei Vermietung sind 384€ auf den Mieter umlegbar). Darin enthalten sind alle Allgemeinkosten (Hausmeister, Müll, etc.), Wasser (warm+kalt), Heizkosten sowie die Instandhaltungsrücklage.

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 Besichtigungstermin 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 Badensee "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 Autobahnanbindung: 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Kinder- / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinder- / Arbeitszimmer



Gäste - WC



Flurbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Zugang zur Loggia



Balkon

Exposé - Galerie



Überdachter Balkon



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick Abenddämmerung



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Abstellraum