

# Exposé

## Wohnung in Ludwigshöhe

**Schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung im EG \* keine Käuferprovision**



Objekt-Nr. OM-443801

**Wohnung**

Verkauf: **286.000 €**

Ansprechpartner:  
Jochem

55278 Ludwigshöhe  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	90,36 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Ortsrandlage von 55278 Ludwigshöhe. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 6-Familienhauses aus dem Jahr 1993 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Außenflächen.

Die Wohnung bietet eine Brutto-Wohnfläche von 90,36 qm und verfügt über drei Terrassen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich bieten.

Zusätzlich stehen eine gemeinschaftliche Waschküche mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, ein eigener Kellerraum sowie zwei PKW-Stellplätze (im Kaufpreis enthalten) zur Verfügung.

Ausstattung & Besonderheiten:

- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC, Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken
- Separates WC
- 3 Terrassen und Gartenmitbenutzung
- Ruhige Erdgeschosslage am Ortsrand
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- 2 PKW Stellplätze inklusive

Gebäude & Technik:

- Baujahr: 1993
- 6 Parteienhaus
- Gasheizung (erneuert 2024)
- Energiebedarf: 113,6 kWh/(qm\*a)
- Energieeffizienzklasse D

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Sonstiges:

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung wurde 2016 modernisiert (Anstrich, Böden).

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Anfrage.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in verkehrsberuhigter Lage am Ortsrand von Ludwigshöhe. Die Umgebung bietet eine angenehme, entspannte Wohnatmosphäre mit guter Anbindung nach Guntersblum, Dienheim und Oppenheim.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur / Diele



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Badezimmer

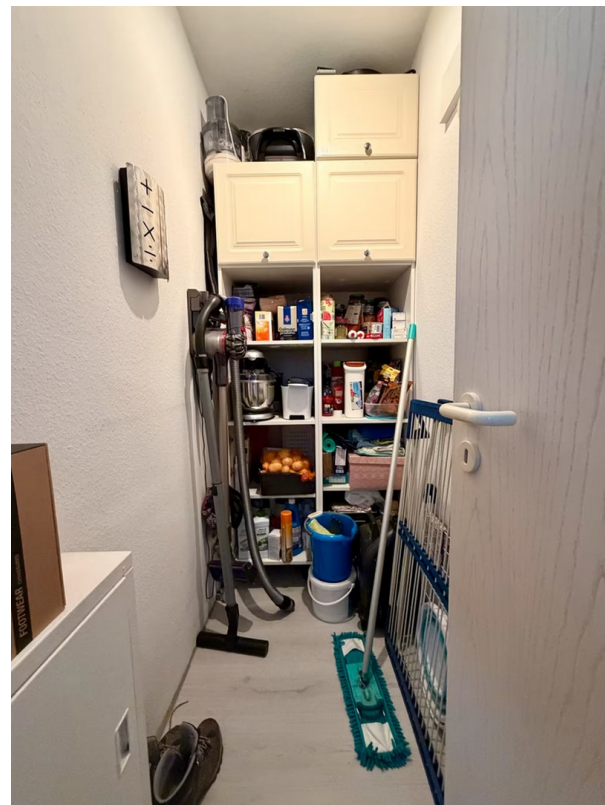
# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Doppelwaschbeck



Gästebad



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Blick von der Hauptterrasse