

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

**PANORAMABLICK zum Pfälzer Wald | PROVISIONSFREI –
3-Zi-Erstbezug nach Komplettanierung | Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-451637

Wohnung

Verkauf: **249.900 €**

Karlsbader Straße 7
67065 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohntraum mit Blick zum Pfälzer Wald – Moderne 3-Zimmer Eigentumswohnung mit großer Loggia direkt vom Eigentümer, ohne Maklerprovision!

In dieser besonderen, lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 10. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage verbindet sich modernes Design mit einer unvergleichlichen Aussicht. Nach einer hochwertigen Komplettsanierung erwartet Sie hier ein Wohngefühl auf Neubau-Niveau. Genießen Sie jeden Abend den Sonnenuntergang über dem Pfälzer Wald von Ihrer eigenen großen Loggia aus.

Ausstattungs-Highlights: Hier können Sie direkt einziehen. Mit Liebe zum Detail wurde bereits alles für Sie vorbereitet:

- Design-Bäder: Ein Tageslichtbad, das zur Wellness-Oase wird (Regendusche, Badewanne, Handtuchheizkörper) plus ein separates, modernes Gäste-WC.
- Frisch saniert: Erneuerung von Wasserleitungen, Heizkörpern, Türen, Böden, Sicherungen.
- Raumwunder: Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur riesigen Panorama-Loggia mit wunderschönem Ausblick zum Pfälzer Wald.
- Praktische Details: Integrierter Abstellraum, eigener Keller sowie ein fester PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus.

Komfort & Barrierefreiheit

Das Gebäude verfügt über zwei moderne, stufenlos zugängliche Aufzüge, die Sie bequem und sicher direkt bis in das 10. Stockwerk bringen. Auch innerhalb der Wohnung wurde auf maximalen Komfort geachtet. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Bewegungsfreiheit. Damit ist dieses Objekt nicht nur ein modernes Zuhause für junge Familien, sondern auch ein idealer, zukunftssicherer Altersruhesitz.

Investment & Fakten: Nicht nur als Eigenheim, auch als Kapitalanlage glänzt dieses Objekt mit einer attraktiven Rendite von ca. 4,7 % bei einer realistischen Kaltmiete von ca. 1.050€/Monat.

- Hausgeld: 486 € (darin enthalten sind 188€ Euro verbrauchsabhängige Heizkosten, Kalt- und Warmwasser, Instandhaltungsrücklage sowie alle sonstigen Kosten). Vom Hausgeld sind 337€ Euro auf den Mieter umlegbar.
- IHR CASH-VORTEIL: Da Sie ohne Makler kaufen, sparen Sie rund 9.600 € an Maklergebühren !

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Wohnen im Naherholungsgebiet

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil Gartenstadt – der "grünen Lunge" Ludwigshafens. Hier genießen Sie die seltene Kombination aus Komfort und direkter Nähe zur Natur. Das weitläufige Naturschutzgebiet "Maudacher Bruch" sowie der idyllische Badesee "Große Blies" liegen praktisch vor Ihrer Haustür und laden zu täglichen Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Badetagen ein.

Maximale Flexibilität in der Metropolregion

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar erstklassig:

- PKW: Über die schnell erreichbaren Anschlüsse zur B9 und A650 sind Sie perfekt vernetzt. Die BASF, das Zentrum von Mannheim, Speyer oder die Weinstraße bei Bad Dürkheim erreichen Sie in nur etwa 10 bis 15 Minuten.
- ÖPNV: Die Anbindung an den Nahverkehr ist exzellent. Die Haltestellen "Niederfeld" und "Hochfeldstraße" sind nur wenige Schritte entfernt und bieten eine sehr gute Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich mit Ausblick



Tageslicht-Badezimmer

Exposé - Galerie



Tageslicht-Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Arbeitszimmer



Küche

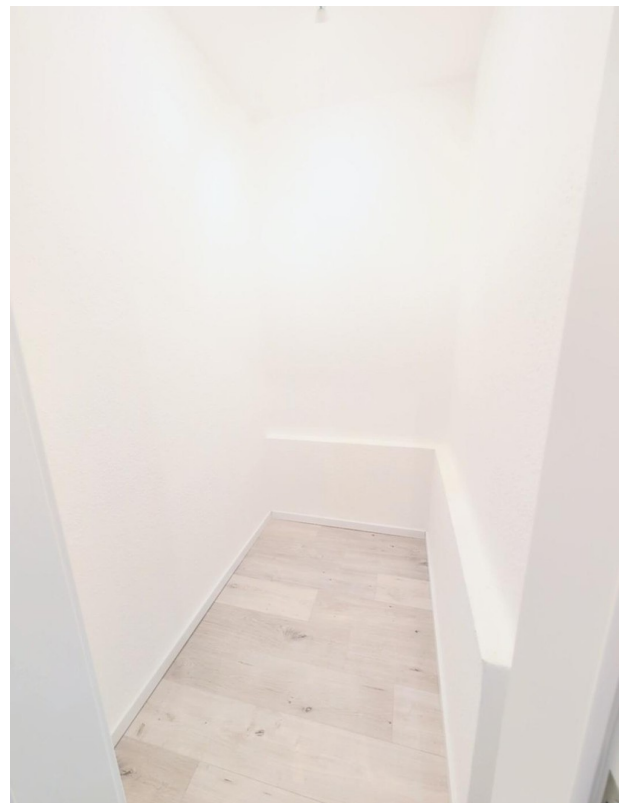
Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC



Abstellraum

Exposé - Galerie



AusblickBalkon



Panoramablick Balkon

Exposé - Galerie



Wohnbereich