

Exposé

Terrassenwohnung in Ludwigshafen

**Moderne gehbehindertengerechte 122 m²
Erdgeschosswohnung mit 250m² Garten in
Ludwigshafen-Melm**



Objekt-Nr. **OM-456969**

Terrassenwohnung

Verkauf: **523.000 €**

Ansprechpartner:
Lisa Jopp

67071 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.12.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	122,60 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	475 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2020 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Platzangebot und einer besonders familienfreundlichen Lage. Mit ca. 122 m² Wohnfläche sowie einem ca. 250 m² großen privaten Garten bietet die Immobilie ein Wohngefühl, das fast einem Haus gleichkommt.

Der durchdachte Grundriss sorgt für helle, großzügige Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Konzepte. Der direkte, schwellenlose Zugang zum eigenen Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet perfekte Bedingungen für Entspannung, Spielen oder gesellige Stunden.

Ein weiterer großer Vorteil ist die gehbehindertengerechte Ausführung der Wohnung: Der barrierearme Zugang, der vorhandene Aufzug sowie die praktische Lage im Erdgeschoss ermöglichen komfortables Wohnen auch bei eingeschränkter Mobilität und bieten zusätzliche Zukunftssicherheit.

Ausstattung im Überblick:

- * ca. 122 m² Wohnfläche
- * 4 Zimmer (flexibel nutzbar)
- * Eichenparkettboden
- * große Badewanne, ebenerdige Dusche und Handtuchheizkörper im Bad
- * hochwertige Küche mit Kochinsel
- * ca. 250 m² eigener Garten mit 20 m² Terrasse, elektrischer Markise, gemauertem Hochbeet, Bewässerungsanlage und zweiter Terrasse mit Biohort-Gerätehaus
- * Baujahr 2020 (neuwertiger Zustand)
- * gehbehindertengerechte Bauweise
- * Aufzug im Gebäude
- * selbstöffnende Türen außerhalb der Wohnung per Taster
- * extrabreiter Tiefgaragenstellplatz mit Steckdose
- * eigener Kellerraum mit Steckdose und Licht
- * Möglichkeit, Fahrräder sicher im Keller abzustellen
- * ruhige Lage in zweiter Reihe
- * Kabel- und LAN-Dosen in jedem Zimmer
- * zusätzlicher Waschkraum im Keller für Waschmaschine und Trockner; außerdem Anschlüsse in der Abstellkammer für die Waschmaschine

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne, energieeffiziente Bauweise: Die komfortable Fußbodenheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen über ein effizientes Blockheizkraftwerk in Kombination mit einer Gastherme – eine zukunftsorientierte Lösung mit optimiertem Energieverbrauch und reduziertem CO₂-Ausstoß. Dadurch ist der Verbrauch für das Heizen sehr niedrig.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Das Übernahmedatum kann noch besprochen werden, eventuell früher.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten zweiten Reihe am Albert-Hauelsen-Ring und ist damit ideal für alle, die Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen. Ein Kindergarten befindet sich nur etwa 50 Meter entfernt, eine Schule ist in ca. 1 km erreichbar, und Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenfalls in angenehmer Nähe. Weiterhin sind mehrere Bushaltestellen in der Nähe, die regelmäßig fahren, auch Nachts.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

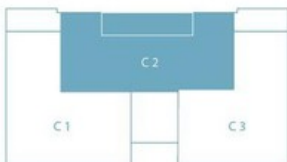


Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS
WOHNUNG C 2



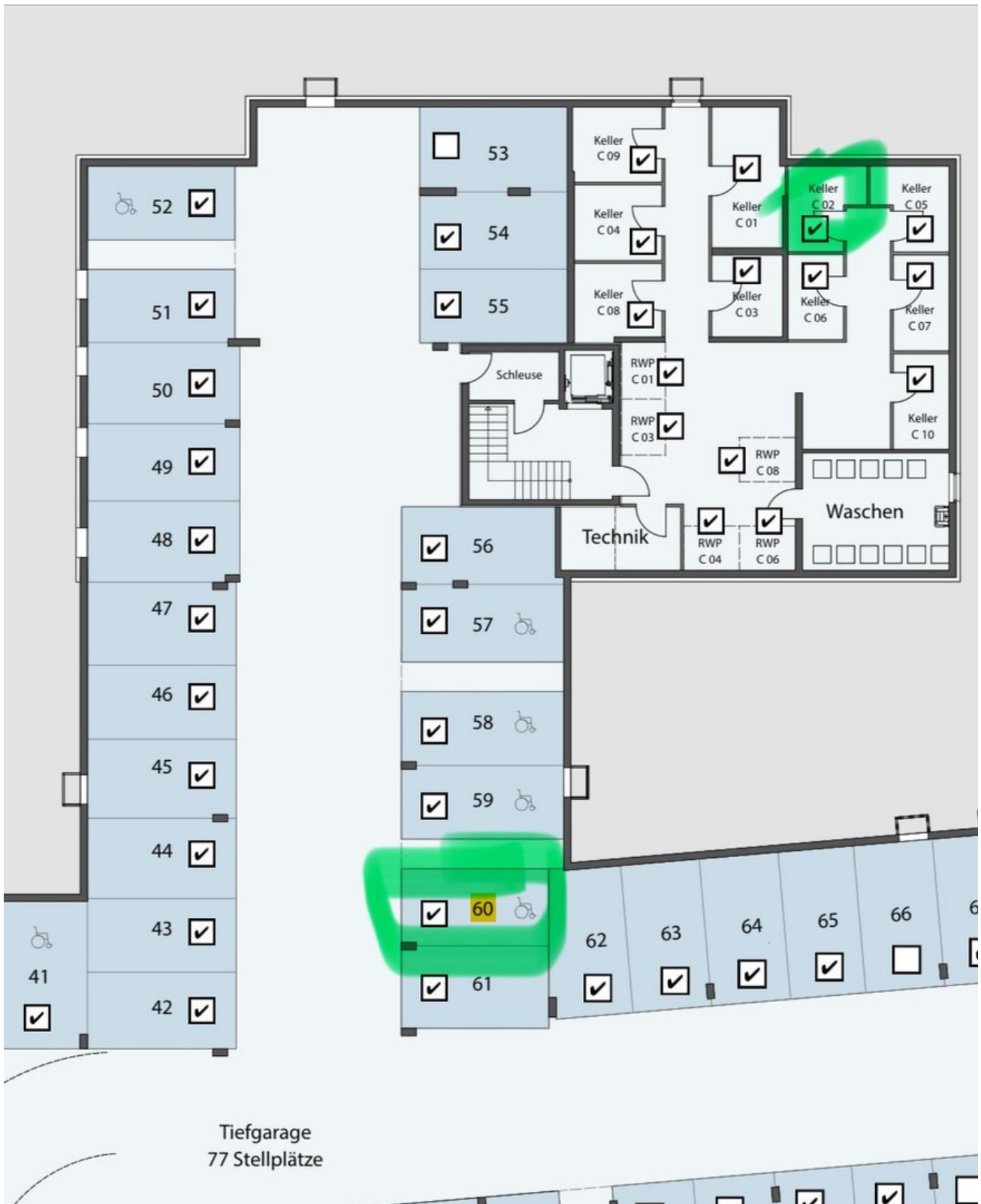
Maßstab
ca. 1:100



Wohnung C 2 – 4 ZKB, ca. 122,6 m²
Gäste-WC, Abstellkammer/Technik,
Terrasse, privater Gartenanteil

6 | HAUS C

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

