

# Exposé

## Wohnung in Waldsee

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Doppelparker in Waldsee



Objekt-Nr. OM-457554

#### Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Van Lai Nguyen

67165 Waldsee  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im 1. OG in angenehmer Wohnlage in Waldsee. Mit rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine ideale Größe für Singles sowie Paare.

Das Wohnzimmer präsentiert sich besonders großzügig und lichtdurchflutet, wodurch ein angenehmes Wohngefühl entsteht. Der Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet einen schönen Platz zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine separate Küche. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für praktischen Stauraum.

Ein weiterer Vorteil: Der Waschbereich befindet sich separat im Keller, sodass Waschen und Trocknen bequem außerhalb der Wohnung erfolgen kann. Dies schafft Platz und Ruhe im Wohnbereich.

Renovierungen / Modernisierungen:

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Die Heizung ist ein modernes

Brennwertgerät von Viessmann

(eingebaut 2022)

- Die Balken an den Dachgauben wurden frisch lackiert

- Die Balkongeländer wurden frisch

lackiert

- Die Fassade wurde erneuert

## Ausstattung

Ausstattung und Highlights

- 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helles, großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Bad und Dusche
- Balkon
- Einbauküche inklusive
- Moderne Gasheizung Viessmann

Brennwertgerät (2022)

- Fassade modernisiert
- Kellerraum und Doppelparker
- Gemeinschaftlicher Waschbereich
- Schöner Gemeinschaftsgarten

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Mietinformationen:

- aktuell Kaltmiete 650€ mtl.
- Staffelmietvereinbarung: Erhöhung um 20€ alle zwei Jahre

Aktuell: Die Wohnung ist aktuell vermietet

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Waldsee, einer beliebten Gemeinde in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Die nahegelegenen Rheinauen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Städte Ludwigshafen, Mannheim und Speyer schnell erreichbar – ideal für Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

