

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

Provisionsfrei: Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, saniertem Bad und Hobbyraum



Objekt-Nr. OM-462810

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Graner

Georgh-Herwegh-Straße 28
67061 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	238 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Ludwigshafen-Süd.

Mit einer Wohnfläche von ca. 83,5 m² plus 10 m² Nutzfläche in einem Hobbyraum und einem 8 m² Kellerraum überzeugt sie durch einen praktischen Grundriss, helle Räume und zwei attraktive Außenbereiche in Form einer Loggia sowie eines zusätzlichen Balkons.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem das Badezimmer erneuert, sämtliche Wand- und Bodenbeläge überarbeitet sowie Malerarbeiten durchgeführt. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem zeitgemäßen und sofort bezugsfertigen Zustand.

Der durchdachte Grundriss bietet ein großzügiges Wohnzimmer, zwei weitere gut nutzbare Schlafzimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer sowie einen zentralen Flur. Die Loggia und der zusätzliche Balkon erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten. Eine separate Mansarde kann als Hobbyraum genutzt werden. Zusätzlich gibt es genug Stauraum in einem großen eigenen Keller.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und bietet eine attraktive Kombination aus guter Raumaufteilung, solider Bausubstanz und sofortiger Nutzbarkeit.

Ausstattung

- ca. 83,5 m² Wohnfläche
- zusätzlich ca. 10 m² Nutzfläche in der Mansarde
- ca. 8 m² Kellerraum
- drei gut geschnittene Zimmer
- modernisiertes Badezimmer
- neue Bodenbeläge in den Wohnräumen
- frisch renovierte Wand- und Deckenflächen
- neue Steckdosen und Schalter
- separate Küche mit zwei Einbauschränken
- Loggia und zusätzlicher Balkon
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Gas-Etagenheizung
- sofort bezugsfrei
- provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Graner und Kohnert Immobilien GmbH

Meeräckerstraße 30a

68163 Mannheim

HRB 741436

Lage

Die Wohnung befindet sich in Ludwigshafen-Süd, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Die Innenstadt von Ludwigshafen sowie die Mannheimer Innenstadt liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle Anbindung innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Nähe zum Rhein, verschiedene Grünflächen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sorgen für einen hohen Wohnwert. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen der Region.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer soliden Wohnnachfrage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	298,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Küche Bild 1

Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



ca. 10 m² Mansarde/Hobbyraum



ca. 8 m² Keller

Exposé - Grundrisse

