

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche & Tageslichtbad



Objekt-Nr. OM-465190

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Wolf

Seydlitzstraße 4
67061 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	387 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Erstbezug nach Modernisierung: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche & Tageslichtbad****

Zum Verkauf steht eine frisch modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in zentraler Lage von Ludwigshafen.

Die Wohnung überzeugt durch eine sehr gute Raumaufteilung, helle Räume, hohe Decken und ein angenehmes Wohngefühl. Alle drei Zimmer sind separat über den Flur erreichbar und dadurch flexibel nutzbar – ideal für Paare, kleine Familien, Homeoffice oder Kapitalanleger.

Es wurde ein hochwertiger Marken-Vinylboden in moderner Holzoptik verlegt, ergänzt durch schlanke weiße Sockelleisten. Die Wohnung wurde mit modernen, hochwertigen LED-Deckenleuchten ausgestattet. Die hohen Decken sorgen für ein freundliches und großzügiges Raumgefühl. Nach der Modernisierung steht die Wohnung zum Erstbezug bereit.

Die Küche hat direkten Zugang zum Balkon. Der Balkon ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet Blick auf den großen Baum im Innenhof.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und verfügt über hochwertige Markengeräte: Kochfeld und Backofen von Bosch sowie eine Spülmaschine von Siemens. Ergänzt wird die Küche durch eine goldene Armatur mit ausziehbarer Brause sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das Tageslichtbad ist mit modernen LED-Deckenspots von Paulmann, einer großzügigen Eckbadewanne mit Duschmöglichkeit, einem freischwebenden Waschtisch und einem besonderen Design-Waschbecken aus echtem Stein ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung. Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme. Dadurch ist keine eigene Heizungsanlage im Haus erforderlich, was insbesondere im Hinblick auf Wartung und zukünftige Heizungsmodernisierung ein praktischer Vorteil für die Eigentümergemeinschaft ist.

Zur Wohnung gehört außerdem eine ca. 10 m² große Kellereinheit, die größer als üblich ausfällt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus umfasst nur 7 Wohneinheiten mit einer angenehmen Eigentümergemeinschaft, in der die Eigentümer überwiegend selbst im Haus wohnen. Die Verwaltung erfolgt durch eine seriöse Hausverwaltung; ein zuverlässiger Hausmeisterdienst ist vorhanden. Es bestehen keine Sonderumlagen, keine anstehenden Maßnahmen und kein Instandhaltungsstau.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt ca. 21.640 €. Der aktuelle monatliche Hausgeldvorschuss liegt bei 387 €, davon entfallen 25 € auf die Erhaltungsrücklage.

Die Lage ist sehr zentral: Die Wohnung befindet sich im Zentrum von Ludwigshafen mit sehr guter Infrastruktur direkt vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Supermarkt, Postfiliale, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.

Parken ist direkt im Bereich des Hauseingangs möglich.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

****Highlights auf einen Blick:****

- Erstbezug nach Modernisierung
- ca. 78 m² Wohnfläche inkl. anteilig angerechnetem Balkon
- 3 Zimmer, alle separat über den Flur erreichbar
- 1. Obergeschoss
- Balkon zum ruhigen Innenhof mit Blick ins Grüne
- moderne Einbauküche inklusive

- Bosch-Kochfeld und Bosch-Backofen
- Siemens-Spülmaschine
- Tageslichtbad
- großzügige Eckbadewanne mit Duschköglichkeit
- freischwebender Waschtisch mit Design-Steinwaschbecken
- LED-Deckenspots von Paulmann
- neue robuste Marken-Vinylböden in Holzoptik
- moderne weiße Sockelleisten
- erneuerte Markenfenster mit Wärmeschutzverglasung
- hohe Decken mit angenehmem Raumgefühl
- Fernwärme
- ca. 10 m² großer Kellerraum
- kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 7 Wohneinheiten
- seriöse Hausverwaltung und Hausmeisterdienst
- keine Maklerprovision
- sofort bezugsfrei

Ausstattung

- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Einbauküche inklusive Bosch-Kochfeld, Bosch-Backofen, Siemens-Spülmaschine
- Tageslichtbad
- großzügige Eckbadewanne mit Duschköglichkeit
- freischwebender Waschtisch mit Design-Steinwaschbecken
- LED-Deckenspots
- Neue robuste Marken-Vinylböden in Holzoptik
- Neue Markenfenster mit Wärmeschutzverglasung
- hohe Decken mit angenehmem Raumgefühl
- Fernwärme

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Zentrum von Ludwigshafen mit sehr guter Infrastruktur direkt vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Supermarkt, Postfiliale, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar; auch die Walzmühle sowie weitere Angebote in der Umgebung liegen in komfortabler Nähe. Direkt vor der Haustür befindet sich der Pfalzgrafenplatz mit Grünbereich und Spielplatz, während der Balkon ruhig zum Innenhof mit Blick ins Grüne ausgerichtet ist. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und bieten eine gute Anbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	173,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- und Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badewanne



Eingangsbereich / Flur



Grundriss

Exposé - Grundrisse

