

# Exposé

## Wohnung in Ludwigshafen

**Komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen  
– Ihr neues Zuhause in Friesenheim!**



Objekt-Nr. OM-468203

**Wohnung**

Verkauf: **275.000 €**

67063 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Treten Sie ein und fühlen Sie sich wohl! Diese wunderschöne, komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1961. Auf großzügigen 85 Quadratmetern erwartet Sie ein exzellenter Zustand, der keine Wünsche offenlässt. Sie können direkt einziehen und Ihr neues Leben in Friesenheim beginnen.

Über den zentralen Flur erreichen Sie alle Räume. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu einem charmanten kleinen Balkon. Von hier aus gelangen Sie in das geräumige Elternschlafzimmer, das mit einem weiteren, eigenen Balkon mit parkähnlichem Ausblick besticht. Der herrliche Blick ins Grüne lädt zu entspannten Stunden nach Feierabend ein. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zudem ein helles Kinderzimmer, das sich auch ideal als Büro nutzen lässt, eine separate Küche sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche.

Die Wohnung wurde kürzlich komplett saniert und verfügt über einen hochwertigen Vinylboden, neue Türen, ein komplett saniertes Badezimmer (inkl. Leitungen) sowie neue Elektrik und natürlich neu angelegte Wände und Decken.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum sorgen für ausreichend Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die Immobilie überzeugt durch ihren Erstbezug nach der Komplettsanierung und bietet somit höchsten Wohnkomfort.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und familienfreundlichen Stadtteil Friesenheim im Norden von Ludwigshafen am Rhein. Friesenheim zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Parks, Grünflächen und Spielplätze in der Umgebung bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Außerdem besticht die Wohnlage mit der Nähe zur BASF, dem größten Arbeitgeber in Rheinland-Pfalz.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Linien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bringen Sie schnell in die Innenstadt oder in benachbarte Städte der Metropolregion Rhein-Neckar. Für Pendler ist die schnelle Anbindung an die B9 ideal. Auch Mannheim, Heidelberg oder Speyer sind für Shopping oder Ausflüge schnell erreicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

