

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen

Sanierungsbedürftige Wohnung mit Balkon ruhig gelegen in Friesenheim

Objekt-Nr. OM-472488

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

67063 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine solide Gelegenheit für alle, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten oder gezielt nach einem Sanierungsprojekt suchen.

Diese 3-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1961 befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, um individuelle Wohnideen umzusetzen oder den Wert der Immobilie durch eine gezielte Sanierung deutlich zu steigern.

Auf ca. 85 Quadratmetern verteilt sich eine durchdachte Raumaufteilung. Über den zentralen Flur erreichen Sie das Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem kleinen Balkon. Von dort gelangen Sie in das Elternschlafzimmer, das über einen eigenen, zweiten Balkon mit Blick ins Grüne verfügt. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Kinderzimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie einen Abstellraum. Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum.

Für Eigennutzer bedeutet der Renovierungsbedarf die Chance, die Wohnung vollständig nach dem eigenen Geschmack zu gestalten – von der Bodenbelagsauswahl bis zur Badgestaltung. Für Kapitalanleger ergibt sich durch eine gezielte Sanierung die Möglichkeit, die erzielbaren Mieteinnahmen und damit die Rendite spürbar zu verbessern. Insbesondere die Nähe zur BASF sichert langfristige Einnahmen. Der Kaufpreis von 199.000 Euro trägt dem aktuellen Zustand der Immobilie Rechnung und schafft entsprechenden Spielraum für Investitionen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Friesenheim im Norden von Ludwigshafen am Rhein. Friesenheim überzeugt durch seine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Parks, Grünflächen und Spielplätzen sowie einem breiten Angebot an Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Linien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Ludwigshafener Innenstadt sowie in die umliegenden Städte der Metropolregion Rhein-Neckar. Für Pendler ist die schnelle Erreichbarkeit der B9 sowie die Nähe zum Standort der BASF besonders relevant. Mannheim, Heidelberg und Speyer sind ebenfalls gut erreichbar und erweitern das Freizeit- und Einkaufsangebot erheblich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D