

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

1-Zimmer-Wohnung mit Balkon | zentral & ruhig | sofort verfügbar | Ludwigshafen-Friesenheim



Objekt-Nr. OM-474204

Wohnung

Vermietung: **400 € + NK**

67063 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.200 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	41,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	11,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Ludwigshafen-Friesenheim. Die Wohnung besticht durch ihre funktionale Raumaufteilung und bietet auf kompakter Fläche alles, was man für modernes, urbanes Wohnen benötigt. Da die Immobilie aktuell bezugsfrei ist, kann sie zeitnah und unkompliziert neu vermietet werden.

Die Highlights im Überblick:

Wohnkomfort: Das helle Zimmer lässt sich optimal in einen Schlaf- und einen Wohnbereich unterteilen.

Ruheoase Balkon: Das absolute Highlight ist der Balkon, der zum ruhigen Hinterhof ausgerichtet ist. Hier können Sie nach Feierabend entspannen.

Praktische Aufteilung: Eine großzügige Wohnküche und ein funktionales Badezimmer runden das Raumangebot ab.

Sofort startklar: Die Wohnung ist geräumt und kann unmittelbar nach Vertragsabschluss übernommen werden, perfekt für alle, die kurzfristig einziehen möchten.

Ausstattung

Badezimmer mit Wellness-Faktor: Das innenliegende Badezimmer ist funktional gefliest und mit einer kombinierten Duschbadewanne ausgestattet. Diese bietet maximale Flexibilität: Starten Sie mit einer schnellen Dusche in den Tag oder genießen Sie ein entspanntes Bad am Wochenende.

Bodenbeläge: In der Wohnung sind pflegeleichte Böden verlegt, PVC und Fliesen, welche die Räume modern und großzügig wirken lassen.

Fenster & Licht: Die Fensterelemente zum Balkon lassen viel Tageslicht herein und sind mit Rollläden ausgestattet, die für Privatsphäre und eine angenehme Verdunkelung sorgen.

Küchenbereich: Die Wohnung verfügt über einen vorbereiteten Bereich für eine Küche, inklusive aller notwendigen Anschlüsse.

Balkon: Der Außenbereich zum Hinterhof bietet ausreichend Platz für ein kleines Set aus Tisch und Stühlen, Ihr privater Platz an der frischen Luft.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Sanierung & Modernisierung:

2024 wurde das Treppenhaus sowie die Fassade erneuert. 2026 wird die Wohnung vor Neuvermietung noch einmal komplett frisch weiß gestrichen.

Details & Zustand:

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Dank der Lage im ersten Stock ist sie bequem über das Treppenhaus erreichbar. Die Ausrichtung zum Innenhof garantiert eine überdurchschnittliche Ruhe für diese zentrale Stadtlage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Carl-Friedrich-Gauß-Straße in Ludwigshafen-Friesenheim, einer ruhigen Seitenstraße mit dennoch hervorragender Anbindung an das städtische Leben. Die Haltestelle Marienkirche ist fußläufig erreichbar und bietet mit mehreren Bus- und

Straßenbahnlinien eine komfortable Verbindung innerhalb von Ludwigshafen sowie auch nach Mannheim.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Bäcker, Allgemeinmediziner, Apotheke und Lebensmittelgeschäfte befinden sich alle in fußläufiger Nähe. Auch für Erholung im Grünen ist gesorgt, der beliebte Ebertpark oder auch der Friedenspark liegen beide nur einen kurzen Spaziergang entfernt und laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Die zentrale Lage überzeugt zudem durch die Nähe zu zahlreichen größeren Arbeitgebern sowie zum Hauptbahnhof, der sowohl mit der Bahn als auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen ist. Auch mit dem Auto sind alle wichtigen Ziele in kurzer Zeit erreichbar. So verbindet die Wohnung die Ruhe einer Seitenstraße mit der Nähe zu allem, was den Alltag erleichtert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	198,50 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer / Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer



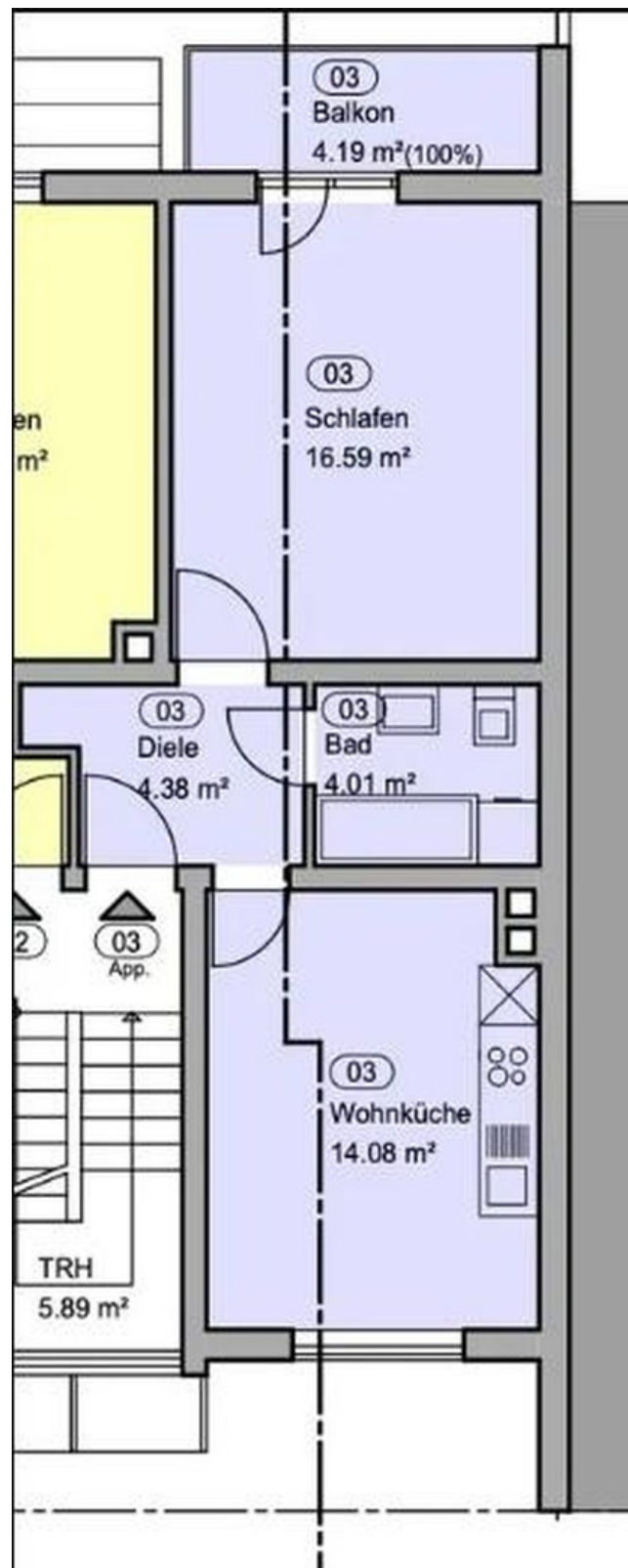
Küche / Esszimmer

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

