

EXPOSÉ · EIGENTUMSWOHNUNG · LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Helle, frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung

Knollstraße 6 · 67061 Ludwigshafen am Rhein



KAUFPREIS

107.000 €

WOHNFLÄCHE

ca. 47,15 m²

ZIMMER

2 ZKB

ETAGE

1. OG

BAUJAHR

1985

HAUSGELD

375,00 €

monatlich, ab 2026

PARKEN

1 TG-Platz

fest zugeordnet

VERFÜGBAR

sofort

bezugsfertig

SANIERT

Ende 2025

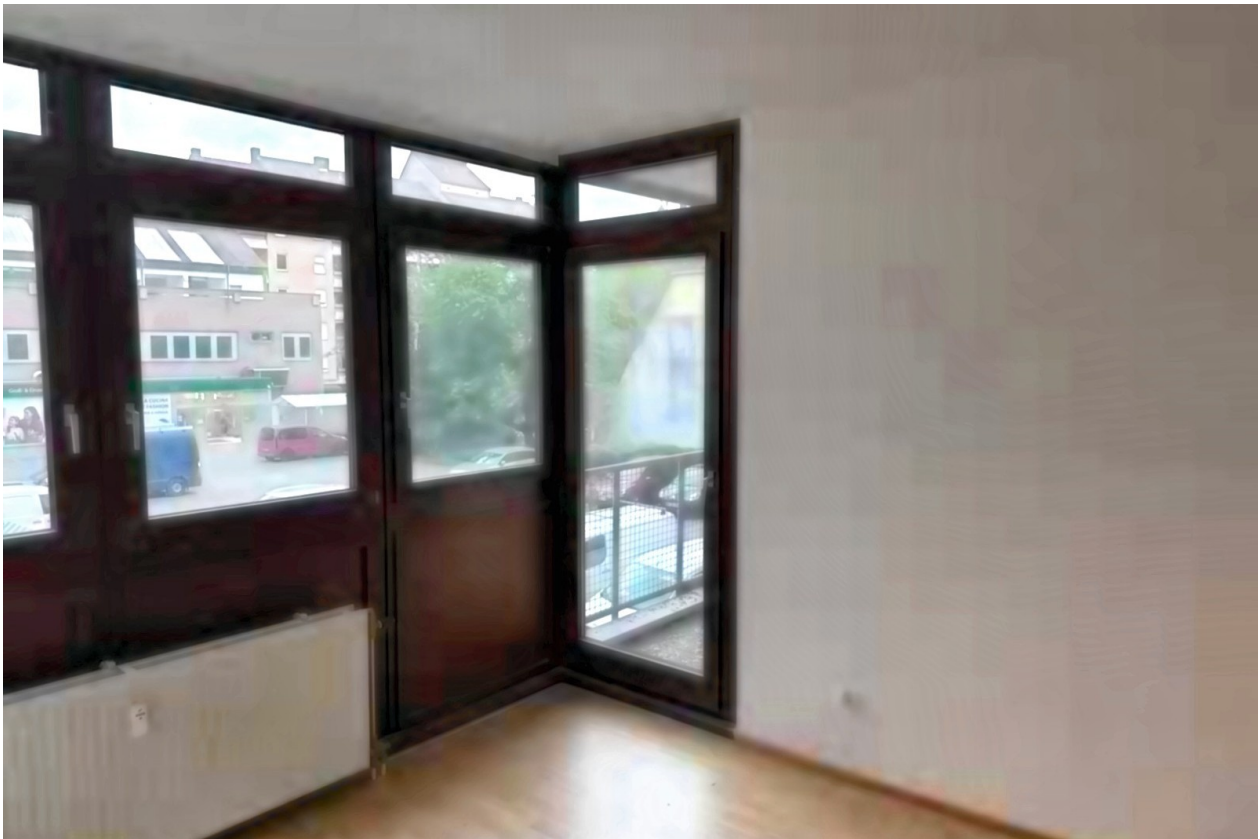
durch Fachbetrieb

Objektbeschreibung & Lage

Zum Verkauf steht eine sehr gut geschnittene und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Die Immobilie befindet sich in einer Wohnanlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und zum öffentlichen Nahverkehr.

Die Wohnung wurde erst kürzlich (Ende 2025) nach einem Wasserschaden durch einen Fachbetrieb aufwendig saniert. Dabei wurden unter anderem neue Trockenbau-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten durchgeführt, sodass sich das Objekt in einem bezugsfertigen, frischen Zustand präsentiert.

Das großzügige Wohnzimmer besticht durch eine breite Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt, und bietet direkten Zugang zur überdachten Loggia. Wohnzimmer und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, das für eine edle Wohnatmosphäre sorgt. Flur, Küche und Badezimmer sind durchgehend mit den gleichen geschmackvollen Fliesen versehen.



WOHNZIMMER · FENSTERFRONT MIT ZUGANG ZUR LOGGIA

Ausstattung & Extras

Bodenbeläge	Edles Echtholzparkett im Wohn- und Schlafzimmer; Flur, Küche und Badezimmer sind einheitlich gefliest.
Fenster	Große Fensterfronten aus dunklem Holz mit Isolierverglasung für optimalen Lichteinfall in den Wohn- und Schlafräumen.
Sanitär	Klassisch hell gefliestes Wannenbad mit Waschbecken und WC.
Freisitz	Überdachte Loggia, erreichbar über das Wohnzimmer.
Parken	1 fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz für Ihr Fahrzeug.
Weiterer Stauraum	Ein separates Kellerabteil im Untergeschoss gehört zur Wohnung.
Gemeinschaftsräume	Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller.

Eigentümergeinschaft & Finanzen

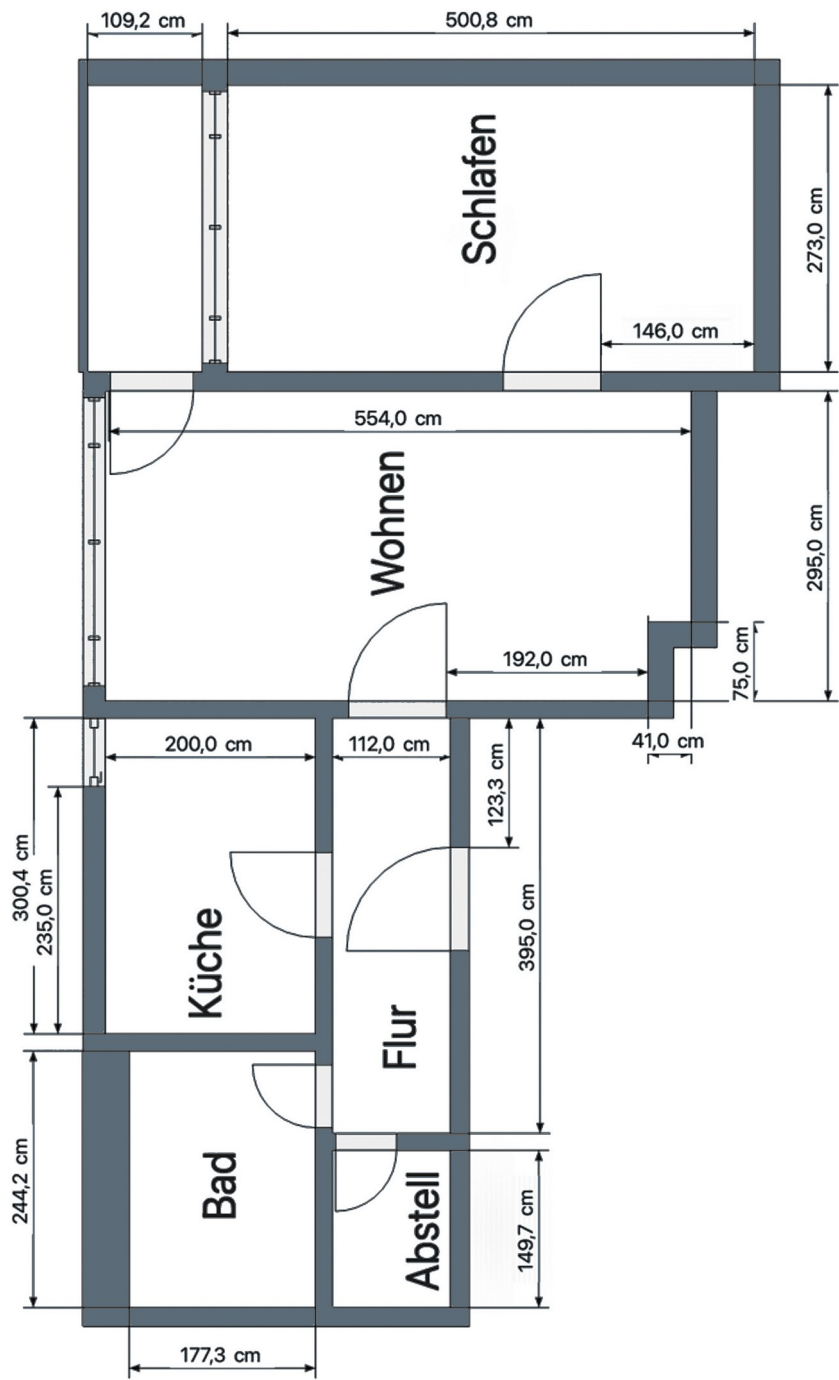
Die Wohnanlage wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut. Uns ist Transparenz beim Verkaufsprozess sehr wichtig, daher legen wir die aktuellen Daten der Liegenschaft offen dar:

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE ca. 914.500 € Stand 31.12.2024	HAUSGELD 375,00 € pro Monat, ab 2026	GRUNDSTEUERWERT 111.200 € ab 2025 · Messbetrag 34,47 €
---	---	---

- **Rücklagen der Gemeinschaft:** Die WEG verfügt über solide Instandhaltungsrücklagen in Höhe von rund 914.500 € (Stand 31.12.2024), denen zeitnah noch ein Restbetrag von ca. 111.500 € zugeführt wird.
- **Aktuelles Hausgeld:** Das Hausgeld beträgt 375,00 € pro Monat. Die Erhöhung für das Jahr 2026 resultiert aus allgemein gestiegenen Gebäudeversicherungsprämien der Anlage.
- **Grundsteuer (ab 2025):** Der neue Grundsteuerwert wurde auf 111.200 € festgesetzt, woraus sich ein Steuermessbetrag von 34,47 € ergibt.

Grundriss der Wohnung

Darstellung nicht im Maßstab 1:50



Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die nachfolgende Berechnung der Wohnfläche erfolgt auf Basis der vorliegenden Rauminnenmaße in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Loggia ist standardmäßig zu 25 % angerechnet.

RAUM	BERECHNUNG (L × B)	WOHNFLÄCHE
Wohnen	5,50 × 2,95 m abzgl. Kamin (0,41 × 0,75 m)	16,00 m ²
Schlafen	5,00 × 2,73 m	13,70 m ²
Küche	2,00 × 3,00 m	6,00 m ²
Flur	1,12 × 3,95 m	4,50 m ²
Bad	2,45 × 1,78 m	4,40 m ²
Abstellraum	1,50 × 1,12 m	1,70 m ²
Loggia	2,73 × 1,09 m (zu 25 % angerechnet)	0,85 m ²
Gesamte Wohnfläche		47,15 m²

Die berechnete Fläche von 47,15 m² deckt sich im Rahmen üblicher baulicher Messtoleranzen hervorragend mit der offiziellen Angabe aus der notariellen Teilungserklärung (47,67 m²).

Ausblick & geplante Maßnahmen

Wichtige Information: Geplante Leitungssanierung

Aufgrund vermehrter Wasserschäden in den vergangenen Jahren hat die Eigentümergemeinschaft eine Sanierung der Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen beschlossen. Zur Finanzierung der Baumaßnahmen wurde eine Sonderumlage von insgesamt 1.000.000 € für die Wohnanlage in den Raum gestellt (finaler Beschluss vertagt). Für diese Wohnungseinheit würde dies eine voraussichtliche Einmalbelastung von ca. 5.100,00 € bedeuten.

ca. 5.100 € voraussichtlicher Anteil dieser Wohnung an der Sonderumlage

Impressionen & weitere Ansichten

Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Bad



Flur



08 — UNTERLAGEN

Offizielle Unterlagen für Käufer

Für einen reibungslosen Verkauf und zur Vorlage bei Ihrer finanzierenden Bank halten wir folgende offizielle Unterlagen auf Nachfrage für Sie bereit (separates Datenpaket):

- ✓ Aktueller Energieausweis
- ✓ Aktueller Grundbuchauszug
- ✓ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis