

# Exposé

## Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

### Moderne Wohnung in TOP-Lage, 1min. zur BASF Pfalzgrafenstrasse



Objekt-Nr. **OM-276357**

#### Wohnung

Verkauf: **169.500 €**

67061 Ludwigshafen am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	141 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Keine Makleranfragen!\*

Energieausweis/Verbrauch: D

Die Wohnung befindet sich in der Roonstraße. 10 Meter von der BASF Pfalzgrafenstrasse 1 entfernt und 3min vom schönen Rheinufer entfernt.

Die Wohnung wurde über die letzten 10 Jahre immer wieder modernisiert, z.B.:

- + Fenster sind 2019 alle getauscht worden (doppelt verglaste Kunststofffenster)
- + Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette. Bad wurde die letzten 5 Jahre ebenfalls modernisiert
- + Küche ist von 2022
- + Fußböden und Wände wurden die letzten 3 Jahre modernisiert
- + Gasetagenheizung wurde und wird vom Fachmann regelmäßig gewartet. Die Therme ist in einem sehr guten Zustand, trotz fortgeschrittenem Alter. Im Keller im Speicherabtei von mir befindet sich eine Ersatzheizungstherme, die für die Übergangszeit (bis die Wohnung auf Fernwärme umgestellt wird) für die Ausschlichtung von Ersatzteilen genutzt werden kann. Sollten in den nächsten Jahre irgendwelche Heizungsteile von der bestehenden Etagen-Heizungstherme defekt gehen, kann somit ganz leicht im Keller die "Ersatztherme" hierfür ausgeschlichtet werden
- + Haus und Hof sind insgesamt in einem guten Zustand. Der Hausmeister sowie die Hausverwaltung kümmern sich um eine fortwährende Pflege des Objekts
- + Im Oktober 24 wurde zuletzt die Fassade vom Haus erneuert und gestrichen.
- + Mieterstruktur und Clientel ebenfalls TOP
- + im VK Preis sind auch die Küche, Bad und Schlafzimmernmöbel involviert.
- + Glasfaserkabel wird derzeit angeschlossen.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil. Außerdem gibt es noch Gemeinschaftsflächen im Hof für zum Beispiel Mülltonnen und Fahrräder.

Bei Fragen gerne melden.

## Ausstattung

Top modern, schöne Beleuchtung, neuwertige Küche, Badmöbel und Schlafzimmerbett werden mitverkauft.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

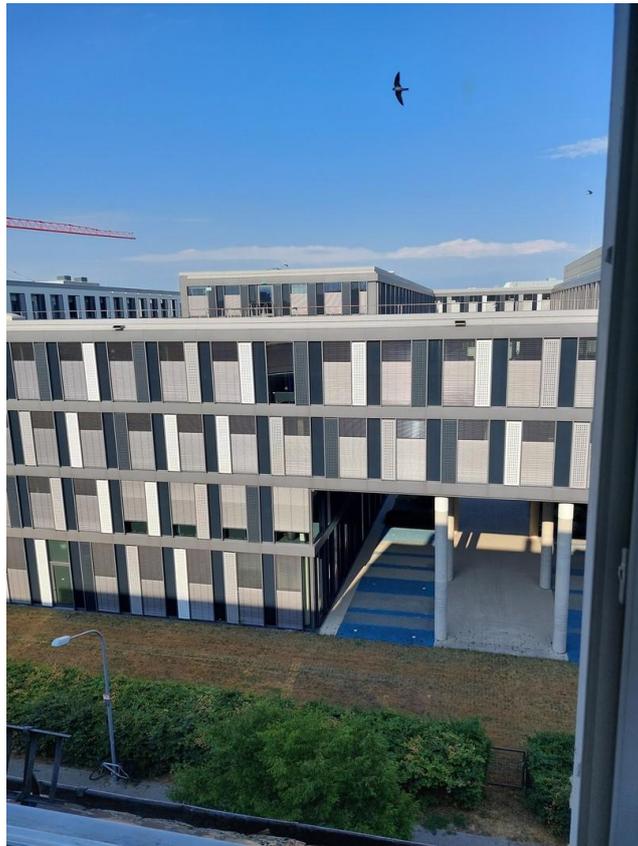
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,88 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick Schlafzimmer zur BASF

# Exposé - Galerie



Fassade (2024 erneuert)



Eingangstür

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Bad

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

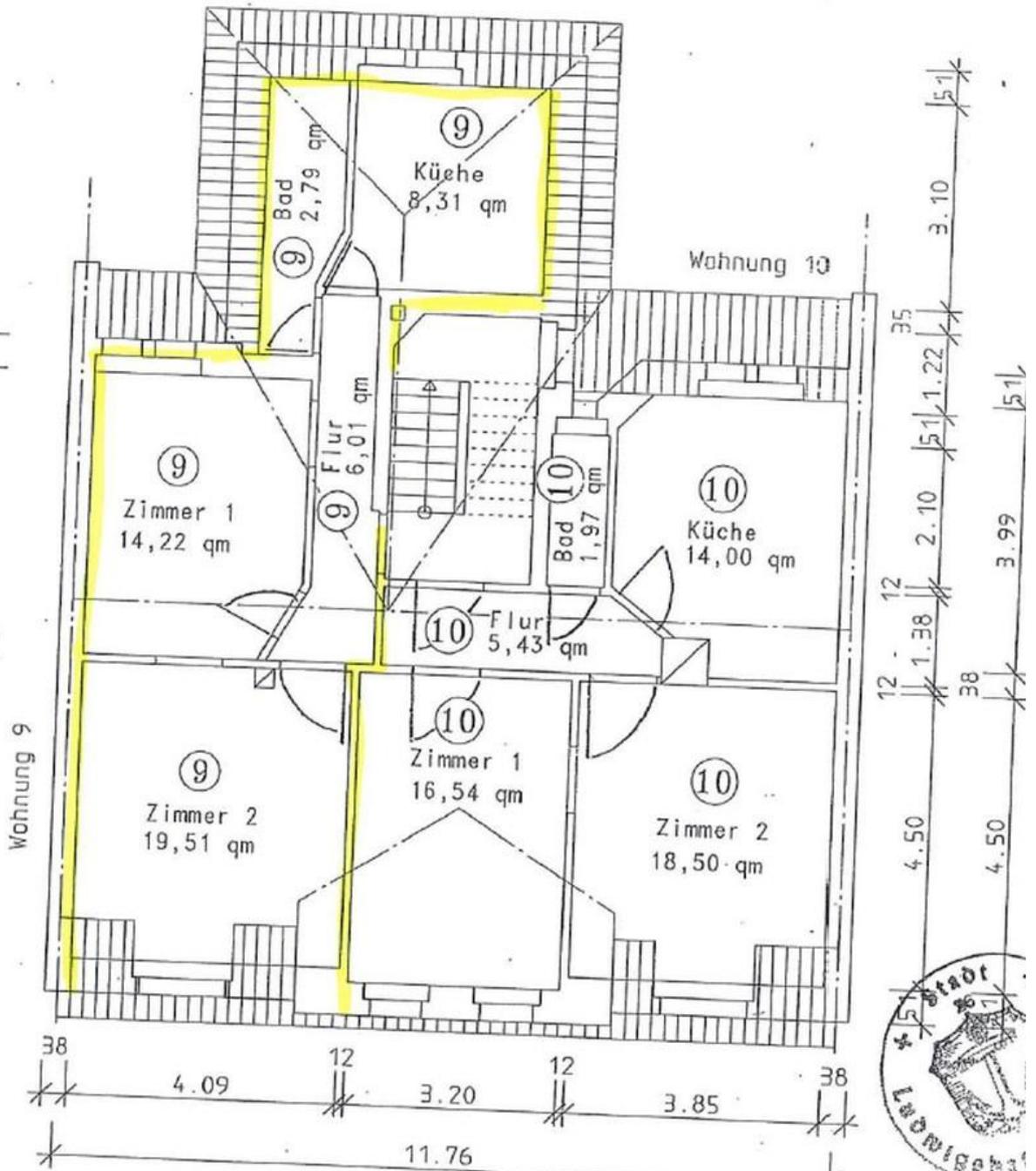


# Exposé - Galerie



Rheinufer - 3min entfernt

# Exposé - Grundrisse



Ludwig Löffel a. F.H., den  
**Stadtverwaltung**  
 als Untere Bauaufsichtsbehörde  
 im Auftrag:

03. Nov. 199  
*[Handwritten signature]*

Grundrisse