

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ludwigshafen am Rhein **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, Terrasse und Garage**



Objekt-Nr. **OM-311566**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.999 €**

Ansprechpartner:
Tarantini

67059 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, Terrasse und Garage****

Wir bieten eine komplett modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Ludwigshafen an, die 2022 umfassend renoviert wurde. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine schöne Terrasse und zahlreiche moderne Annehmlichkeiten:

- ****Heizung:**** Neue Heizkörper inklusive komplett neuer Verrohrung sorgen für effiziente Wärmeverteilung.
- ****Elektrik:**** Die gesamte Elektrik wurde erneuert, inklusive Netzwerkkabel in jedem Raum – ideal für Homeoffice und moderne Vernetzung.
- ****Komfort:**** Elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
- ****Boden:**** Hochwertige Fliesen verleihen der Wohnung eine stilvolle und pflegeleichte Optik.
- ****Badezimmer:**** Das Bad wurde kernsaniert und ist jetzt mit modernen Armaturen und einer luxuriösen Ausstattung versehen.
- ****Eingang:**** Eine neue, schalldichte Eingangstür sorgt für Ruhe und Privatsphäre.
- ****Innenausstattung:**** Alle Innentüren wurden ebenfalls erneuert und passen perfekt zum modernen Ambiente der Wohnung.
- ****Küche:**** Eine voll ausgestattete Küche ist im Preis inbegriffen – einziehen und wohlfühlen!
- ****Terrasse & Garten:**** Die Wohnung verfügt über eine gemütliche Terrasse mit direktem Zugang zu einem gepflegten Gemeinschaftsgarten – perfekt zum Entspannen und für gesellige Abende.
- ****Nachbarschaft:**** Hier wohnen Sie in einer freundlichen und angenehmen Nachbarschaft mit netten und hilfsbereiten Nachbarn.
- ****Parken:**** Ein Garagenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ist im Preis enthalten.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die modernen Wohnkomfort, eine ruhige Lage und eine angenehme Gemeinschaft suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

****Lagebeschreibung:****

Die Wohnung befindet sich in der lebendigen Stadt Ludwigshafen am Rhein, einer der größten Städte in Rheinland-Pfalz und Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Ludwigshafen bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist bekannt für seine zentrale Lage mit exzellenter Verkehrsanbindung.

****Verkehrsanbindung:****

Dank der Nähe zur Autobahn A650 und den Bundesstraßen B37 und B44 ist die Wohnung hervorragend an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der Hauptbahnhof Ludwigshafen bietet schnelle Zugverbindungen nach Mannheim, Heidelberg und darüber hinaus. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit zahlreichen Bus- und

Straßenbahnlinien, die schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt und in die Nachbarstädte gewährleisten.

****Einkaufsmöglichkeiten und Freizeit:****

Ludwigshafen bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, von großen Einkaufszentren bis hin zu charmanten Wochenmärkten. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt mit ihren Geschäften, Restaurants und Cafés zum Bummeln und Verweilen ein. Zudem befinden sich zahlreiche Supermärkte und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe der Wohnung.

****Bildung und Gesundheit:****

Für Familien ist Ludwigshafen besonders attraktiv, da es zahlreiche Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen gibt. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend, mit mehreren Krankenhäusern und Facharztpraxen in der Stadt.

****Erholung und Natur:****

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet Ludwigshafen zahlreiche Parks, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Rhein lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Auch der Ebertpark, eine der größten Grünanlagen der Stadt, ist ein beliebtes Ziel für Erholung und Freizeit.

****Nachbarschaft:****

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und angenehmen Wohnviertel, das sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine entspannte Atmosphäre auszeichnet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

DG	13	14	25	26			
IV OG	11	12	23	24			
III OG	9	10	21	22			
II OG	6	7	8	19	20	31	32
I OG	3	4	5	17	18	29	30
EG	1	2	15	16	27	28	33
	A	B	C	D			

Wohnflächenberechnung:

Diele	6,90 m ²
Kind	8,77 m ²
WC	1,97 m ²
Eltern	13,80 m ²
Bad	3,67 m ²
Wohnen	20,08 m ²
Essen	9,26 m ²
Af	0,71 m ²
Küche	8,56 m ²
Terrasse (7,97 : 2)	3,99 m ²
Gesamtwohnfläche	77,71 m²



mit Sie morgen
ser wohnen