

Exposé

Einfamilienhaus in Ludwigshafen

**Exklusives Bauhaus, EFH Erstbezug, Neubau,
Doppelgarage, 4 ZKB 145 qm Provisionsfrei mit Garten**



Objekt-Nr. **OM-311908**

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. v.Rickeln

67069 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	150,00 m ²	Übernahmedatum	01.11.2024
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	55,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	4
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die exklusive Immobilie wurde im Bauhausstil 2024 fertiggestellt und besticht durch höchsten Komfort, klarer Linienführung, große Fensterflächen sowie Großzügigkeit in allen Räumen mit einer Deckenhöhe von ca 2,75m.

Im gesamten Haus wurde auf hochwertige und luxuriöse Ausstattung Wert gelegt.

Fussbodenheizung EG+OG:

Energiesparen durch Wärmepumpe mit effizienter Erdwärme

Die 44 qm große Doppelgarage bietet mit über 8 m Innenlänge ausreichend Platz für ihren Fuhrpark.

Die Zufahrt erfolgt über eine gemeinschaftlich genutzte Einfahrt mit elektrischen Hof/und Sektionaltor.

Bei betreten des Hauses gelangen Sie in den offenen Eingangsbereich mit Sichtbetonwänden.

Über eine Sichtbetontreppe führt der Weg durch das offene Treppenhaus in den Wohnbereich.

Die Treppe ist mit hochwertigem Glasgeländer verkleidet.

Der Wohn/Ess/Küchenbereich im ersten OG ist mit 70qm offen und mit großen Fensterfronten gestaltet.

Aufteilung siehe Grundriss EG:

Doppelgarage mit Gartenzugang , Eingangsbereich, Technikraum

(Die weitere Einzelgarage gehört nicht zum Mietobjekt)

Aufteilung siehe Grundriss OG:

Wohn/Ess/Kochen,Kinderzimmer,Büro,HWR,Master Schlafzimmer mit Ankleide und Badezimmer en Suite, Gäste Wc mit Dusche, Balkon

Über einen kleinen Balkon am Wohnzimmer, gelangen Sie über die Aussentreppe in ihren eingezäunten 150 qm Gartenbereich.

Dieser ist nicht angelegt und kann vom Mieter nach Abstimmung selbst gestaltet werden.

Bodenbeläge Vinyl Langdielen in Eiche Hell sowie Fertigstellung der Einfahrt ist für September geplant.

Kaltmiete/ Monat 1800€, zzgl Doppelgarage 190 € = 1990 €

zzgl. Nebenkosten

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Besichtigungen sind nur nach Abstimmung möglich.

!!Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Ihren kompletten Adress- und Kontaktdaten, einer kurzen Vorstellung Ihrerseits, beantworten können!!

Ausstattung

*Fussbodenheizung in allen Räumen

*effiziente Wärmepumpe mit Erdwärme

*Bodentiefe Fenster in Wohn/Ess Bereich 3 Fach verglast

- *Gartenbrunnen zur Bewässerung
- *Langdielen Eiche Pur Vinyl
- *Große Fensterfronten mit elektrischen Raffstoren und Rolläden von Alulux
- *Exklusive Sanitär Ausstattung alles Duravit und Hans Grohe
- *Sichtbetonwände
- *Sichtbeton Treppe Eingang und Garten
- *Glasgeländer
- *Gira Steckdosen
- *Einfahrt und Sektionaltor elektrisch
- *Garten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

!Provisionsfrei !

Kaltmiete/ Monat 1800€, zzgl Doppelgarage 190 € = 1990 €

zzgl. Nebenkosten

!!Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Ihren kompletten Adress- und Kontaktdaten, einer kurzen Vorstellung Ihrerseits, beantworten können!!

Keine Haustiere erlaubt

Vermietung erfolgt ausschließlich von privat an privat !

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Zwischenvermietung vorbehalten.

Grundrisse können abweichen

!Bitte keine Makler Anfragen !

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten und guter Lage in LU- Edigheim.

- * unmittelbare Nähe zu Kindergärten, Spielplätzen und Grundschule (fußläufig erreichbar!)
- * weiterführende Schulen (IGS und Gymnasium) in Edigheim (fußläufig erreichbar)
- * Spielplätze und Grünflächen in unmittelbarer Nähe
- * Supermarkt, Bäckereien, Metzgerei, Apotheke direkt vor Ort
- * gute Busanbindung und öffentlicher Nahverkehr
- * ca. 5 Autominuten zur BASF Tor 12/13/15
- * ca 15 Autominuten nach Mannheim Zentrum
- * schnelle Anbindung an BAB 6 und B9

* verschiedene Sportvereine vor Ort wie Fußball und Handball

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



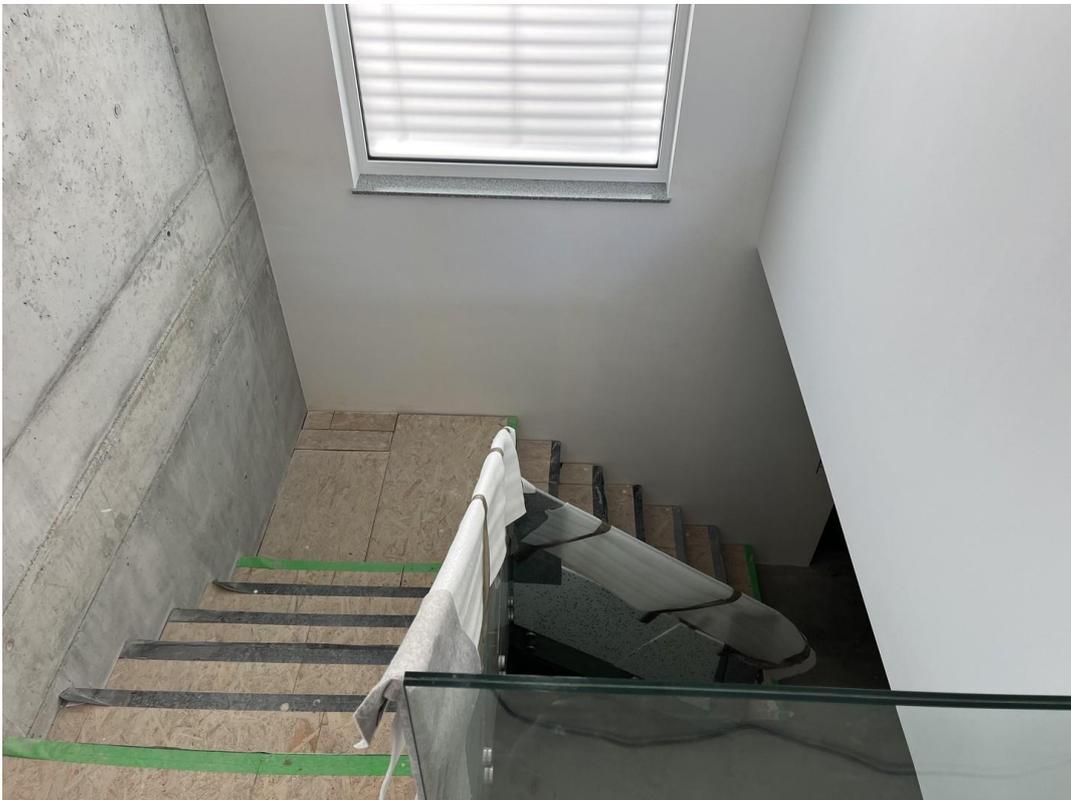
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



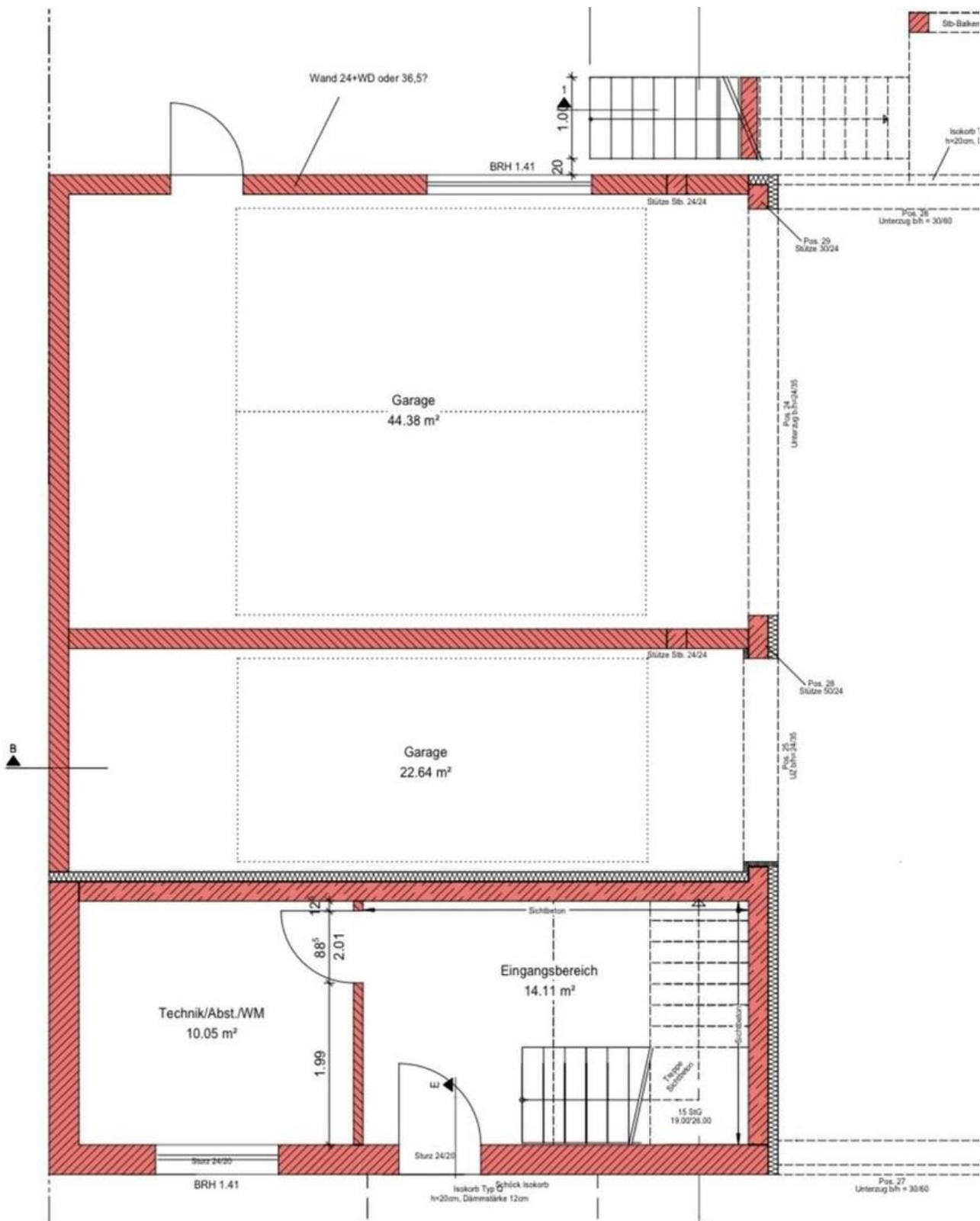
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

