

# Exposé

## Wohnung in Ludwigshafen am Rhein

**Erleben Sie eine einzigartige Traumwohnung mit eigenem Whirlpool in bester Lage Ludwigshafen Süd.**



Objekt-Nr. OM-323324

### Wohnung

Vermietung: **1.045 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Demir

67065 Ludwigshafen am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nebenkosten	120 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	95 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.135 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Prolog:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Traumwohnung, die Komfort, Stil und eine ideale Lage vereint. Perfekt für Paare und kleine Familien, die das Besondere suchen. Entdecken Sie, wie diese Wohnung Ihr Leben bereichern kann.

## Ausstattung

- Starten Sie Ihren Tag in einem Wellnessbad, das keine Wünsche offen lässt: Whirlpool, Regendusche und feinste Keramik schaffen Ihre private Wohlfühloase."
- Beim Duschen und Baden sorgt eine automatische Temperaturregelung für perfekt temperiertes Wasser ohne Schwankungen und eine geräuscharme Lüftungsanlage für gute Luft.
- Weiters verfügt die Wohnung über ein großzügiges Foyer und einen Balkon mit Top-Aussicht, der zum Grillen und Entspannen einlädt, sowie eine eigene Garage (extra).
- Neue Wandbeläge mit mineralischem Edelputz, der rein mineralisch aufgebaut ist, dadurch antibakterielle Eigenschaften hat und ein gutes Raumklima fördert,
- Der wasserfeste Design-Vinylboden sorgt für warme Füße und ein angenehmes Raumklima und quillt bei Feuchtigkeit nicht auf. Der Boden ist außerdem sehr strapazierfähig und wäre sogar für die gewerbliche Nutzung zugelassen.
- Zur Wohnung gehört auch ein eigener großer Kellerraum, der zusätzlich mit einem Lastenaufzug ausgestattet ist, so dass schwere Gegenstände problemlos vom Eg oder Keller direkt in die Wohnung transportiert werden können. Er ist ausschließlich für Lasten vorgesehen und verursacht im Gegensatz zu Personenaufzügen kaum Betriebskosten.
- Die Räume sind mit Smart-Home-Lampen ausgestattet, die zusätzlich über Zeitschaltuhr, Handy oder Fernbedienung in Farbtemperatur und Helligkeit gesteuert werden können. So kann man sich morgens per Funk und Smart-Home-Rolläden sanft von der aufgehenden Sonne oder in der dunklen Jahreszeit von einer angenehmen Raumbeleuchtung wecken lassen.
- Darüber hinaus ist das Gebäude mit Funkzählern ausgestattet, so dass der Abrechnungsservice oder der Hausmeister nicht jedes Jahr vor Ort sein müssen, um die Zählerstände abzulesen.
- Von außen zugänglicher, abschließbarer Fahrradraum.

Sicherheit auf dem neuesten Stand:

- Die Tür ist mit Sicherheitsbeschlag, Schloss und Sicherheitszylinder ausgestattet und verriegelt sich automatisch beim Betreten oder Verlassen der Wohnung.

Niedrige Energie- und Betriebskosten:

- Nachhaltigkeit trifft Komfort: Modernste Wärmedämmung für minimalen Energieverbrauch.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Sichern Sie sich jetzt Ihre Chance.

- Melden Sie sich jetzt und erleben Sie diese Traumwohnung selbst – bevor es jemand anderes tut! Bitte senden Sie uns folgende Informationen: Personenzahl, Beschäftigungsverhältnis und Ihren gewünschten Einzugsstermin. Wir freuen uns auf Sie!

## Lage

Wohnlage.

- Hier verbinden sich Idylle und Komfort: Die ruhige Lage in einer Seitenstraße Ludwigshafens bietet entspannte Rückzugsmöglichkeiten, während die Parkinsel nur 900 m und die Rheinpromenade nur 800 m entfernt sind. Badeseen, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel bereichern Freizeit und Mobilität.

- Trotz der idyllischen und ruhigen Lage ist das Haus optimal angebunden. Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Globus, Tankstellen, Baumärkte und verschiedene Ärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof ist in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

- Somit sind alle größeren Städte auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Dazu gehören auch größere Städte wie Frankenthal, Mannheim oder Ludwigshafen. Auch mit dem Auto ist z.B. Mannheim nur 700 m entfernt (Abstand aber noch groß genug, um keinen Zugverkehr zu hören).

- Durch die verkehrsgünstige Lage im Dreiländereck sind Sie in wenigen Minuten in Hessen, Baden-Württemberg oder wieder in Rheinland-Pfalz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garage und Stellplatz Optional



Hausflur und Lastenaufzug

# Exposé - Galerie



Flur



Nische für Schrank / Kunst

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bodentiefe Fenster

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer mit Whirlpool

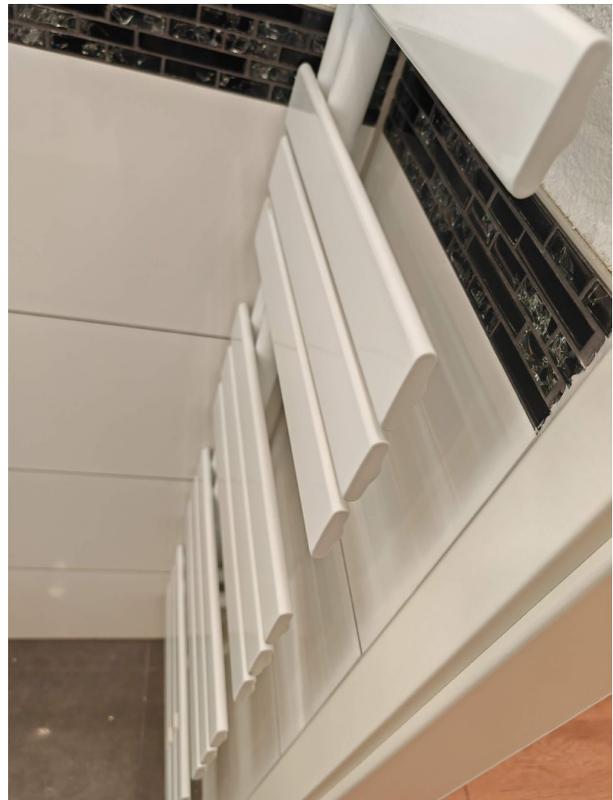
# Exposé - Galerie



Waschbecken keramik



Temperatur Anzeige



Handtuch trockner

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie

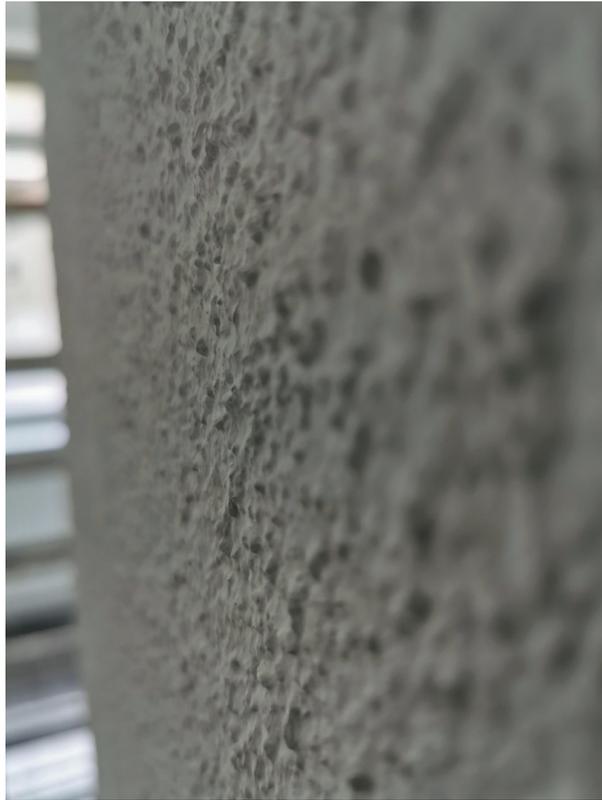


Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie

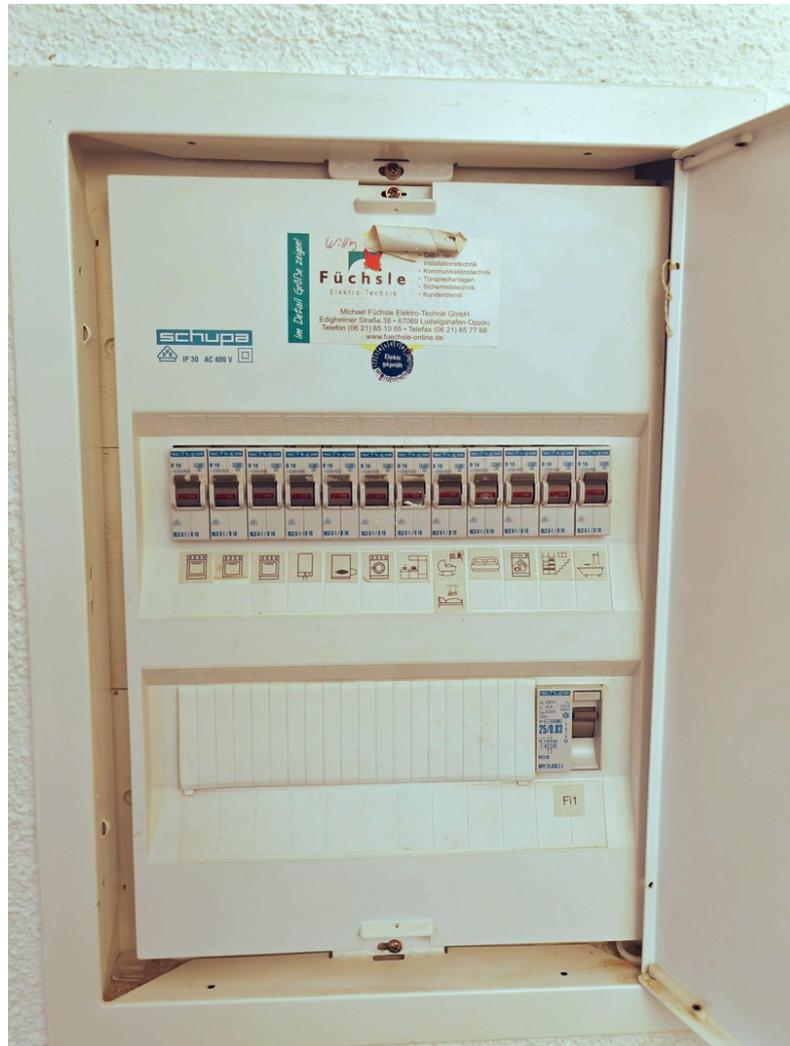


Mineralischer Edelputz



Sprechanlage

# Exposé - Galerie



Neue Elektrik

# Exposé - Grundrisse

