

Exposé

Wohnung in Ludwigshafen

ETW-5ZKB mit großem Balkon



Objekt-Nr. **OM-328565**

Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

67063 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	21	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	595 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr großzügige und schöne 5-Zimmer-Wohnung mit großer Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC, Abstellraum und Balkon/Loggia mit Blick ins Grüne.

Hier findet eine Großfamilie genügend Platz und Schlafräume.

Die Wohnung wurde 2019 modernisiert und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Folgendes wurden 2019 modernisiert: -Kunststofffenster mit Rollläden und Fliegengitter 2019

-Elektrik in der gesamten Wohnung 2019

-Wasseranschlüsse im Bad, Gäste WC und der Küche 2019

-Tageslichtbad 2019

-Gäste WC 2019

2019 wurde der Lastenaufzug und 2023 die beiden Personenaufzüge erneuert!

Das Hausgeld beträgt zur Zeit 595,00 €, darin enthalten 127,00 € Rücklagen für weitere Modernisierungsmaßnahmen.

Auch Im Hausgeld enthalten sind Heizung sowie Wasser und Abwasser!

Sondernutzungsrecht am Kellerraum № 10 zugeordnet.

Energieverbrauchskennwert des Gebäude 117,8kWh

Energieausweis vorhanden

Ausreichende Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und ein Trockenraum sind vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und einfach zu erreichen. Die Bushaltestelle liegt fast unmittelbar vor der Haustür.

Zwischen Haus 7 und 19 befindet sich ein Kinder und Jugetreffen „Spielraum " mit nachmittags Betreuung sowie Hausaufgaben Hilfe!

Das Naherholungsgebiet "Willersinnweiher" befindet sich in direkter Nähe.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Diese idyllische Wohngegend besticht durch ihre unmittelbare Nähe zur Natur und bietet dennoch eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben.

Das Wohngebäude liegt in einer ruhigen Feldrandlage, die sich durch viel Grün und eine entspannte Atmosphäre auszeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitläufige Felder und Wiesen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen.

****Verkehrsanbindung:****

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen und Bahnhöfe sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum von Ludwigshafen sowie in die umliegenden Städte. Zudem sind die

Autobahnen A6 und A61 gut erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

****Infrastruktur:****

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Tankstellen und Apotheken, die den täglichen Bedarf decken. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe und bieten eine hohe Lebensqualität für Familien.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Ludwigshafen – Friesenheim