

Exposé

in Ludwigshafen

**RENDITE! Urlaubsflair das ganze Jahr!
Idyllisches Wohnen in exkl. 3-Zimmer
Wohnung! KAPITALANLAGE!**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



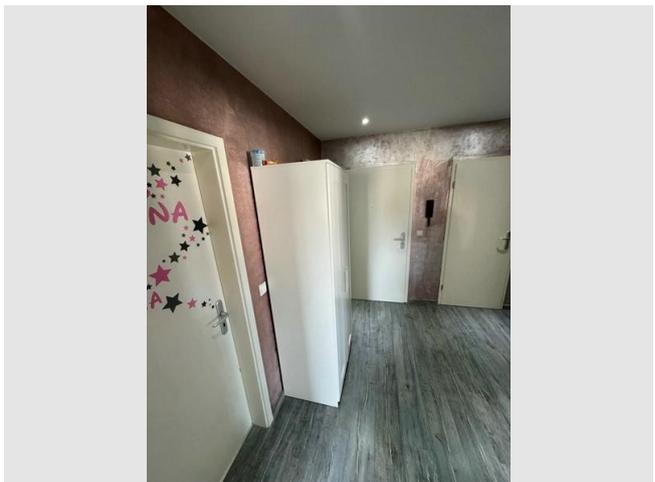
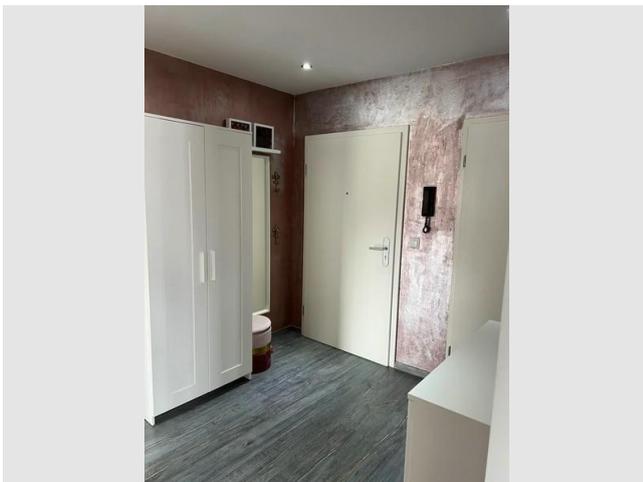
Objekt-Nr. BK00250-

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Kennel
Telefon: 06501 9182907
Mobil: 0179 6981279

67069 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	235 €	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Etagenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 10.04.2015
- gültig bis: 10.04.2025
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 99,5 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Etagenheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1992

Diese schöne Wohnung aus dem Baujahr 1992, die 2018 / 2019 saniert wurde, befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten im 2. Obergeschoss und wartet auf neue Eigentümer. Die derzeitigen Eigentümer freuen sich auf eine Vergrößerung ihres Familienunternehmens und beabsichtigen daher, die liebevoll eingerichtete Wohnung mit 83 m² Wohnfläche aufzugeben.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage von LU-Edigheim und verfügt über Keller, Gemeinschaftsräume und einen Hof mit Carport.

Die Lage ist zentral, in bester Entfernung zu allen Metropolen der Rhein-Neckar-Region.

Nach dem Betreten des Hauses befinden Sie sich in einem freundlichen und hellen Treppenhaus, das Sie sowohl in den Kellerbereich als auch in das 2. Obergeschoss führt, wo Sie Ihre Wohnung empfängt.

Sie betreten die Wohnung durch die 2019 erneuerte Wohnungstür mit Holzoptik außen und weißem Dekor innen und haben gleich auf der linken Seite das Gäste-WC.

Gleich daneben das Bad mit der Wohlfühlbadewanne und den Körpermassageduschen, die dazu verleiten, das Bad kaum noch zu verlassen. Hell, freundlich und pflegeleicht eingerichtet.

Zurück in der Diele mit Garderobe öffnet sich der Eingang zum hellen Kinder- oder Arbeitszimmer mit modernem Laminatboden.

Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich und anschließend in die moderne Einbauküche, die im Preis enthalten ist.

Über das Treppenhaus gelangen Sie wieder in den Kellerbereich, wo Ihr außergewöhnlich großer Kellerraum viel Platz für Vorräte, Fahrrad und andere nicht täglich benötigte Dinge bietet.

Ein paar Schritte um das Haus herum führen Sie in den ummauerten Hof mit dem Carport für 6 Autos, von denen der linke mit der Nummer 6 zu Ihrer Wohnung gehört.

Weitere öffentliche Parkplätze stehen Ihnen rund ums Haus zur Verfügung.

Eine Wohnung mit viel Platz und Nutzungsmöglichkeiten - als Kapitalanlage - gesuchte Mietwohnung - oder als Eigenheim.

Ausstattung

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Das neue Domizil in Massivbauweise neueren Datums, bestehend aus Kelleranteil, Wohnung im 2. Obergeschoss und Carportstellplatz, befindet sich in ruhiger Wohnlage von LU-Edigheim.

Carport und Kellerraum sind ebenfalls Bestandteil dieser Wohnung, die zu einem Anwesen mit sieben Wohneinheiten gehört.

In Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer Kapitalanlage finden Sie pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden.

Die Innentüren der Wohnung sind aus Holz, die Wohnungseingangstür hat außen eine Holzoptik und innen eine helle Kunststoffoptik.

Die Wohnung wird mit einer Gastherme beheizt.

Die Kunststofffenster haben eine Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über Kabel-TV.

Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein eigener Carport zur Verfügung. Für Ihre Gäste stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Der Keller ist überraschend groß.

Das Hausgeld beträgt derzeit ca. 235,- € und beinhaltet alle Nebenkosten, den HV und die Rücklage von ca. 50,- € monatlich.

Auf dem Rücklagenkonto sind derzeit ca. 1560,- € angespart.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Ihre neue Eigentumswohnung/Investment befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet der Metropolregion Rhein-Neckar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Post, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer, meist fußläufiger Nähe.

Edigheim ist ein Stadtteil im Stadtbezirk Oppau der kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein in Rheinland-Pfalz.

Durch das nördliche Stadtgebiet von Ludwigshafen verläuft die Bundesautobahn 6 Saarbrücken-Nürnberg. Im Westen der Stadt verläuft die Bundesautobahn 61 Speyer-Koblenz. Außerdem beginnen hier die A 65 (Ersatz für die B 38) in Richtung Neustadt an der Weinstraße und die A 650 in Richtung Bad Dürkheim. Folgende Bundesstraßen durchqueren das Stadtgebiet: von Süden nach Norden die B 9, von Westen die B 37 nach Bad Dürkheim und von Süden die B 44.

Mit dem Rheinhafen verfügt die Stadt über den größten und leistungsfähigsten Hafen in Rheinland-Pfalz.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage mit vielen Möglichkeiten zum Spaziergehen oder Wandern.

Infrastruktur:

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

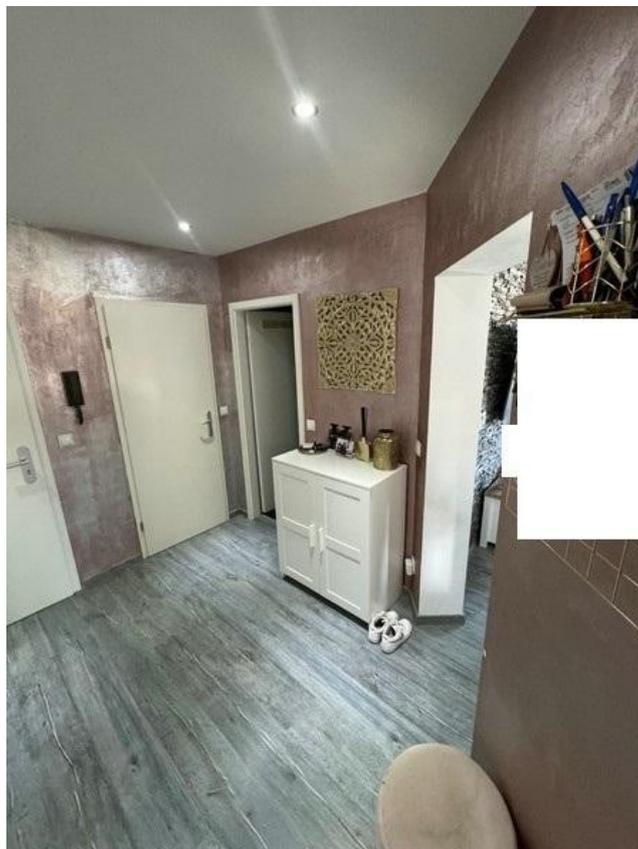
Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,50 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



5 Flur mit Badezimmertür offen

Exposé - Galerie



6 Gäste WC



8 Bad mit Waschbecken und WC

Exposé - Galerie



10 Bad mit Wanne und Becken



11a Blick vom Flur ins KiZi

Exposé - Galerie



12 Blick ins Kinderzimmer



13 Kinderzimmer

Exposé - Galerie



21 Elternschlafzimmer



27 Wohn-Eßzimmer

Exposé - Galerie



28 Wohn-Eßzimmer



29 Wohn-Eßzimmer

Exposé - Galerie



36 Küche



37 offene Eingangstür zum Trep

Exposé - Galerie



38 Treppenhaus und gegenüberli



39 Treppenhaus

Exposé - Galerie



3a Flur mit KiZi, Eingang, Gäs



40 Kellertreppe

Exposé - Galerie



41 Gemeinschaftsraum Waschküch



46 Kellerraum