



**Familie willkommen. Eine Wohnung mit allem Komfort. Wunderschön, neuwertig, modern, barrierefrei.**

**419.000 €**    **107,27 m<sup>2</sup>**    **3**  
Kaufpreis                      Wohnfläche ca.              Zimmer

Provisionsfrei,

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**  
**67063 Ludwigshafen am Rhein (Friesenheim/Nord)**

[Angebot auf immowelt öffnen](#)



[https://www.immowelt.de/expose/26zr85k →](https://www.immowelt.de/expose/26zr85k)

## Preise & Kosten

### Kaufpreis

Verhandlungsbasis

**419.000 €**

---

Hausgeld

379 €

---

1 Stellplatz

19.900 €

### Provision für Käufer

provisionsfrei

## Lage

Friesenheim ist eine bevorzugte Wohnlage, ruhig mit viel grün und liegt zwischen Ludwigshafen Nord, dem Ebertpark, einer Kleingartensiedlung und dem südlichen Werksgelände der BASF mit seiner Konzernzentrale

## Die Wohnung

Wohnungslage	Bezug	Derzeitige Nutzung
1. Geschoss	sofort	frei

- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC
- ✓ Balkon
- ✓ Einbauküche, offene Küche
- ✓ barrierefrei, rollstuhlgerecht
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ Weitere Räume: Kelleranteil, Abstellraum
- ✓ Anschlüsse: DSL-Anschluss, Satellitenanschluss

## Wohnanlage

- ✓ Baujahr: 2020

- ✓ Zustand: Neubau
- ✓ Personenaufzug
- ✓ 1 Stellplatz: Tiefgarage
- ✓ Sicherheitstechnik: Überwachungskamera
- ✓ Serviceleistungen: Reinigungsservice

## Energie & Heizung



Energieausweistyp	Gebäudetyp
Bedarfsausweis	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	Wesentliche Energieträger
2018	Fernheizung
Gültigkeit	Effizienzklasse
22.11.2018 bis 21.11.2028	B
Endenergiebedarf	
59,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	

## Weitere Energiedaten

Energieträger	
Fernwärme	
Haustyp	
KfW 55	
Heizungsart	
Fußbodenheizung, Zentralheizung	

## Details

### Objektbeschreibung

Das vorliegende Angebot verfolgt ein sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, sicheres Konzept:

Für den Eigennutzer ist es nützlich und vorteilhaft zu wissen, dass die Immobilie auch unter rein wirtschaftlichen Aspekten von Kapitalanlegern erworben wird, da sie eine sichere, rentable Mieteinnahme erwirtschaftet, durch Wertsteigerung vor Inflation schützt und somit auch eine sichere dynamische Altersversorgung bietet.

Für den Kapitalanleger ist es beruhigend zu wissen, dass in seinem Objekt andere Einheiten auch von Eigennutzern bewohnt werden. Dies belegt zum einen die Güte von Lage und Qualität, da der Eigennutzer oft noch gründlicher prüft und wählt. Zum anderen achtet der Eigennutzer in aller Regel mehr auf die Sauberkeit und Ordnung, was die beste Voraussetzung für den Qualitätserhalt und die nachhaltige Wertsteigerung einer Immobilie ist.

Eine hochwertige und barrierefreie Wohnung, in gesuchter Lage die keine Wohnwünsche offen lässt.

Vom großzügigen Wohn/Esszimmer mit modern integrierter Einbauküche gelangen Sie nach draußen auf den Balkon. Der Nachwuchs freut sich auf ein schönes Kinderzimmer. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz. Die Diele ist hell und zentral angeordnet. Neben dem großen Luxusbad steht auch ein komfortables Gäste-WC zur Verfügung. Der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum. Auch ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz mit Vorrüstung für die E-Mobilität rundet das Angebot ab.

Wann dürfen wir Ihnen diese schöne Wohnung zeigen?

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Alte Heizung, zugige Fenster und Türen oder störende Schallschutzprobleme? Nicht bei dieser Wohnung.

Der große Vorteil von Neubauten besteht in der ausnahmslos guten Wärmedämmung und hohen Energieeffizienz der Gebäude. Für Sie bedeutet das ein angenehmes Wohnklima, das sich vor allem im Geldbeutel bemerkbar macht.

Neben besten Energiewerten, neusten Technikstandards und keinen zu erwartenden Reparaturen besticht dieses Angebot auch mit geringen Unterhaltungskosten.

Energiesparende Effizienzhaus 55 Bauweise

Neu- und hochwertige Einbauküche

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Schüco-Fenster mit Schall- und Sicherheitsverglasung

Elektrische Rollläden mit Alupanzer

Sanitärobjecte von Villeroy & Boch

Bodengleiche Dusche mit Ganzglas Duschkabine, Eckbadewanne,  
Doppelwaschtisch

Bad und WC mit großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen

Diele, Kinder- und Schlafzimmer, Abstellraum sowie Wohnen/Essen/Küche mit Dureco-Boden (Dureco Böden bestehen überwiegend aus natürlichen und nachhaltigen Materialien, sind wasserabweisend und plastikfrei)

Türklingelanlage mit farbiger Bildübertragung und Edelstahloberfläche

Wohnungseingangstüre in Schallschutzklaasse 3 mit versenkbarer

Bodendichtung

Balkonbelag mit Feinsteinzeug-Fliesen und Edelstahlgeländer mit Milchglas

Entkalkungsanlage von Grünbeck

SAT-Anlage

Treppenhaus mit Granitbelag und Edelstahlgeländer

Extra großer Aufzug (für liegend Transporte)

Kellerabteil

SUV geeigneter Tiefgaragenplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität und separatem Stromzähler

## Weitere Informationen

### Immobilieninformation

Ein schönes Objekt, in bester Wohnlage, mit nur wenigen Einheiten, das gut geschnittene Wohnungen in bester Qualität und Ausstattung bietet. Ein solches Angebot gehört zu jeder Vermögensplanung, an deren vorderster Stelle ein gesundes Sicherheitsbedürfnis steht. Denn ein sicherer Sachwert ist auf Dauer unverzichtbar, da es noch nicht einmal Lösungsansätze gibt, wie unser Staat die Schulden von derzeit 2,3 Billionen (2.300.000.000.000,--) Euro abbauen wird.

Da die Baugrundstücke allgemein einer immer mehr fortschreitenden Verknappung unterworfen sind, wird sich die Wertsteigerung für bebauten Grundbesitz immer mehr erhöhen. Obwohl der Staat den öffentlichen Wohnungsbau fördert, reichen die Mittel bei weitem nicht aus, so dass die Privatinitiative des Kapitalanlegers durch solide Steuervorteile gefördert wird. Derjenige, der in Haus- und Wohnungseigentum investiert, nimmt somit nicht nur persönliche Vorteile wahr. Er wird auch einer erheblichen sozialen Verpflichtung gerecht.

Die private Vermögens- und Altersvorsorge sowohl zum Selbstbezug als auch zur Kapitalanlage ist deshalb nützlich und notwendig, denn:

Immobilieneigentum bleibt das Paradepterd privater Vermögensbildung.

### Sonstiges

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Mete Güzel Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw.

Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch unseren Spezialisten einschätzen. Unser Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

#### Stichworte

Zustand: neuwertig, gepflegt

Sonstiges/Wohnen: seniorengerechtes Wohnen

Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung

Serviceleistungen: Hausmeister

## Anbieter der Immobilie



Mete Güzel Immobilien



### Mete Güzel Immobilien

Berliner Ring 163 b,  
64625 Bensheim



Herr Thomas Ruster  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 06251/8699346

Telefon: 0162 3377870

### Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/26zr85k> →

## Alle Bilder



Wohnen



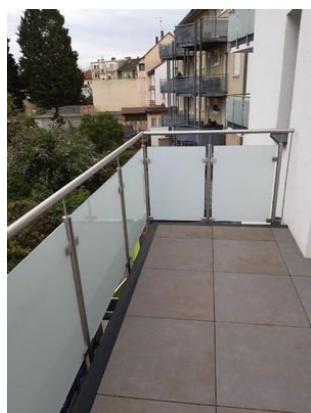
Wohnen



Küche



Küche



Balkon



Blick vom Balkon



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Bad mit bodengleicher Dusche



Eckwanne



Doppelwaschtisch und WC



Separates Gäste-WC



Abstellraum mit  
Waschmaschinenanschluss



Flur



Wohnungstüre



Wohnungsgrundriss



Aufzug



Treppenhaus



Tiefgaragenplatz



Ansicht



Ansicht

**Mete Güzel Immobilien**  
Zuhören - Verstehen - Beraten

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?  
Profitieren auch Sie von unserer Kompetenz  
und langjähriger Erfahrung, gepaart mit viel  
Know-how.

Wir begleiten Sie von den ersten Überle-  
gungen über den Vertragsabschluss bis zur  
Objektübergabe und sorgen für einen  
stressfreien und reibungslosen Ablauf.

Ihre Immobilie hat die Besten verdient.

Sprechen Sie uns an...  
Kostenfrei und unverbindlich!

  
**Mete Güzel Immobilien**  
64625 Bensheim, Berliner Ring 163 b  
Telefon: 06251 - 86 993 46  
Mail: [info@mete-guezel-immobilien.de](mailto:info@mete-guezel-immobilien.de)  
[www.mete-guezel-immobilien.de](http://www.mete-guezel-immobilien.de)

Zuhören – Verstehen -  
Beraten