



**Erstbezug – Familienfreundliche, hochwertige,  
barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon.  
Schöner wohnen – besser leben.**

**1.180 €**

Kaltmiete zzgl. NK

107,27 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca.

3

Zimmer

Einzelbesichtigung,

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**

**67063 Ludwigshafen am Rhein (Friesenheim/Nord)**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/26jpm59> →

## Preise & Kosten

<b>Kaltmiete</b>	<b>1.180 €</b>
<hr/>	
Nebenkosten	200 €
<hr/>	
Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
<hr/>	
1 Stellplatz	70 €

## Kaution

2500

## 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
2. Geschoss	sofort	frei

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

## Wohnanlage

- ✓ Baujahr: 2020
- ✓ Zustand: Neubau
- ✓ Personenaufzug
- ✓ 1 Stellplatz: Tiefgarage
- ✓ Sicherheitstechnik: Überwachungskamera
- ✓ Serviceleistungen: Reinigungsservice

## Energie & Heizung



Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Baujahr laut Energieausweis  
2018

Gültigkeit  
22.11.2018 bis 21.11.2028

Endenergiebedarf  
59,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Gebäudetyp

Wohngebäude

Wesentliche Energieträger  
Fernheizung

Effizienzklasse  
B

## Weitere Energiedaten

Energieträger  
Fernwärme

Haustyp  
KfW 55

Heizungsart  
Fußbodenheizung, Zentralheizung

## Details

## Objektbeschreibung

Hier lässt es sich gut leben und genießen.

Eine gut geschnittene, tolle Wohnung, in gesuchter Lage die keine Wohnwünsche offen lässt.

Vom großzügigen Wohn/Esszimmer mit modern integrierter Küche 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 mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne, WC und Doppelwaschtisch steht auch ein 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.

## Ausstattung

Energiesparende Effizienzhaus 55 Bauweise  
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung  
Schüco-Fenster mit Schall- und Sicherheitsverglasung  
Elektrische Rollläden mit Alupanzer  
Sanitärobjekte 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 Schallschutzklasse 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 Tiefgaragen-Stellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität und  
separatem Stromzähler

### **Weitere Informationen**

Besichtigungstermine  
Wann dürfen wir Ihnen diese schöne Wohnung zeigen?

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme

#### 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

Sonstiges/Wohnen: seniorengerechtes Wohnen

Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung

Serviceleistungen: Hausmeister

## Anbieter der Immobilie



### **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/26jpm59> →

## Alle Bilder



Ansicht



Ansicht



Aufzug



Treppenhaus



Wohnungseingang



Flur





Flur



Wohnen



Küche/Essen/Balkon



Balkon



Bodengleiche Dusche im Bad



Bad – Doppelwaschtisch und  
WC



Blick vom Balkon



Badewanne



Kinderzimmer



Schlafzimmer



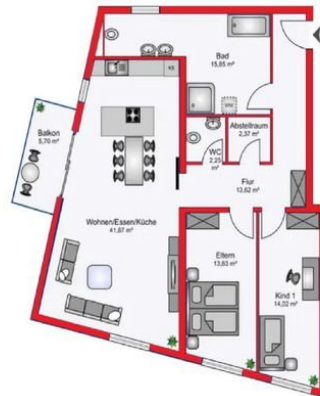
Separates Gäste-WC



Abstellraum



Tiefgaragenplatz mit Anschluss für E-Mobilität



Wohnungsgrundriss 2. Obergeschoss

**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 Überlegungen über den Vertragsabschluss bis zur Objektübergabe und sorgen für einen stressfreien und reibungslosen Ablauf.

Ihre Wände sind bei uns in guten Händen.

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)

Immobilien