



Immobilienexposé  
**Einfach schön! Schicke 4,5 Zi. Maisonette-  
Wohnung mit Balkon**

Objekt-Nr.:  
2021-22



## Wohnung zur Miete

Einfach schön! Schicke 4,5 Zi. Maisonette-Wohnung mit Balkon

**Kaltmiete**  
1.035 €

 109,29 m<sup>2</sup>

 4,50

  
01.08.2021

 155 €

 3

Wohnfläche (ca.)

Zimmer

o. früher  
verfügbar ab

Nebenkosten

Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaltmiete	1.035 €
	Nebenkosten	155 €
	Heizkosten	keine Angabe
	Warmmiete	1.190 € zzgl. Heizkosten
	Stellplatzmiete	45 €
	Kaution	2.160 €

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	2021-22	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	<b>Weitere Flächen</b>	
	Wohnfläche (ca.)	109,29 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4,50
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	01.08.2021 o. früher
	Haustiere erlaubt	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Luxus
	Zustand	teil/vollsanziert
	Unterkellert	Ja
	Ausrichtung Balkon/Terrasse	Westen
	Denkmalschutz	✓
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche
	Boden	Parkett
	Abstellraum	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Fernwärmeheizung

## Beschreibung

Im ersten Hof der Neuen Hofgärten befindet sich diese sehr außergewöhnlich geschnittene Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss. Auf ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen 4,5 Zimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Da hier in der Bauphase zwei Wohnungen zusammengelegt wurden ist ein sehr schöner Grundriss entstanden der Wohn- und Schlafbereich trennt. Der Balkon ist nach Westen ausgerichtet und hat ab der Mittagszeit reichlich Sonne. Wie in fast jeder Wohnung der Hofgärten ist der praktische Abstellraum mit einem

Waschmaschinenanschluss versehen, ein Trockner kann ebenso angeschlossen werden. Alle Räume sind mit einem hellen Parkettboden ausgelegt. Die Badezimmer und der Abstellraum, der Nutzung angepasst, mit hellen Fliesen. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz im Außenbereich (45,- monatlich).

#### Wichtige Hinweise:

Bitte beachten Sie, dass wir auf Rücksicht auf die jetzigen Mieter keine Originalbilder dieser Wohnung verwendet haben. Die Wohnungen in den Neuen Hofgärten sind jedoch alle sehr ähnlich ausgestattet und die Bilder geben Ihnen einen Eindruck über die Räumlichen Gegebenheiten und die Ausstattung.

Der Mieter bezieht folgende Versorgungsleistungen direkt auf eigene Rechnung

- Wohnungsstrom
- Fernwärme
- Wasser / Abwasser

Gerne zeigen wir Ihnen diese hübsche Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Zu den Mietbedingungen gehört ein Kündigungsausschluss von 24 Monaten (gesetzlich zulässig bis zu 48 Monaten). Bitte beachten Sie dies bevor Sie eine Anfrage senden.

## Ausstattung

4,5 Zimmer auf ca. 109 m<sup>2</sup>

Parkettboden

Be- und Entlüftungssystem

Fussbodenheizung

Tageslicht Badezimmer mit Wanne und Dusche

Gäste-WC mit Tageslicht

Westbalkon

Kellerraum

Fahrradabstellmöglichkeit im Hof

Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung

Einbauküche kann eventuell vom Vormieter abgekauft werden.

Grünanlagenpflege

Full-Service:

Treppenhausreinigung

Hausmeister

Winterdienst etc.

PKW-Stellplatz

frei ab 01.08.2021

## Lage

Für alle, die Fortschritt und Urbanität schätzen und dabei auf Ruhe und Grün nicht verzichten wollen: Ein Standort mit optimaler Work-Life-Balance. Während die Metropolregion auf der einen Seite wirtschaftlich boomt, bietet sie auf der anderen Seite alles, was das Leben lebenswert macht: Von der Naherholung in gleich drei nahen Naturparks über die regionale Spitzengastronomie bis hin zur jungen und lebendigen Kulturszene Mannheims das Rhein- Neckargebiet wartet mit einem abwechslungsreichen Freizeitangebot auf. Die Nähe zum Stadtteil Friesenheim selbst ist gekennzeichnet durch seine grüne, zentrale Lage. Das spannende, sich entwickelnde Viertel verfügt über eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Mehr Informationen über Ludwigshafen finden Sie unter [www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)

## Sonstiges

### Datenschutz

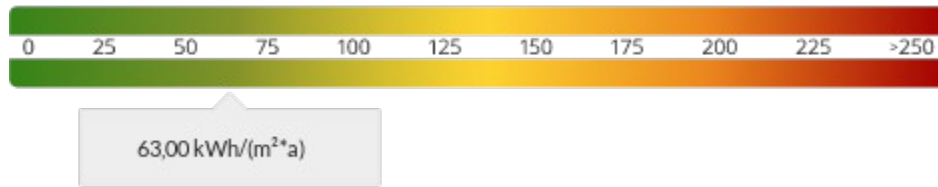
Den Schutz Ihrer persönlichen Daten nehmen wir sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften sowie unserer Datenschutzerklärung.

[www.acasaimmobilien-de/kontakt/datenschutz/](http://www.acasaimmobilien-de/kontakt/datenschutz/)

Wenn Sie eine Anfrage an uns richten, werden verschiedene personenbezogene Daten erhoben. Personenbezogene Daten sind Daten, mit denen Sie persönlich identifiziert werden können. Unsere Datenschutzerklärung erläutert, welche Daten wir erheben und wofür wir sie nutzen. Sie erläutert auch, wie und zu welchem Zweck das geschieht. Wir versichern Ihnen, dass Ihre Daten ausschliesslich auftragsbezogen verwendet und gespeichert werden und wir Ihre Daten nicht ohne Ihre Erlaubnis an Dritte weiterleiten (Selbstauskunft von Mietbewerbern).

Damit wir entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen für Sie tätig sein können, bitten wir bei einer Anfrage um die Bestätigung unserer AGB, der Datenschutzrichtlinien, um Ihre Erlaubnis zur Speicherung Ihrer Daten und zur Kontaktaufnahme.

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	63 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	Fernwärme
<b>Gültig bis</b>	09.08.2023

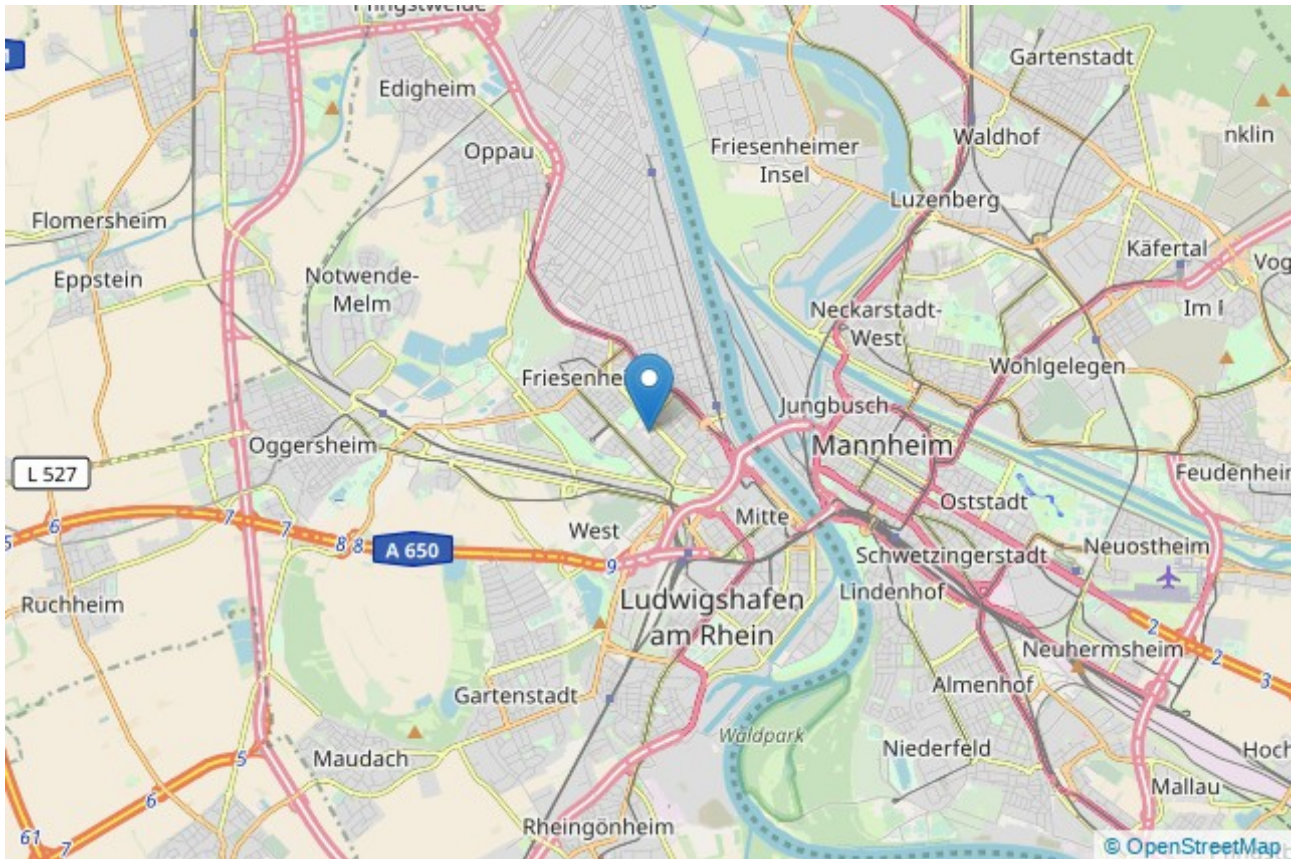
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nicola Schäfer
<b>Telefon</b>	01703310568
<b>Ort</b>	68723 Brühl
<b>E-Mail</b>	info@acasaimmobilien.de



## Lage und Umgebung

67063 Ludwigshafen





Ansicht Graebestraße



Straßenansicht



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Badezimmer mit Wanne/Dusche





Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Badezimmer mit Wanne und DU



Beispiel Flur\_1



Beispiel Badezimmer



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Treppenhaus\_1



Grundriss 2. OG, 3. OG