



Immobilienexposé

**Hohenzollernhöfe! 3,5 Zimmer Wohnung mit
moderner Einbauküche und TG-Stellplatz. Frei
ab Mai 2024!**

Objekt-Nr.:
2024-06



Wohnung zum Kauf

Hohenzollernhöfe! 3,5 Zimmer Wohnung mit moderner Einbauküche und TG-Stellplatz. Frei
ab Mai 2024!

Kaufpreis
379.000 €

 105,50 m²

Wohnfläche (ca.)

 3,50

Zimmer

 10 m²

Nutzfläche (ca.)



01.05.2024

verfügbar ab

 2

Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	379.000 €
	Hausgeld	261 €
	Stellplatzpreis (Tiefgarage)	20.000 €
	Käuferprovision inkl. USt.	3,57 % des notariell

Die Immobilie

Objekt-Nr	2024-06
------------------	---------

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
---------------------	--------------------	---

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	105,50 m ²
	Zimmer	3,50
	Nutzfläche (ca.)	10 m ²
	Kellerfläche (ca.)	10 m ²

Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Etagen	4
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	01.05.2024
	Modernisierungen	2016
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Zustand	teil/vollsaniert
	Unterkellert	Ja
	Ausrichtung Balkon/Terrasse	Westen, Nord-Ost
	Denkmalschutz	✓
Ausstattungsdetails	Bad mit	Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche, Offene
	Boden	Parkett
	Fahrradraum	✓
	Gartennutzung	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung

Beschreibung

Im denkmalgeschützten Wohnquartier Hohenzollernhöfe, steht diese sehr schicke und hochwertig ausgestattete 3,5 Zimmer Wohnung mit insgesamt ca. 105,5 m² zum Verkauf. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, wird jedoch zum 01.05.2024 frei und ist somit auch für Eigennutzer hochinteressant.

Das in 2011/2012 energetisch sanierte Ensemble hat bis dato alle Erwartungen erfüllt. Sehr gut bewirtschaftet und mit geringen Nebenkosten auch für die Mieter, liegt es mehr denn je im Trend der Zeit und wird einem gehobenen Anspruch gerecht.

Im Haus Nr. 7 der Hüttenmüllerstraße, befinden sich nur 4 Wohnungen. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt gleich im Hochparterre mit geschütztem Balkon zum Innenhof und Blick auf die wunderschöne Kastanienallee, die die beiden Höfe optisch trennt. Der alte Baumbestand wurde respektvoll erhalten und trägt zum besonderen Charme des Ensembles bei.

Die Wohnfläche von ca. 105 m², teilt sich in drei abgeschlossene Zimmer, einer offenen Küche mit angeschlossenem Essplatz und Balkonzugang, einem Bad mit Wanne und Platz für Waschmaschine und Trockner, sowie einem Gäste-WC. Das repräsentative Entre bietet ausreichend Platz für eine Garderobe oder eine stilvolle Möblierung nach Ihren Vorstellungen. Die Garderobe findet auch etwas versteckter Platz gegenüber dem Gäste-WC.

Zentral gelegen, bietet Ihnen diese Immobilie viel Platz und all das, was das Wohnen angenehm und behaglich macht.

Die moderne Einbauküche ist mit einem Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler und einer Kühl-Gefrierkombination ausgestattet. Große Schubladen bieten sehr viel Stauraum. Alternativ zur Unterbringung der Waschmaschine und des Trockners im Bad, besteht die Möglichkeit diese auch im Keller unterzubringen. Im zur Wohnung gehörenden Kellerraum findet alles Platz, was Sie nicht in der Wohnung aufbewahren möchten. Ihr PKW steht sicher und trocken in der luftig und hell gestalteten Tiefgarage, die sich unter dem Innenhof der Hohenzollern-Höfe befindet.

Nähere Informationen zur Wohnung und den Hohenzollernhöfen erhalten Sie gerne telefonisch bzw. im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Ausstattung

Energetisch sehr gut sanierter Altbau

Baujahr im Ursprung 1923, Denkmalschutz, Kernsanierung in 2012/13

Wohnfläche ca. 105,5 m²

3 Zimmer, Offene Küche und Essbereich, Tageslicht-Bad mit Wanne und Platz für Waschmaschine und Trockner, Gäste-WC, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, großer Flur, eigener Kellerraum ca. 10 m²

Tiefgaragengaragen-Stellplatz

Fernwärme, Dreifach verglaste, schallisolierte Fenster

Alle Kosten für die Verbrauchsposten wie Fernwärme, Wasser/Abwasser, Strom zahlen die Mieter direkt an die Versorger. Dies bedeutet, dass Sie als Eigentümer nicht in Vorleitung gehen müssen und somit das Hausgeld inkl. Rücklagen in Höhe von 261,- recht gering ist.

Frei werdend ab 01.05.2024!

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

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.

<https://www.acasaimmobilien.de/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.

Ihr Ansprechpartner

Name	Nicola Schäfer
Telefon	0170/3310568
Ort	68723 Schwetzingen
E-Mail	info@acasaimmobilien.de
Homepage	https://www.acasaimmobilien.de

Lage und Umgebung

67063 Ludwigshafen





Frühling Aussenansicht



Flur 5



Flur 4



Wohnzimmer 7



Küche 2



Esszimmer 2



Balkon 1



Bad 1



Bad 4



Bad 3



Gäste WC_



Fassade 3



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 2



32881_604476_1659385_2024-06_c298e363-aeaa-4ff3-aed5-
101e6f7c6d9e_Hochparterre_1900_2300_jpg.jpg