



Immobilienexposé  
**Gepflegte, sehr gemütliche 3-Zimmer-  
Wohnung mit Loggia und Aufzug in den  
beliebten Neuen Hofgärten!**

Objekt-Nr.:  
2024-10



## Wohnung zum Kauf

Gepflegte, sehr gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Aufzug in den beliebten Neuen Hofgärten!

**Kaufpreis**  
215.000 €

 60,14 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 3  
Zimmer

 vermietet  
verfügbar ab

 1918  
Baujahr

 2  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	215.000 €
	Käuferprovision inkl. USt.	3,57 % vom notariell

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 2024-10

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	60,14 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Kellerfläche (ca.)	8 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Etage	1
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	vermietet
	Vermietet	✓
	Haustiere erlaubt	✓

**Zustand und Bauart** Kategorie Luxus

Baujahr 1918

Zustand teil/vollsanziert

Unterkellert Ja

Denkmalschutz ✓

### Ausstattungsdetails

Bad mit Dusche, Fenster

Küche Einbauküche, Offene

Boden Parkett

Fahrradraum ✓

Abstellraum ✓

Kabel/Sat-TV ✓

### Sonstige

Heizungsart Fernwärmeheizung

## Beschreibung

Diese hübsche 3-Zimmer-Wohnung ist mit ihren ca. 60 m<sup>2</sup> bestens aufgeteilt und bietet alles, was Sie für sich bzw. Ihre Mieter benötigen. Die freundlich hellen Räumlichkeiten befinden sich im 3. Obergeschoss der äußerst beliebten Wohnanlage „Neue Hofgärten“ und sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. Nur selten kommen hier Drei-Zimmer-Wohnungen zum Verkauf.

Über einen kleinen Flur gelangen Sie in das gemütliche Wohnzimmer und in eines der Schlafzimmer sowie ins Dusch-Bad mit Fenster. Vom Wohnzimmer aus begehen Sie das

weitere Schlafzimmer, sowie die angeschlossene, halb offen gestaltete Küche über die auch die geschützte Loggia zu betreten ist. Ein absoluter Pluspunkt für diese hübsche Wohnung ist der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in dem noch einiges zusätzlich verstaut werden kann.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet (Erstmieter). Geringe Bewirtschaftungskosten sprechen ebenso für diese attraktive Immobilie. Die Mieter beziehen Strom, Fernwärme, sowie Wasser direkt von den Versorgern und rechnen dies entsprechend eigenständig ab, sodass Sie, als Vermieter, hierfür nicht in Vorleistung treten müssen.

Das Objekt ist schon seit vielen Jahren in gleicher Hand einer soliden Verwaltung, was enorm zum einfachen Handling und der Wertigkeit dieser Immobilie beiträgt. Ein gut ausgewähltes Mieterklientel in der gesamten Anlage ist hier ebenfalls positiv zu bewerten.

Nähere Informationen zu diesem besonderen Angebot erhalten Sie gerne telefonisch bzw. im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

## Ausstattung

3 Zimmer auf ca. 60 m<sup>2</sup>

Dusch-Bad mit Fenster

Abstellraum mit WM-Anschluss

Parkettboden

Be- & Entlüftungsanlage

Fernwärme

Eigener Kellerraum

Video-Sprechanlage

Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung

Fahrradabstellmöglichkeit im Hof

Rundum-Sorglos-Paket mit Hausmeister-Service, Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, etc.

Persönlicher Ansprechpartner der Hausverwaltung vor Ort

JNKM (Jahresnettokaltmiete) ca. € 6.996,- (Indexmietvertrag)

Hausgeld 182,- inkl. 24,- Rücklagen

## 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 wartet das Rhein- Neckargebiet 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.

## Sonstiges

### Datenschutz

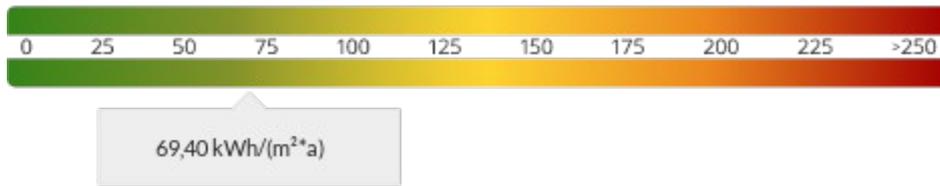
Den Schutz Ihrer persönlichen Daten nehmen wir sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzvorschriften sowie unserer Datenschutzerklärung.

[www.acasaimmobilien.de/datenschutz/](http://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.

## Energiebedarfsausweis



<b>Endenergiebedarf</b>	69,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Fernwärme
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	FERN
<b>Baujahr (Energieausweis)</b>	1920
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B
<b>Gültig bis</b>	26.07.2033

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Nicola Schäfer
<b>Telefon</b>	0170/3310568
<b>Ort</b>	68723 Schwetzingen
<b>E-Mail</b>	info@acasaimmobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.acasaimmobilien.de">https://www.acasaimmobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

67063 Ludwigshafen





Abenstimmung in den HOFGÄRTEN



Hauptportal der Neuen Hofgärten



Balkon 1



Balkon-Ausblick



Objektansicht



Balkon 2



Küche 1



Küche 3



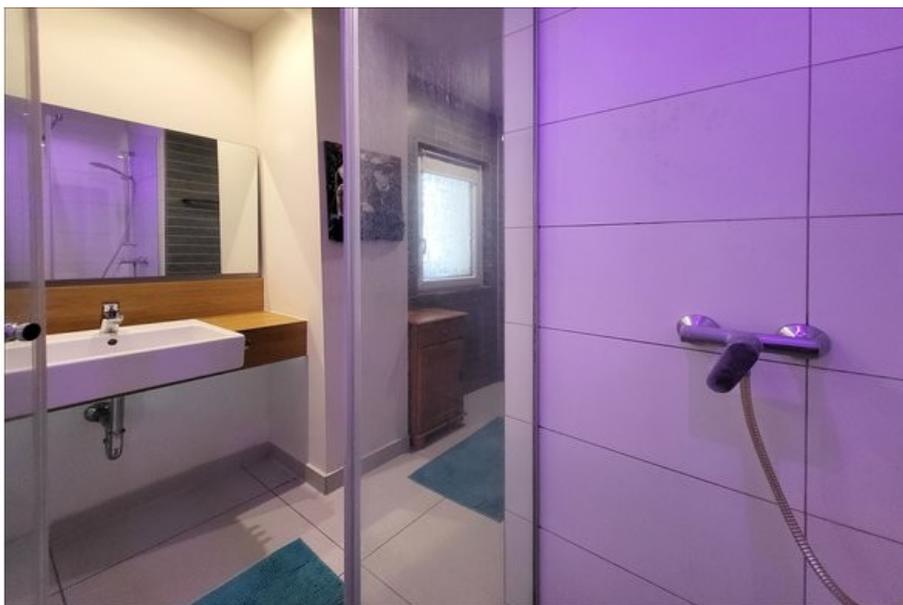
Wohnzimmer 4



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Badezimmer 3



Badezimmer 1



Flur 1



Innentür



Kamera\_Guckloch



Treppenhaus/Wohnungstür



Innenhof mit gepflegten Gemeinschaftsflächen im Sommer



Grundriss\_



Wohnzimmer 6