



KOMPETENZ • MARKTKENNTNIS • ERFAHRUNG

# Immobilien Blum

Ihr kompetenter Partner seit 1964



## gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Loggia und TG-Stellplatz in ruhiger Wohnlage von Frankenthal

**Diese Wohnung ist bereits VERKAUFT!**

**In dieser hellen und praktisch geschnittenen Wohnung fühlen Sie sich gleich wohl!**

Die Eckdaten im Überblick:

- 3-Zimmer-Eigentumswohnung
- hell, gepflegt und gut geschnitten
- 9. Obergeschoss mit 2 Fahrstühlen
- gepflegte Wohnanlage
- Baujahr 1977
- praktische Abstellkammer
- Gäste-WC mit Waschbecken, Bidet, WC und Waschmaschinen-Anschluss
- Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC
- Wohnküche mit Platz für einen Essbereich
- ein Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer
- ein großzügiges Schlafzimmer
- ein über 22 m<sup>2</sup> großes, sehr helles Wohnzimmer
- eine große Loggia mit Sonnen-Markise (nur zur Hälfte in der Wohnfläche berechnet)
- toller Fern- und Ausblick über die Rheinebene
- Fliesen- und Parkettböden
- 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Kabel-TV-Anschluß
- ein ca. 3,89 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
- ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage die direkt über den Fahrstuhl erreichbar ist
- 2 gemeinschaftlich Fahrradabstellräume
- Reinigungs-Service für Fahrstuhl- und Treppenhausreinigung, Kehr- und Winterdienst sowie die Pflege der Grünanlagen

**Kaufpreis\*: €uro 199.000,--/ VERKAUFT!**

(\*zuzüglich 3,57 % [vom Kaufpreis] Käufer-Courtage inklusive 19 % MwSt.)



### Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 9. Obergeschoss (mit 2 Fahrstühlen) eines 1977 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhauses.

### Wohnungsgrundriss

Die Wohnung verfügt über ca. 82,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besteht aus einem zentralen Eingangsflur mit einer praktischen Abstellkammer, einem geräumigen Gäste-WC mit Waschbecken, Bidet, WC und Waschmaschinen-Anschluß. Direkt neben dem Gäste-WC befindet sich das knapp 4 m<sup>2</sup> große Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und einem weiteren WC.



Des Weiteren erreichen Sie über den Flur das ca. 10,51 m<sup>2</sup> große Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer und das sehr geräumige, ca. 16,57 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer.

(Bild 01)

Am Ende des Flurs kommen Sie zum einen in die Wohnküche, die ausreichend Platz für einen

Essbereich bietet, sowie in das ca. 22,25 m<sup>2</sup> große, sehr helle Wohnzimmer, welches vom Flur wie auch direkt über die Wohnküche erreichbar ist. Zum Entspannen lädt die ca. 6,24 m<sup>2</sup> große Loggia mit Sonnen-Markise ein. Die Loggia begeistert mit ihrem Fernblick über die Rheinebene und bietet neben Tisch und Stühlen immer noch genügend Platz um beispielsweise auch einen Wäscheständer aufzustellen.

Diese helle, gepflegte Wohnung ist in Flur, Abstellkammer, Küche, Bad und Gäste-WC mit Fliesen ausgestattet. In allen Wohn- und Schlafräumen liegt Parkettboden. Die Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff, 2-fach isoliertverglast und alle mit Außenrolläden ausgestattet.

Ferner gehört zur Wohnung ein ca. 3,89 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil und ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, die zur Zeit noch saniert wird.

Die beiden Fahrstühle führen unter anderem auch direkt ins Kellergeschoss, wo sich nebst dem Kellerabteil der Wohnung auch zwei Fahrrad-Abstellräume befinden sowie der direkte Zugang in die Tiefgarage.

Für Kinder steht auf der großzügigen Grünanlage auch ein Spielplatz zur Verfügung.

Eine sehr schöne, gepflegte Eigentumswohnung mit tollem Aus- und Fernblick in einer großzügigen und gepflegten Wohnanlage!

Das Hausgeld bedarf einiger Hintergrundinformationen:

Das Hausgeld beträgt 2023 gemäß der Wirtschaftspläne für die Wohnung € 329,-- und € 18,-- für den Tiefgaragen-Stellplatz, somit insgesamt € 347,--. Auf Grund einer Tiefgaragen-Sanierung, die zur Zeit gerade durchgeführt wird, werden für den Tiefgaragen-Stellplatz für die nächsten 15 Jahre monatlich € 105,-- zusätzliche Sonderumlage erhoben, wodurch das Hausgeld aktuell € 452,-- beträgt.

Energiedaten zum Objekt:

- Energieausweis der nach der EnEV erstellt wurde
- Ausstellungsdatum: 13.03.2018; Gültig bis: 13.03.2028
- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchskennwert: 94,69 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
- Energieeffizienzklasse: C
- Energieträger: Erdgas
- zentrales Heizsystem

Lagebeschreibung:

- 9. Obergeschoss mit großem Fahrstuhl
- ruhige gelegene Wohnlage
- ca. 210 m bis zur nächsten BUS-Haltestelle der Linie 468 Richtung Hbf. FT bzw. Bahnhof FT-Süd sowie zur Stadtklinik FT
- ca. 1.000 m bis zum DB-/ S-Bahnhof Frankenthal Süd
- ca. 1.700 m bis zum Hauptbahnhof Frankenthal und zur BUS-Umsteigestation
- ca. 1.600 m bis auf die Bundesstraße 9 (B9) Anschluss Frankenthal-Süd/ Studernheim
- ca. 400 m bis zur nächsten Tankstelle
- ca. 150 m bis zum nächsten Städtischen Kindergarten
- ca. 1.900 m bis zur Friedrich-Ebert-Grundschule
- ca. 1.200 m bis zur Carl-Bosch-Grundschule
- ca. 700 m bis zur Freien Waldorfschule
- ca. 200 m bis zur Friedrich-Ebert-Realschule Plus
- ca. 2.700 m bis zur integrierten Gesamtschule "Robert Schumann" (IGS-FT)

- ca. 1.300 m bis zum Karolinen-Gymnasium
- ca. 1.300 m bis zum Albert-Einstein-Gymnasium
- ca. 50 m bis zur nächsten Bäckerei
- ca. 1.100 m bis zur nächsten Metzgerei
- ca. 50 m bis zur nächsten Apotheke
- ca. 1.400 m bis zum nächsten dm-Drogeriemarkt
- ca. 50 m bis zum nächsten Supermarkt
- ca. 1.100 m bis zum nächsten Aldi-Süd-Discount-Supermarkt
- ca. 1.000 m bis zum nächsten Lidl-Discount-Supermarkt

Sonstiges:

Wenn wir Sie neugierig gemacht haben, dann rufen Sie uns doch einfach an!

Wenn Sie selbst eine Immobilie zu verkaufen haben und Ihnen unsere Präsentation gefällt, dann rufen Sie uns doch einfach an und profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung!

Die Firma Immobilien Blum vermittelt seit 1964 Immobilien aller Art und steht seit her für Kompetenz, Seriosität und Zuverlässigkeit!

Denn das Wohl unserer Kunden liegt uns stets am Herzen!





