

Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Premium RMH mit Garten & Terrasse in beliebter Lage ** Nähe Kanzlerviertel **

Número de propiedad: 23010032



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 158 m²

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

De un vistazo

Número de propiedad	23010032
Superficie habitable	ca. 130 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 45 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	15.11.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	88.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

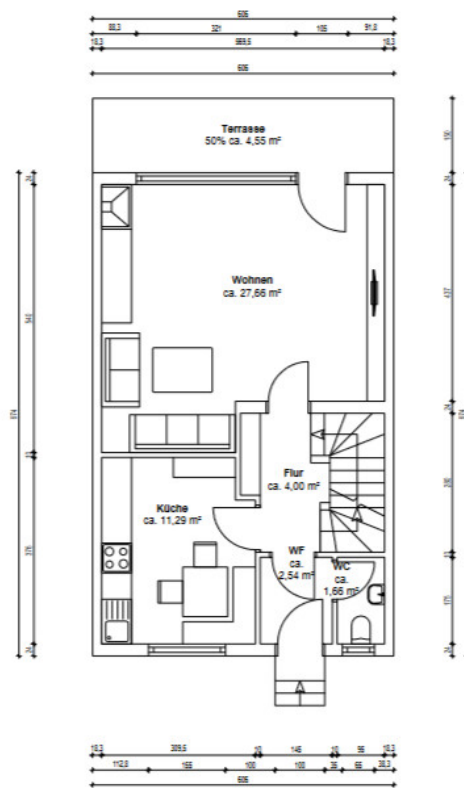
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

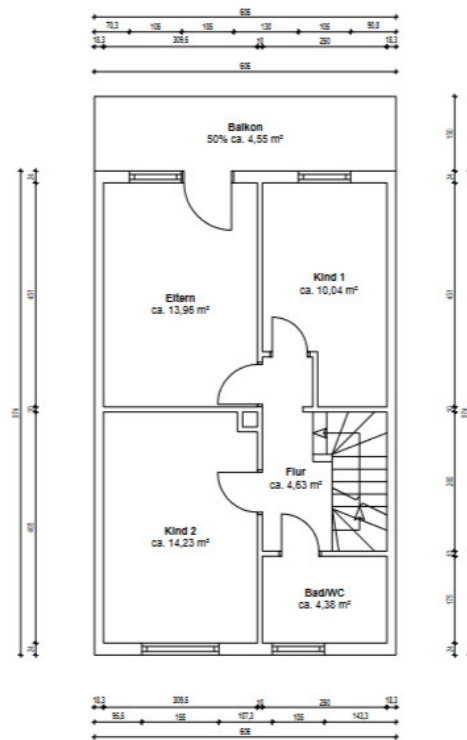
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

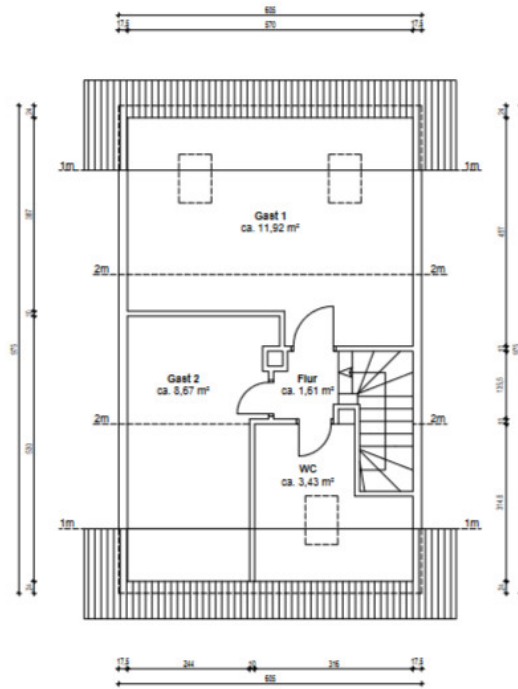
www.von-poll.com

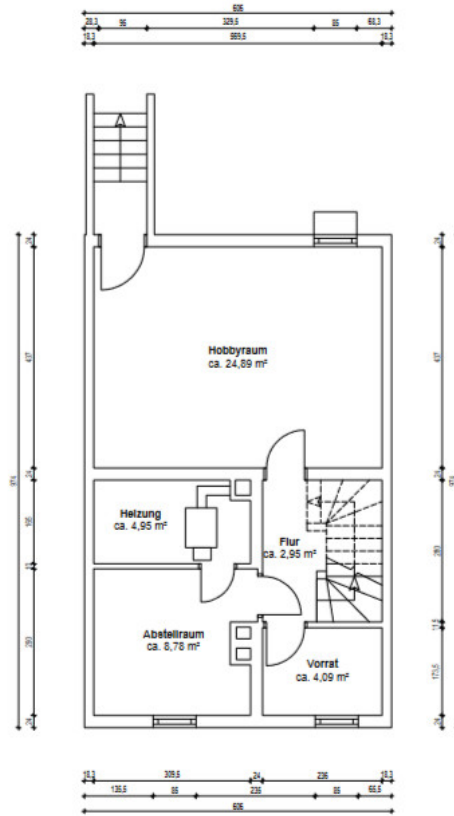
Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Una primera impresión

Dieses sehr gepflegte Reihemittelhaus in LU – Oggersheim, befindet sich in einem beliebten und ruhigen, aber dennoch zentralen, familienfreundlichen Wohngebiet. Die Immobilie ist in den letzten Jahren umfangreich saniert sowie modernisiert worden und verleiht dem Haus somit eine „neuwertige“ und äußerst angenehme Wohnatmosphäre. Das helle und ansprechende Reihenhaus überzeugt durch eine großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung. Die vier Wohn- bzw. Geschossebenen (Unter-, Erd-, Ober- Dachgeschoss) verfügen insgesamt über 6 Zimmer, einschließlich einem großen Studio - ähnlichen Raum in der obersten Etage, dass sich ideal als Arbeits- oder Gästebereich eignet, zwei Badezimmer, einem Gäste WC, einer hochwertigen offenen Küche und einem großen Hobbyraum im Keller. Im Erdgeschoss ist neben dem gediegenen Wohnraum und der Qualitäts-Einbauküche, dem Eingangsbereich mit Gäste WC sowie der Treppenaufgang mit neu gestalteten Edelstahlgeländer, besonders die neu angelegte, große Terrasse mit einer verglasten Überdachung und der Garten mit einer vielseitig nutzbaren Rasenfläche hervorzuheben. Die Terrasse und der Garten sind direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich und laden zum Wohlfühlen, spielen sowie entspannen ein. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Tageslicht - Badezimmer und ein nach Süd -Ost ausgerichteter Balkon mit Ausblick in die beliebte Umgebung. Das Dachgeschoss besitzt zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche. Das Dach wurde im Jahr 2021 komplett erneuert und saniert sowie entsprechend gedämmt. Des Weiteren ist dem Haus eine Garage für einen PKW Stellplatz zugeordnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung angesiedelt und vorhanden. Die Immobilie bzw. die Lage ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen und eine Straßenbahnhaltestelle.

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Detalles de los servicios

- * umfangreich saniert, modernisiert & renoviert (2012 - 2023)
- modernes RMH
- 6 Zimmer (davon fünf Schlafzimmer)
- Hochwertige Einbauküche
- Vinylboden, Fliesen
- zwei Tageslicht - Badezimmer
- Gäste WC
- Balkon
- Terrasse mit verglaster Überdachung
- Garten
- Keller
- ruhige Lage
- familienfreundliche Lage
- Garage
- Immobilie auch rückseitig über Garten zugänglich
- Kabelanschluss
- Glasfaseranschluss "ready" (liegt vor dem Haus zum Anschluß)

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Todo sobre la ubicación

Ludwigshafen ist eine junge Stadt. Im Jahr 2003 wurde sie gerade einmal 150 Jahre alt. Die meisten ihrer Stadtteile, wie zum Beispiel Oggersheim, Oppau oder Rheingönheim, sind wesentlich älter und durch Eingemeindungen Teile der Stadt geworden. Heute präsentiert sich Ludwigshafen als moderne Industriestadt. Sie ist mit der Industrie, allen voran der BASF, groß geworden. Aber Ludwigshafen ist mehr als Industrie und Gewerbe: Attraktive Wohngebiete, ob aus der Gründerzeit oder aus den 90er Jahren, bestimmen das Bild genauso wie ausgedehnte innerstädtische Naherholungsgebiete. Der Rhein gehört zum Stadtbild, 2010 wurde der Fluss mit dem Projekt "Rheinufer Süd" - Wohnen, Arbeiten und Freizeit am Wasser - noch stärker ins Bewusstsein gerückt. Als Oberzentrum der Region Rheinpfalz und als eine von drei Großstädten des Rhein-Neckar-Dreiecks bietet Ludwigshafen alle Möglichkeiten zum Einkaufen, zum Kulturgenuss oder zum Freizeitvergnügen. Die Immobilie befindet sich in LU - Oggersheim. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Bus, Straßenbahn erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß. Die Autobahn nach Mannheim, Ludwigshafen und Frankenthal sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 88.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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 einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a Mannheim

E-Mail: mannheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com