Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Moderne & Stilvolle DHH auf der Parkinsel LU

CODE DU BIEN: 25010009

PRIX D'ACHAT: 1.595.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 326 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 392 m^2

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25010009
Surface habitable	ca. 326 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1937
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.595.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2004
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 43 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	102.17 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

La propriété

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

La propriété

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Une première impression

Diese sanierte Doppelhaushälfte in erster Lage auf der Parkinsel in Ludwigshafen bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 326 m² und einem Grundstück von ca. 392 m² ein Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.
1937 errichtet und zuletzt 2004 umfangreich kernsaniert, befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand und vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten.
Der Raum verteilt sich über vier Ebenen, die alle auf durchdachte Weise miteinander verbunden sind.
Im Untergeschoss befinden sich diverse Kellerräume sowie die Haustechnik. Außerdem verfügt dieses Geschoss über einen ebenerdig zur Gartenseite nach Süden großen sowie hellen Wohnbereich der zum Beispiel als Arbeitsbereich oder für Homeoffice genutzt werden kann. Ein eigener Ausgang zum Außenbereich führt zur überdachten Terrasse und zu den beiden Carports. Zudem verbindet eine zweite Treppe das Untergeschoss mit dem eleganten Erdgeschoss. Diese Verbindung ist so geplant, dass durch bauliche Anpassungen ein Aufzug installiert werden kann.
Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, von dem aus ein direkter Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse besteht. Ein separates Esszimmer und ein gemütlicher Kaminbereich runden diesen Wohnkomfort ab.
Der Boden im Erdgeschoss ist mit historischen Massivholzparkett versehen, was dem Raum eine zusätzliche Wertigkeit verleiht. Die stilvollen Schiebetüren zur Küche, Ess- sowie Wohnzimmer ermöglichen bei Bedarf eine Separierung bzw. räumliche Trennung der Bereiche.
Im Obergeschoss befindet sich ein großes umfangreich ausgestattetes Tageslichtbad, das unter anderem über eine Dusche, Badewanne & Sauna verfügt. Das Hauptschlafzimmer ist mit der begehbaren Ankleide und dem Bad verbunden (Bad en Suite). Des Weiteren verfügen beide Schlafzimmer auf dieser Ebene über diverse hochwertige Einbauschränke und einen Zugang auf den Balkon.
Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf- oder Gästezimmer eignen, sowie ein weiteres Bad und ein Raum mit vorbereiteten Küchenanschlüssen. Auch hier ist ein kleiner Balkon vorhanden, der zu einem angenehmen Verweilen einlädt.
Die Etagen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss sind über ein charmantes Treppenhaus mit originalgetreuen Stilelementen verbunden, das dem Haus seinen besonderen Charakter verleiht.
Der Außenbereich bietet nicht nur zwei Carports, sondern auch einen übersichtlichen und pflegeleichten Gartenbereich.
In der kalten Jahreszeit sorgt die neuwertige Gas- Zentralheizung und der Kamin sowie

die hochwertige Ausstattung der Immobilie für Behaglichkeit und ein hohes Wohnniveau.

Diese Doppelhaushälfte besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und einer zentralen Lage mit guter Anbindung in die Metropolregion Rhein Neckar.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort mit eleganten Details und bietet sich als ideales Zuhause für all jene an, die den Charme eines historischen Gebäudes mit der Wohnqualität einer sanierten Immobilie schätzen.

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Détails des commodités

- Baujahr 1937, umfassend kernsaniert 2004
- Großzügige Wohnfläche ca. 326 m²
- Grundstück ca. 392 m²
- ruhige und Zentrale Lage auf der beliebten Parkinsel in Ludwigshafen
- erholsame Lage mit Nähe zu Grünflächen & Rhein
- familienfreundliche Umgebung
- Charmanter historischer Charakter mit modernen Annehmlichkeiten
- Elektronische & wärmegedämmte Lamellenrollläden (komfortable Steuerung, moderne Optik)
- zwei Carports sowie zusätzliche Stellplätze
- Direkter Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Gemütlicher Kaminbereich im Wohnzimmer
- massives Eichenholzparkett im gesamten Erdgeschoss
- separate Küche mit angeschlossenem Essbereich
- Zwei Terrassen und zwei Balkone für flexible Nutzung
- stilvolles Treppenhaus mit originalgetreuen Stilelementen
- Einbauküche (kann übernommen werden)
- Einbauschränke in den Schlafzimmern
- Bad en Suite im Hauptschlafzimmer
- Umfangreich ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Sauna
- Neuwertige Gas-Zentralheizung (Einbau 2021)
- Zwei separate Treppen, die UG und EG verbinden
- Option für Aufzug (bauliche Anpassung möglich)
- Gepflegter Gartenbereich
- Hohe Wohnqualität durch moderne Technik in historischem Ambiente
- Ideal für anspruchsvolle Bewohner mit Wunsch nach Platz und Komfort
- sehr gute Anbindung in die Metropolregion Rhein-Neckar
- elektrische Ausstattung mit einem B.U.S System zur Steuerung der Heizung, Rolläden, Licht etc.

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Tout sur l'emplacement

Die Parkinsel / Ludwigshafen - Süd gehört zu den gehobenen Stadtteilen nahe dem Rheinufer. Die Stadtzentren von Ludwigshafen und Mannheim sind mit dem Auto, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie dem Fahrrad in wenigen Minuten sehr schnell zu erreichen.

Privat und beruflich in bester Lage am Wasser. Das Gebiet Süd verspricht eine Wertsteigerung am Rheinufer in Ludwigshafen - ein modernes, urbanes Stadtviertel mit ganz eigenem Charakter, außergewöhnlichen Möglichkeiten und hoher Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die Lage im Grünen, welche die Beliebtheit dieses Stadtviertels auszeichnet. 50 m vom Haus befindet sich eine direkt am Rheinufer gelegene Parkanlage. Hier kann man joggen und ausgedehnt spazieren gehen. Komfortabel ausgebaute Fuß- und Radwege führen direkt zu den Stadtzentren Ludwigshafen und Mannheim und bieten umfangreiche Ausflugsmöglichkeiten in das nur wenige Fahrminuten entfernte Naherholungsgebiet mit seinen zahlreichen Badeseen, Wiesen und Wäldern im Süden Ludwigshafens. Tennisklub und Turnverein befinden sich 100m entfernt. Das Südwest-Stadion mit Sportplätzen, dem Hallenbad, der Eis- und Rollschuhbahn und den Sportvereinen ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Ärzte und Apotheken befinden sich quasi vor der Haustüre.
Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist auch gegeben, da sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle befindet sowie eine Straßenbahnstation.
Der nächste Bahnhof ist ebenfalls nur ein paar Wegminuten zu Fuß erreichbar.

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 102.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

CODE DU BIEN: 25010009 - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Barbara Busch

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg
Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0
E-Mail: heidelberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com