

Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

# Neuer Preis: Großzügige Doppelhaushälfte mit Stil & Charme auf der Parkinsel

CODE DU BIEN: 26010009\_b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 326 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 392 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26010009\_b - 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: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26010009_b
Surface habitable	ca. 326 m <sup>2</sup>
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	1.295.000 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 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

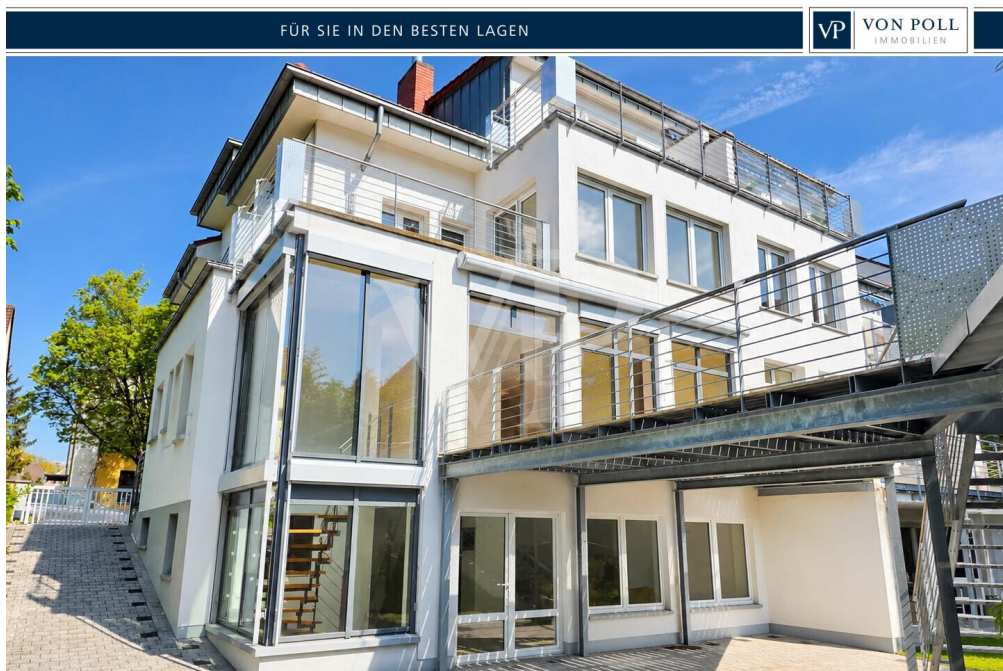
CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	102.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété



JACASA

Top bewertet

VP  
Immobilien  
Makler



CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel

## La propriété

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Heidelberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 11/26

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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel**

## Une première impression

Diese hochwertig sanierte und großzügige Doppelhaushälfte in begehrter Lage auf der beliebten Parkinsel in Ludwigshafen verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet auf über 325 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Grundstück von mehr als 390 m<sup>2</sup> ein außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

Das ursprünglich im Jahr 1937 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2004 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie erstreckt sich über insgesamt vier Ebenen, die durch eine durchdachte Grundrissgestaltung harmonisch miteinander verbunden sind.

Im Untergeschoss befinden sich neben klassischen Keller- und Technikräumen ein großzügiger, heller Wohnbereich mit direktem Gartenzugang zur Südseite. Durch die ebenerdige Öffnung zum Außenbereich eignet sich dieser Bereich ideal als Homeoffice, Arbeits- oder zusätzlicher Wohnraum. Von hier aus gelangt man auf die überdachte Terrasse sowie zu den beiden Carports. Zusätzlich besteht über eine zweite Treppe eine direkte Verbindung zum Erdgeschoss. Die bauliche Struktur wurde bereits so vorbereitet, dass bei Bedarf ein Aufzug integriert werden könnte.

Das Erdgeschoss überzeugt durch ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnambiente. Das repräsentative Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Südterrasse bildet gemeinsam mit dem separaten Esszimmer und dem stilvollen Kaminbereich das Herzstück des Hauses. Historisches Massivholzparkett verleiht den Räumen eine besondere Eleganz und Wertigkeit. Hochwertige und stilvolle Schiebetüren ermöglichen eine flexible Nutzung und räumliche Trennung zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung, unter anderem mit Badewanne, Dusche und Sauna. Das Hauptschlafzimmer ist direkt mit der begehbaren Ankleide sowie dem Badezimmer verbunden und bietet klassischen Komfort eines Bad en Suite. Beide Schlafzimmer dieser Ebene verfügen zudem über maßgefertigte Einbauschränke sowie Zugang zum Balkon.

Das Dachgeschoss ergänzt die Immobilie um zwei weitere Zimmer, die sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein weiteres Badezimmer sowie ein zusätzlicher Raum mit vorbereiteten Küchenanschlüssen. Ein kleiner Balkon schafft auch hier eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Die Geschosse vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss werden über ein stilvolles

**Treppenhaus mit originalgetreuen architektonischen Details verbunden, welches den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreicht.**

**Der Außenbereich präsentiert sich praktisch und gut übersichtlich sowie pflegeleicht und bietet neben zwei PKW Außenstellplätze auch angenehme Aufenthaltsflächen im Gartenbereich.**

**Für ein angenehmes Wohnklima sorgen insbesondere die neuwertige Gas-Zentralheizung, der Kamin sowie die insgesamt hochwertige Ausstattung des Hauses.**

**Diese besondere Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien sowie die exzellente Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar.**

**Die Immobilie vereint den Charme eines historischen Hauses mit den Vorzügen einer modernisierten Wohnimmobilie und bietet ein stilvolles Zuhause für Käufer, die Wert auf Wohnqualität, Architektur und Lage legen.**

**CODE DU BIEN: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel**

## Détails des commodités

- Baujahr 1937, umfassend kernsaniert 2004
- Großzügige Wohnfläche ca. 326 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 392 m<sup>2</sup>
- 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 & wärmegeämmte 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: 26010009\_b - 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: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26010009\_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein - LU-Parkinsel**

## Contact

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

**Barbara Busch**

---

**Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim**

**Tel.: +49 621 - 72 49 440**

**E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)**

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

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**