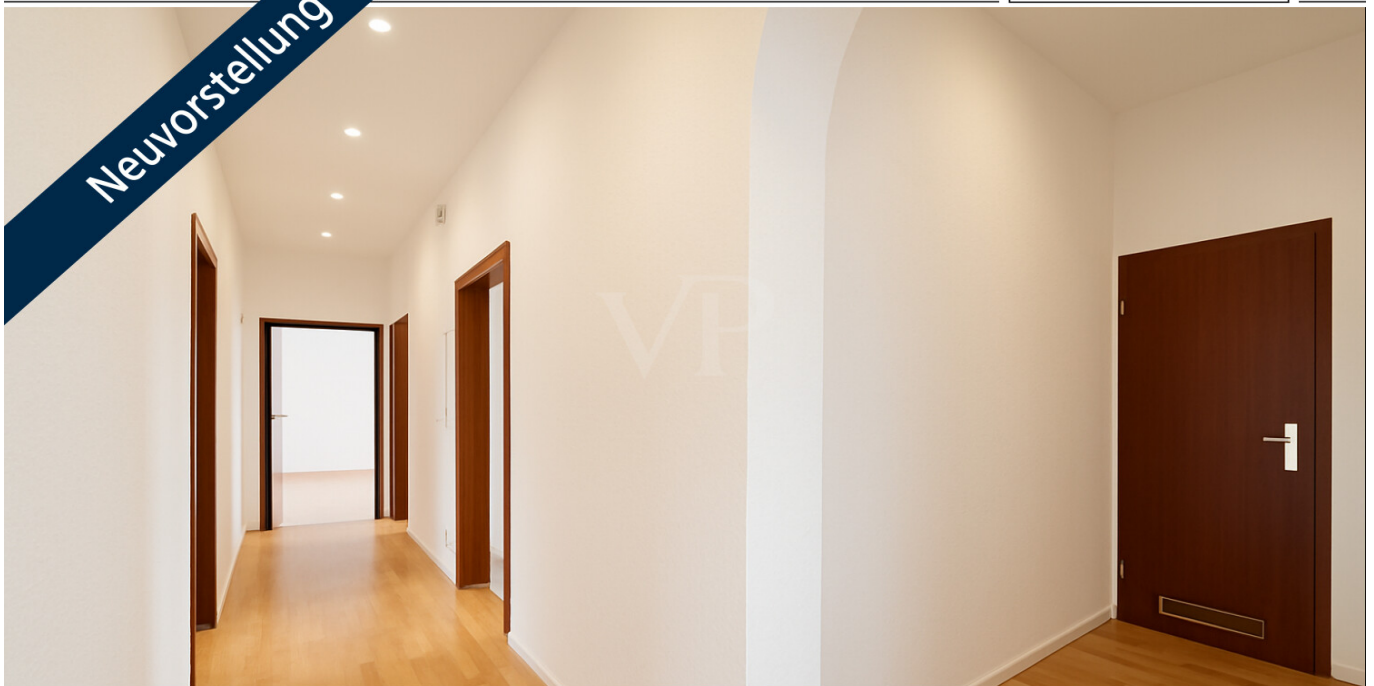


Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

# Lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25010024

Neuvorstellung



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

???? ??????: 344.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ??? ??????

|                     |            |
|---------------------|------------|
| ???????? ?????????? | 25010024   |
| ????????????        | ca. 120 m² |
| ???????             | 1          |
| ????????            | 4          |
| ???????????? ??     | 3          |
| ??????????          |            |
| ??????????          | 1          |
| ???? ?????????????  | 1924       |
| ????? ????????????? | 1 x ?????? |

|                      |                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 344.000 EUR                                                                 |
| ????????????         | ??????                                                                      |
| ????????????         | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| ????? ?????????????  | 2023                                                                        |
| ????????             | ??????                                                                      |
| ????????????         |                                                                             |
| ???????????????????? | ca. 10 m²                                                                   |
| ??????               |                                                                             |
| ??????               | WC ??????????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ????????          |

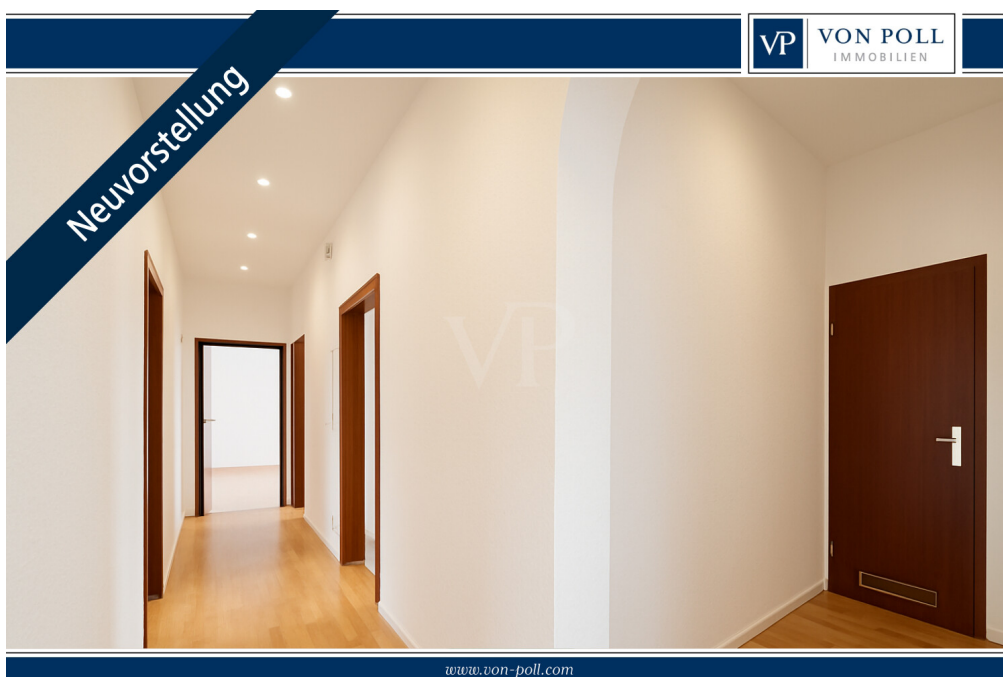
???????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

????????????? ??????????

|                                                    |                                  |                                                                          |                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ??????? ???????<br>??????????                                            | 274.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.04.2026                       | ??????????<br>??????????????<br>??????????                               | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1924           |

???????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ????????



???????? ??: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ???????



???????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ????????



???????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ????????



???????? ??: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ???????



???????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ?????????

JACASA

Top bewertet

Immobilien  
Makler



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

???????? ??????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## ??? ?????? ???????????

Diese großzügige, lichtdurchflutete Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1924, die Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert und saniert. Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch eine praktische, gut durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, ideal für Familien und Paare mit Platzbedarf.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, einladender Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Küche mit Essbereich. Ein sonniger Balkon lädt zum Frühstücken und entspannten Stunden im Freien ein.

Vier helle Zimmer lassen sich individuell als Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen und bieten damit viel Gestaltungsfreiheit in unterschiedlichen Lebenssituationen. Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und verfügt über eine bodentiefe Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, mit Tageslichtfenster.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand. Im Zuge der Sanierung 2023 wurden Ausstattung und Oberflächen vollständig modernisiert und auf den aktuellen Stand gebracht. Gepflegte Bodenbeläge und ein stimmiges Farbkonzept schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehört eine Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Darüber hinaus gehört zum Haus selbst ein großer Hof inklusive Hinterhof mit Grünfläche zur gemeinsamen Nutzung.

Sie suchen eine modernisierte, helle Wohnung mit funktionalem Grundriss, Balkon, Garage und gehobener Ausstattung?

Dann überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

??????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

??????????????? ??? ?????????

- sonniger Balkon mit Zugang über die geräumige Küche mit Essbereich
- moderne, neue Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- sanierte, elegantes Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und modernen Sanitäranlagen
- separates Gäste-WC mit Fenster
- vier vielseitig nutzbare Zimmer (Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer)
- hochwertige Bodenbeläge und geschmackvolle Oberflächen
- effiziente zentrale Heizungsanlage
- eigene Garage für komfortables und sicheres Parken
- eigener Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum
- praktischer, gut durchdachter Grundriss
- gepflegtes Mehrfamilienhaus, nur von Eigentümern bewohnt
- umfassend renoviert und modernisiert im Jahr 2023

???????? ??????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und bürgerlichen Wohngegend in Ludwigshafen-Oggersheim. Diverse öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und mehrere Schulen liegen in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der Autobahn, auch mehrere einladende Erholungsgebiete wie das Maudacher Bruch, sowie die Willersinn Seen sind nicht weit entfernt.

??????? ?????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.4.2026.

Endenergiebedarf beträgt 274.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

ELDWÄSCHE: 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.

???????? ??????????: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

E-Mail: heidelberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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