

Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

????????? ??????????: 23010032



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 158 m²

??????? ???????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23010032	????? ???????	495.000 EUR
????????????	ca. 130 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6		
?????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	2023
????????????	2	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1975	????????????????????????	ca. 45 m ²
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	????????? ??????? ?????????????	88.50 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.11.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????		

???????? ?????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ????????



???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ?????????



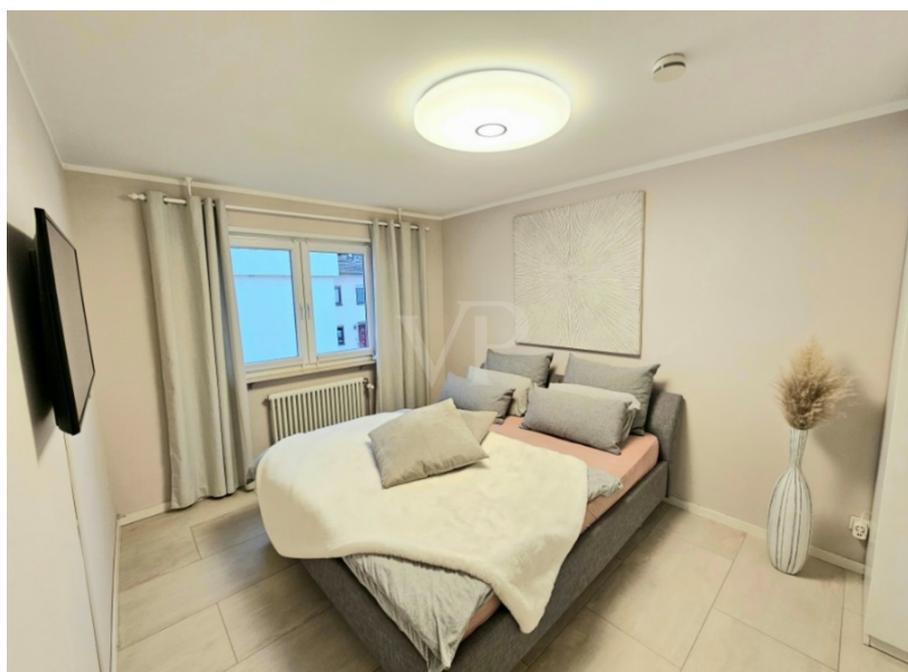
???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ?????????



???????? ?????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ????????



???????? ?????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ?????????



???????? ?????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Heidelberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

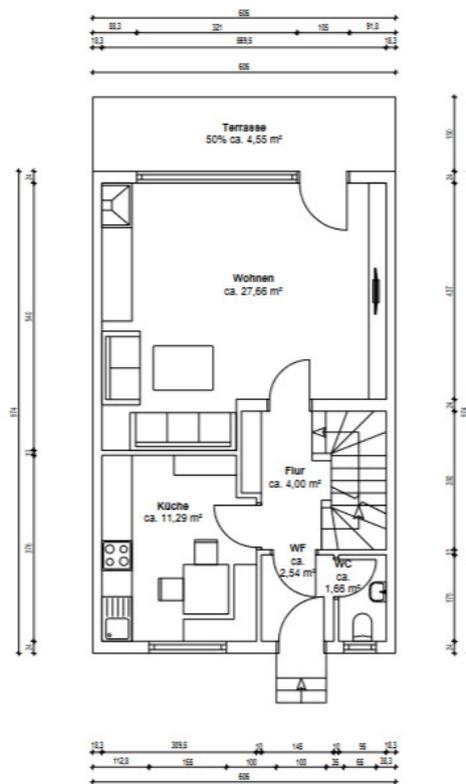
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

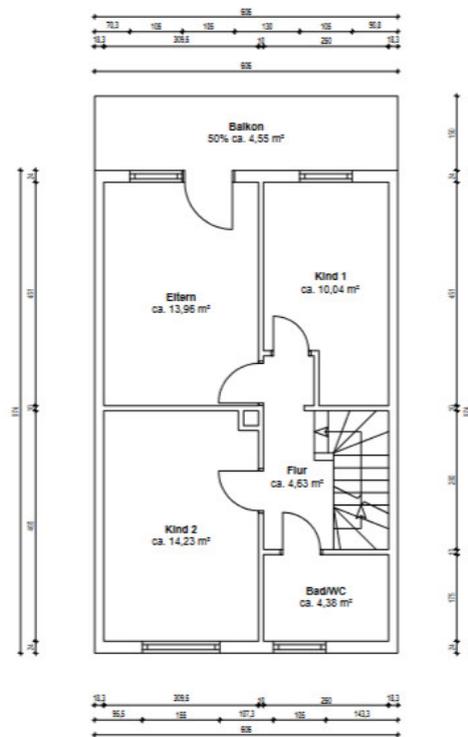
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

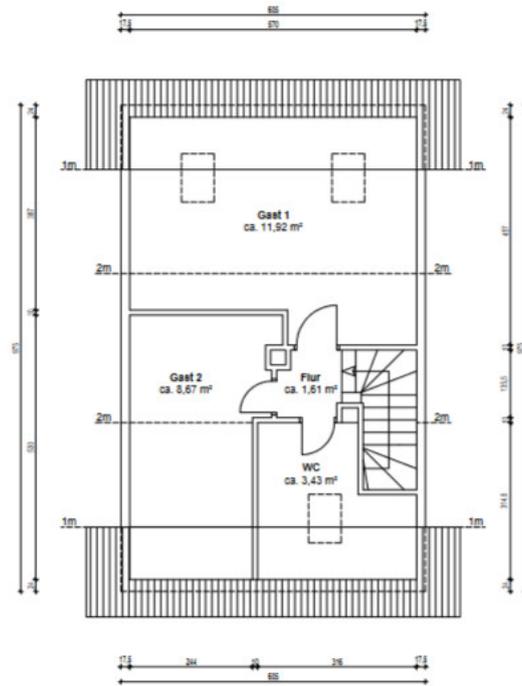
www.von-poll.com

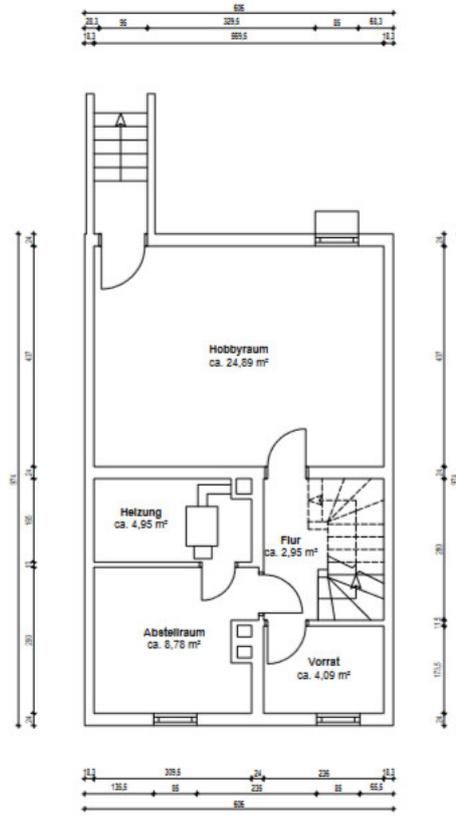
??????? ???????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

Dieses sehr gepflegte Reihenmittelhaus 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.

???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

- * 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)

???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

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.

???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 23010032 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

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

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a Mannheim
E-Mail: mannheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com