Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Familienfreundliches RMH mit großer Terrasse in beliebter Lage ** Nähe Kanzlerviertel **

??????? ????????: 25010008

???? ??????: 485.000 EUR • ?????????: ca. 134 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 176 m²

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25010008
?????????	ca. 134 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1975
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	485.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ?????????	??????
????????????????? ?????	ca. 45 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.11.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	95.70 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1975

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ???????

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ???????

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ???????

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ???????

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ???????

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ???????

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ???????

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

?? ???????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Heidelberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

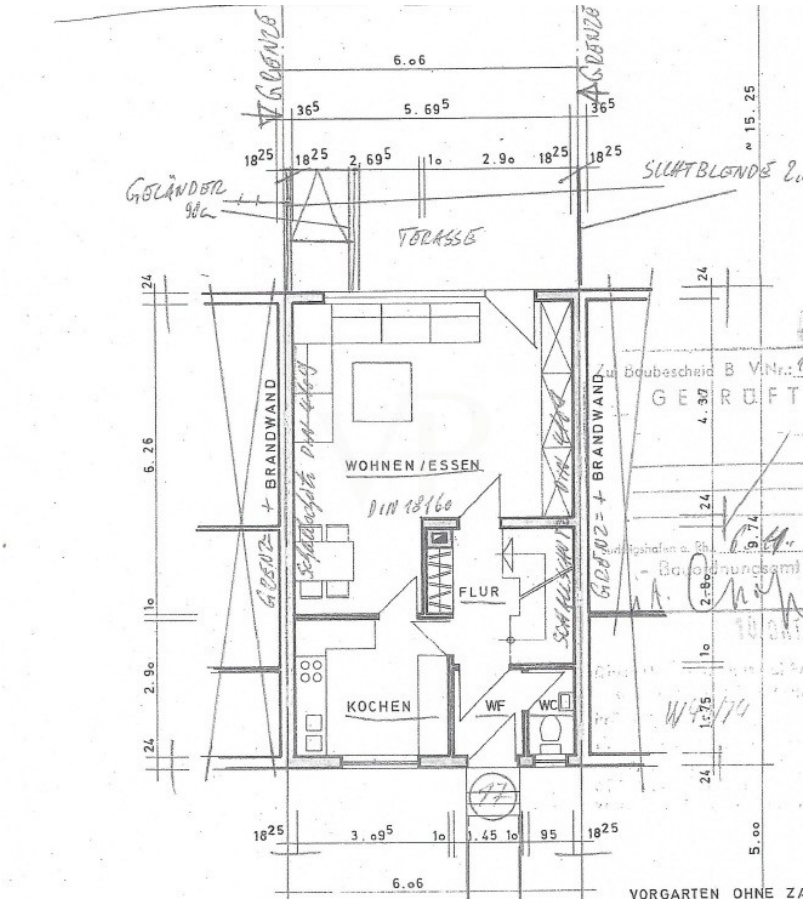
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

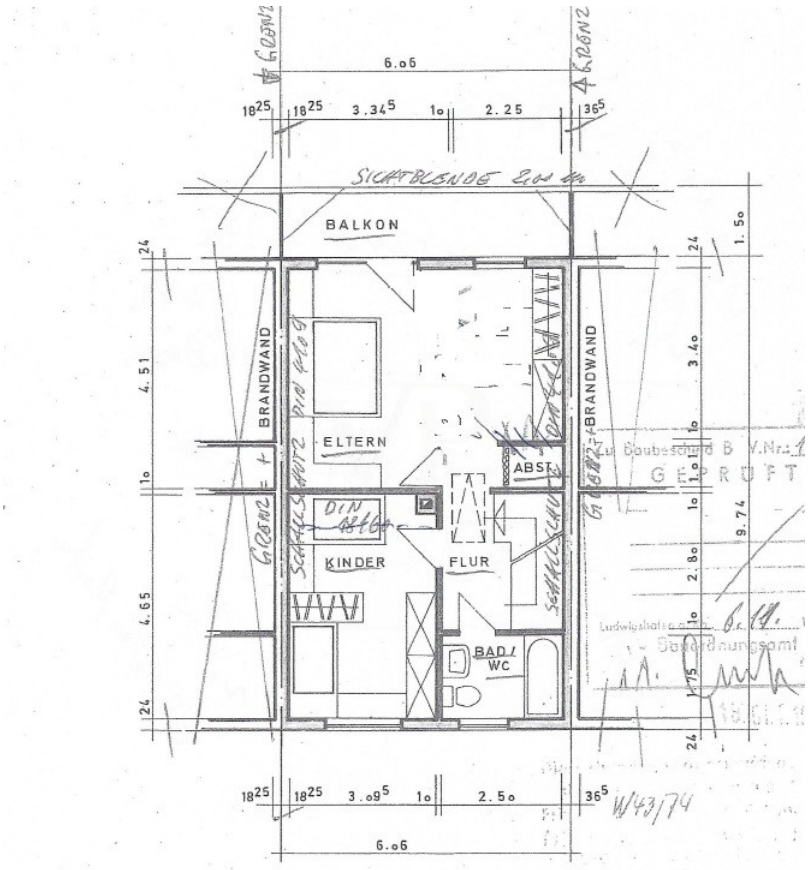
??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

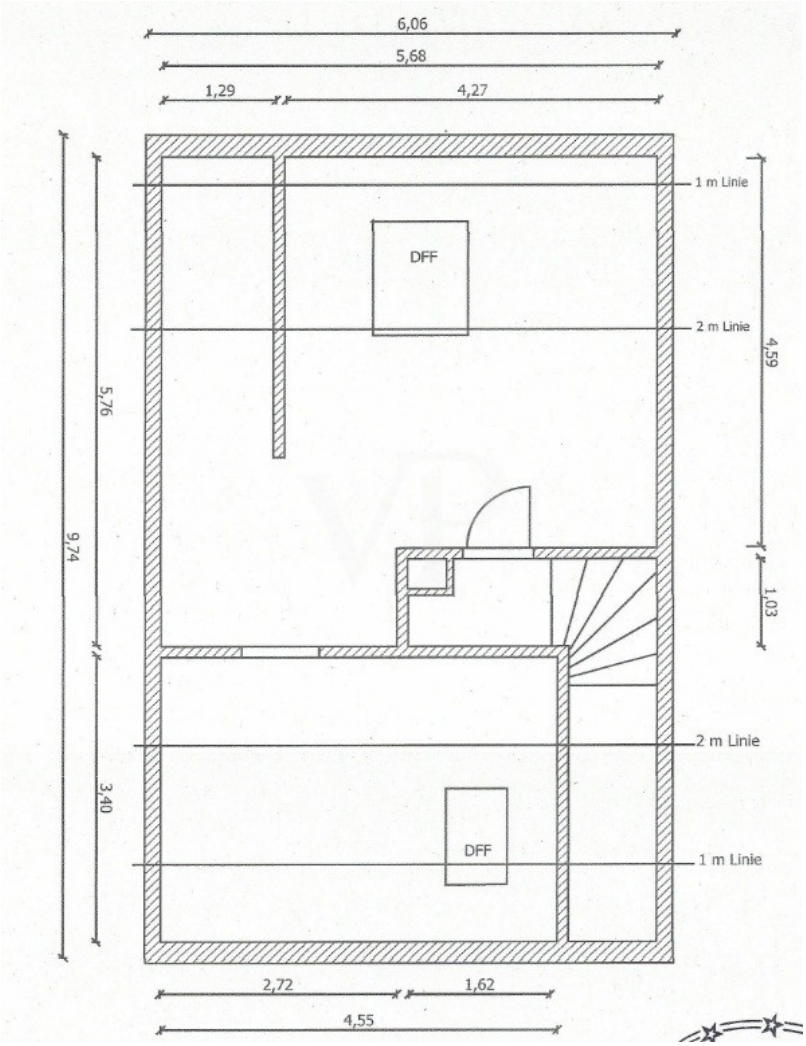
?? ???????

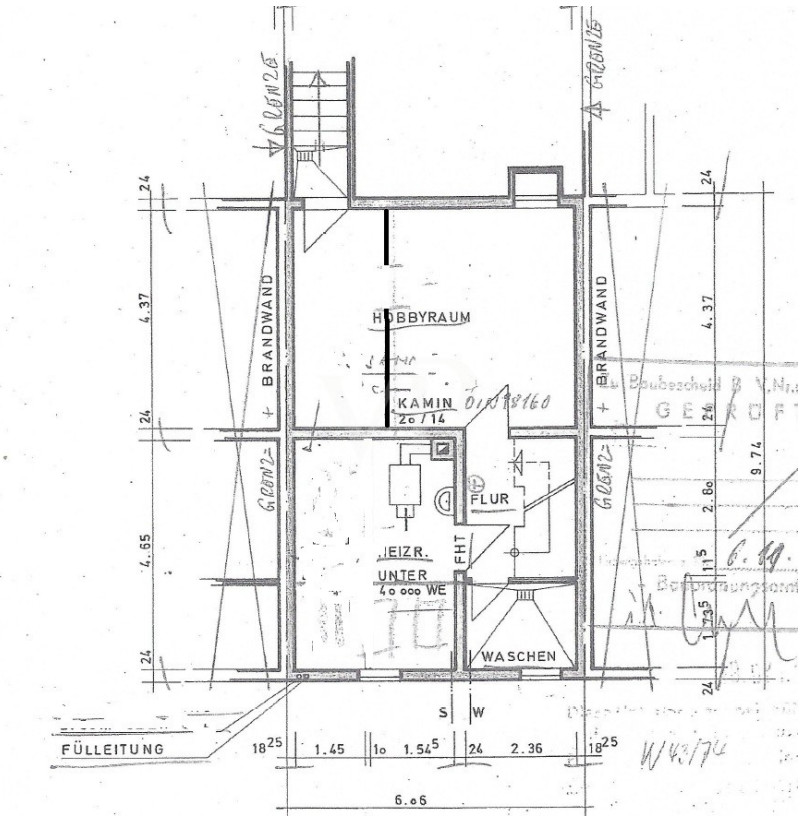
??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

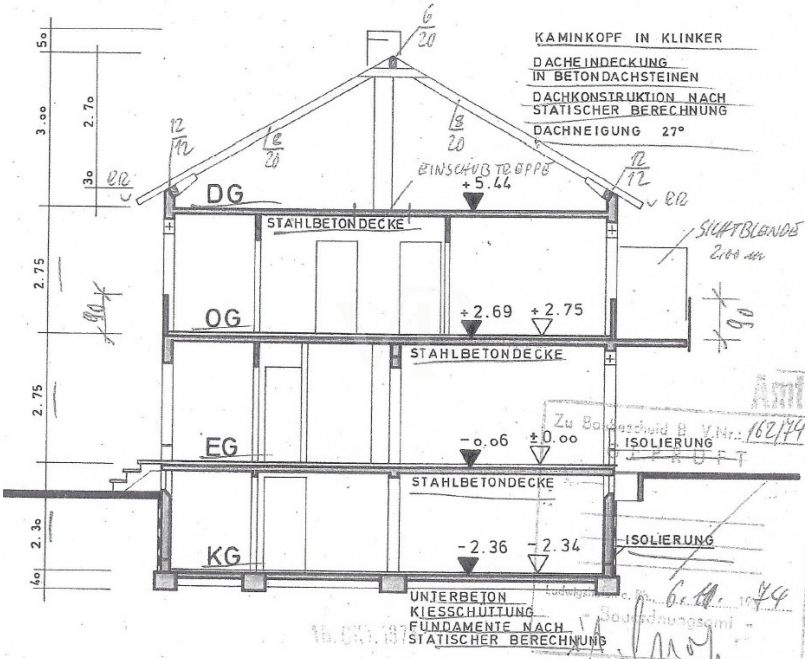
??????




6.06
18.5
18.5
3.34.5
1o
2.25
36.5
SICHTBLENDE 2,00 m
BALKON
1.5o
BRANDWAND
BRANDWAND
4.51
3.4o
ELTERN
ABST.
KINDER
FLUR
BAD / WC
9.74
2.8o
4.65
1.75
18.5
18.5
3.09.5
1o
2.5o
36.5
6.06
W/43/74


6,06
5,68
1,29
4,27
1 m Linie
DFF
2 m Linie
4,59
5,76
9,74
1,03
2 m Linie
3,40
DFF
1 m Linie
2,72
1,62
4,55


HOBBYRAUM
KAMIN
FLUR
HEIZR.
UNTER
40 000 WE
FHT
WASCHEN
BRANDWAND
BRANDWAND
S
W
FÜLLEITUNG
1.45
1.54
2.36
6.06
4.37
4.37
9.74
4.65


KAMINKOPF IN KLINKER
DACHEINDECKUNG IN BETONDACHSTEINEN
DACHKONSTRUKTION NACH STATISCHER BERECHNUNG
DACHNEIGUNG 27°
EINSCHUBTREPPE
+5.44
DG
STAHLBETONDECKE
SICHTBLENDE
OG
+2.69
+2.75
STAHLBETONDECKE
EG
-0.06
±0.00
ISOLIERUNG
STAHLBETONDECKE
KG
-2.36
-2.34
ISOLIERUNG
UNTERBETON
KIESSCHÜTTUNG
FUNDAMENTE NACH STATISCHER BERECHNUNG

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

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

Dieses sehr gepflegte Reihenmittelhaus in LU – Oggersheim liegt in einem beliebten, ruhigen und gleichzeitig zentralen Wohngebiet, das ideal für Familien ist. In den letzten Jahren wurde die Immobilie umfassend saniert und modernisiert, wodurch eine „neuwertige“ und angenehme Wohnatmosphäre geschaffen wurde. Das helle und ansprechende Reihenhaus überzeugt durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Es erstreckt sich über vier Etagen (Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) und bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter einen großen, studioähnlichen Raum im obersten Stockwerk, der sich hervorragend als zusätzliches Schlafz- bzw. Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer eignet. Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer, im Dachgeschoss sind sanitäre Einrichtungen mit Waschbecken vorhanden, sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss, eine Einbauküche und ein geräumiger Keller im Untergeschoss mit direktem Zugang zur Außenterrasse. Das Erdgeschoss umfasst ein elegantes Wohnzimmer, eine separate Küche, den Eingangsbereich mit Gäste-WC und die Treppe zu den oberen Etagen. Die große Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und einen nach Südost ausgerichteten Balkon mit Blick auf die attraktive Umgebung. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer sowie eine zusätzliche sanitäre Einrichtung mit Waschbecken. Das Dach wurde vor wenigen Jahren komplett erneuert und entsprechend isoliert. Zudem gehört zur Immobilie eine Garage für einen PKW-Stellplatz. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Die Lage ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, mit Bushaltestellen und einer Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe.

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

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

??????? ????????: 25010008 - 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.

??????? ????????: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 95.70 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.

??????? ????????: 25010008 - 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