

Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

# Appartamento luminoso in edificio d'epoca con balcone e garage in posizione tranquilla

**Codice oggetto: 25010024**

Neuvorstellung



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 344.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25010024	Prezzo d'acquisto	344.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1924	Superficie linda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

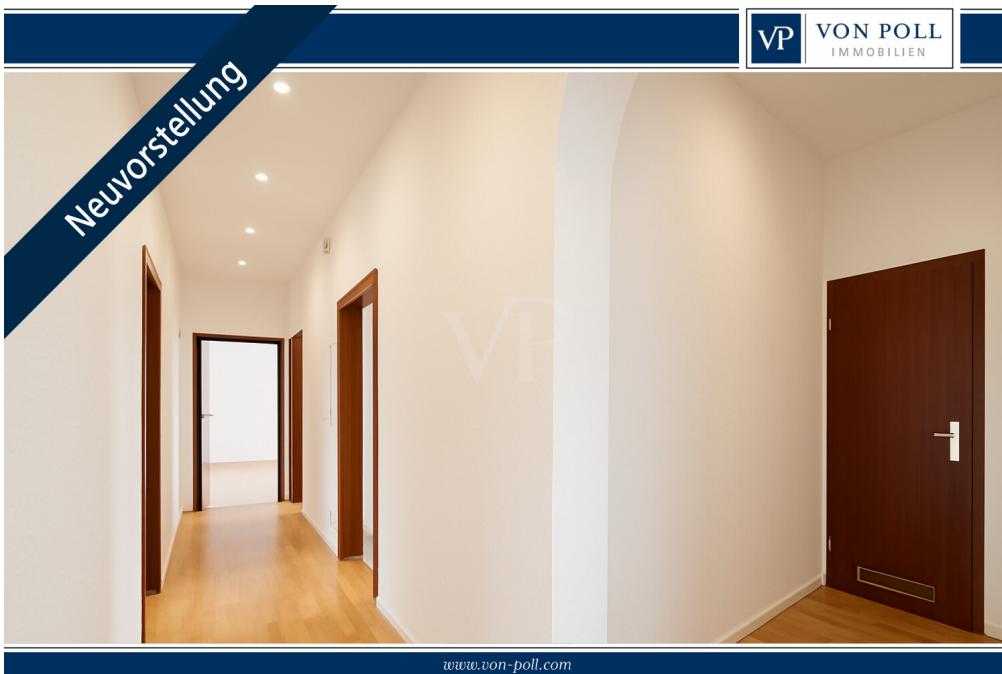
Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	274.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.04.2026	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924

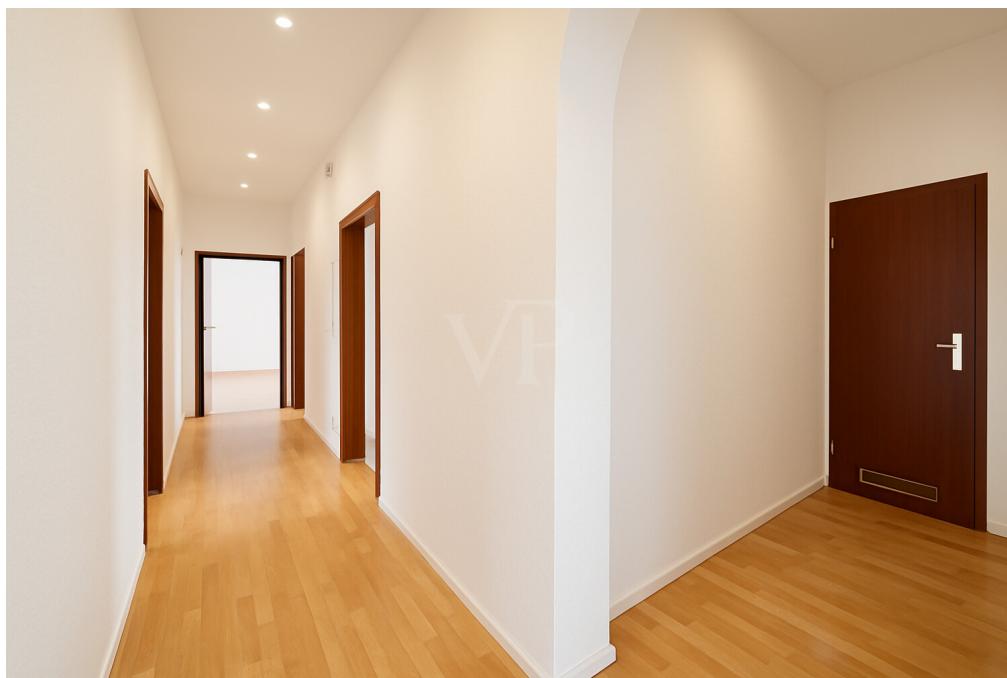
Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim**

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25010024 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49, 69115 Heidelberg

Tel.: +49 6221 - 50 25 86 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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