

Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

Número da propriedade: 25010008



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

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 134 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 176 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25010008	Preço de compra	485.000 EUR
Área	ca. 134 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 45 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	95.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.11.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

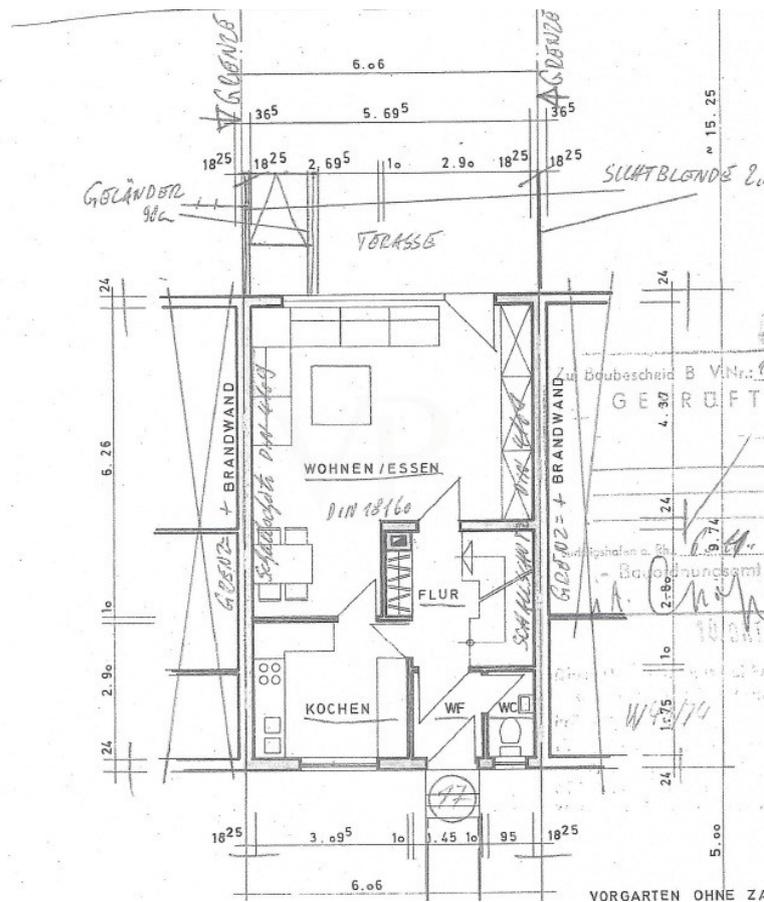
VON POLL IMMOBILIEN

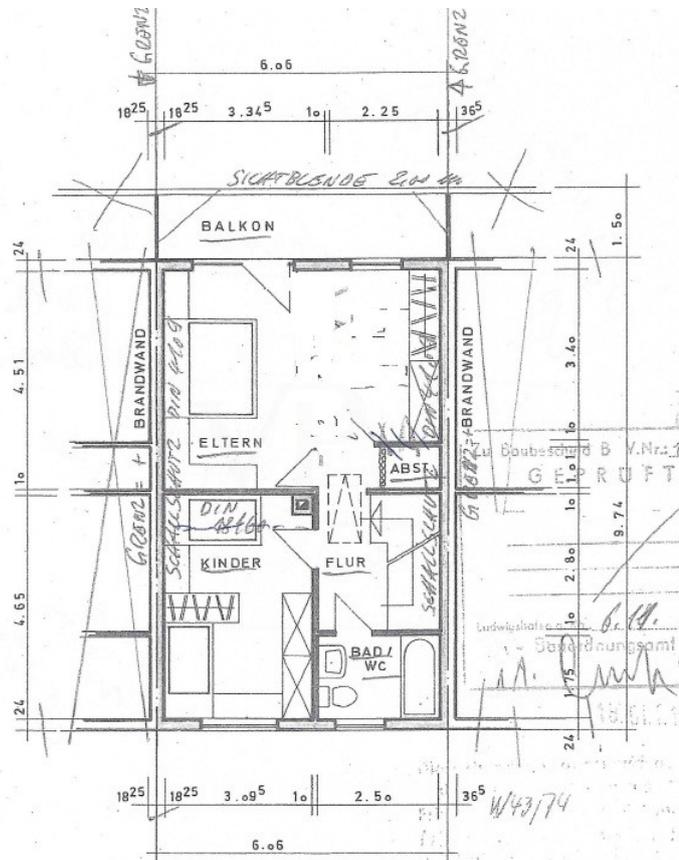
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

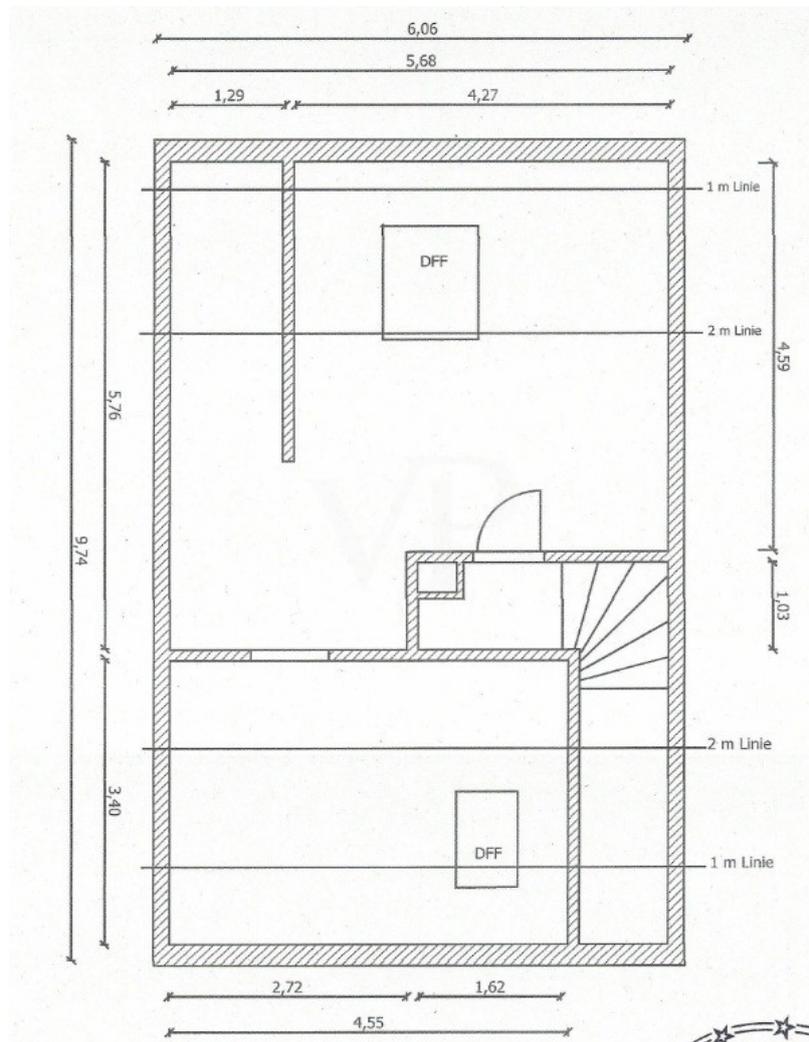
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

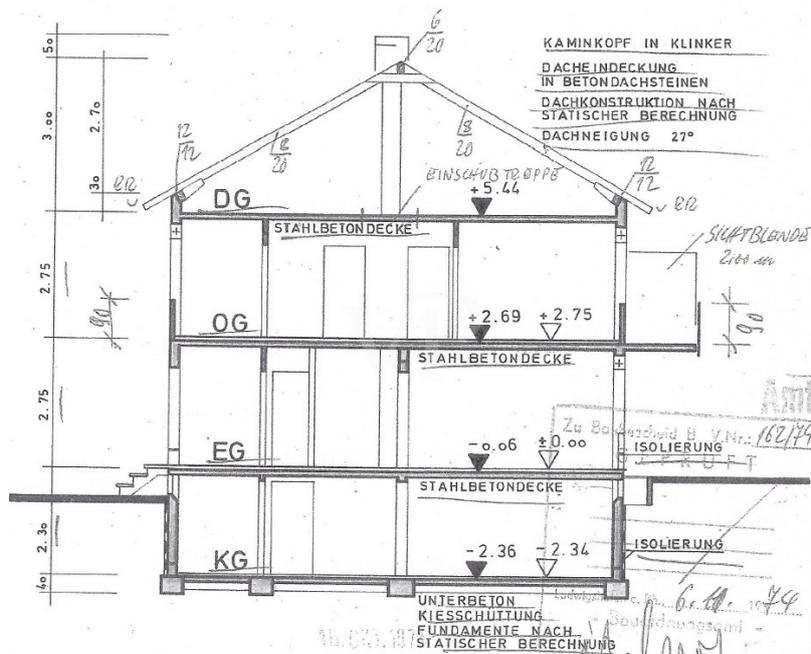
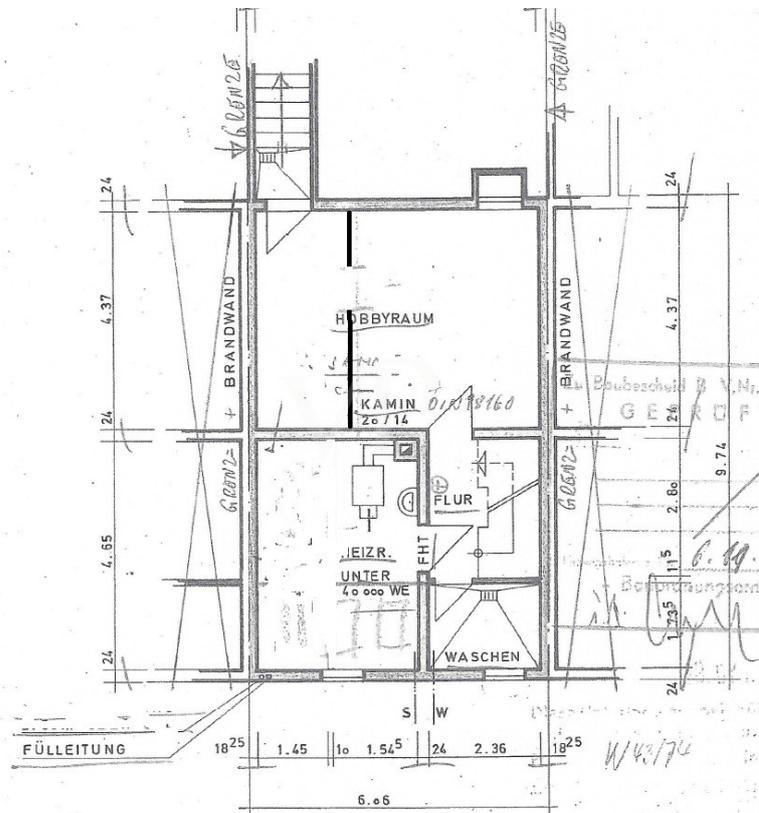
Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Uma primeira impressão

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 Schlaf- 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.

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Detalhes do equipamento

- \* 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 )

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 95.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a Mannheim  
E-Mail: [mannheim@von-poll.com](mailto:mannheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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