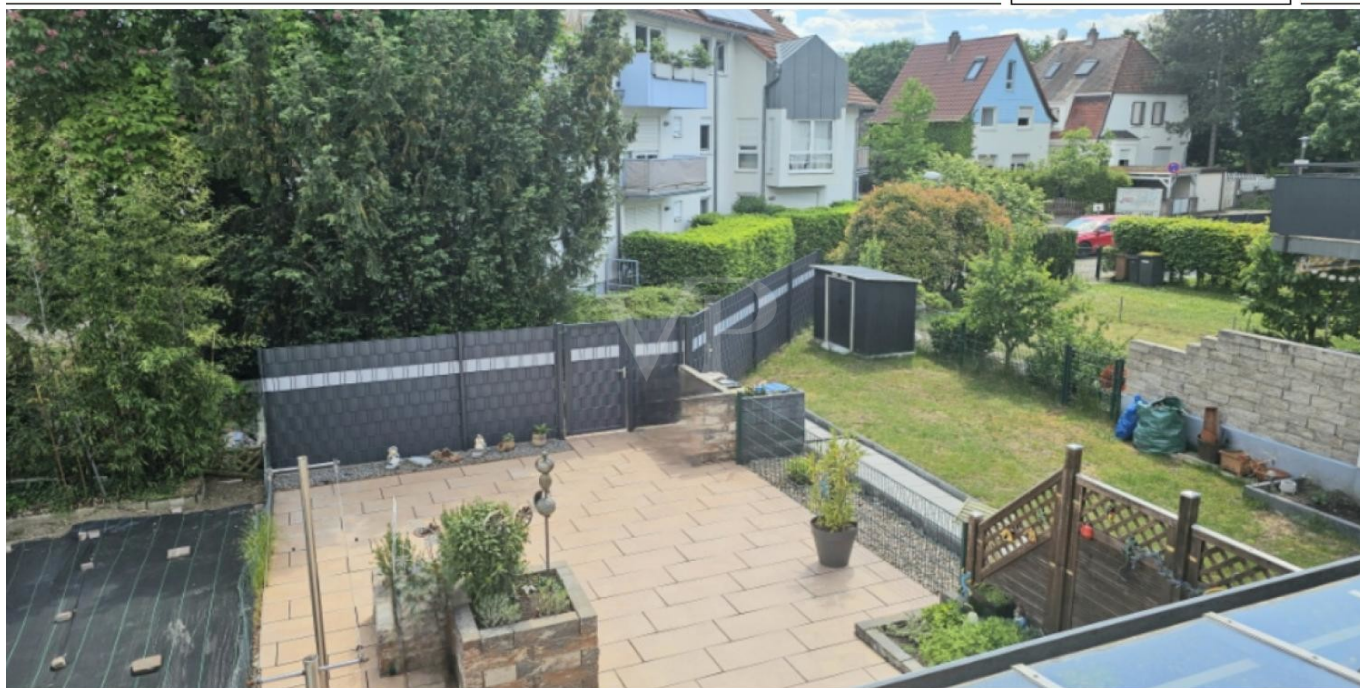


Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

Property ID: 25010008



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

**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 176 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25010008    |
| Living Space         | ca. 134 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 5           |
| Bedrooms             | 3           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1975        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 485.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Condition of property         | Renovated                                                                 |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 45 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 15.11.2033      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 95.70 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | C                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1975                      |

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property



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



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

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property



Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property



Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property



Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property



Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property



Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property



Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

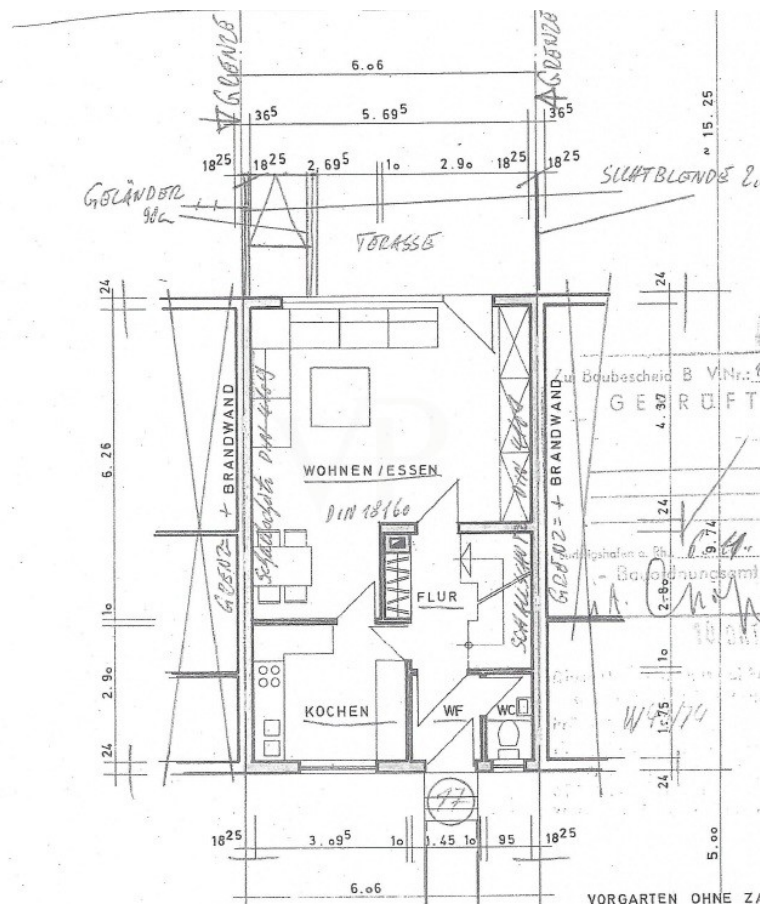
VON POLL IMMOBILIEN

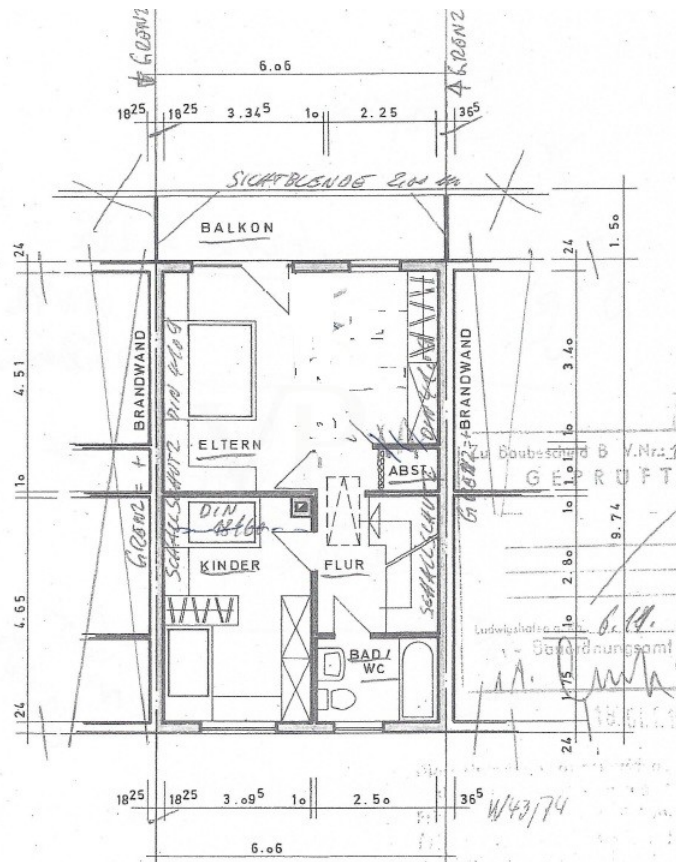


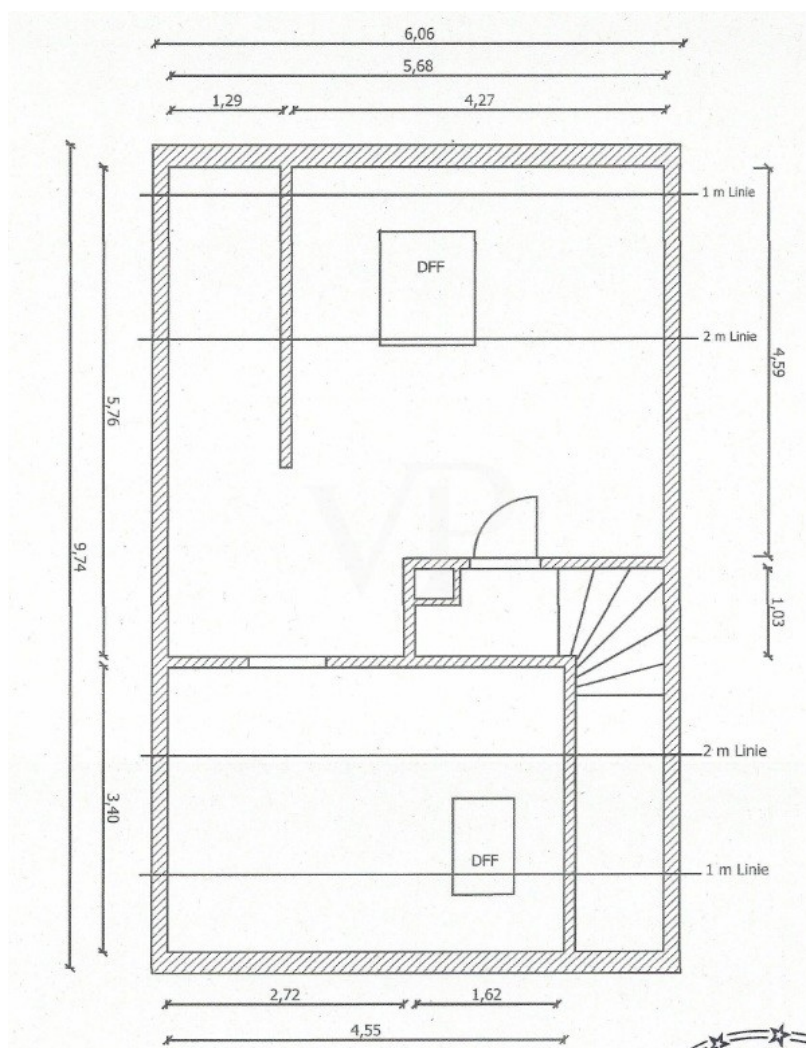
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

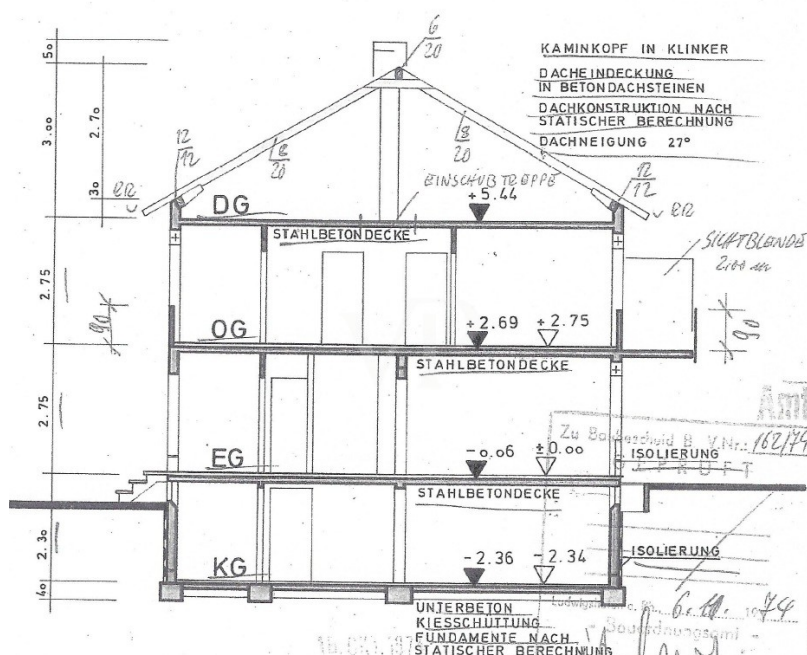
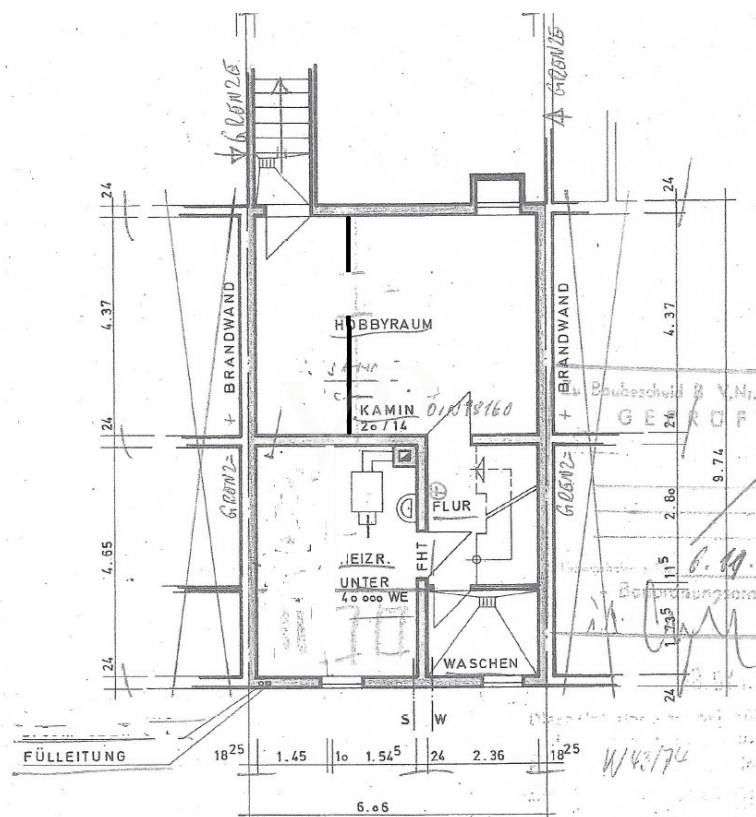
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## A first impression

Dieses sehr gepflegte Reihemittelhaus 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 Straßenbahnhalttestelle in unmittelbarer Nähe.

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Details of amenities

\* 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 )

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## All about the location

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.

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Other information

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 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.

Property ID: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Barbara Busch

---

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim

Tel.: +49 621 - 72 49 440

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)