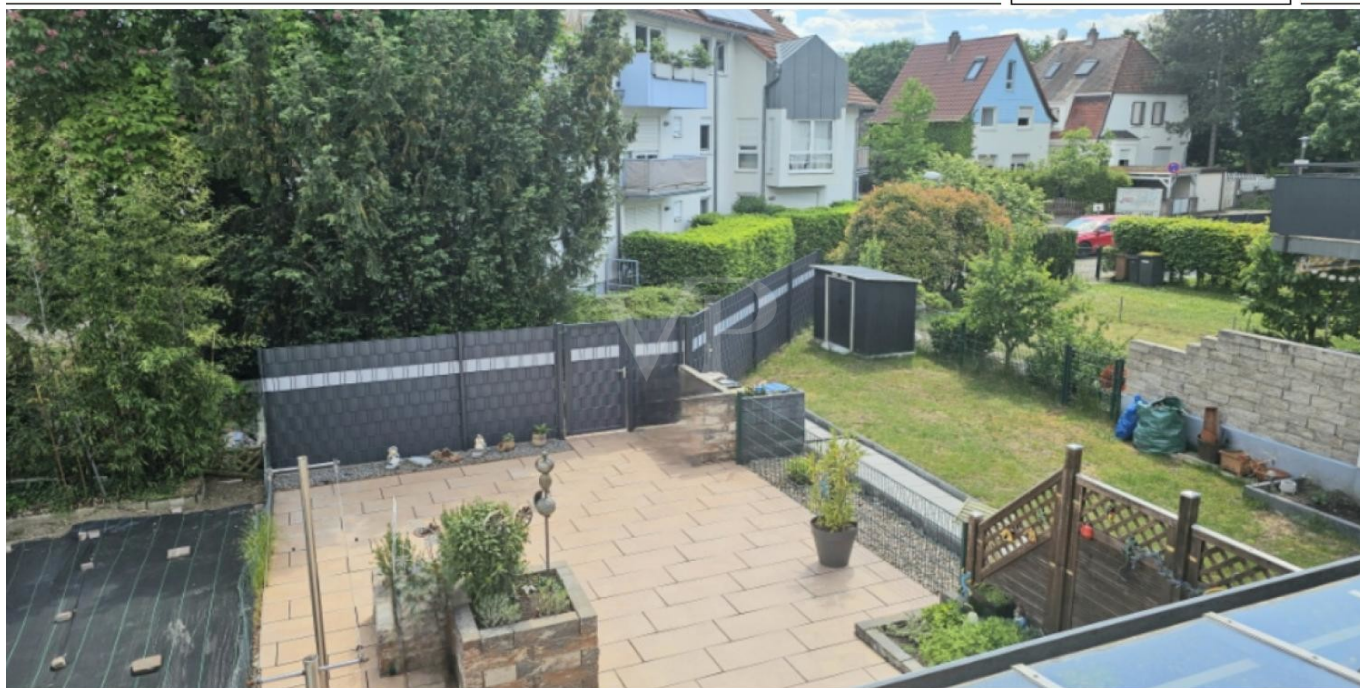


Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

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

VP azonosító: 25010008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 134 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 176 m²

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Áttekintés

VP azonosító	25010008
Hasznos lakótér	ca. 134 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1975
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	485.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 45 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

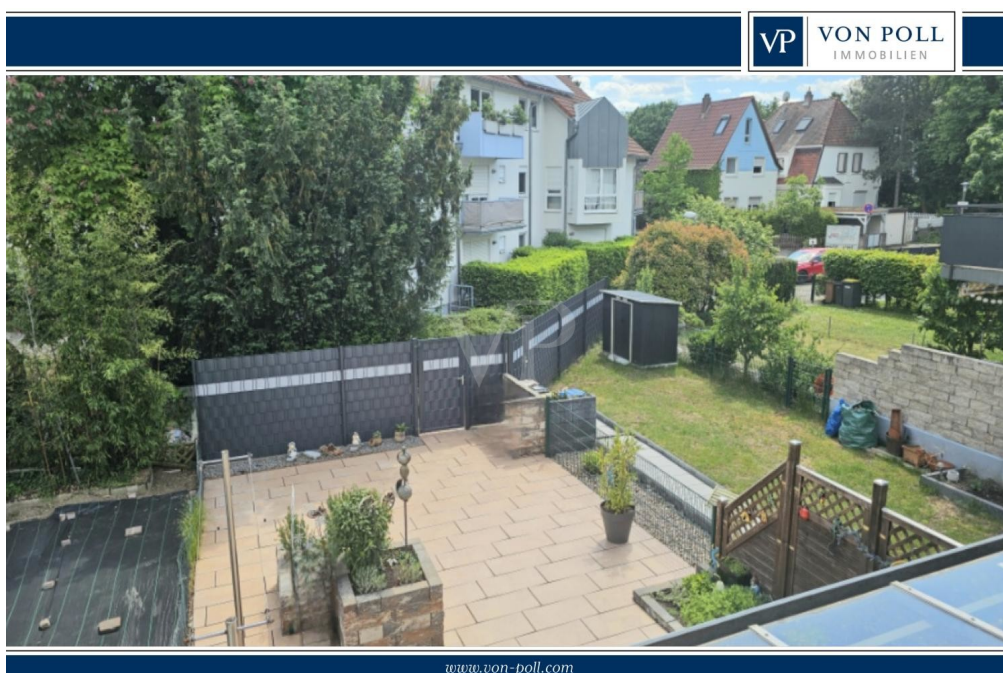
Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	15.11.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	95.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2022

Top-Makler Heidelberg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

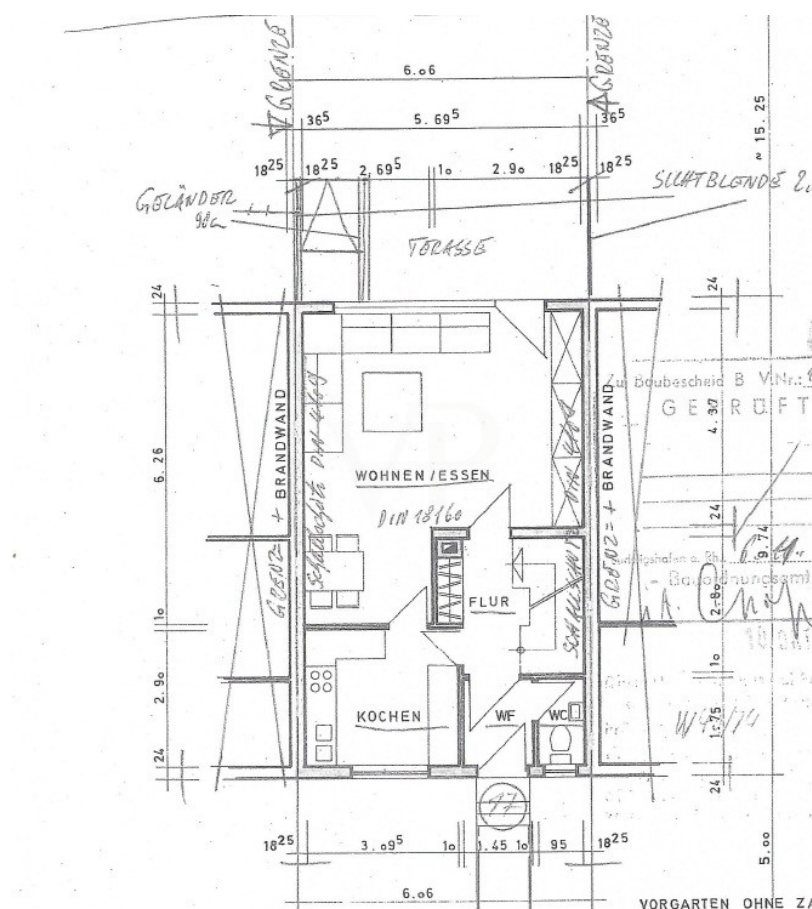


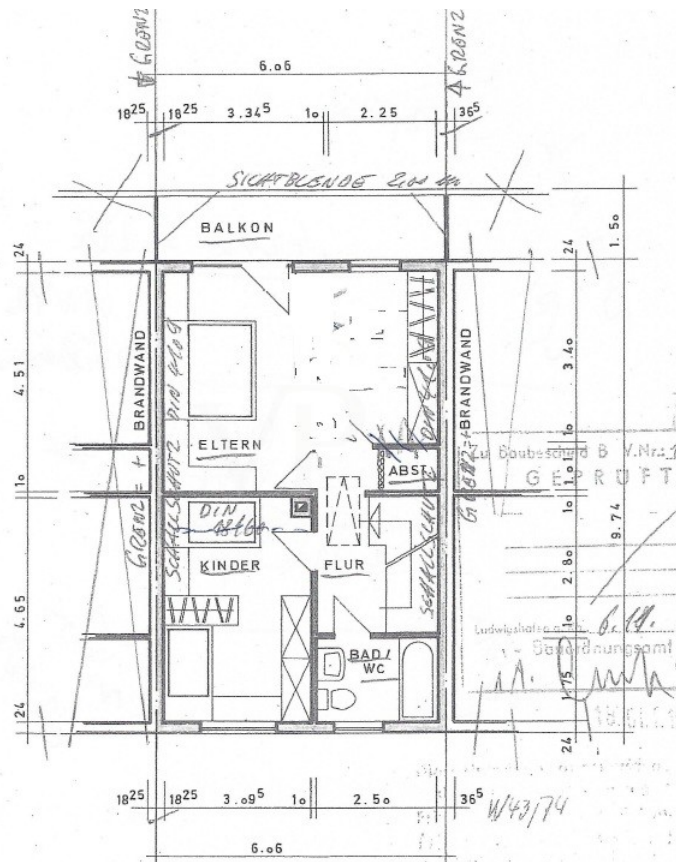
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

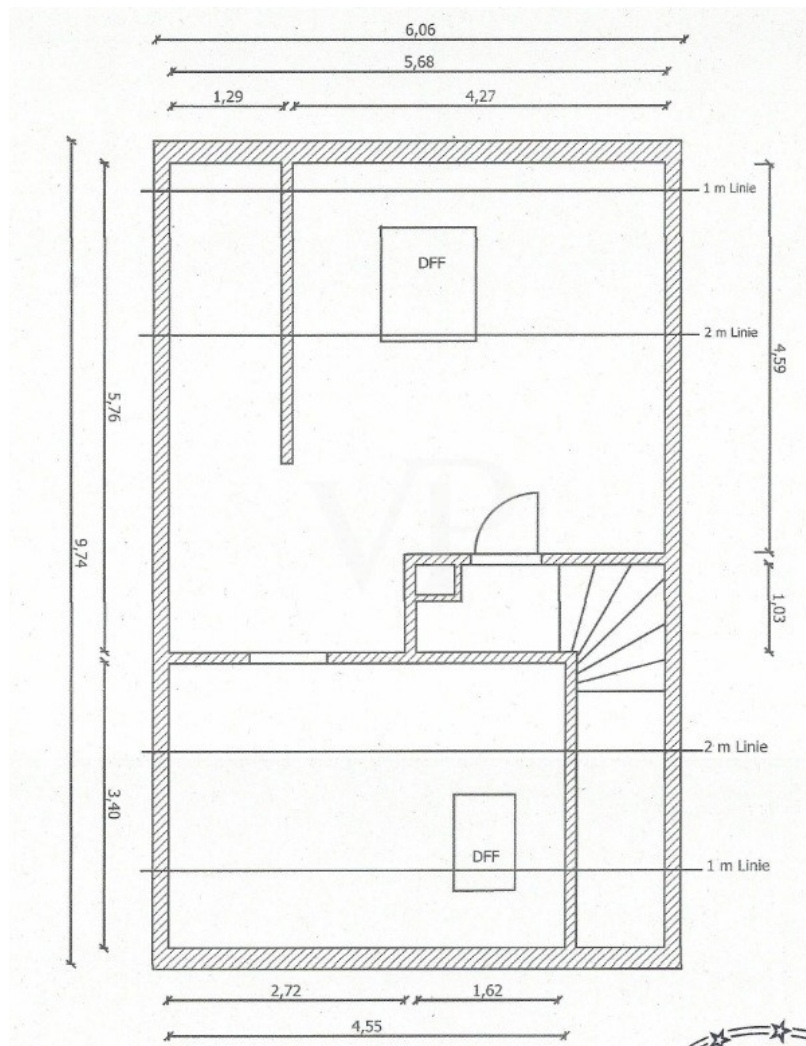
www.von-poll.com

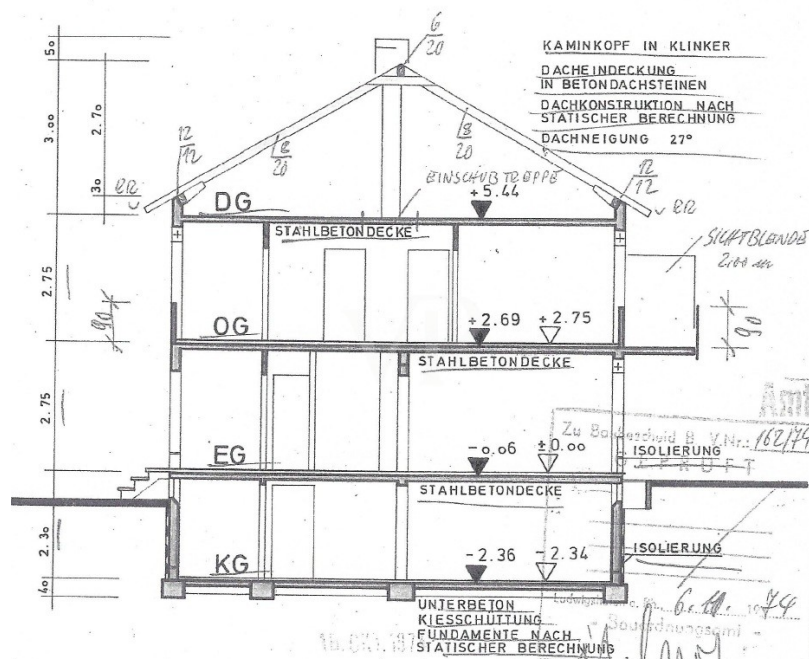
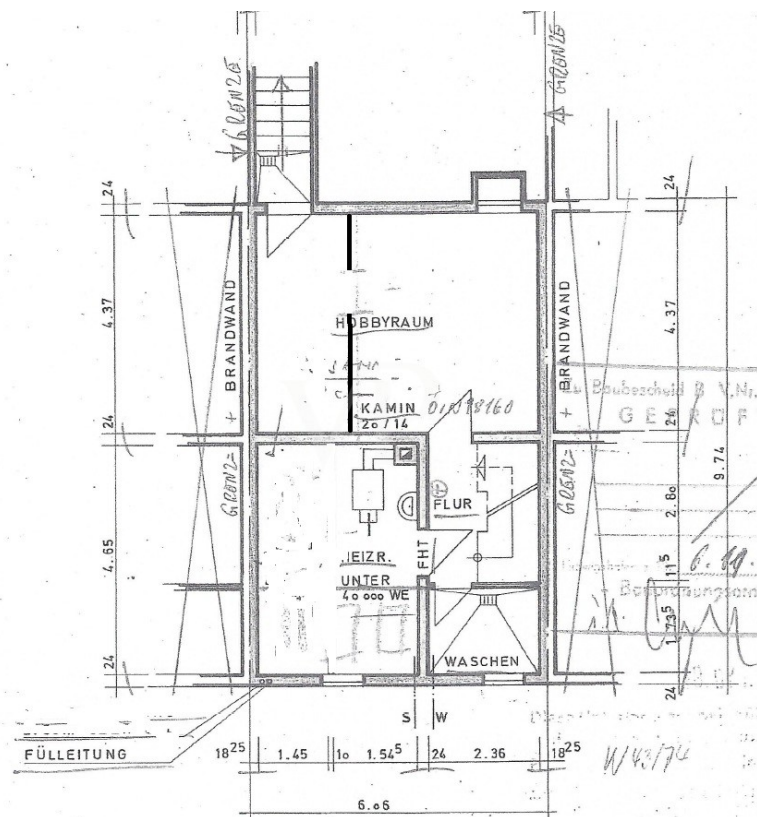
VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át nekünk. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Részletes felszereltség

* 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)

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25010008 - 67071 Ludwigshafen am Rhein / Oggersheim – LU-Oggersheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Barbara Busch

Seckenheimer Straße 30a Mannheim

E-Mail: mannheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com