

Ludwigshafen – Oggersheim

# saniertes Stadthaus mit Pool und optionalem Bauplatz

Objektnummer: 24130015



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

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 564 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24130015
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1925
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	685.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	228.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

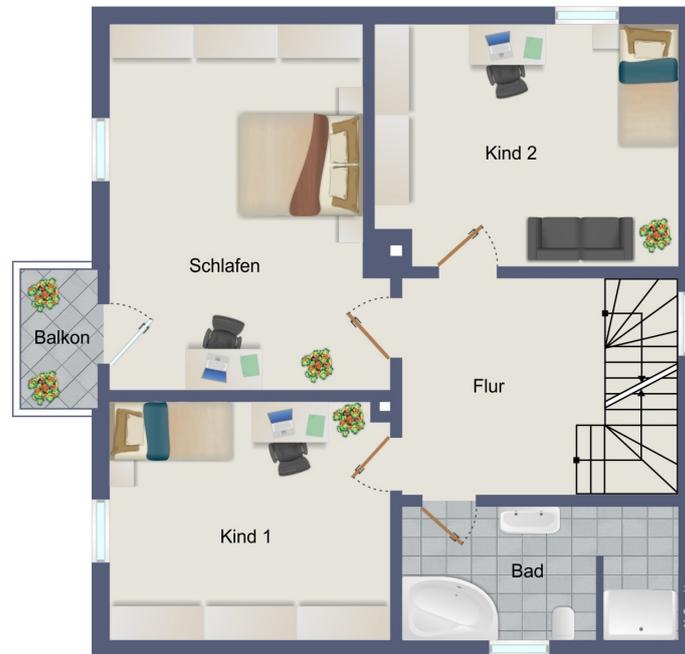
T. 06232 - 877 139 0

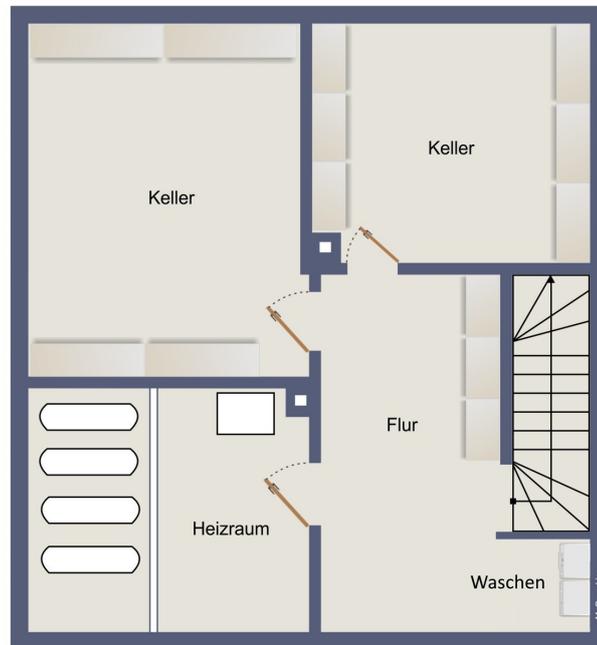
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Ein erster Eindruck

Ihr persönlicher Wohntraum erfüllt sich in diesem freistehenden Einfamilienhaus mit sechs Zimmern auf ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ludwigshafen Oggersheim. Sie betreten die Immobilie durch einen Windfang, hinein in die einladende Diele, die Sie bereits mit dem für das Haus typischen Altbaucharme empfängt. Original Holzvertäfelungen an den Wänden und einheitlicher Dielenboden im ganzen Haus sorgen für eine wohnliche Atmosphäre. Linker Hand gelangen Sie in den Essbereich, der sich durch zwei Flügeltüren in den großzügigen Wohnbereich öffnet, in dem ein Kamin im Winter für gemütliche Wärme sorgt. Die angrenzende Einbauküche der Firma Leicht ist im Kaufpreis enthalten und bietet Hobbyköchen Platz und moderne Ausstattung. Ein Gäste-WC und eine offene Garderobe komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene. Eine stilvolle Holzterasse führt Sie in das Obergeschoss, wo Ihnen drei geräumige Zimmer, eines davon mit Zugang zu einem kleinen Balkon, zur Verfügung stehen. Das zeitlose Tageslichtbad wurde 2018 erneuert und mit Grohe-Armaturen, Badewanne, bodengleicher Regendusche und Doppelwaschbecken ausgestattet. Der Ausbau des Dachgeschosses inklusive Dachdämmung erfolgte 2019: hier finden Sie heute ein Studiozimmer mit Sichtgebälk, das Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen können. Der Einbau eines weiteren Badezimmers wurde vorbereitet. Das Gebäude ist komplett unterkellert, hier wurden Haustechnik und Waschmaschine untergebracht, zusätzliche Lagerfläche ist vorhanden. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der wunderschön angelegte Garten mit gewachsenem Bestand. Über die Küche kommen Sie auf Ihre wettergeschützte Terrasse, die Ihnen auch bei Regenwetter einen Platz an der frischen Luft bietet. An sonnigen Tagen entspannen Sie in Ihrem mit Natursteinen eingefassten Pool oder grillen mit Freunden und Familie in der vollausgestatteten Sommerküche mit angeschlossener Terrasse. Ein ca. 10m<sup>2</sup> großes gemauertes Gartenhaus bietet Platz für Ihre Gartengeräte und die Spielsachen der Kinder. Ein Grundwasserbrunnen sorgt über ein Bewässerungssystem in trockenen Zeiten für Feuchtigkeit. Ihre Fahrzeuge parken Sie auf den zwei Frestellplätzen oder in der Garage. Das Haus wurde über die letzten Jahre konsequent modernisiert und gepflegt.

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Ausstattung und Details

Übersicht Renovierungsarbeiten:

- 2006: Dacheindeckung
- 2014: Erneuerung der Elektroinstallation
- 2018: neues Badezimmer (Grohe Armaturen, Doppelwaschbecken, Wanne und Regendusche)
- 2019: Dachausbau inkl. Dämmung
- 2022: neue Öl-Brennwertheizung verbaut und Schornstein saniert
- 2023: neue 3-fach verglaste Sicherheitsfenster (Schüco) im Untergeschoss verbaut
- 2023: Renovierung Erdgeschoss (Heizkörper, Malerarbeiten)

weitere Ausstattung:

- Erdgeschoss: 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster
- Obergeschoss: 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster
- Außenbereich mit Pool, Außenküche, gemauertem Gartenhaus
- Bewässerungsanlage und Brunnen
- teilweise original Holzvertäfelungen an den Wänden
- Dielenböden im ganzen Haus
- Kaminofen
- Glasfaseranschluss (aktiv)
- Einbauküche der Marke Leicht
- elektrische Rollläden und TV-Anschlüsse in den Zimmern
- Garage und zwei Stellplätze
- optionaler Bauplatz auf dem Grundstück

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Alles zum Standort

Ludwigshafen am Rhein liegt zentral in der Metropolregion Rhein-Neckar und präsentiert sich heute als moderne Industriestadt. Die Stadt ist aber mehr als Industrie und Gewerbe: Attraktive Wohngebiete aus der Gründerzeit um 1853 bis hin zu modernen Neubauten am Rheinufer-Süd bestimmen das Bild ebenso wie ausgedehnte innerstädtische Naherholungsgebiete. Die Innenstadt bietet mit dem Einzelhandel und der Rheingalerie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich im ganzen Stadtgebiet. Ludwigshafen verfügt über 47 Schulen in städtischer Trägerschaft: Grundschulen, weiterführende Schulen und Berufs- und Förderschulen bieten für alle Alters- und Bildungsgruppen das passende Angebot. Für die Betreuung der Kleinsten sorgen zahlreiche städtische und kirchliche Kitas. Auf über 200 Spiel- und Bolzplätzen können Sie mit Ihren Kindern ebenso die Freizeit genießen wie im Freibad am Willersinweiher, dem Begüthenweiher oder an der großen Blies. Sport oder Musik kann in einem der über 1000 Vereinen betrieben werden. Die Natur genießen Sie beispielsweise im Ebertpark, dem Wildpark Rheingönheim, dem Stadtpark oder Sie machen einen Ausflug in den nahegelegenen Pfälzer Wald. Mit Lesestoff können Sie sich kostengünstig in der zentral gelegenen Stadtbibliothek versorgen. Kulturell wird in Ludwigshafen viel geboten: Ausstellungen im Wilhelm-Hack-Museum, Theater im Pfalzbau, Musik bei der Deutschen Staatsphilharmonie Rheinland-Pfalz oder im Feierabendhaus der BASF – für jeden Geschmack ist hier etwas dabei. Highlights im jährlichen Veranstaltungskalender sind der Ludwigshafener Kultursommer, das internationale Straßentheaterfestival, sowie das Festival des deutschen Films auf der Parkinsel, das jedes Jahr mehrere 10.000 Besucher anzieht. Ludwigshafen verfügt über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Die Ost-West-Achse A6 sowie die Nord-Süd-Achsen A5/A67 und A61/A65 bieten optimale Anbindung in die ganze Region und das deutsche Straßennetz. Vier Bahnhöfe und ein gut ausgebautes Straßenbahn-, Bus- und Radwegnetz ermöglichen es Ihnen, sich auch ohne Auto gut durch die Stadt und die Region zu bewegen.

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 228.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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