

Ludwigshafen am Rhein

# Attraktives, saniertes Reihenendhaus mit großzügiger Wohnfläche und Garten

Objektnummer: 25239594



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 385 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

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

Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25239594	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 244,39 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

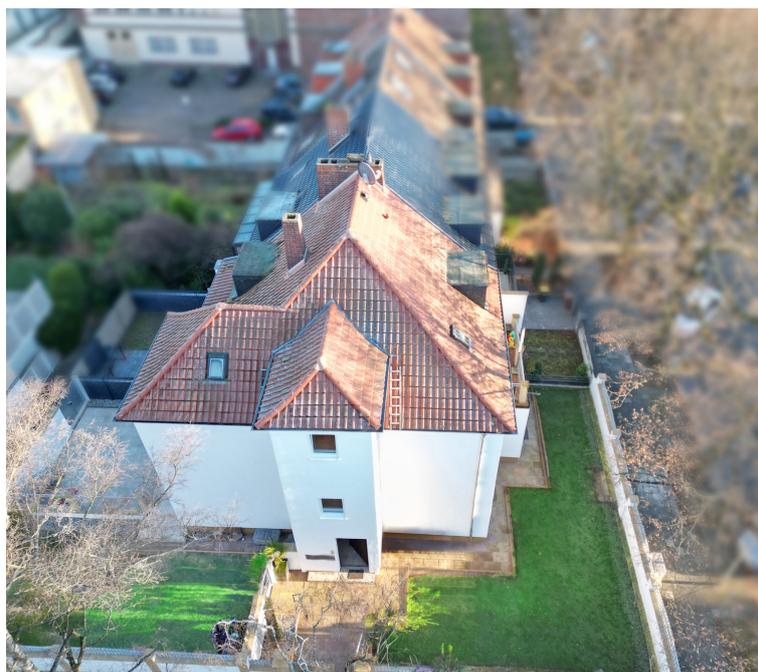
Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	65.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2025	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

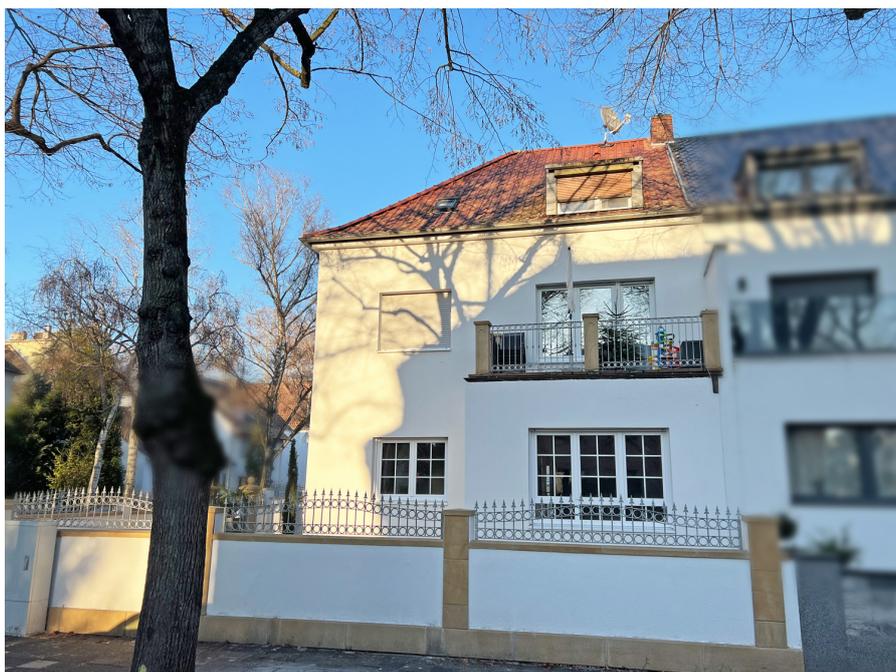
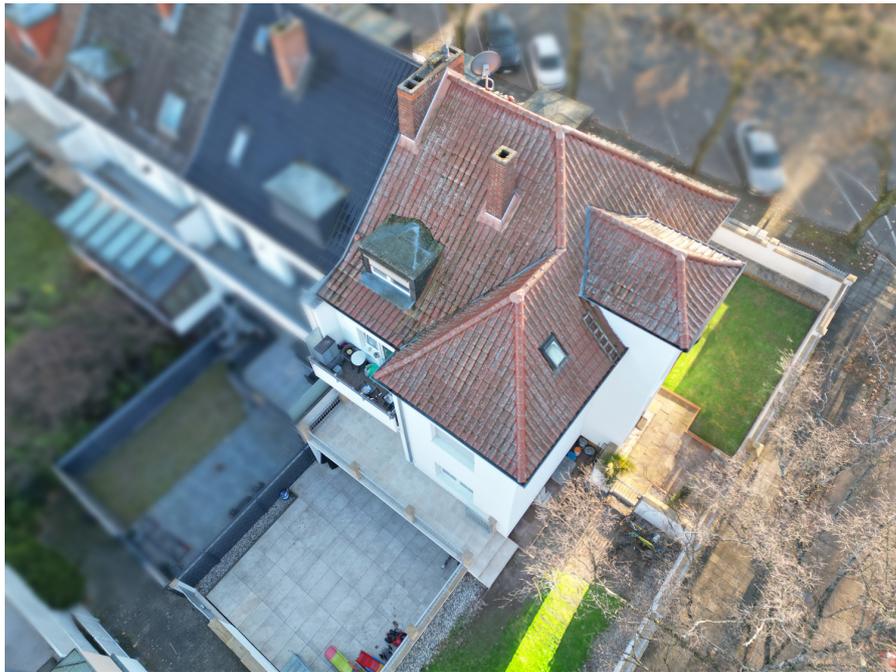
Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



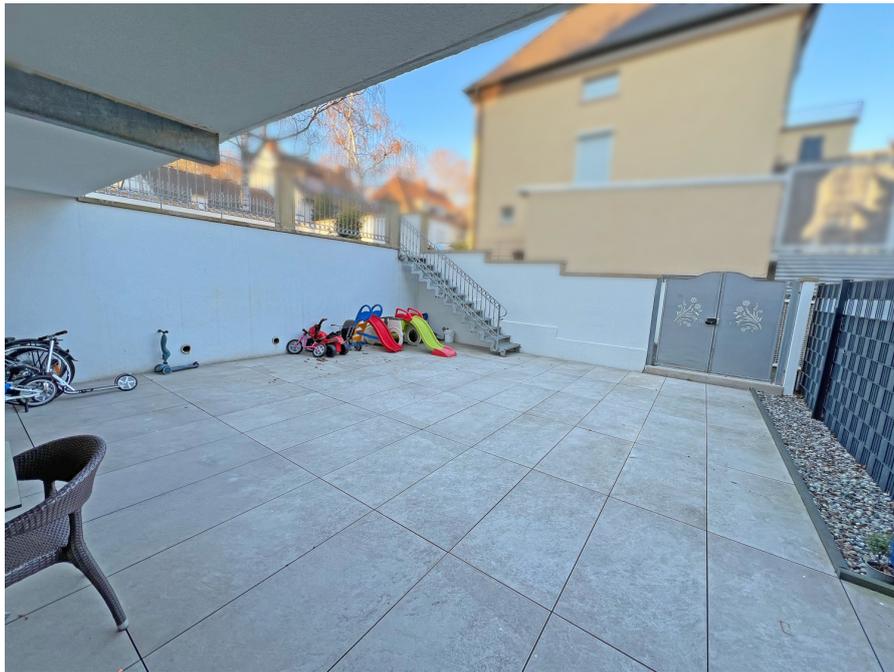
Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



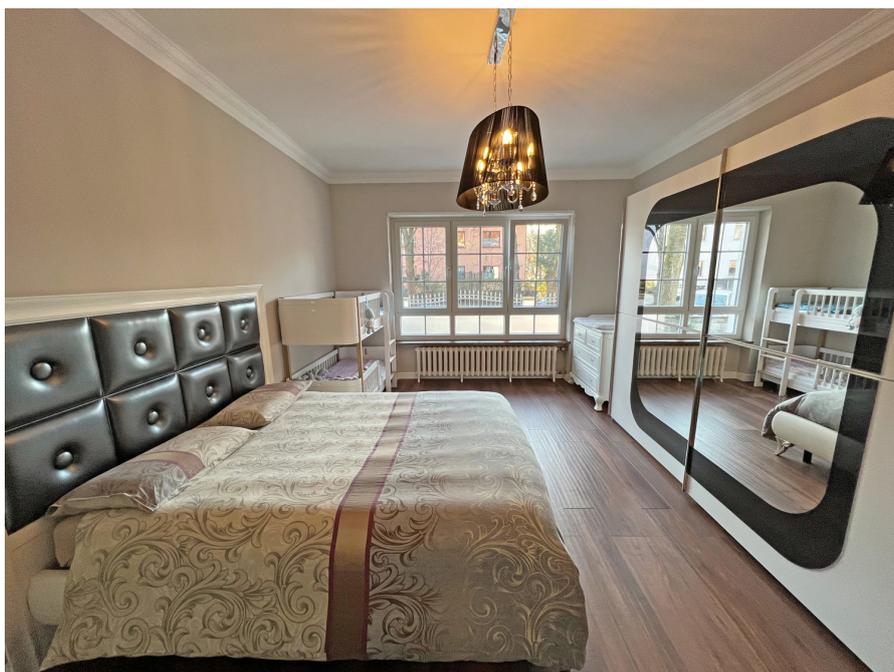
Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



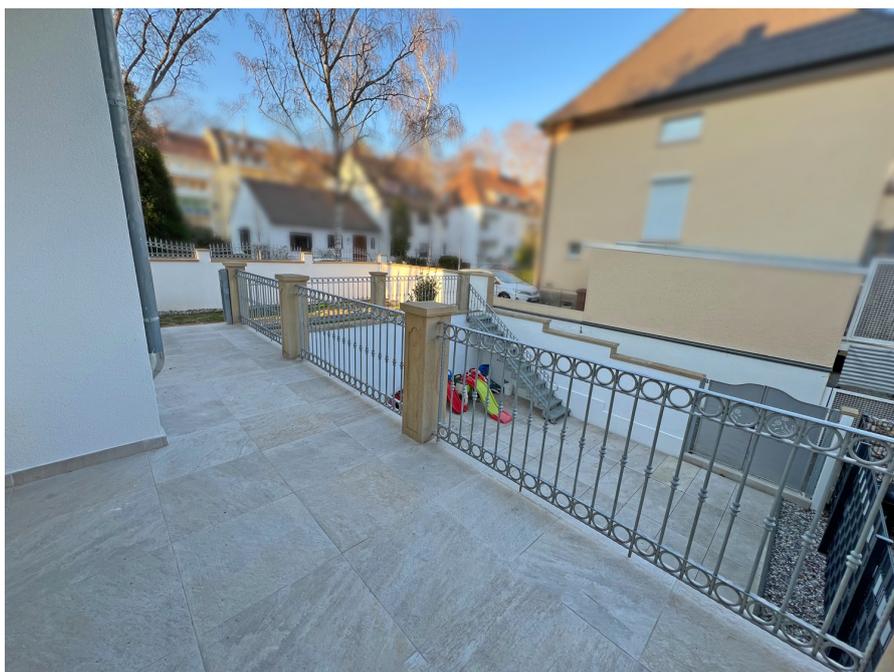
Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Reihendhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von 244 m<sup>2</sup> eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Es überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in das Erdgeschoss. Der großzügige Flur verbindet alle zentralen Bereiche dieses Stockwerks und punktet mit einer praktischen Raumaufteilung. Hier finden Sie ein charmantes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein modernes Badezimmer und eine funktionale Küche. Der lichtdurchflutete Wohn- Essbereich bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick auf den gepflegten Garten genießen können. Das Obergeschoss ist ähnlich gestaltet. Auch hier sorgt ein praktischer Flur für eine optimale Verbindung zwischen den Räumen. Das Stockwerk umfasst ein weiteres Badezimmer, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Die Küche und das großzügige Wohnzimmer bieten reichlich Platz für geselliges Beisammensein. Eine große Terrasse und ein zusätzlicher Balkon erweitern den Wohnraum und schaffen Zugang zu viel Tageslicht. Dank der dreifachverglasten Fenster profitieren Sie von hervorragendem Schallschutz und Energieeffizienz. Das Dachgeschoss umfasst ein Badezimmer ein gemütliches Wohnzimmer, eine funktionale Küche, ein Schlafzimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Das Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es umfasst einen Wohn-, Essbereich mit einer hochwertigen Küche, ein zusätzliches Badezimmer, einen Kellerraum und eine geräumige Waschküche. Hier steht Ihnen reichlich Stauraum zur Verfügung. Ein gepflegter Garten und ein großzügiger Hof vervollständigen das Angebot und laden dazu ein, die Zeit im Freien zu genießen. Egal, ob Sie entspannen oder den Außenbereich kreativ gestalten möchten – dieses Haus bietet Ihnen alle Freiheiten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante Immobilie persönlich zu präsentieren!

Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Terrasse
- Dreifachverglasung
- Hochwertige Fliesen
- Parkett
- zwei Einbauküchen
- Hobbyraum
- Waschküche
- Garten
- Hof

Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Alles zum Standort

Ludwigshafen am Rhein liegt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar und zeichnet sich durch seine zentrale Lage und eine hervorragende Infrastruktur aus. Die Stadt bietet eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und naturnahen Rückzugsmöglichkeiten. Zu den grünen Oasen der Umgebung gehört der Ebertpark, der zum Entspannen, Spazieren oder Joggen einlädt. Für kulturelle Highlights sorgen Einrichtungen wie das Theater im Pfalzbau oder die Wilhelm-Hack-Galerie, die eine der bedeutendsten Sammlungen moderner Kunst in der Region beherbergt. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A650, A61 und A6 sind schnell erreichbar, ebenso wie der Hauptbahnhof Ludwigshafen, der Verbindungen in alle wichtigen Städte der Region bietet. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein dichtes Netz an Straßenbahn- und Buslinien ergänzt, die auch eine bequeme Anbindung an die benachbarte Stadt Mannheim gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind zahlreich vorhanden, darunter die beliebte Rhein-Galerie, die mit ihrem breiten Angebot an Geschäften und Gastronomie überzeugt. Ludwigshafen verbindet städtischen Komfort mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer optimalen Infrastruktur.

Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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