

Ludwigshafen

# Für Selbstnutzer und Kapitalanleger: Wohnung mit Tiefgarage

Objektnummer: 24130049



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BRF 1 20-2023

**Top-Makler Speyer**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IHR Institut  
IM TEST 1.091 Makler

GELEGE 010-09/23

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

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

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

Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24130049	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53,58 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Ausstattung	Balkon
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

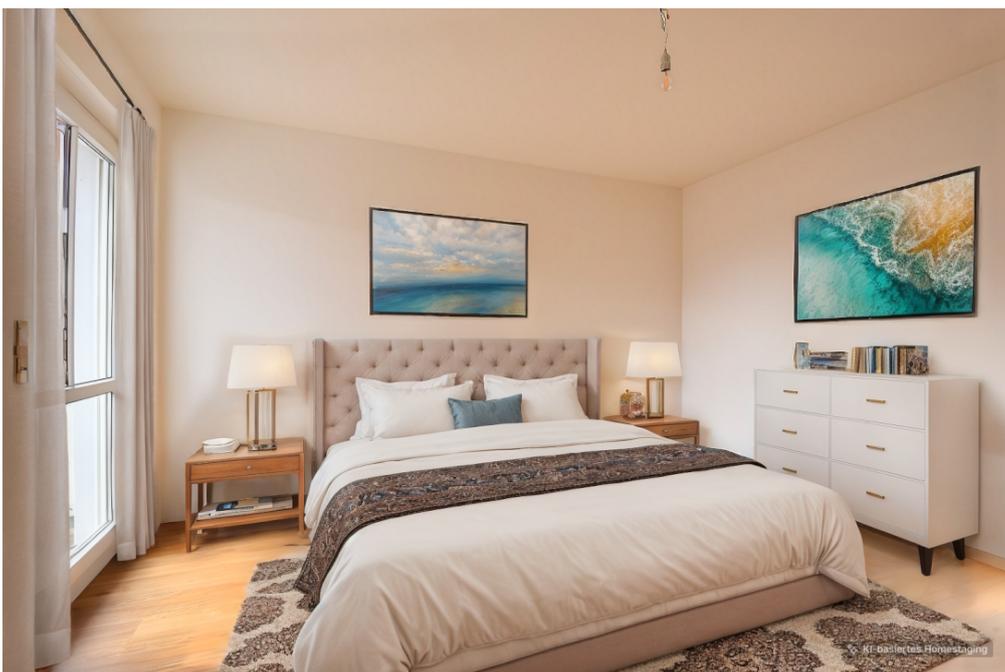
Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	73.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## Die Immobilie



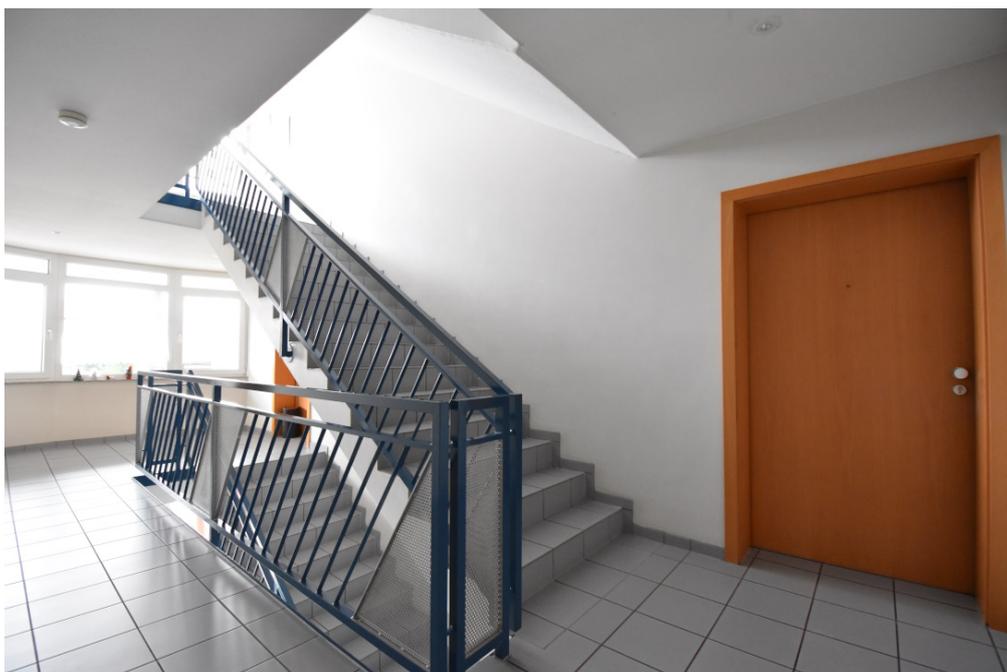
Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## 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: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## 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: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## Ein erster Eindruck

Im Ortsteil Rheingönheim liegt Ihre neue 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses. Mit ca. 53m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sie sich gleichermaßen für Selbstnutzer oder Kapitalanleger. Der Grundriss ist offen angelegt, ein kleiner Flur bringt sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Hier verbringen Sie gemütliche Abende alleine oder mit Freunden und Familie. Die Küche grenzt halb offen an und bietet einen guten Schnitt für eine komfortable Einbauküche. Von beiden Räumen haben Sie Zugang zum Balkon, auf dem Sie an warmen Tagen Ihr Frühstück genießen. Im Schlafzimmer, ausgestattet mit einem zusätzlichen kleinen Balkon, bringen Sie bequem ein großes Bett und Ihren Kleiderschrank unter. Das Wannenbad wird über ein Oberlicht-Fenster mit Tageslicht aus der Küche versorgt. Im Keller des Hauses stehen Ihnen eine gemeinschaftliche Waschküche und ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## Ausstattung und Details

- zwei Balkone
- offener Wohn-Essbereich mit halboffener Küche
- Wannenbad
- gemeinschaftliche Waschküche im Keller
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Austausch Heizungsanlage 2016

Objektnummer: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## 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 Willersinnweiher, 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: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 73.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24130049 - 67067 Ludwigshafen

## 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)