

Ludwigshafen – Oggersheim

sanieretes Stadthaus mit Pool und optionalem Bauplatz

VP azonosító: 24130015



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 685.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 564 m²

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Áttekintés

VP azonosító	24130015
Hasznos lakótér	ca. 155 m ²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1925
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	685.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	08.04.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	228.20 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Az ingatlan



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

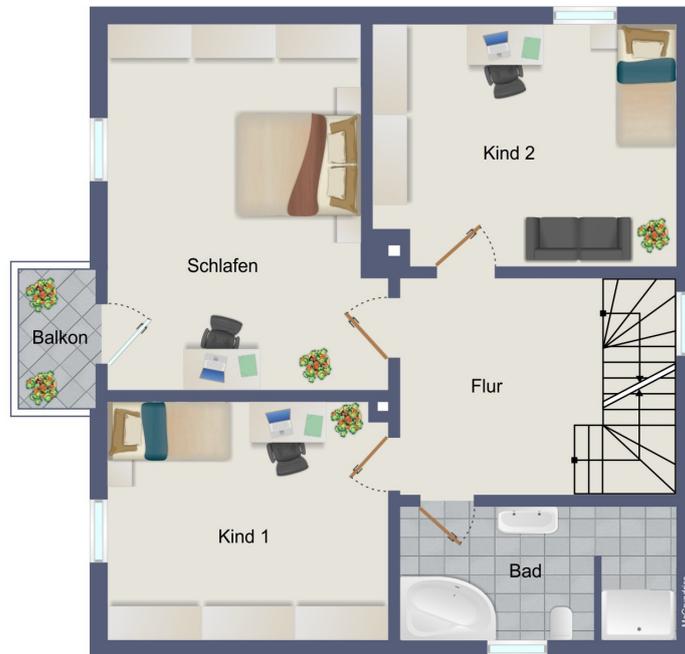
T. 06232 - 877 139 0

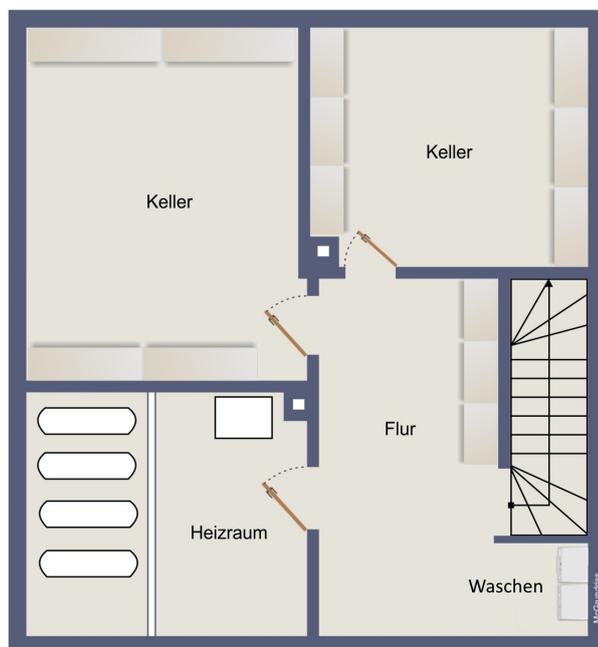
www.von-poll.com

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Alaprajzok







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

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Az els? benyomás

Ihr persönlicher Wohntraum erfüllt sich in diesem freistehenden Einfamilienhaus mit sechs Zimmern auf ca. 155m² 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. 10m² 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.

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Minden a helyszínr?!

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, dass 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.

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 228.20 kWh/(m²*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.

VP azonosító: 24130015 - 67071 Ludwigshafen – Oggersheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Speyer
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com