

Ludwigshafen am Rhein

# Attraktives, saniertes Reihenendhaus mit großzügiger Wohnfläche und Garten

**CODICE OGGETTO: 25239594**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 244,39 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 385 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239594
Superficie netta	ca. 244,39 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 87 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

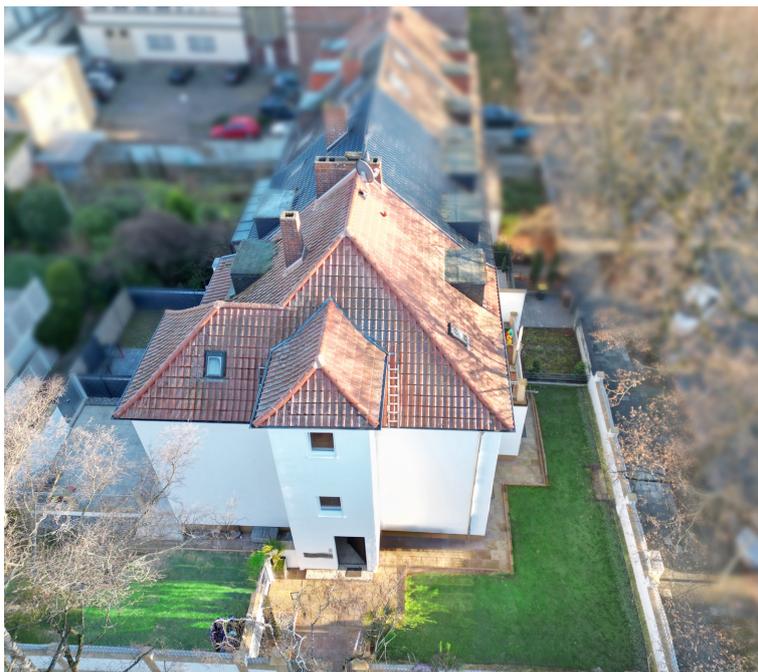
CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	65.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.03.2025	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

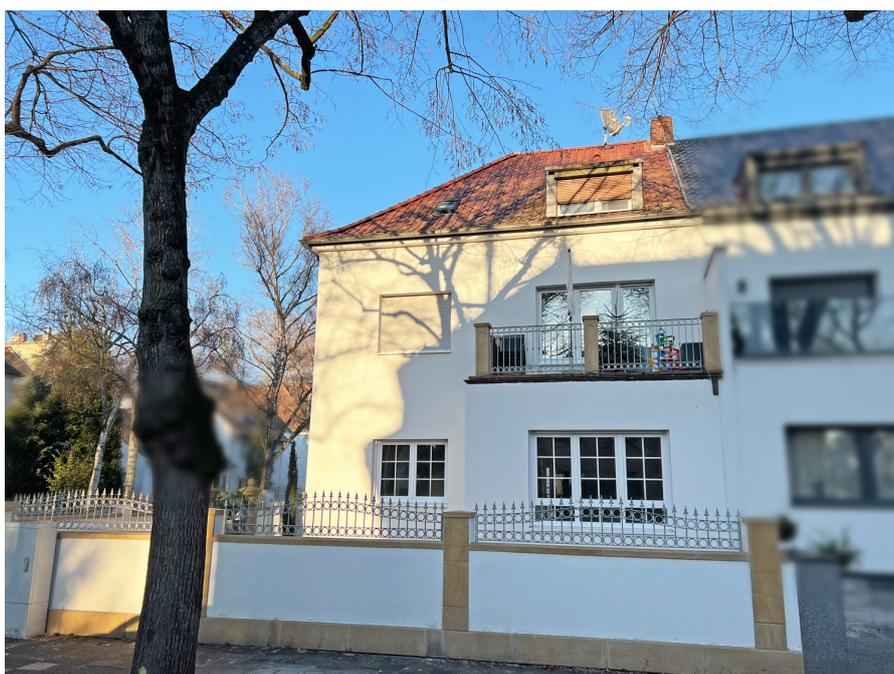
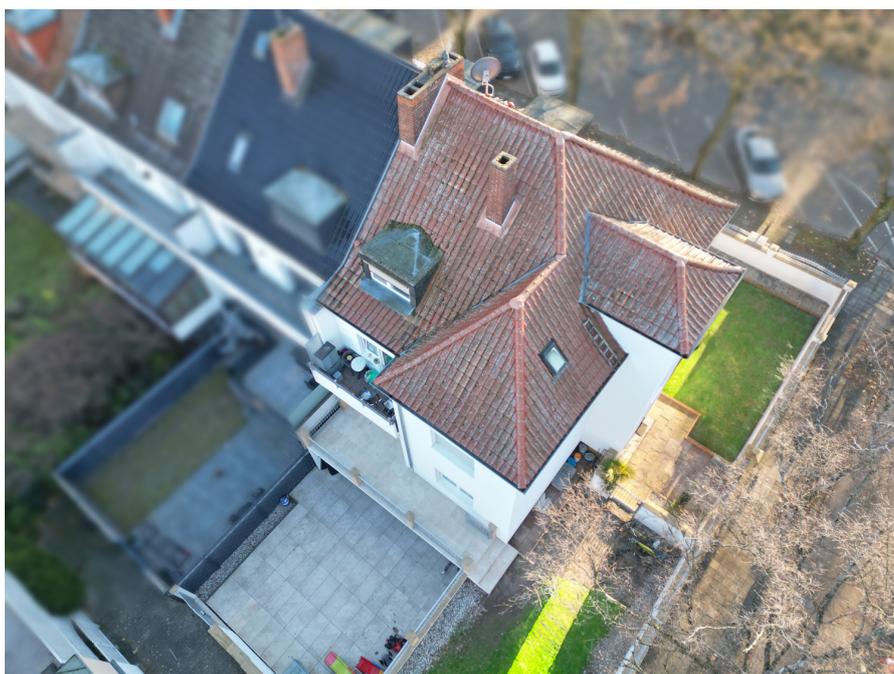
CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



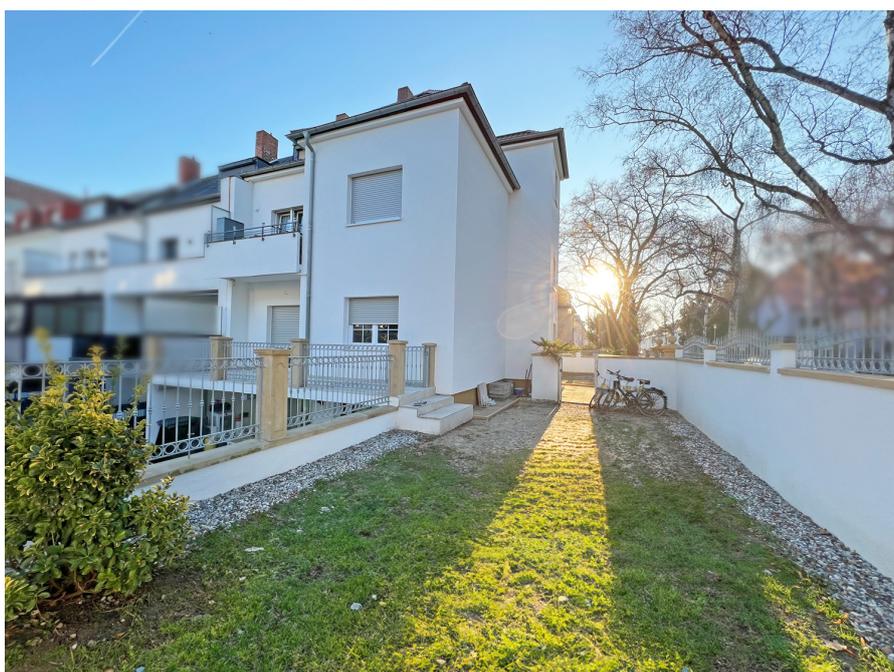
CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



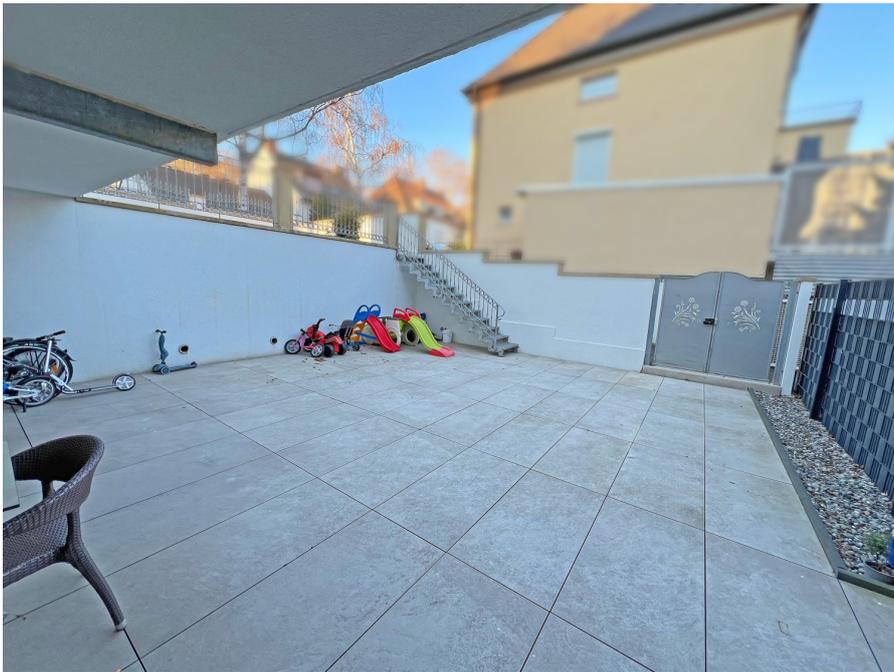
CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



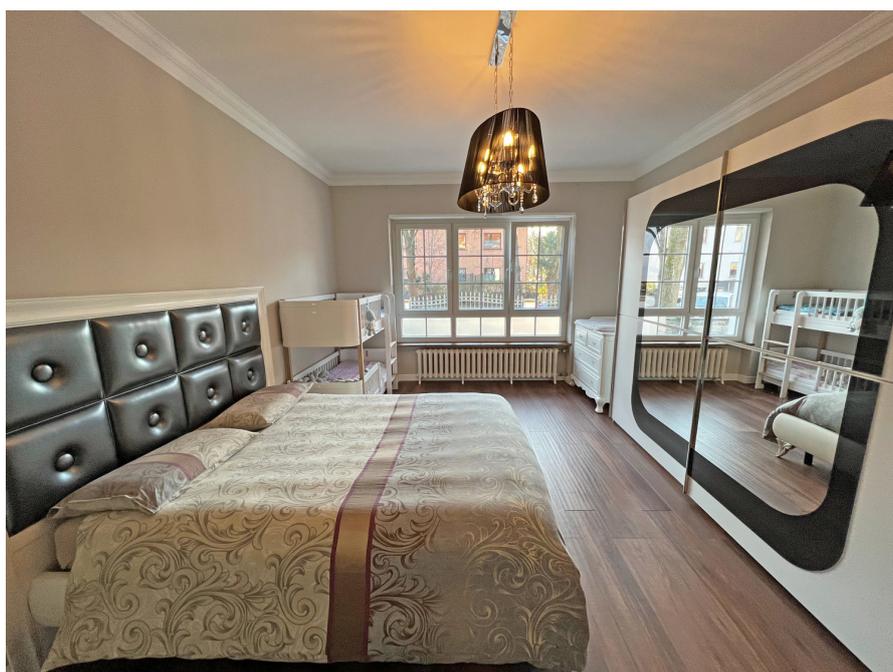
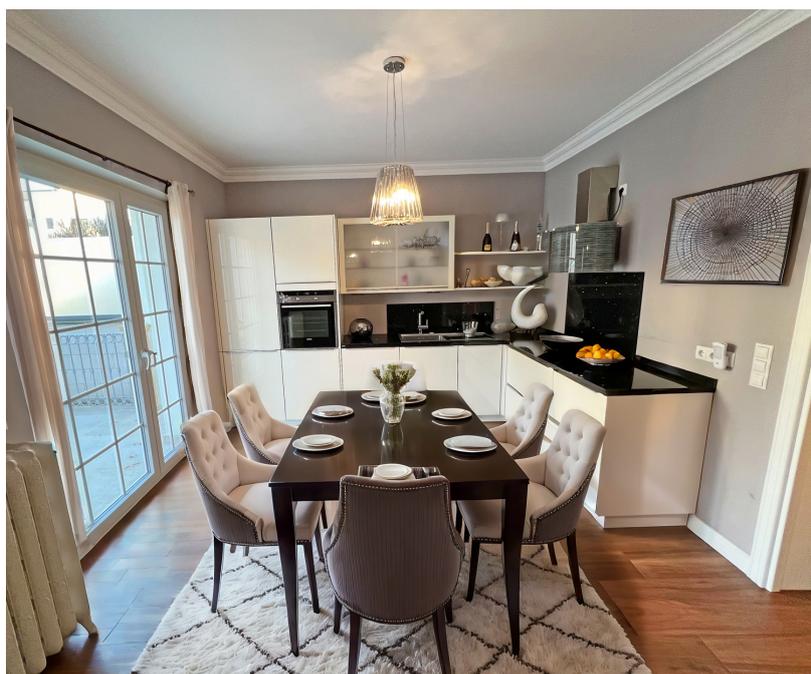
CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



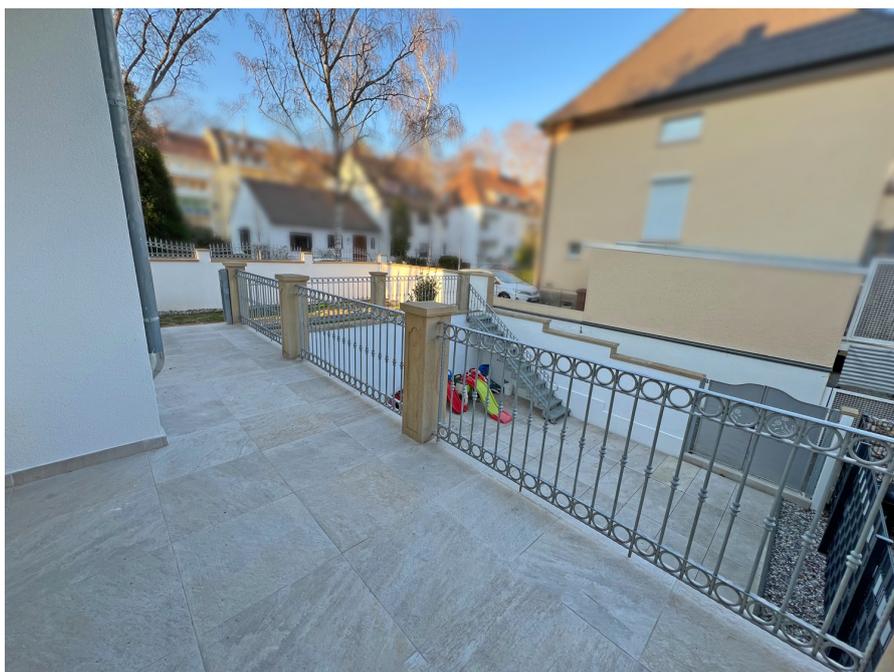
CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein**

## Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25239594 - 67061 Ludwigshafen am Rhein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)