**Ludwigshafen – Gartenstadt**

# Familienhaus in ruhiger Wohnlage mit Garage und Hobbyraum

***CODICE OGGETTO: 25130018_db***

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m$^2$ • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 253 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**


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

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25130018_db |
| Superficie netta | ca. 130 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1957 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 345.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera di testa |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 89 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a stufa |
| Riscaldamento | Olio |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.05.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

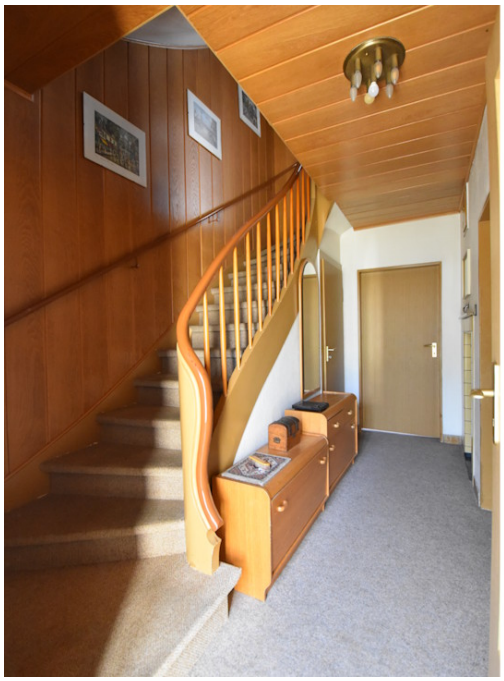
| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 263.40 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1957 |

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# Planimetrie

Balkon
Eltern
Flur
Kind
Bad
MGGrundriss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# Una prima impressione

In einer ruhigen Seitenstraße gelegen erwartet Sie dieses ca. 130m² große Einfamilienhaus.

Das Erdgeschoss gliedert sich in eine Küche und einen angrenzenden Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse. Durch einen nachträglichen Anbau gelangen Sie hier auch in die Garage und ein weiteres Zimmer (ca. 21m²), welches zum Beispiel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden könnte. Ein kleines Gäste-WC ist vorhanden.

Eine Holztreppe führt Sie in das 1. Obergeschoss. Das große Schlafzimmer überzeugt mit einem Balkonzugang und bietet hinreichend Platz für einen geräumigen Kleiderschrank. Ein Kinderzimmer und ein kleines Badezimmer mit Dusche vervollständigen den Grundriss auf dieser Ebene.

Das Dachgeschoss (Deckenhöhe ca. 2,05m, Fläche ca. 22m²) erreichen Sie über eine vollwertige Treppe. Hier stehen Ihnen Ausbaureserven für ein zweites Kinderzimmer zur Verfügung.

Voll unterkellert können Sie im Untergeschoss Wäsche waschen, Handwerken und Ihre Vorräte unterbringen. Der angebaute Teil unterhalb der Garage bietet Ihnen einen zusätzlich einen großzügigen Hobbyraum.

In Ihrem Garten mit gewachsenem Bestand erholen Sie sich nach langen Arbeitstagen, sehen den Kindern beim Spielen zu oder verbringen gemütliche Abende mit Freunden.

Das Gebäude wird durch eine Öl-Gebläseheizung und teilweise über eine Gas-Etagenheizung beheizt, zur Schaffung eines modernen Wohnkomforts stehen verschiedene Sanierungsmaßnahmen an.

Die Flächen im Zimmer an der Garage, sowie im Dachgeschoss wurden nachträglich ausgebaut und sind im baurechtlichen Sinn keine Wohnflächen.

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- Zugang von Erdgeschoss zu Garage
- Garage mit angrenzendem Raum für Büro oder Gäste
- großzügiges Schlafzimmer mit Balkon
- Duschbad und Gäste-WC
- Dachgeschoss mit Ausbaureserve
- vollwertige Treppe ins Dachgeschoss
- Untergeschoss mit Lagerräumen, Hobbyraum und Waschküche
- Garten mit gewachsenem Bestand

durchgeführte Renovierungen:

- 2017 Fassadenrenovierung
- 2017 Erneuerung Balkongeländer mit Edelstahl und Glas
- 2017 Austausch Dachflächenfenster

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# Tutto sulla posizione

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 Begütenweiher 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.

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 263.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**CODICE OGGETTO: 25130018_db - 67067 Ludwigshafen – Gartenstadt**

# Partner di contatto

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

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer
Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0
E-Mail: speyer@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com