

Ludwigshafen am Rhein

# Bauen Sie Ihren Traum – Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Erweiterungspotenzial

CODICE OGGETTO: 25239602



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

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25239602 - 67065 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: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25239602              |
| Superficie netta    | ca. 82 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1936                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage            |

|                        |                                                                          |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 350.000 EUR                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,7 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune                                                    |

CODICE OGGETTO: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 599.70 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1936                |

CODICE OGGETTO: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein**

## Una prima impressione

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Potenzial – Ihr Projekt für die Zukunft.

Zum Verkauf steht eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1936, die als Abrissobjekt mit erheblichem Entwicklungspotenzial überzeugt. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 720 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur Neubebauung oder umfassenden Sanierung. Die derzeitige Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Die Raumaufteilung ermöglicht ein gemütliches Wohnen, jedoch befindet sich das Objekt in einem Zustand, der eine vollständige Sanierung oder einen Abriss mit Neubau erforderlich macht. Die vorhandene Infrastruktur umfasst eine Gasheizung, die zuletzt 2005 erneuert wurde und für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattung des Hauses ist eher einfach, was bei einer Modernisierung oder Neubebauung berücksichtigt werden sollte.

Die Doppelhaushälfte verfügt über zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Zusätzlich gibt es einen Geräteschuppen direkt am Haus sowie einen weiteren Schuppen im hinteren Bereich des Gartens, die praktischen Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien bieten. Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und Raum für kreative Ideen.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die entweder eine umfassende Sanierung in Betracht ziehen oder das Grundstück für ein neues Bauvorhaben nutzen möchten. Die Lage bietet gute Anbindungen an die umliegende Infrastruktur und stellt eine interessante Option für Bauträger oder private Bauherren dar, die ihre individuellen Wohnwünsche realisieren möchten.

Nutzen Sie diese Chance, Ihre Vision von einem maßgeschneiderten Zuhause umzusetzen! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein

## Dettagli dei servizi

- 2 Garagen
- Geräteschuppen am Haus
- Schuppen im hinteren Gartenbereich

**CODICE OGGETTO: 25239602 - 67065 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: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 599.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25239602 - 67065 Ludwigshafen am Rhein

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

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

---

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