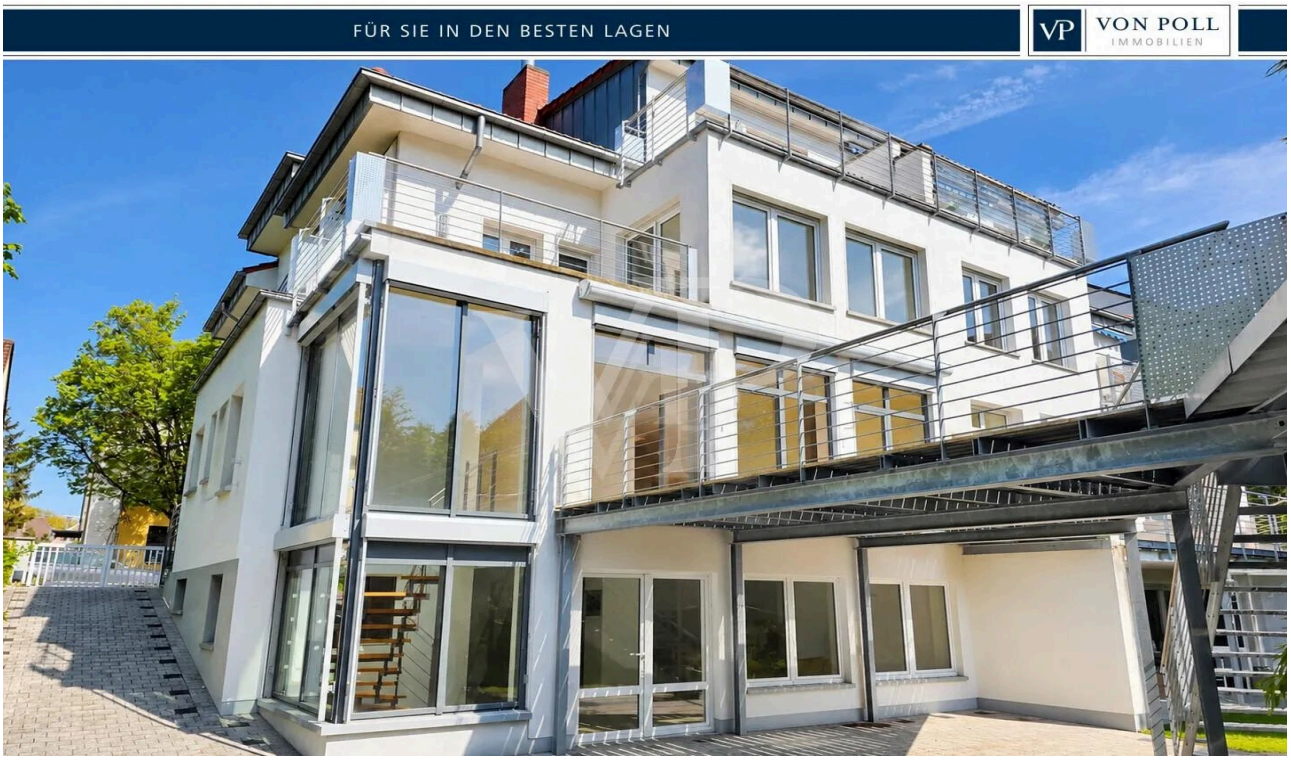
Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Neuer Preis: Großzügige Doppelhaushälfte mit Stil & Charme auf der Parkinsel

Objektnummer: 26010009_b



KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 326 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 392 m²

Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

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

Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Auf einen Blick

Objektnummer	26010009_b
Wohnfläche	ca. 326 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1937
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.295.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

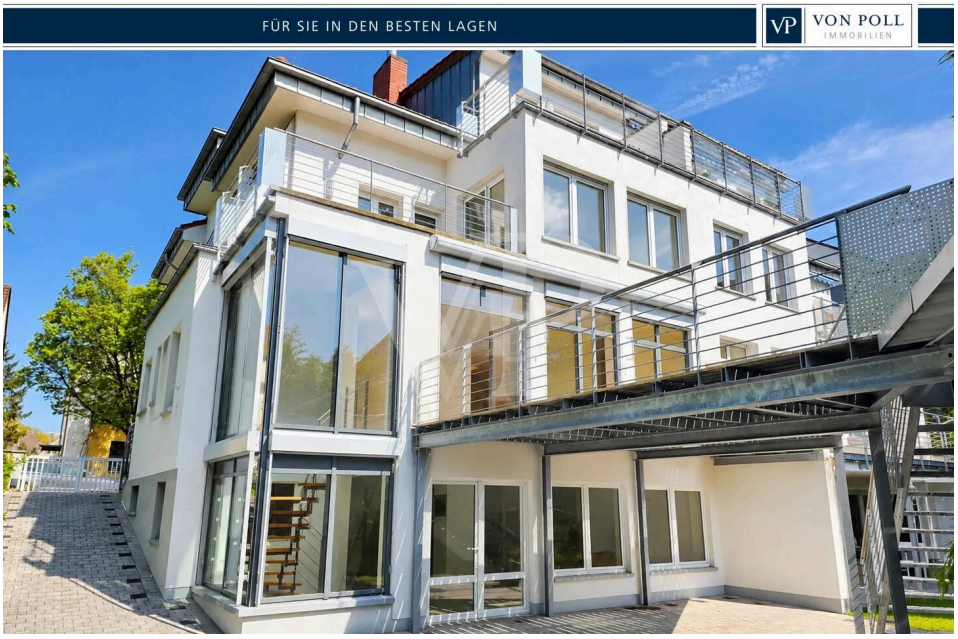
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	102.17 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie



Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Die Immobilie





Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig sanierte und großzügige Doppelhaushälfte in begehrter Lage auf der beliebten Parkinsel in Ludwigshafen verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und bietet auf über 325 m² Wohnfläche sowie einem Grundstück von mehr als 390 m² ein außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

Das ursprünglich im Jahr 1937 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2004 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie erstreckt sich über insgesamt vier Ebenen, die durch eine durchdachte Grundrissgestaltung harmonisch miteinander verbunden sind.

Im Untergeschoss befinden sich neben klassischen Keller- und Technikräumen ein großzügiger, heller Wohnbereich mit direktem Gartenzugang zur Südseite. Durch die ebenerdige Öffnung zum Außenbereich eignet sich dieser Bereich ideal als Homeoffice, Arbeits- oder zusätzlicher Wohnraum. Von hier aus gelangt man auf die überdachte Terrasse sowie zu den beiden Carports. Zusätzlich besteht über eine zweite Treppe eine direkte Verbindung zum Erdgeschoss. Die bauliche Struktur wurde bereits so vorbereitet, dass bei Bedarf ein Aufzug integriert werden könnte.

Das Erdgeschoss überzeugt durch ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnambiente. Das repräsentative Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Südterrasse bildet gemeinsam mit dem separaten Esszimmer und dem stilvollen Kaminbereich das Herzstück des Hauses. Historisches Massivholzparkett verleiht den Räumen eine besondere Eleganz und Wertigkeit. Hochwertige und stilvolle Schiebetüren ermöglichen eine flexible Nutzung und räumliche Trennung zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung, unter anderem mit Badewanne, Dusche und Sauna. Das Hauptschlafzimmer ist direkt mit der begehbaren Ankleide sowie dem Badezimmer verbunden und bietet klassischen Komfort eines Bad en Suite. Beide Schlafzimmer dieser Ebene verfügen zudem über maßgefertigte Einbauschränke sowie Zugang zum Balkon.

Das Dachgeschoss ergänzt die Immobilie um zwei weitere Zimmer, die sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein weiteres Badezimmer sowie ein zusätzlicher Raum mit vorbereiteten Küchenanschlüssen. Ein kleiner Balkon schafft auch hier eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Die Geschosse vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss werden über ein stilvolles

Treppenhaus mit originalgetreuen architektonischen Details verbunden, welches den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreicht.

Der Außenbereich präsentiert sich praktisch und gut übersichtlich sowie pflegeleicht und bietet neben zwei PKW Außenstellplätze auch angenehme Aufenthaltsflächen im Gartenbereich.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen insbesondere die neuwertige Gas-Zentralheizung, der Kamin sowie die insgesamt hochwertige Ausstattung des Hauses.

Diese besondere Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien sowie die exzellente Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Immobilie vereint den Charme eines historischen Hauses mit den Vorzügen einer modernisierten Wohnimmobilie und bietet ein stilvolles Zuhause für Käufer, die Wert auf Wohnqualität, Architektur und Lage legen.

Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Ausstattung und Details

- Baujahr 1937, umfassend kernsaniert 2004
- Großzügige Wohnfläche ca. 326 m²
- Grundstück ca. 392 m²
- ruhige und Zentrale Lage auf der beliebten Parkinsel in Ludwigshafen
- erholsame Lage mit Nähe zu Grünflächen & Rhein
- familienfreundliche Umgebung
- Charmanter historischer Charakter mit modernen Annehmlichkeiten
- Elektronische & wärmegedämmte Lamellenrollläden (komfortable Steuerung, moderne Optik)
- zwei Carports sowie zusätzliche Stellplätze
- Direkter Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Gemütlicher Kaminbereich im Wohnzimmer
- massives Eichenholzparkett im gesamten Erdgeschoss
- separate Küche mit angeschlossenem Essbereich
- Zwei Terrassen und zwei Balkone für flexible Nutzung
- stilvolles Treppenhaus mit originalgetreuen Stilelementen
- Einbauküche (kann übernommen werden)
- Einbauschränke in den Schlafzimmern
- Bad en Suite im Hauptschlafzimmer
- Umfangreich ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Sauna
- Neuwertige Gas-Zentralheizung (Einbau 2021)
- Zwei separate Treppen, die UG und EG verbinden
- Option für Aufzug (bauliche Anpassung möglich)
- Gepflegter Gartenbereich
- Hohe Wohnqualität durch moderne Technik in historischem Ambiente
- Ideal für anspruchsvolle Bewohner mit Wunsch nach Platz und Komfort
- sehr gute Anbindung in die Metropolregion Rhein-Neckar
- elektrische Ausstattung mit einem B.U.S System zur Steuerung der Heizung, Rolläden, Licht etc.

Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Alles zum Standort

Die Parkinsel / Ludwigshafen - Süd gehört zu den gehobenen Stadtteilen nahe dem Rheinufer. Die Stadtzentren von Ludwigshafen und Mannheim sind mit dem Auto, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie dem Fahrrad in wenigen Minuten sehr schnell zu erreichen.

Privat und beruflich in bester Lage am Wasser. Das Gebiet Süd verspricht eine Wertsteigerung am Rheinufer in Ludwigshafen - ein modernes, urbanes Stadtviertel mit ganz eigenem Charakter, außergewöhnlichen Möglichkeiten und hoher Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die Lage im Grünen, welche die Beliebtheit dieses Stadtviertels auszeichnet. 50 m vom Haus befindet sich eine direkt am Rheinufer gelegene Parkanlage. Hier kann man joggen und ausgedehnt spazieren gehen. Komfortabel ausgebaute Fuß- und Radwege führen direkt zu den Stadtzentren Ludwigshafen und Mannheim und bieten umfangreiche Ausflugsmöglichkeiten in das nur wenige Fahrminuten entfernte Naherholungsgebiet mit seinen zahlreichen Badeseen, Wiesen und Wäldern im Süden Ludwigshafens. Tennisklub und Turnverein befinden sich 100m entfernt. Das Südwest-Stadion mit Sportplätzen, dem Hallenbad, der Eis- und Rollschuhbahn und den Sportvereinen ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Ärzte und Apotheken befinden sich quasi vor der Haustüre.
Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist auch gegeben, da sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle befindet sowie eine Straßenbahnstation.
Der nächste Bahnhof ist ebenfalls nur ein paar Wegminuten zu Fuß erreichbar.

Objektnummer: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26010009_b - 67061 Ludwigshafen am Rhein – LU-Parkinsel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabella Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com