

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten und Garage auf Erbbaugrundstück in Lu-Oppau



Tag der offenen Tür

Samstag den
08.08.2026
von 10 - 14 Uhr



Anmeldung erforderlich



info@immobilien-raisch.de

67069 Ludwigshafen am Rhein / Oppau

Details

ImmoNr	N481	Außen-Provision	3,57% inkl.MWSt.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 144 m ²
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Nutzfläche	ca. 50 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	5
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	239.000,00 €	Anzahl Badezimmer	2

Anzahl Küchen	1	wesentlicher	Gas
Grundstücksgröße	ca. 505 m ²	Energieträger	
Anzahl sep. WC	3	Baujahr Wärmeerzeuger	2001
Anzahl Wohneinheiten	1	Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr	1953	Befeuerung	Gas
Zustand	Gepflegt	Heizungsart	Gasheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis	Etagenzahl	3
Endenergiebedarf	224,7 kWh/(m ² a)	Stellplätze	1 Garage
Energieausweis gültig bis	10.06.2036	Balkon	Ja
Energieeffizienzklasse	G	Terrasse	Ja
		Verfügbar ab	Ab sofort

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1953 bietet viel Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die ein Haus mit Garten und solider Substanz suchen. Das Haus steht auf einem Erbbaugrundstück der Stadt Ludwigshafen und eröffnet damit die Möglichkeit, Wohneigentum auf einem großzügigen Grundstück zu erwerben, ohne den Grundstückskauf finanzieren zu müssen.

Auf ca. 144 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung. Drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte und familiäre Bedürfnisse. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot sinnvoll und schafft zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Zum Haus gehören ein Vollkeller, eine Garage sowie ein Stellplatz. Praktisch sind außerdem das Nebengebäude und der vorhandene Gartenbrunnen. Der sonnige, ebene Gartenbereich bietet Platz für Freizeit, Erholung und gärtnerische Aktivitäten. Die überdachte Terrasse im Erdgeschoss sowie der Balkon im Obergeschoss schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Viele Ausstattungsmerkmale entsprechen jedoch dem Baujahr beziehungsweise früheren Modernisierungsphasen. Die zweifach verglasten Fenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1979, die Ausstattung der Bäder, Oberflächen und weitere Bereiche entsprechen nicht mehr heutigen Wohnstandards. Käufer sollten daher mittelfristig Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einplanen. Die solide massive Bauweise bietet hierfür eine gute Grundlage und ermöglicht eine schrittweise Anpassung an die eigenen Vorstellungen.

Die gewachsene Wohnlage in Ludwigshafen-Oppau verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein gepflegtes Haus mit Garten, großzügigem Platzangebot und Entwicklungspotenzial suchen und die Besonderheiten eines Erbbaurechts in ihre Überlegungen einbeziehen möchten.

Wichtiger Hinweis:

Das Erbbaurecht läuft bis zum 16.08.2051. Die Stadt Ludwigshafen bietet grundsätzlich die Möglichkeit einer vorzeitigen Verlängerung an. Bei Finanzierungen ist zu beachten, dass die Stadt Belastungen des Erbbaurechts nur bis zu 70 % des festgestellten Verkehrswertes zustimmt. Interessenten sollen die Finanzierung daher mit der Bank frühzeitig abklären.

Ausstattung

Tag der offenen Tür am Samstag, den 08.08.2026.

Entdecken Sie diese Immobilie ganz persönlich und verschaffen Sie sich vor Ort einen authentischen Eindruck von den Räumlichkeiten, der Aufteilung und dem besonderen Wohngefühl.

Wir öffnen die Türen am Samstag, den 08.08.2026, von 10:00 bis 14:00 Uhr und nehmen uns gerne Zeit für Ihre Fragen.

Eine vorherige Anmeldung ist erforderlich: info@immobilien-raisch.de

Ausstattung auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Baujahr 1953
- Erbbaugrundstück der Stadt Ludwigshafen
- Laufzeit des Erbbaurechts bis 16.08.2051
- ca. 144 m² Wohnfläche
- ca. 505 m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- Überdachte Terrasse (Loggia) im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz
- Sonniger, ebener Gartenbereich
- Gartenbrunnen
- Nebengebäude
- Gaszentralheizung
- Zweifach verglaste Fenster (ca. 1979)
- Gepflegter Zustand mit altersbedingtem Renovierungsbedarf
- Sofort verfügbar

Daten zum Energieausweis: Bedarfsausweis

Das Haus wird mit Gas-Zentralheizung beheizt.

Baujahr Gebäude: ursprünglich 1953

Baujahr Wärmeerzeuger: 2001

Endenergiebedarf des Gebäudes: 224,7 kWh/ (m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Bitte beachten Sie, dass wir Ihre schriftliche Anfrage zum Immobilienangebot nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Lage

Ludwigshafen-Oppau gehört zu den gefragten Stadtteilen im Norden von Ludwigshafen am Rhein und verbindet eine gewachsene Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine überwiegend ruhige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Wohnstraßen und einer angenehmen Nachbarschaft aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in den benachbarten Stadtteilen sowie in der Innenstadt von Ludwigshafen am Rhein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraßen und die nahegelegenen Autobahnen A6 und A61 sind die Städte der Metropolregion Rhein-Neckar schnell erreichbar. Auch die Zentren von Mannheim, Frankenthal und Bad Dürkheim sind in kurzer Zeit erreichbar. Mehrere Busverbindungen sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Freizeit und Erholung bieten die nahegelegenen Rheinauen, Grünflächen und Radwege zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. Vereine, Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Edigheim ist damit ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar schätzen.

Sonstige Angaben

Tag der offenen Tür am Samstag, den 08.08.2026.

Entdecken Sie diese Immobilie ganz persönlich und verschaffen Sie sich vor Ort einen authentischen Eindruck von den Räumlichkeiten, der Aufteilung und dem besonderen Wohngefühl.

Wir öffnen die Türen am Samstag, den 08.08.2026, von 10:00 bis 14:00 Uhr und nehmen uns gerne Zeit für Ihre Fragen.

Eine vorherige Anmeldung ist erforderlich: info@immobilien-raisch.de

Sonstige Angaben

Käuferprovision:

3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt

Tel. 06321 - 386838, Fax: 06321 - 489524

E-Mail: info@immobilien-raisch.de

Website: www.immobilien-raisch.de

wichtige Hinweise:

Für die Vermittlung des Objekts fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %), auf den beurkundeten Kaufpreis an. Sie wird (ausschließlich) bei Abschluss des notariellen Vertrags verdient und ist an Fa. Raisch Immobilien e.K. zu zahlen.

Der (neue) § 656 c BGB: "Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien: Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten."

Deshalb muss die Maklerprovision (für Maklerverträge die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden) zwingend geteilt werden und zwar hier wie folgt: Verkäufer: Maklercourtage 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 %. Käufer: 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 % berechnet vom beurkundeten Kaufpreis der Immobilie.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.