Jetzt ab 193.000 €: Gepflegte DHH mit großem Garten und Garage in LU-Oppau auf Erbbaugrundstück

67069 Ludwigshafen am Rhein / Oppau

Details

ImmoNr	FP481	Wohnfläche	ca. 144 m²
Objektart	Haus	Nutzfläche	ca. 50 m²
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Zimmer	5
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	193.000,00 €	Anzahl Küchen	1
Außen-Provision	3,57% inkl.MWSt.	Grundstücksgröße	ca. 505 m²

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Anzahl sep. WC	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	1953
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	224,7 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	10.06.2036
Energieeffizienzklasse	G
wesentlicher Energieträger	Gas

Baujahr Wärmeerzeuger	2001
Warmwasser enthalten	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Verfügbar ab	Ab sofort

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1953 bietet ca. 144 m² Wohnfläche, fünf Zimmer, Garten, Garage, Stellplatz und Vollkeller – zu einem jetzt nochmals deutlich reduzierten Kaufpreis.
Die Immobilie wurde bislang für 239.000 € angeboten. Die Eigentümer haben sich nun entschieden, den Kaufpreis um 46.000 € auf einen Mindestkaufpreis von 193.000 € zu reduzieren.
Hinter dieser deutlichen Anpassung steht eine klare Überlegung: Das Haus befindet sich auf einem Erbbaugrundstück der Stadt Ludwigshafen. Das Erbbaurecht war bereits im bisherigen Kaufpreis berücksichtigt. Durch die zusätzliche Reduzierung soll nun auch der laufende Erbbauzins wirtschaftlich nochmals stärker aufgefangen werden.
Bei der längsten derzeit möglichen Vertragslaufzeit liegt der Erbbauzins bei rund 288 € monatlich bzw. 3.456 € jährlich. Die Kaufpreisreduzierung von 46.000 € entspricht auf Basis des heutigen Erbbauzinses rechnerisch sogar mehr als 13 Jahreszahlungen. Selbst wenn zukünftige Anpassungen berücksichtigt werden, schafft die Reduzierung damit einen wirtschaftlichen Puffer in einer Größenordnung von etwa 11 bis 12 Jahren Erbbauzins.
Der Erbbauzins selbst ist selbstverständlich weiterhin entsprechend dem Erbbaurechtsvertrag an die Stadt Ludwigshafen zu zahlen.
Viel Haus für 193.000 €
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 Familien, Paare oder Käufer mit größerem Platzbedarf. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.
Zum Haus gehören ein Vollkeller, eine Garage, ein Stellplatz sowie ein Nebengebäude. Auch ein eigener Gartenbrunnen ist vorhanden.
Der ebene und sonnige Garten bietet viel Raum für Freizeit, Erholung und eigene Gestaltungsideen. Eine überdachte Terrasse im Erdgeschoss und ein Balkon im Obergeschoss ergänzen die Außenbereiche.
Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Teile der Ausstattung entsprechen jedoch früheren Modernisierungsphasen. Die zweifach verglasten Fenster stammen überwiegend aus dem Jahr 1979. Auch Bäder, Oberflächen und weitere Bereiche entsprechen teilweise nicht mehr heutigen Wohnstandards.
Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollten daher eingeplant werden. Die massive Bauweise und die vorhandene Substanz bieten dafür eine solide Grundlage.

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Ausstattung

Unser Fazit:
Ein Haus mit ca. 144 m^2 Wohnfläche, fünf Zimmern, Garten, Garage, Stellplatz und Keller zu einem Mindestkaufpreis von 193.000 € ist auch unter Berücksichtigung des Erbbaurechts einen genaueren Blick wert. Die deutliche Kaufpreisreduzierung um 46.000 € wurde bewusst gewählt, um den Erbbauzins wirtschaftlich über viele Jahre abzufedern und das Verhältnis zwischen Kaufpreis, Wohnfläche und Grundstücksnutzung nochmals attraktiver zu gestalten.
Mindestkaufpreis: 193.000 €
Kaufpreisangebote ab diesem Betrag sind möglich.
Bei einer Finanzierung ist zu beachten, dass die Stadt Ludwigshafen einem Kauf mit Neuabschluss des Erbbaurechtsvertrages derzeit nur zustimmt, wenn maximal 70 % des Kaufpreises finanziert werden.
Weitere Details erhalten Sie über unser Büro.

Ausstattung auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Baujahr 1953
- Erbbaugrundstück der Stadt Ludwigshafen
- Laufzeit des Erbbaurechts bis 16.08.2051
- ca. 144 m^2 Wohnfläche
- ca. 505 m^2 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/ (m^2*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

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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de