

# Exposé

## Reihenendhaus in Ludwigshafen am Rhein

### Reihenendhaus in Lu-Gartenstadt. Grüne Idylle in bester Infrastruktur.



Objekt-Nr. **OM-301826**

### Reihenendhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Richard Dobner

67067 Ludwigshafen am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilien-Reihenendhaus eignet sich für Paare sowie Alleinstehende, aber insbesondere für junge Familien, da es im Obergeschoss neben dem Elternschlafzimmer und dem Bad mit Wanne und separater Dusche auch 2 Kinderzimmer gibt.

Im Erdgeschoss befindet sich nach dem Eingang gleich die Gästetoilette. Der Flur mit Treppenhaus ist geräumig genug für die Unterbringung der Garderobe und dem eingebauten Schuhschrank.

In der Küche kann man die Schränke auf 2 Seiten oder sogar in U-Form aufbauen und es bleibt trotzdem Platz für einen Tisch mit 3 Stühlen.

In dem geräumigen Wohnzimmer steht neben der üblichen Wohnmöbel zurzeit ein Esstisch für weitere 6 Personen. Durch die breite Fensterfront mit Terrassentür, sowie einem weiteren Fenster zur Straßenseite, ist das Wohnzimmer angenehm lichtdurchflutet.

Im Dachboden ist Teppichboden verlegt und die Oberseite ist mit Holz verkleidet.

## Ausstattung

Das Reihenendhaus, erbaut in 1960, wurde im Jahre 2000 grundlegend renoviert, unter dem Austausch sämtlicher Leitungen, ob Elektrik, Wasser, Abwasser, Heizung inklusive Heizkörper, Erneuerung der sanitären Räume und Austausch sämtlicher Fenster durch doppelverglaste Kunststofffenster. Der Stand der Technik ist also vom Jahre 2000 und die Gasheizung, zuständig auch für das Warmwasser, ist eine Junkers-Brennwerttherme aus dem Jahre 2003. Das Dach ist auch nicht mehr vom Baujahr und wurde ca. 1990 neu eingedeckt. Die Kellerräume sind ebenfalls beheizt. Einer davon weist Wohncharakter auf und wurde als Büro genutzt. In dem Raum mit der Heizung ist viel Platz für Regale und Aufbewahrung von Werkzeugen oder Sonstigem. Der 3. Kellerraum ist der Waschkraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Ein Waschbecken, Platz für den Bügeltisch und Wäscheleinen sind ebenfalls vorhanden. Die Klimaanlage schafft angenehme Temperaturen an den heißen Tagen und wurde erst vor Kurzem eingebaut. Das Grundstück wurde durch einen Zaun eingefriedet und ist von 2 Seiten zugänglich.

Eine schöne Terrasse mit elektrischer Markise gibt den Blick auf den Garten mit Blumenpracht, Rasen und Gartenhaus frei.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

In exzellenter Lage, unter 5 min. Gehweg zur Bushaltestelle, Bank, Bäcker, Apotheke, Krankenhaus, Park, Essensmöglichkeit oder Reinigung. Unter 10 min Gehweg zu 2 Supermärkten. Ebenfalls 10 min. zu Fuß zu den Schulen, ohne Straßenüberquerung.

Kindergärten und Ärzte befinden sich auch in unmittelbarer Nähe.

Bemerkenswert für Hundefreunde wäre auch die Feldrandnähe.

Die 30-Zone-Straße mit Baumallee ist breit genug zum beidseitigen Parken und trotzdem können noch 2 Autos aneinander vorbeifahren.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	185,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Linksansicht



# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Eingang



# Exposé - Galerie



Rechtsansicht



Rückansicht



# Exposé - Galerie



Grill



Seitenstreifen



# Exposé - Galerie



Balkonsicht



Terrasse



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_a



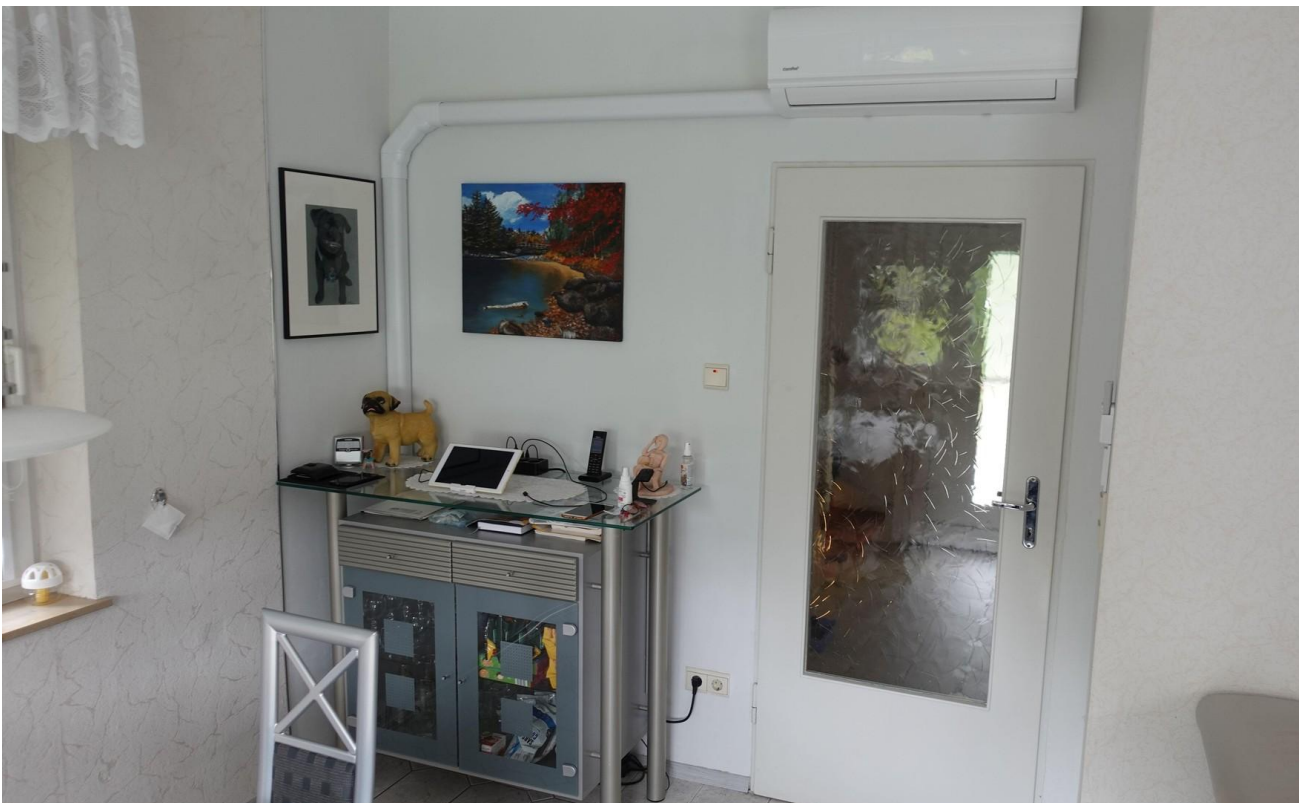
Wohnzimmer\_b



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_c



Wohnzimmer\_d

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_e



Flur unten



# Exposé - Galerie



Flur oben



Küche\_a

# Exposé - Galerie



Küche\_b



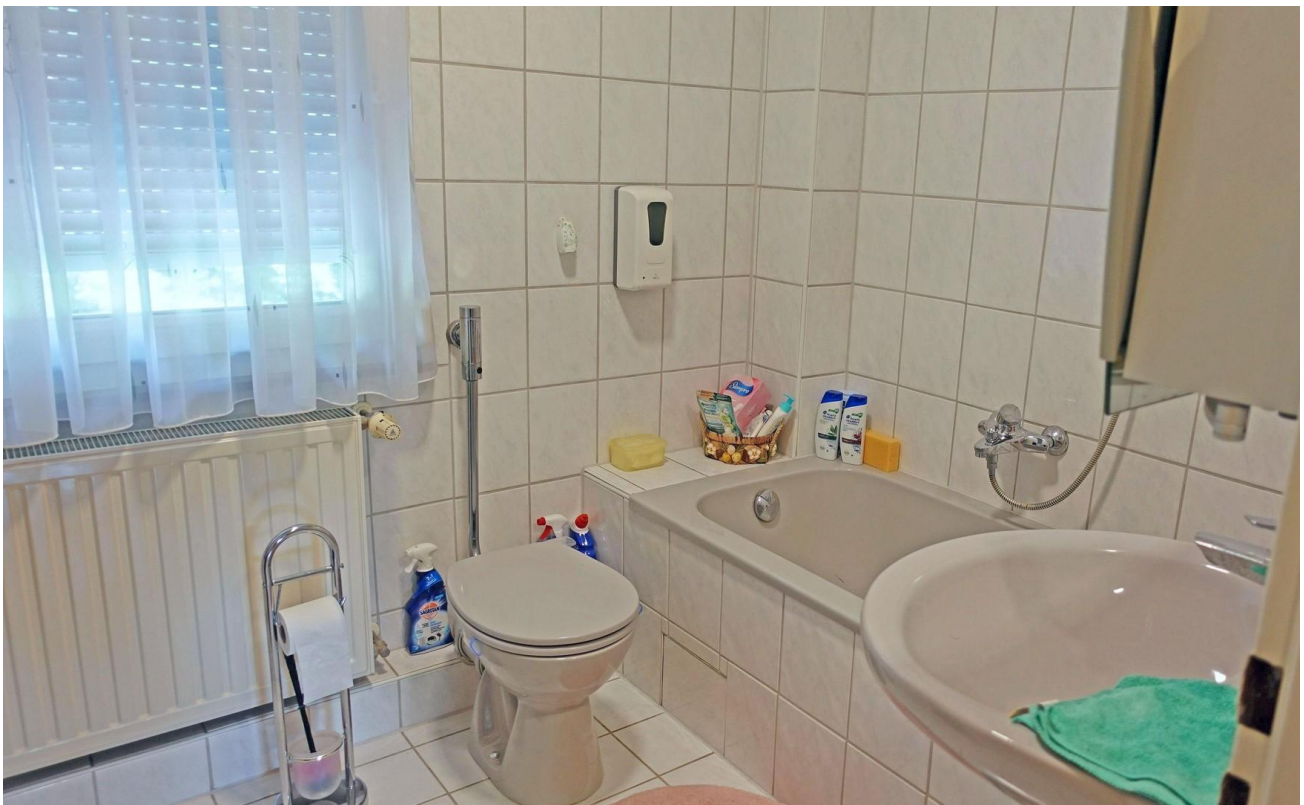
Gästetoilette\_a



# Exposé - Galerie



Gästetoilette\_b



Bad\_a

# Exposé - Galerie



Bad\_b



Bad\_c



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1\_a



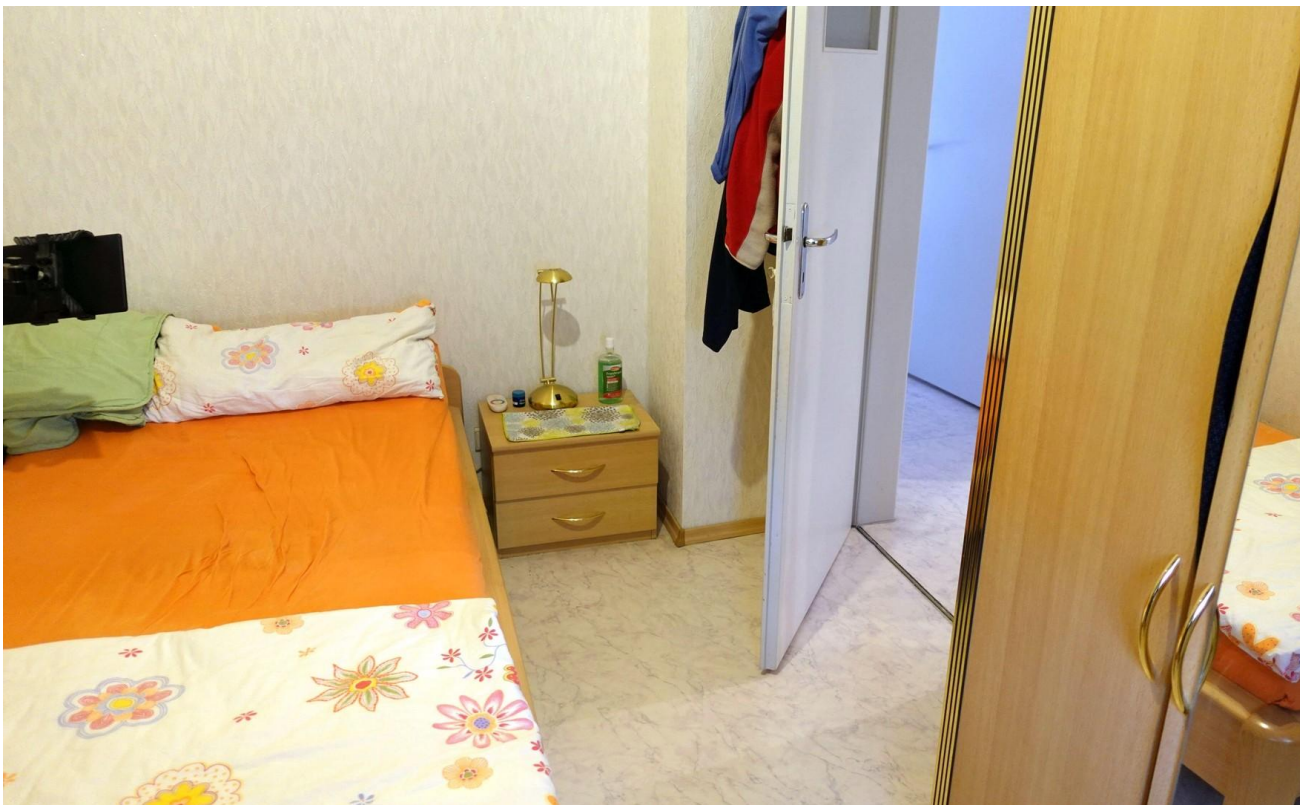
Kinderzimmer 1\_b



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2\_a



Kinderzimmer 2\_b



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_a



Schlafzimmer\_b



# Exposé - Galerie



Flur Keller



Waschraum\_a



# Exposé - Galerie



Waschraum\_b



Heizung



# Exposé - Galerie



Heizungsraum\_a



Heizungsraum\_b



# Exposé - Galerie



Büro\_a



Büro\_b



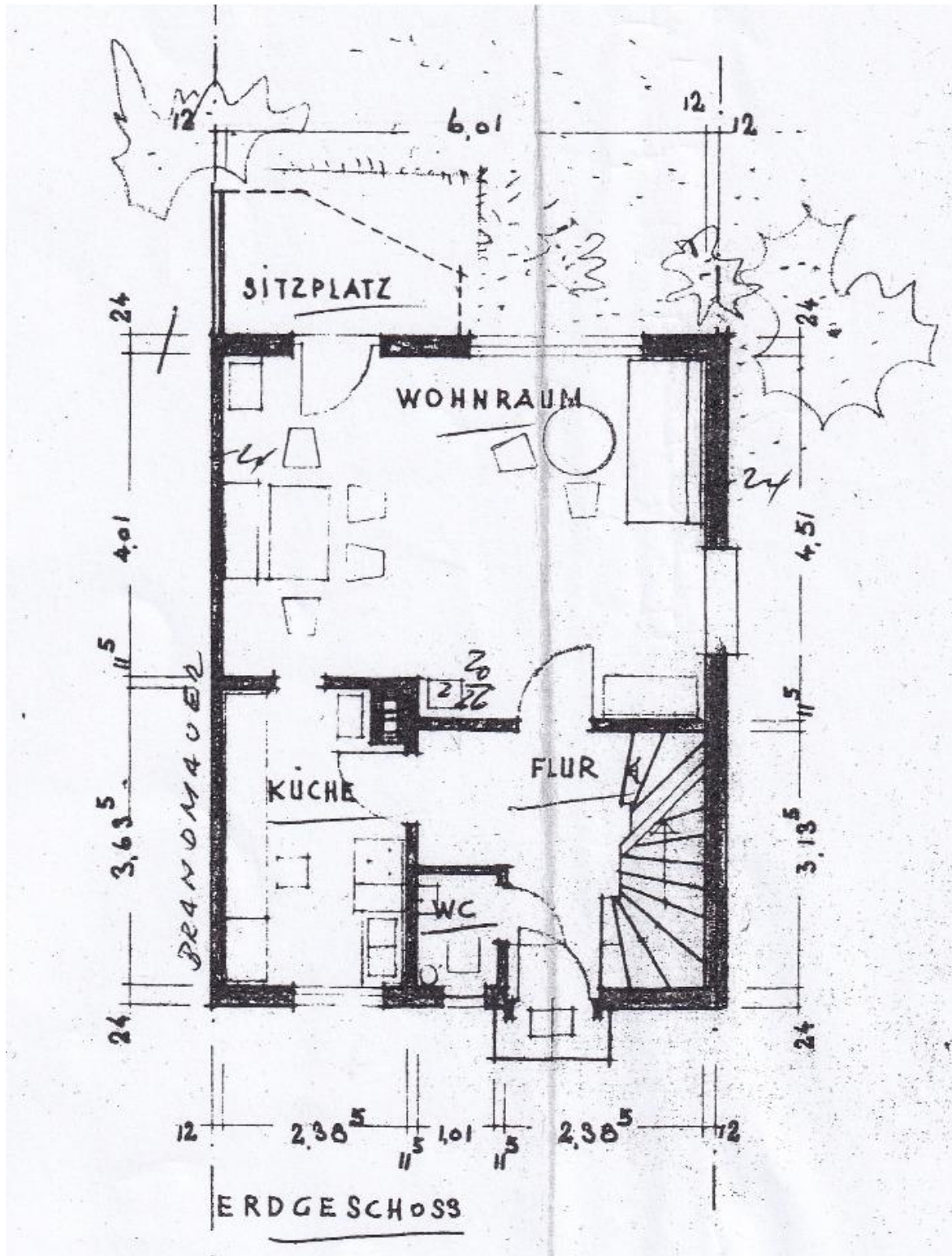
# Exposé - Galerie



Büro\_c

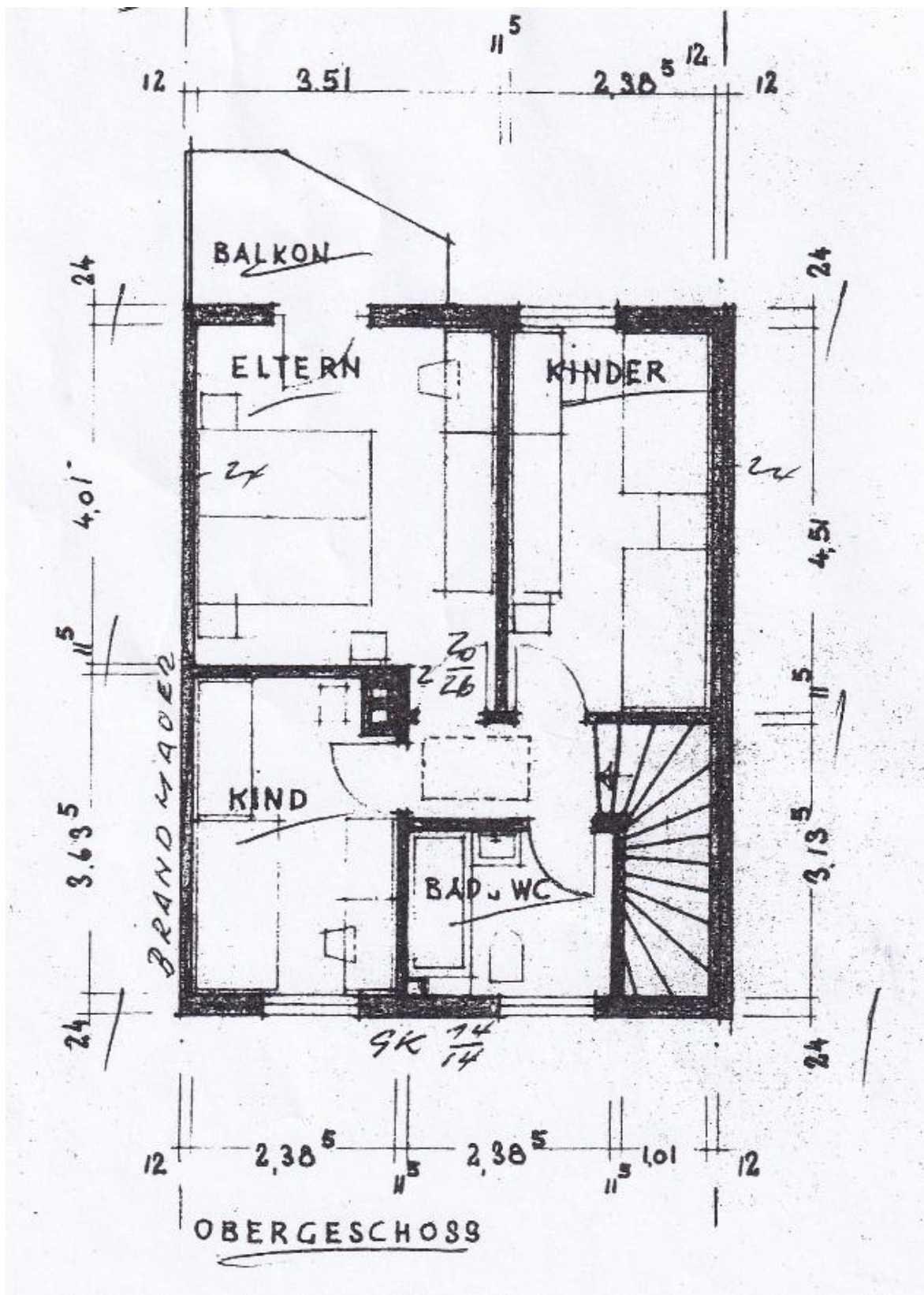


# Exposé - Grundrisse



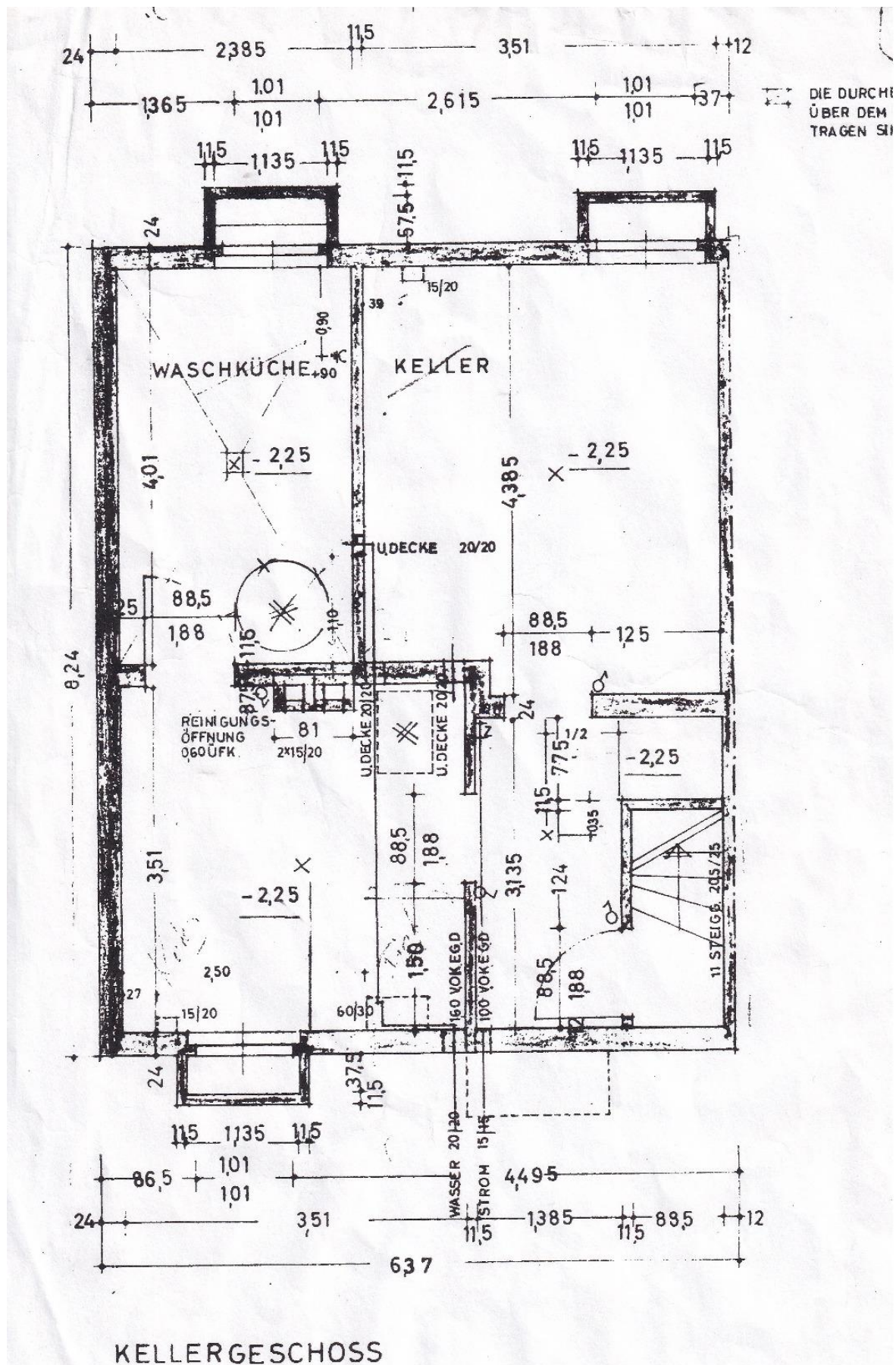


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

