

# Exposé

## Bungalow in Ludwigshafen

### Freistehender Bungalow in zentraler Lage von Ruchheim - PROVISIONSFREI zu Verkaufen



Objekt-Nr. OM-293409

#### Bungalow

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Sander

67071 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renovierter Bungalow / Einfamilienhaus mit Garage, Garten und Hof in zentraler Wohnlage von Ruchheim mit perfekter Verkehrsanbindung - Provisionsfrei (ohne Maklergebühr) direkt vom Eigentümer.

Es handelt sich um ein Fertighaus der Fa. Renolit mit massivem Keller, das 1987 erbaut wurde.

Insgesamt stehen ca. 175 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung, die in ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu unterteilen ist.

Die vorhandene Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> verteilt sich im Erdgeschoss barrierefrei wie folgt:

Wohn-/Esszimmer (ca. 32 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 17 m<sup>2</sup>), Kinder- bzw. Bürozimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 9 m<sup>2</sup>), Bad (ca. 5 m<sup>2</sup>), Gäste WC (ca. 2 m<sup>2</sup>), Diele und Flur (ca. 9 m<sup>2</sup>) sowie Terrasse (ca. 27 m<sup>2</sup>, davon wurde lediglich ein Viertel und somit 6 m<sup>2</sup> bei der Berechnung der Fläche berücksichtigt.)

Das Gebäude ist massiv, voll unterkellert. Die Nutzfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> im Keller verteilt sich auf Hobbyraum, Waschküche, Heizraum, Hausanschlussraum, Kellerraum und Flur.

Das Haus wurde im Jahr 2022 aufwendig renoviert und das Bad zudem vollumfänglich erneuert. Das moderne und stilvoll gestaltete Bad verfügt über eine fast barrierefreie Dusche und ist zudem mit einem spülrandlosem WC ausgestattet.

Ebenso wurde das Gäste-WC im Jahr 2022 erneuert und die Heizungsanlage saniert, so dass die Heizungsrohre an den Heizkörpern durch Kupferrohre ersetzt wurden. Die Bodenbeläge wurden ebenfalls erneuert sowie Maler- und Tapezierarbeiten durchgeführt. Es handelt sich nach Abschluss der genannten Maßnahmen um Erstbezug.

Die Heizung wurde im September 2008 erneuert (Viessmann Vitodens 200-W) inkl. neuem Warmwasserspeicher (Viessmann Vitocell 300).

Der Energieausweis wurde am 16. August 2022 ausgestellt und kann bei Besichtigung gerne eingesehen werden.

Sämtliche Zimmer verfügen über großzügige Fensterfronten (Doppelverglasung mit Holzrahmen), wodurch ausreichend Tageslicht garantiert ist.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Haus verfügt über einen L-förmigen Garten, der zum Grillen und Verweilen an sonnigen Tagen einlädt sowie eine Einzelgarage und 2 weitere PkW-Stellplätze im Freien. Des Weiteren verfügt das Haus über einen kleinen Hof.

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei und kann nach Absprache gerne besichtigt werden. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer, d.h. es fällt keine Maklergebühr an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ruchheim ist ein Stadtteil von Ludwigshafen am Rhein und liegt ca. 9 Kilometer westlich von Ludwigshafen. Der zentral gelegene Ort mit ca. 6.072 Einwohnern zeichnet sich durch eine exzellente Verkehrsanbindung sowie ein abwechslungsreiches Freizeitangebot aus. Durch die Rhein-Haardtahn in Richtung Bad-Dürkheim, Ludwigshafen und Mannheim sowie die direkte Nähe zur A61, ist eine optimale Verkehrsanbindung sowohl über öffentliche Verkehrsmittel als auch für die private PKW-Nutzung garantiert.

Das Haus befindet sich in zentraler Wohnlage an der Hauptstraße von Ruchheim. Ärzte, Apotheke, Physiotherapeuten, Supermarkt, Bäckereien, Schreibwarenladen, Kindergarten, Grundschule sowie Bus- und Bahnhaltestelle sind in unmittelbarer Nähe fußläufig zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Bad - Spiegel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer B1



Schlafzimmer B2

# Exposé - Galerie



Viessmann Vitodens 200-W



Viessmann Vitocell 300



Garten