

# Exposé

**Reihenendhaus in Ludwigshafen**

**Geräumiges und gepflegtes 5-Zimmer-Haus in  
Ludwigshafen**



Objekt-Nr. OM-404844

**Reihenendhaus**

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Ko

67067 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                       |               |                   |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1989                  | Energieträger | Gas               |
| Grundstücksfläche | 244,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 2                     | Zustand       | keine Angaben     |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer    | 2                 |
| Wohnfläche        | 122,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze   | 2                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!! Makleranfragen sind unerwünscht !!!

Verkauf von privat, keine Maklerprovision.

Wir verkaufen unser Reihenend-/Eckhaus.

Das Haus hat eine Wohnfläche von 122qm, verteilt auf 5 Zimmer, Küche, Gäste WC, zwei Bäder.

Grundstücksgröße 244qm.

Es steht im schönen Stadtteil Gartenstadt. Geht man über die Straße, ist man sofort im Maudacher Bruch.

Es ist perfekt zum Spazierengehen mit Kind(ern) oder Hund(en).

Das Haus verfügt über mehrere Etagen (Keller, Erdgeschoss, 1. OG, 2. OG).

Über den Hauseingang gelangt man direkt in den Flur. Von dort aus erreicht man die Küche (inklusive aller Einbaugeräte außer Kühlschrank), den Keller, das Gäste-WC und das große Wohn-Esszimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die große Holzterrasse und in den Garten.

Das erste Obergeschoss erreicht man über das unauffällige Treppenhaus im Wohn-Esszimmer. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein Kinderzimmer mit Klimaanlage und ein Schlafzimmer. Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und WC. Aktuell sind dort Büro 1 und Büro 2 untergebracht. In Büro 1 könnte man einen Teil der Decke entfernen und den darüber liegenden Dachboden ausbauen.

Im Jahr 2012 wurde die alte Gasheizung aus dem Jahr 1989 gegen eine Gasbrennwerttherme ausgetauscht. Im selben Jahr wurden im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss die alten Holzfenster gegen Kunststofffenster ausgetauscht. 2022 erfolgte der Austausch der Hauseingangstür und der Fenster im 2. OG.

Im Gäste-WC und in den Bädern sind noch die alten Holzfenster, da bei einem Austausch zu viel Tageslicht verloren ginge.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet sehr viel Platz für Hobby, Werkstatt, Heimkino und mehr.

Das ganze wird abgerundet durch zwei Stellplätze direkt am Haus.

Eine Besichtigung ist nach Rücksprache jederzeit möglich.

Der Verbrauchsausweis ist erstellt und liegt bei der Besichtigung vor.

Das Haus ist nach Absprache frei.

!!! Makleranfragen sind unerwünscht !!!

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Objekt finden Sie in einer ruhigen Gegend in Ludwigshafen Gartenstadt. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 73 gesorgt. In Laufnähe gibt es ein paar

Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, zwei Cafés und zwei Ärzte. Auch verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Buchhandlungen, eine Bibliothek und einen Physiotherapeuten erreichen Sie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 100,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich

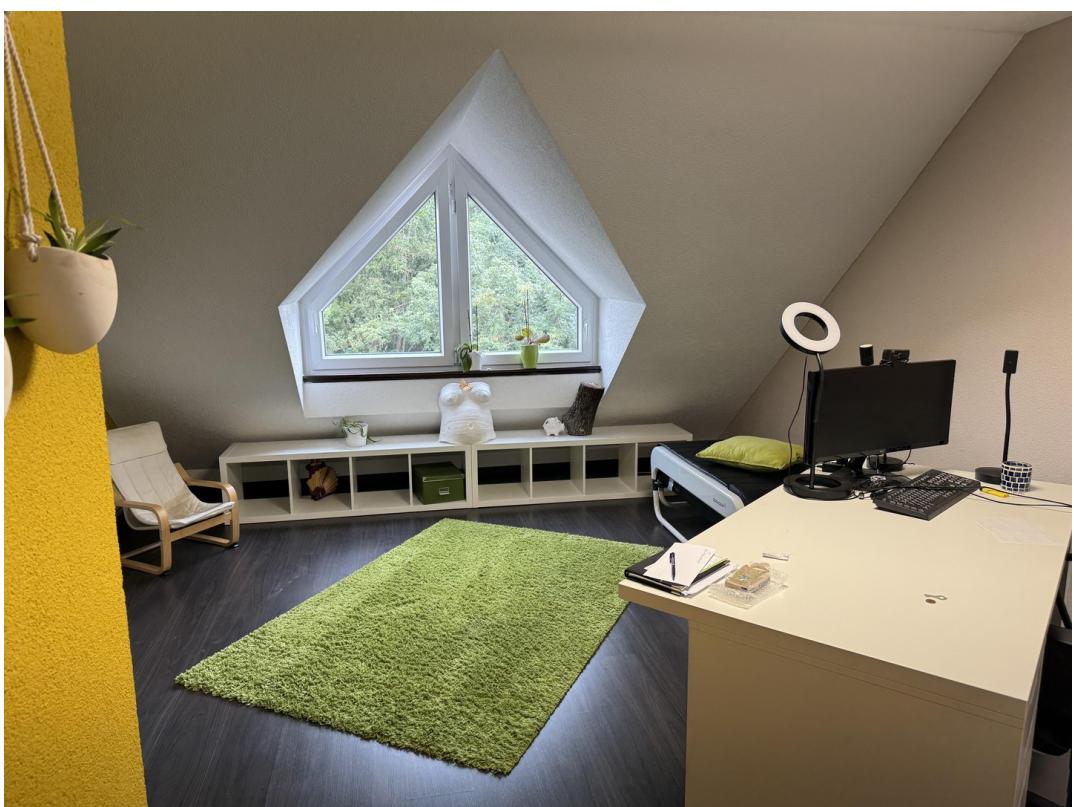


Schlafzimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Arbeitszimmer 1, 2 OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1, 2OG