

Exposé

Reihenendhaus in Ludwigshafen am Rhein

**Reihenendhaus mit Dachstudio & großem Garten –
Privatverkauf ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-420461

Reihenendhaus

Verkauf: **589.000 €**

67067 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	293,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	19,00 m ²	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modern gestaltete Reihenendhaus aus dem Baujahr 2010 überzeugt durch klare Linien, großzügige Raumstrukturen und eine Ausstattung, die ein komfortables und wertiges Wohngefühl schafft. Mit insgesamt ca. 179 m² Wohn- und Nutzfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes, lichtdurchflutetes Raumkonzept – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein vielseitiges Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem überdurchschnittlich großen Garten, der in dieser Wohnanlage ein echtes Alleinstellungsmerkmal darstellt. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss sinnvoll.

Das 1. Obergeschoss bietet ein großzügliches Hauptschlafzimmer, ein weiteres Zimmer – ideal nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer– sowie ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Alle Räume sind modern, freundlich und flexibel nutzbar. Bei Bedarf kann das grosse Hauptschlafzimmer in zwei Kinderzimmer umgebaut werden.

Als besonderes Highlight gilt das voll ausgebauten Dachgeschoss mit hoher Raumwirkung, großzügiger Fensterfläche und eigenem Bad (Waschbecken & WC). Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Elternsuite, Jugendzimmer, Atelier oder Homeoffice.

Der wohnlich nutzbare Keller bietet ein zusätzliches Gäste- oder Hobbyzimmer sowie einen separaten Heizungs- und Technikraum – ideal für Home-Office, Gäste oder Freizeitgestaltung.

Der große, pflegeleichte Garten bietet viel Platz für Familien, Entspannung, Outdoor-Lounges oder individuelle Gestaltungsideen. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch nach außen. Eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor rundet das Angebot ab und bietet wertvollen Parkraum unmittelbar am Haus.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Menschen, die ein modernes, gepflegtes und besonders helles Zuhause in ruhiger Lage suchen.

Ausstattung

Ausstattung

- Baujahr 2010, gepflegter Zustand
- Ca. 179 m² Wohn- und Nutzfläche
- Großer Garten, deutlich größer als bei vergleichbaren Reihenhäusern
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- Moderne Einbauküche
- 3 Sanitärbereiche:
 - Gäste-WC im EG
 - Tageslichtbad im OG (Dusche & Badewanne)
 - Bad im DG (Waschbecken & WC)
- Voll ausgebautes Dachstudio
- Gästezimmer/Hobbyraum im Keller
- Überdachte Terrasse
- Garage + privater Stellplatz
- Helle Räume durch große Fensterflächen

- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Schnelle Internetanschlüsse möglich

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen finden nur mit Bonitätsnachweis statt.

Vor einer Terminvereinbarung bitte einreichen: Finanzierungsbestätigung der Bank oder Nachweis über ausreichendes Eigenkapital.

Energieausweis in Vorbereitung.

Lage

Verkehrsanbindung

- Straßenbahnhaltestelle Rheingönheim: ca. 400 m
- Bahnhof LU-Rheingönheim (S-Bahn Richtung Mannheim/Heidelberg): ca. 1,2 km
- Buslinien: ca. 400 m fußläufig
- Autobahn A61 (Anschluss LU-Rheingönheim): ca. 5 km
- Mannheim Zentrum: ca. 8 km
- Ludwigshafen Zentrum: ca. 6 km
- Heidelberg: ca. 28 km
- Flughafen Frankfurt (FRA): ca. 80 km

Bildung & Betreuung

- Kindergarten Rheingönheim: ca. 500 m
- Grundschule Rheingönheim: ca. 750 m
- Weiterführende Schulen in LU: ca. 5–6 km
- Universität Mannheim: ca. 10 km

Einkauf & Versorgung

- Rewe, Aldi, Lidl: ca. 1–2 km
- Bäckerei & Metzgerei: ca. 600 m
- Ärzte & Apotheke: ca. 1 km
- Rhein-Galerie Ludwigshafen: ca. 7 km

Freizeit & Erholung

- Rehbach & Auenwald: ca. 1 km
- Wildpark Rheingönheim: ca. 2 km
- Sportvereine, Tennis und Hallenbad: in unmittelbarer Nähe
- Rhein mit Rad- & Spazierwegen: ca. 2 km
- Naherholungsgebiet Blaue Adria: ca. 5 km

Krankenhäuser

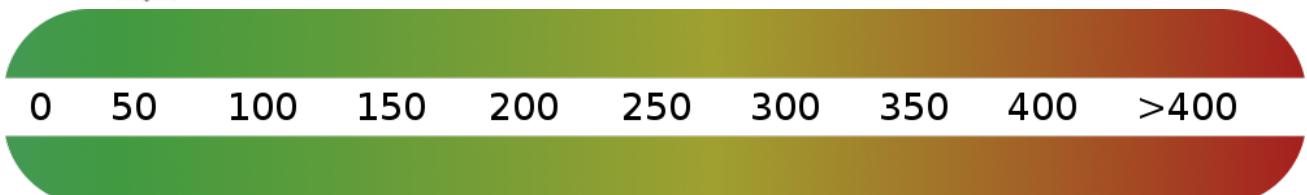
- Klinikum Ludwigshafen: ca. 6 km
- Universitätsklinikum Mannheim: ca. 9 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	57,62 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

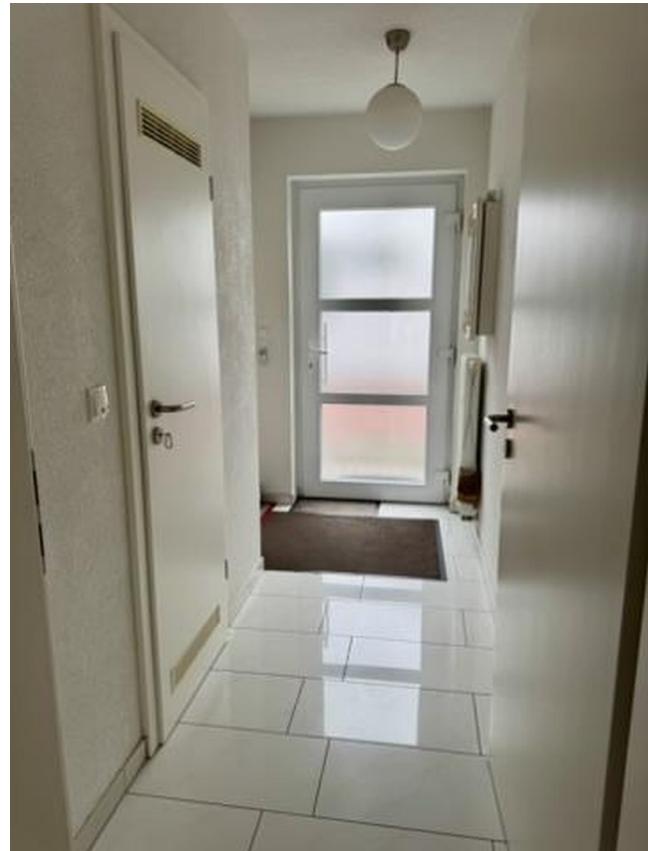


Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur 1OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad



Flur 1 OG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Seitenansicht / Garage