

Exposé

Reihenendhaus in Ludwigshafen

Repräsentatives Reihenendhaus mit zwei Wohneinheiten 314 m² Garten Neubauqualität



Objekt-Nr. OM-431879

Reihenendhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Beytullah Akilmak

Christoph-Kröwerath-Str. 29
67071 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	403,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	314,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2014 massiv errichtete Reihenendhaus in Ludwigshafen-Melm bietet auf ca. 314 m² Wohnfläche zwei vollständig unabhängige Wohneinheiten — ideal für Mehrgenerationenfamilien, zur Eigennutzung mit Mieteinnahmen oder als renditestarke Kapitalanlage.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bausubstanz und einen gepflegten, neubauwürdigen Zustand. Beide Einheiten verfügen über eine eigene vollständige Ausstattung mit Küche und Bad.

Wohnung 1 – Erdgeschoss & Kellergeschoss (ca. 171 m²)

Das großzügige, ca. 50 m² helle Wohnzimmer im Erdgeschoss öffnet sich über eine bodentiefe Hebeschiebetür direkt zur Terrasse mit Treppenabgang in den weitläufigen Garten. Die offene Einbauküche mit Kochinsel (Neupreis ca. 30.000 €) setzt ein echtes Highlight. Das Badezimmer wurde 2020 vollständig modernisiert — mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Unterputzarmaturen auf höchstem Niveau. Im Kellergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer mit hochwertigen Vinylböden und vollwertigem Tageslicht.

Wohnung 2 – Obergeschoss & Dachgeschoss (ca. 155 m²)

Die zweite Einheit umfasst fünf Zimmer, eine Küche und zwei Bäder über zwei Etagen. Die Böden sind noch nicht verlegt — hier haben neue Eigentümer volle Gestaltungsfreiheit, um die Räume nach eigenem Geschmack fertigzustellen. Hervorragend zur Vermietung oder als individuell ausgebauter Wohntraum geeignet.

Vier PKW-Stellplätze auf dem Grundstück sowie ein Speicherboden über dem Dachgeschoss runden das Angebot ab.

Direktverkauf — provisionsfrei, kein Makler.

Ausstattung

Das Haus wurde 2014 in massiver Bauweise mit hochwertigen Porotonsteinen errichtet und entspricht auch heute noch einem modernen Neubaustandard:

Gebäude & Technik: Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden in allen Räumen. Fußbodenheizung in der gesamten Immobilie, betrieben über eine zentrale Gasheizung mit neuer Anlagentechnik (Baujahr 2014). Hebeschiebetür im Erdgeschoss mit direktem Gartenzugang.

Smart Home & Automation: Das Haus ist mit einem professionellen LCN-System (Local Control Network) ausgestattet — einem hochwertigen Gebäudeautomationssystem, das mit sehr geringem Aufwand und minimalen Kosten auf ein vollwertiges Smart-Home-System umgerüstet werden kann. Damit bietet die Immobilie eine ideale Grundlage für modernes, vernetztes Wohnen.

Küche & Bad: Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel (Neupreis ca. 30.000 €). Vollständig modernisiertes Badezimmer (2020) mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Unterputzarmaturen.

Böden: Hochwertige Vinylböden im Kellergeschoss (2020). Obergeschoss und Dachgeschoss noch ohne Bodenbelag — freie Materialwahl für Käufer.

Sicherheit & Extras: Kameraüberwachung im Außenbereich. Großer Speicher über dem Dachgeschoss. 4 PKW-Stellplätze. Gäste-WC. Terrasse ca. 30 m² mit Treppenabgang in den Garten. Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Dies ist ein Privatverkauf — wir vergeben keinen Maklerauftrag und beauftragen keine Vermittler. Immobilienmakler, die im Namen ihrer eigenen Kaufinteressenten anfragen, sind selbstverständlich willkommen. Es besteht jedoch keinerlei Provisionsanspruch gegenüber dem Verkäufer. Eine etwaige Maklerprovision ist ausschließlich zwischen Makler und Käufer zu vereinbaren.

Lage

Die Immobilie liegt in Ludwigshafen-Melm (67071), einem modernen und nachgefragten Neubaugebiet mit ruhiger Wohnatmosphäre und sehr geringem Verkehrsaufkommen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und optimaler Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

In unmittelbarer Fußnähe befinden sich Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Nahversorgungsangebote des täglichen Bedarfs. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Ludwigshafener Innenstadt und der umliegenden Städte (u.a. Mannheim) gewährleisten maximale Mobilität.

Die naturnahe Umgebung mit Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der direkten Nachbarschaft rundet das Gesamtbild dieser begehrten Wohnlage ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



WC EG



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Flur UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Bad UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Schlafzimmer UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Kinderzimmer 2 UG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 UG



Terasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Dusche DG

Exposé - Galerie



Dusche DG



Kinderzimmer 1 DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 DG



Kinderzimmer 3 DG

Exposé - Galerie



Flur



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Luftansicht



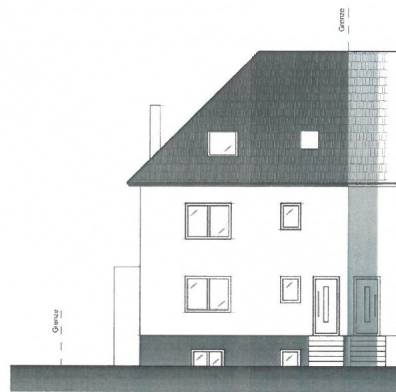
Luftansicht

Exposé - Galerie

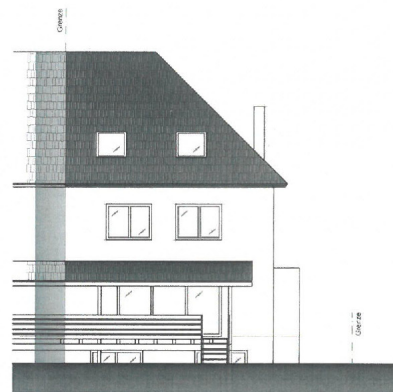


Straßenansicht

Exposé - Grundrisse



Ansicht Ost



Ansicht West

Nachtrag zum Bauantrag AZ. 195-15

Erichtung eines Balkons mit Überdachung und einer 2. Wohneinheit
Christoph-Kröwerath-Straße 29, 67071 Ludwigshafen

Ansicht Ost ; West

M 1:100

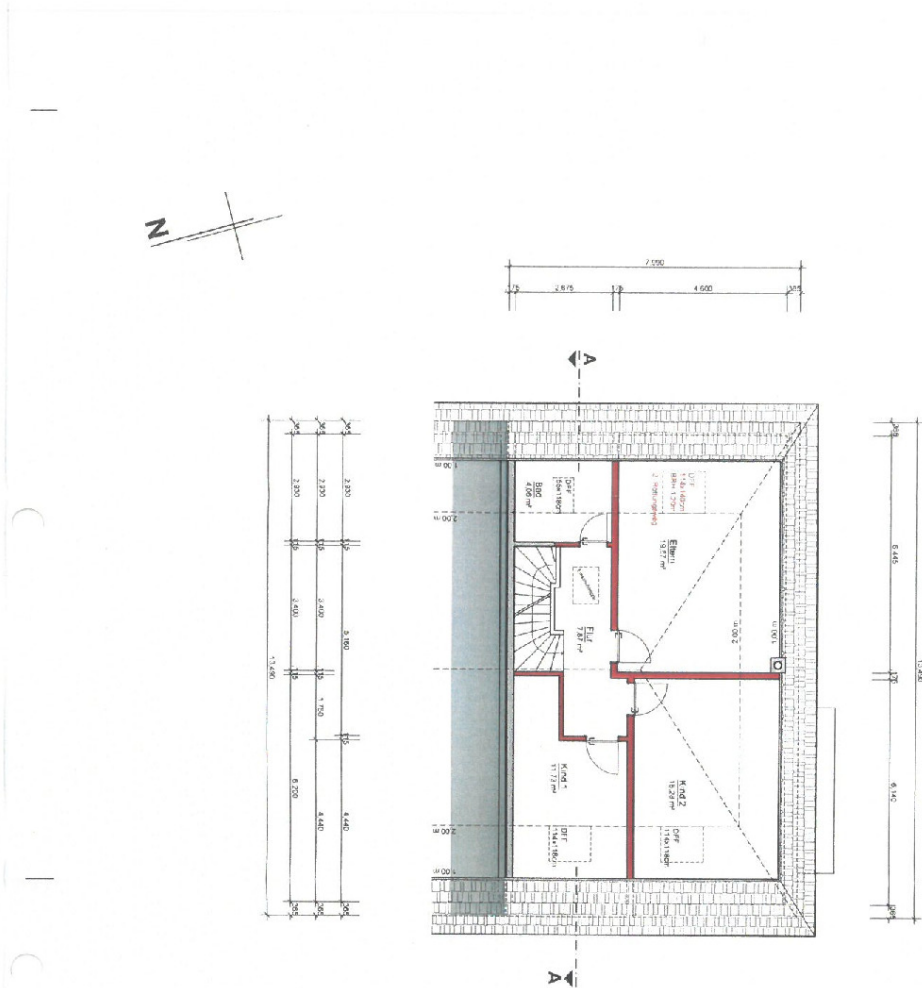
Bauherr: Beyülleh Akimek
Christoph-Kröwerath-Straße 29
67071 Ludwigshafen

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Celalettin Özmen
Anhäuser 23a
67454 Haselloch

Diese Planung ist unvollständig, spezialisiert und ist ohne Gewährleistung.
Die Planung ist für die Ausführung des Bauwerks und nicht für die Ausführung des Bauwerks.
14.11.2017 17:30:05 2018



Exposé - Grundrisse



Nachtrag zum Bauantrag AZ. 195-15
 Errichtung eines Balkons mit Überdachung und einer 2. Wohneneinheit
 Christoph-Kroewerath-Strasse 29, 87071 Ludwigshafen

Dachgeschoss

M 1.100

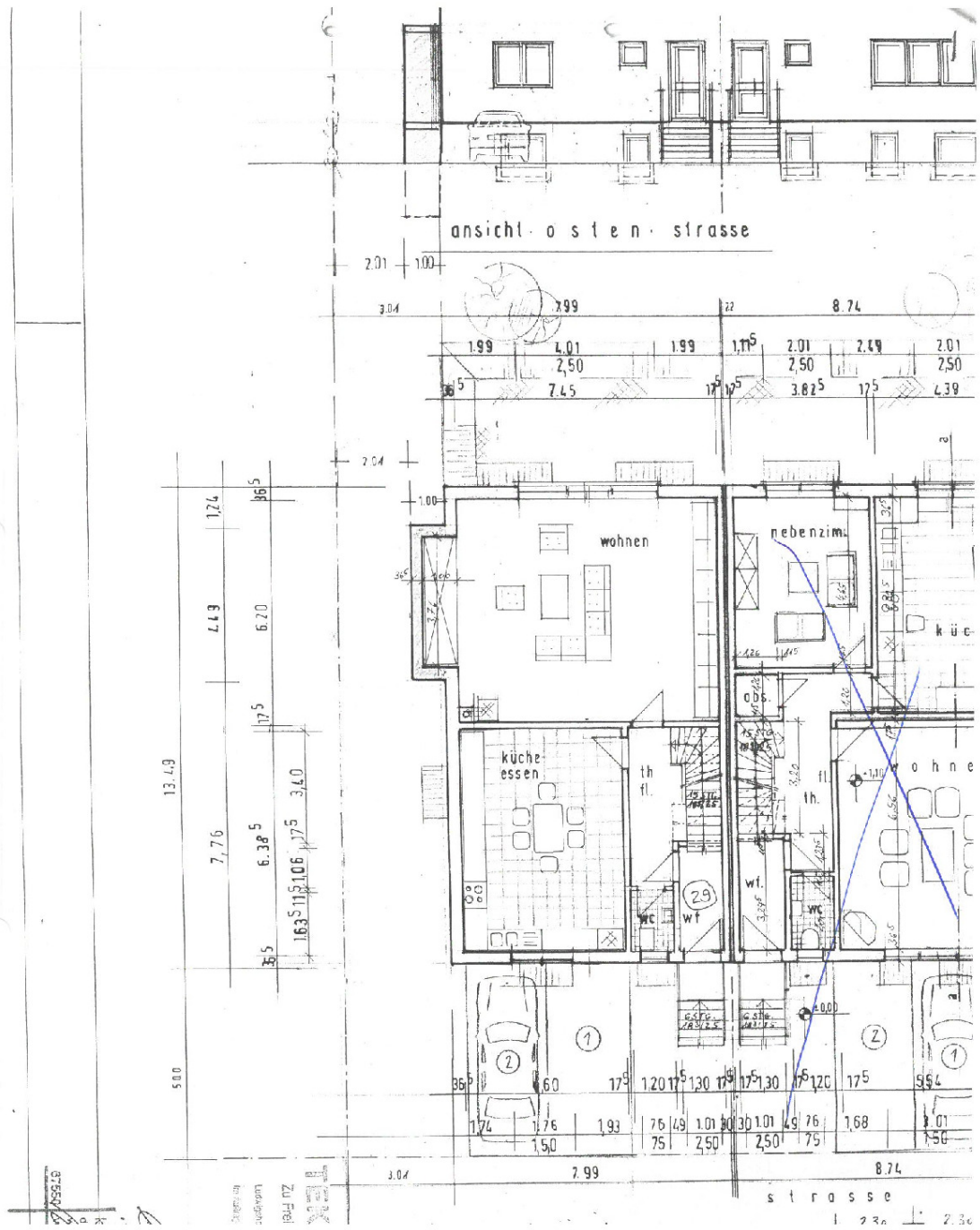
Bauherr: Bevullath Aktinrak
 Christoph-Kroewerath-Strasse 29
 87071 Ludwigshafen

Planung: Dipl. Ing. (FH) Celine Ozing
 Kollmannstr. 28a
 87051 Friedrichshafen

14.11.2017 / 20.05.2018



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

