

Exposé

Einfamilienhaus in Ludwigshafen-Oggersheim

Einfamilienhaus in sehr guter Lage in Oggersheim



Objekt-Nr. **OM-434538**

Einfamilienhaus

Verkauf: **640.000 €**

67071 Ludwigshafen-Oggersheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	410,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,87 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	206,80 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen plus Keller und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 153 m². Es besteht aus dem 1921 errichteten Ursprungshaus sowie einer Erweiterung aus den 1960er Jahren und wurde mehrfach modernisiert und renoviert, zuletzt im Jahr 2022.

Die Aufteilung eignet sich ideal für eine Familie, da ausreichend Raum für Wohnen, Arbeiten (Glasfaseranschluss) und Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung steht.

Hinter der Haustür empfängt Sie ein geschützter, heller und unbeheizter Vorraum mit Zugang zu Garage, Garten und Wohnung. Er bietet praktische Stellfläche, beispielsweise für Kinderwagen, Fahrräder oder im Winter auch für kälteempfindliche Topfpflanzen.

Das Haus wurde im Jahr 2022 umfassend renoviert, sodass es sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum Garten von beiden Stockwerken aus: So werden Terrasse und Garten optimal in den Alltag integriert und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Spielen über Gartenarbeit bis hin zu entspannten Stunden im Freien.

Der Balkon schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität im Außenbereich. Zum Haus gehört eine großzügige Garage mit neuem elektrischem Garagentor. Neben einem Pkw bietet sie Platz für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien. Vor der Garage steht ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, sodass komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus gegeben sind. Ein Keller bietet neben der Waschküche weitere Nutzfläche, beispielsweise als Lagerraum oder für Hobbys.

Ausstattung

Ausstattung

- Grundstücksgröße: 410 m²
- Wohnfläche: 152,84 m² auf zwei Etagen
- Keller mit zusätzlicher Nutzfläche und Waschküche
- großzügige Garage
- Stellplatz vor der Garage
- Balkon
- Garten, der von beiden Stockwerken direkt erreichbar ist
- Vorraum/Eingangsbereich
- Renovierung im Jahr 2022

Technische und moderne Ausstattung:

- Gasheizung
- Klimaanlage
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Ethernet Verkabelung zu beiden Stockwerken
- Wallboxanschluss für E-Mobilität
- elektrisches Garagentor
- automatische Gartenbewässerungsanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Eigentumswohnungen, viel Grünfläche und geringem Verkehrsaufkommen. In der unmittelbaren Umgebung liegen ein Anglersee und das Naherholungsgebiet Maudacher Bruch, die zu Spaziergängen, Joggen und anderen Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Sportanlagen, darunter ein Hallenbad, ergänzen das Freizeitangebot in kurzer Distanz.

Die Autobahnanbindung ist hervorragend: In etwa vier Minuten erreichen Sie die nächste Autobahnauffahrt, wodurch sich die Lage auch für Pendler sehr gut eignet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig gegeben. Die Straßenbahn ist in ca. 7 Minuten und der Bus in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Gehweite.

- Anglersee: ca. 4 Minuten Fußweg
- Sportanlage: ca. 6 Minuten Fußweg
- Hallenbad: ca. 6 Minuten Fußweg
- Gesamtschule: ca. 6 Minuten Fußweg
- Abenteuerspielplatz: ca. 5 Minuten Fußweg
- Kindergarten: fußläufig erreichbar
- Bäcker: ca. 1 Minute Fußweg
- Edeka: ca. 10 Minuten Fußweg
- Elektronikhandel: ca. 11 Minuten Fußweg

Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten eine sehr gute Infrastruktur.

- Baumärkte, weitere Supermärkte und Fachgeschäfte: ca. 7 Minuten Fahrzeit
- Badeseen: ca. 8 Minuten Fahrzeit
- Pfälzer Weinstraße und Wandergebiete: kurze Fahrzeit, ideal für Ausflüge
- Bad Dürkheim: ca. 15 Minuten Fahrzeit

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage mit viel Grün, guter Nahversorgung, umfangreichen Freizeitmöglichkeiten und sehr guter Verkehrsanbindung macht die Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



West Seite

Exposé - Galerie



West Seite



Nord Seite

Exposé - Galerie



Vorraum



EG Flur mit Kellerabgang

Exposé - Galerie



EG Zimmer rechts



EG Zimmer links

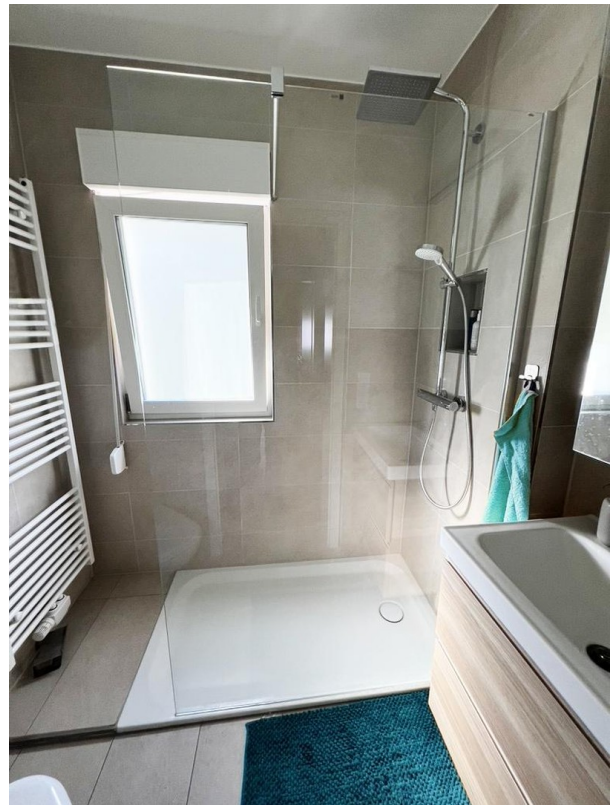
Exposé - Galerie



EG Zimmer mit Gartenzugang



EG Gartenzugang



EG Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Treppenhaus vom EG



Treppenhaus vom OG

Exposé - Galerie



OG Blick von der Terrasse



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Küche



OG Bad 1

Exposé - Galerie

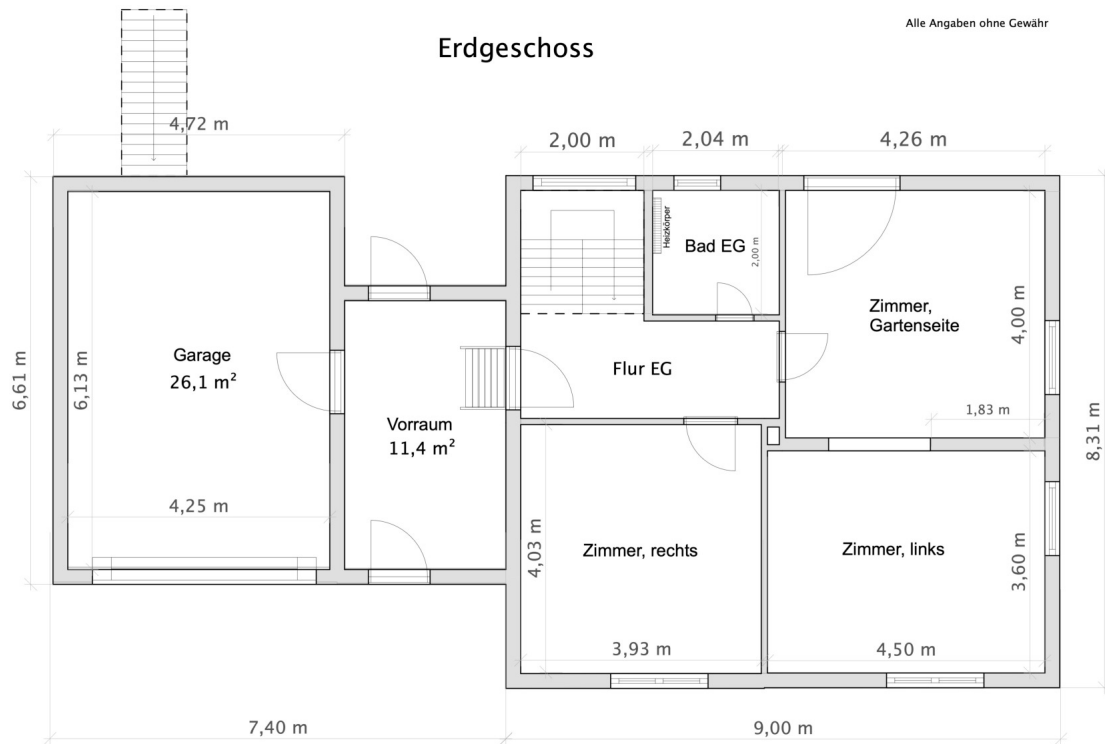


OG Bad 2



Anglersee

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

