

Exposé

Reihenhaus in Ludwigshafen

Modernes Wohnen mit stilvollem Ambiente



Objekt-Nr. OM-451308

Reihenhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Sanchez

67069 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974
Grundstücksfläche	163,00 m²
Etagen	3
Zimmer	4,00
Wohnfläche	147,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Carports	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reihennittelhaus verbindet eine klare Architektur mit einem zeitgemäßen Wohngefühl und einem außergewöhnlich vielseitigen Raumangebot. Auf ca. 147,2 m² Wohnfläche eröffnet sich ein Zuhause, das durch seine großzügige Gestaltung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten überzeugt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Vollgeschosse und insgesamt vier Zimmer. Großzügige Fensterflächen schaffen ein helles und angenehmes Ambiente, während zwei Loggien, eine Terrasse und der geschützte Garten den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern. Hier entstehen unterschiedliche Bereiche zum Entspannen, Genießen und individuellen Gestalten.

Im Jahr 2026 wurde das Haus umfassend neu gestaltet. Der komplette Innenausbau, das neue Tageslichtbad sowie zwei zusätzliche Gäste-WCs im Erd- und Untergeschoss verleihen der Immobilie einen modernen und komfortablen Charakter.

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf einem zeitgemäßen Stand. Die neue Viessmann-Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2026 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Ebenfalls 2026 wurden die Haustür sowie sämtliche Fenster erneuert. Die dreifache Verglasung und die elektrischen Rollläden verbinden hohen Wohnkomfort mit verbessertem Wärme- und Schallschutz.

Der unterkellerte Bereich bietet wertvolle zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Eine separate Abstellkammer schafft weiteren Stauraum innerhalb des Hauses. Das Flachdach wurde bereits im Jahr 1994 erneuert.

Das ca. 163 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet mit Terrasse und Garten einen privaten Außenbereich. Ein eigener Carport ergänzt das Angebot und ermöglicht komfortables Parken unmittelbar am Haus.

Die Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und einen privaten Außenbereich in Ludwigshafen-Oppau miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Ludwigshafener Stadtteil Oppau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Durch die Nähe zur BASF sowie die vorhandenen Bus- und Straßenbahnverbindungen bietet die Lage kurze Wege und eine gute Anbindung an die Ludwigshafener Innenstadt, Mannheim, Frankenthal und die Metropolregion Rhein-Neckar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,62 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Diele im Oberschoss

Exposé - Galerie



Blick ins Tageslichtbadezimmer



Elternschlafzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer Ansicht 2



Kinderzimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Essbereich Ansicht 1

Exposé - Galerie



Essbereich Ansicht 2



Die Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Ansicht 2



Diele im Gartengeschoss

Exposé - Galerie



GästeWC Gartengeschoss



Büro im Gartengeschoss

Exposé - Galerie



Rückansicht von der Terrasse

Exposé - Galerie

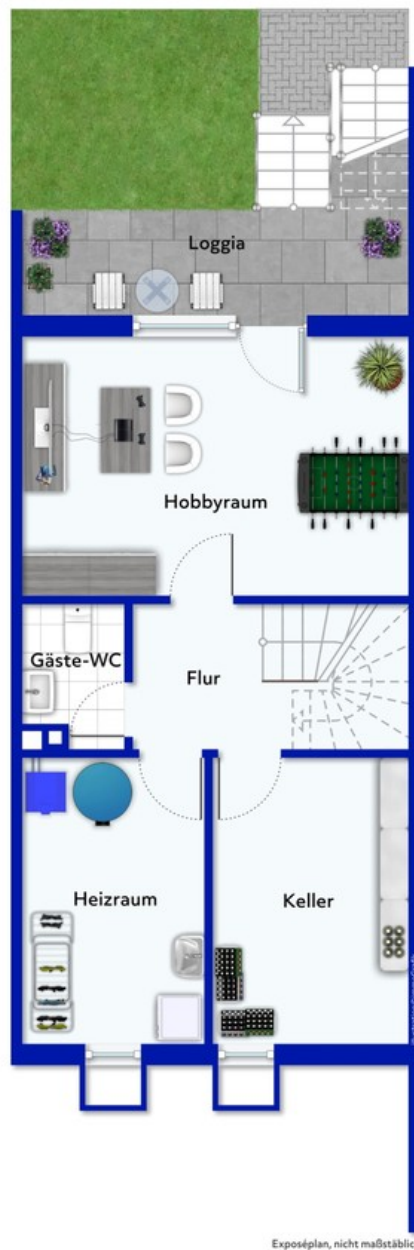


Aussenansicht 1



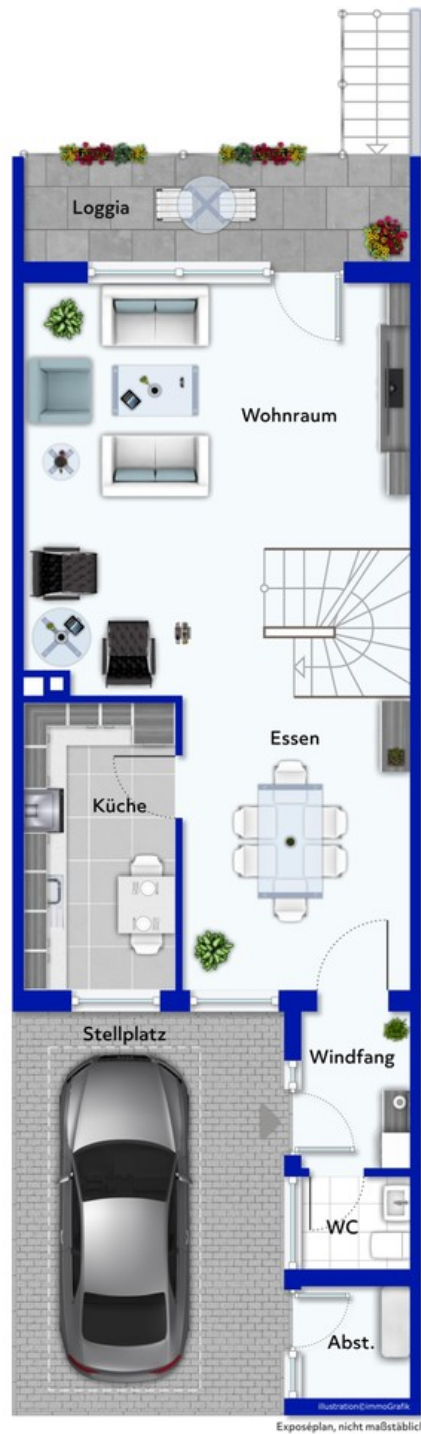
Aussenansicht 2

Exposé - Grundrisse



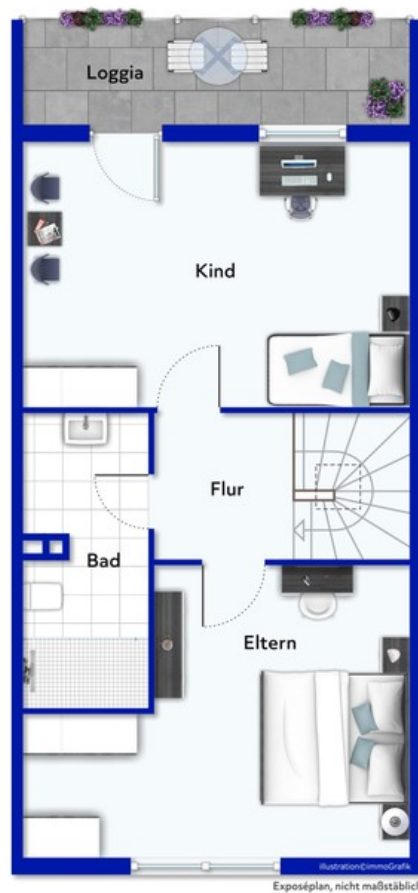
Grundriss Gartenebene

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss