

Exposé

Reihenhaus in Rülzheim

Modernes Reihenhaus mit sonnigem Garten und Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-461174

Reihenhaus

Verkauf: **485.000 €**

Helmut-Braun-Ring 2C
76761 Rülzheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	216,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	119,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	55,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus in attraktiver Wohnlage von 76761 Rülzheim wurde im Jahr 2009 errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen und einen hervorragenden Pflegezustand.

Mit ca. 119 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 55 m² Nutzfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare mit erweitertem Raumbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl. Im Erdgeschoss befinden sich eine moderne Küche sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse –

ein geschützter Ort für entspannte Stunden im Freien. Der dahinterliegende Garten ist kompakt, pflegeleicht und zugleich ein schöner Rückzugsort. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene funktional und komfortabel.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice eignet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Duschkabine ausgestattet und bietet somit sowohl Komfort als auch Alltagstauglichkeit.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer. Diese Ebene eignet sich hervorragend für Kinder, Gäste oder als kombinierte Arbeits- und Hobbyräume und schafft zusätzliche Flexibilität in der Nutzung.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben einem großzügigen Hobbyraum, der derzeit als Gästezimmer genutzt wird, befindet sich hier ein großer Technikraum mit zusätzlichem Stauraum.

Die Immobilie wird über eine zentrale Heizungsanlage aus dem Baujahr 2009 beheizt. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Renovierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus sowie eine Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und runden dieses attraktive Angebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Ausstattung

Wohnfläche auf vier Ebenen

Bis zu 5 flexibel nutzbare Schlafzimmer

Überdachte Terrasse mit Garten

Voll unterkellert mit großem Hobbyraum

Garage für zwei Fahrzeuge + zusätzlicher Stellplatz

Dach 2022 erneuert

Sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand

Keine Renovierungsmaßnahmen erforderlich

Attraktive, wertstabile Wohnlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Rülzheim, ein charmanter Stadtteil im Kreis Germersheim in Rheinland-Pfalz, überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter regionaler Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen sowie vielfältige Freizeitangebote sind im Ort vorhanden und sichern eine nachhaltige Standortqualität.

Die Nähe zu wirtschaftsstarken Regionen sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte – unter anderem Germersheim, Landau und Karlsruhe – machen den Standort auch für Berufspendler besonders interessant.

Gleichzeitig bietet die naturnahe Umgebung einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Die stabile Infrastruktur, die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum sowie die attraktive Lage innerhalb der Region unterstreichen die langfristige Wertbeständigkeit dieses Standorts.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



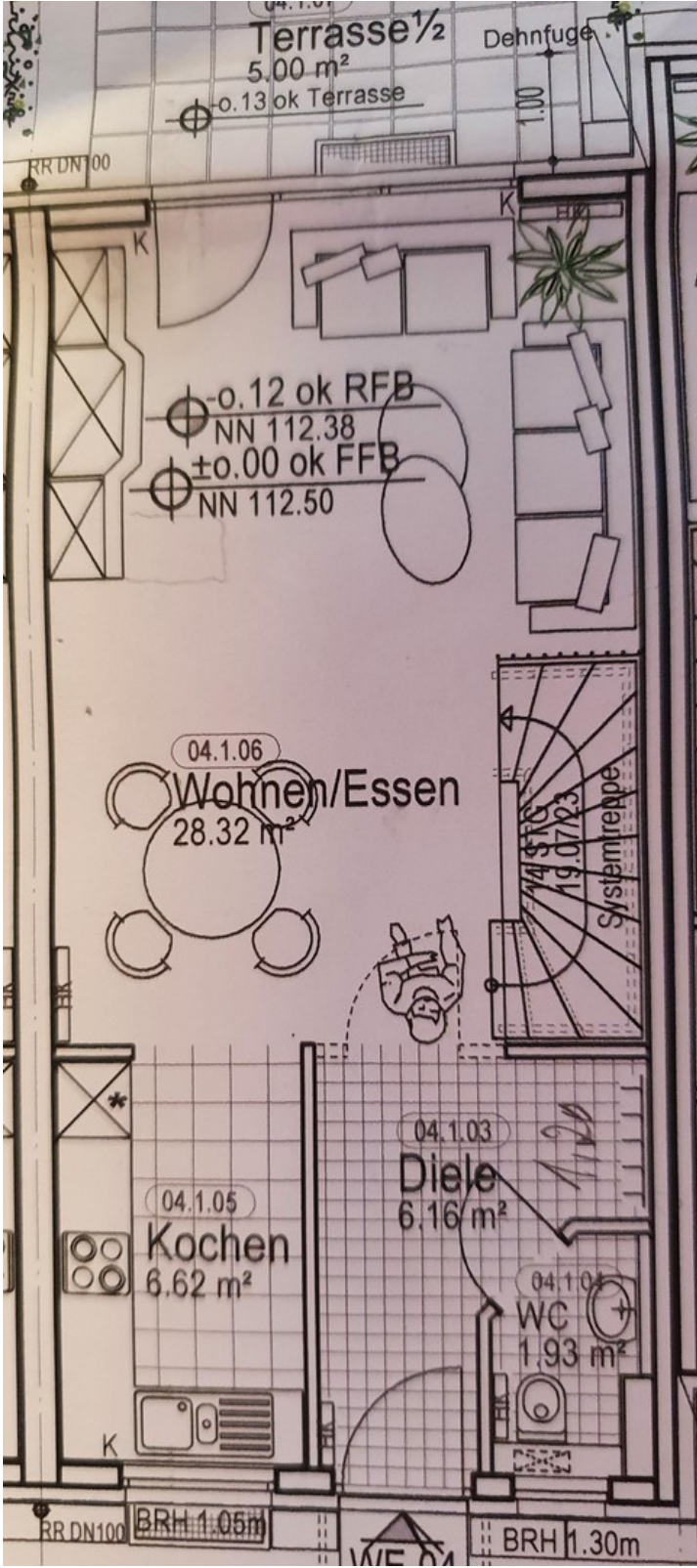
Gästezimmer

Exposé - Galerie



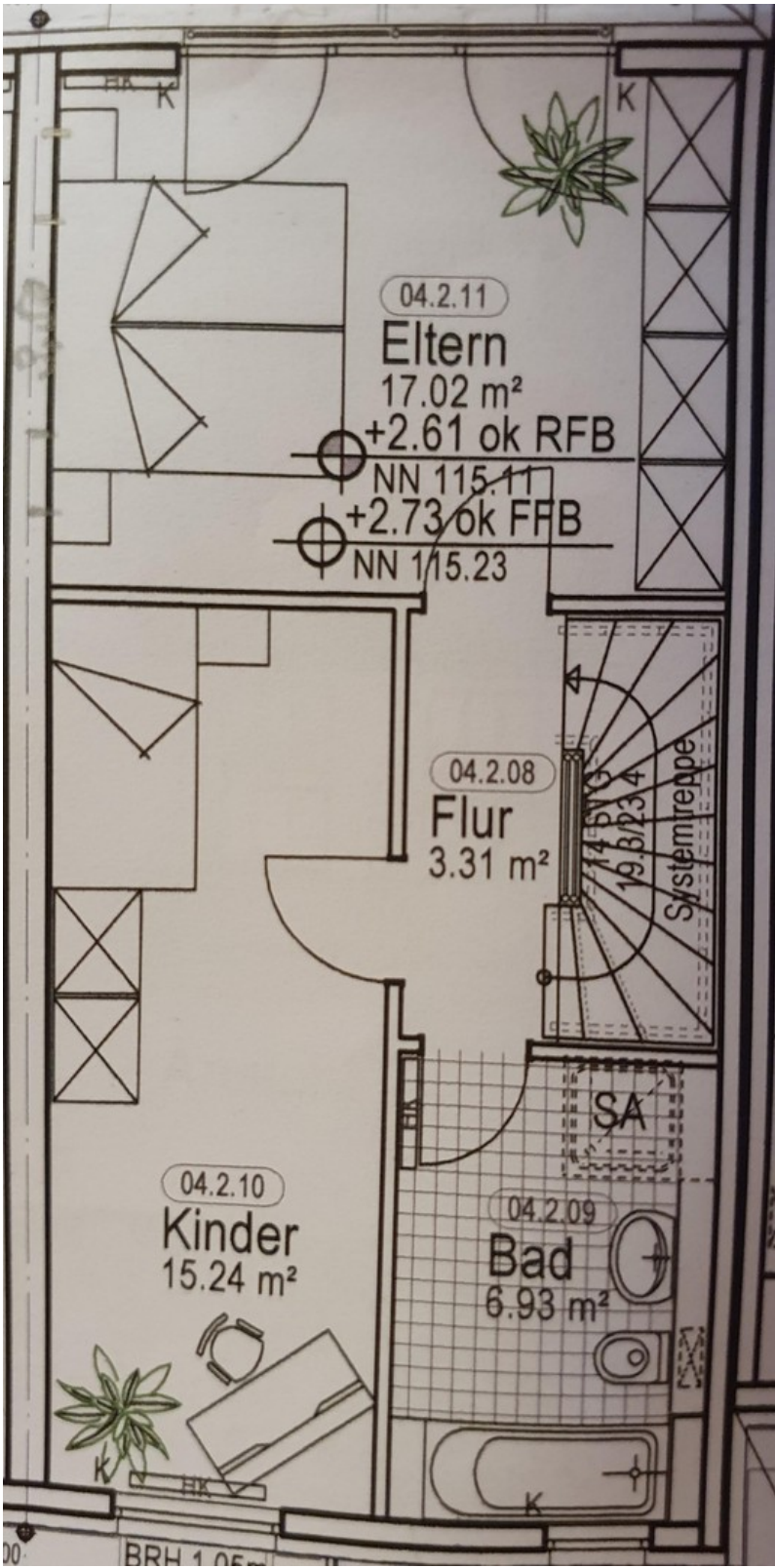
Garten & Terrasse

Exposé - Grundrisse



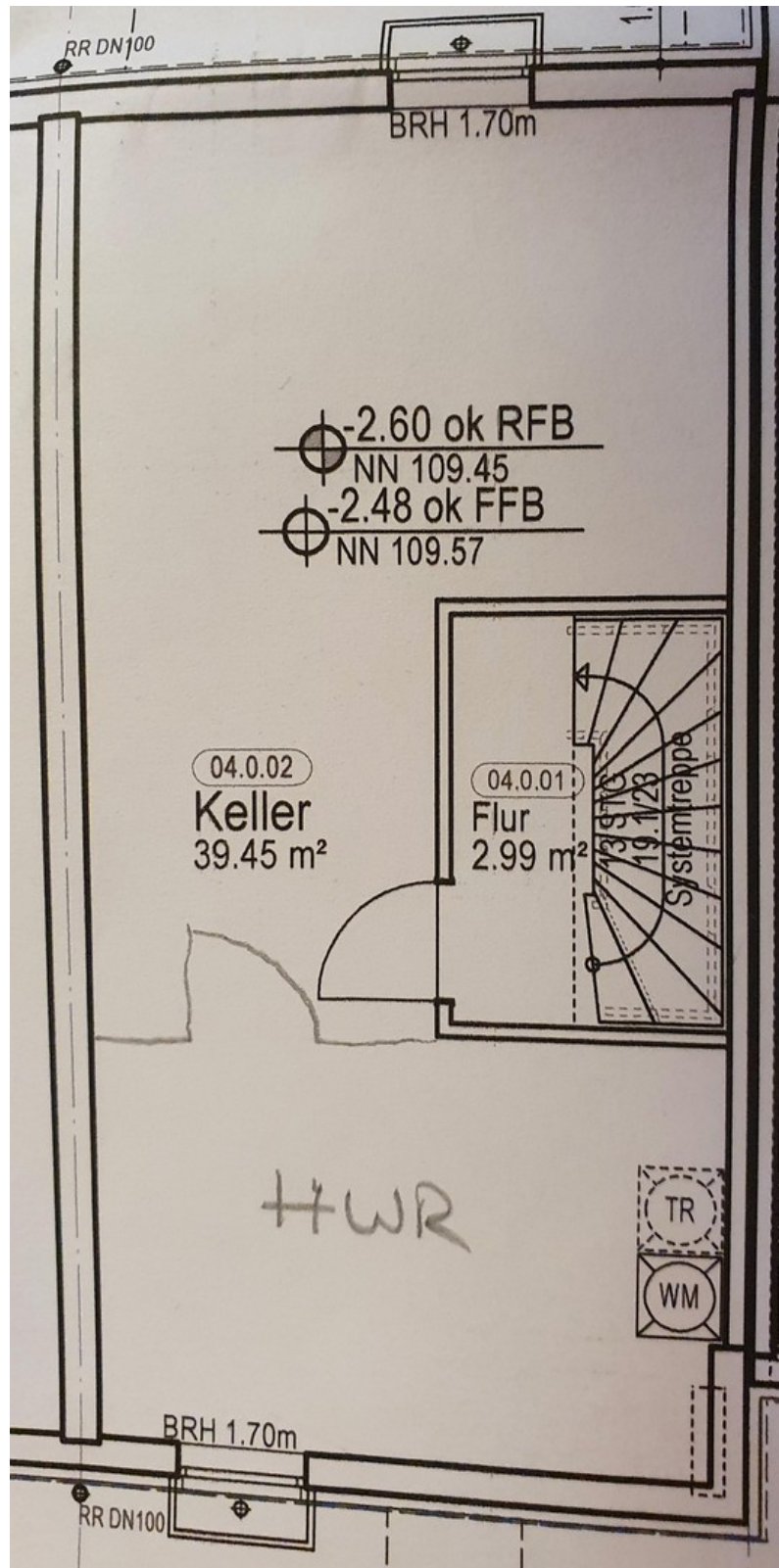
EG

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



Keller