

Exposé

Einfamilienhaus in Ludwigshafen am Rhein Einfamilienhaus mit 8 Zimmern in Ludwigshafen- Oggersheim



Objekt-Nr. OM-468376

Einfamilienhaus

Verkauf: **598.360 €**

Hans-Böckler-Str. 24
67071 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	944,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 167 m², die sich auf zwei Etagen und insgesamt 8 Zimmer verteilt. Mit seiner soliden Ausstattung bietet das Objekt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein komfortables Miteinander. Ergänzend sorgt eine Terrassenlandschaft, ein unverbaubarer Blick ins Grüne und ein Pavillon zum Feiern und Relaxen für zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag. Das Haus ist zudem voll unterkellert, was Ihnen wertvolle Staufläche bietet. Für Ihren PKW, Motorräder und Fahrräder steht eine besonders große Garage direkt am Haus zur Verfügung. Automatisierte Haus- und Gartentechnik erhöhen Ihren Komfort.

Vollständige Sanierung 2002-2004

- Dacheindeckung, Blechenerarbeiten und Isolierung der obersten Geschosdecke
- Elektro- Heizungs- und Sanitärinstallation
- Niedertemperatur-Ölzentralheizung
- Bad, Gäste-WC, Küche
- Alle Fußbodenbeläge (Parkett, Fliesen) sowie alle Wände und Decken
- Terrassenanlage

Weitere Modernisierungen

- Hof, Pflastersteine mit Muschelkalk Deckschicht
- 2014 Neubau: Garage mit zwei Nebenräumen
- 2015 Neubau: Pavillon und Garten neu angelegt mit automatischer Gartenbewässerung
- 2016 Neubau 2016: Einfriedung, el. Schiebetor, Mauern, Briefkasten+Gegensprechanlage, Keller gefliest, Gästezimmer eingerichtet (nicht in Wohnfläche berücksichtigt)
- 2019 Neue Fenster und Haustüre (RC2+), dazu Jalousien, Aluminium-Rollläden in neuen isolierten Rollladenkästen, elektrisch und Somfy Smart-Home sowie neuer Fassaden-Anstrich
- 2020 Modernisierung 7000 Liter-Öltank (Epoxidharz-Beschichtung, Sicherheitssysteme)
- 2021 Raumteiler mit integrierten Schränken vom Schreiner (ein großes Kinderzimmer geteilt in zwei)
- 2023 Neue Schallschutztüren und Zargen im Obergeschoss, Glasfaser (FTTH)

Ausstattung

Zum Haus-Grundriss:

EG: Sehr großzügiger, heller Flur mit Garderobe, Gäste-WC, große Leicht-Küche mit Esstisch und Terrassenzugang, Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang, Hausarbeitsraum mit Einbaumöbel-Wand

OG: Vier Schlafzimmer, Bad, Büro, Flur

Keller: Dieser ist trocken sowie geruch-frei und hat eine mit Außentüre mit Treppe in den Garten

Nebengebäude

- Massive Doppel-Garage und Fahrradstellplätzen sowie zwei weitere Räume
- Elektrisches Sektionaltor mit 5m x 2,5m

- Ladepunkt für E-Auto vorbereitet, zwei Kraftstrom Steckdosen
- Weitere Stellplätze auf dem Grundstück
- Großes massiv gebautes Gartenhaus / Pavillon
- Schön und praktisch angelegter Garten, automatische, flexible Beregnung

Allgemein:

- Das Objekt ist Eigentümer geführt und saniert+modernisiert
- Parklandschaft: Blick ins Grüne (von Terrassen, Küche und Treppenhaus keine Nachbargebäude sichtbar)
- Pavillon/Gartenhaus zum Feiern und Verweilen, überdachter Balkon und große Terrassen
- Sehr ruhige Nachbarschaft beidseitig und Sichtschutz
- Hoher Sicherheitsstandard RC2 und bei Terrassentüren zusätzlich Sicherheitsglas
- Jalousien in Wohnräumen (Vorteil Beschattung ohne Verdunklung wie bei Rolläden und Alu-Rolläden in Schlafräumen, beides mit Smart Home (Somfy)
- Premium Marken-Einbauküche von Leicht mit ausgebauten Eck-Lösungen, Sondermaße

Anschlüsse

- Wasser/Abwasser, Strom
- Glasfaser FTTH
- Elektrisch verstellbare Satellitenschüssel
- Kabelfernsehen (ungenutzt)
- Gas (ungenutzt)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Kauf von Nachbargrundstücken ist bei Interesse ebenso möglich.

Lage

Das Haus befindet sich in Oggersheim, einem Stadtteil von Ludwigshafen am Rhein, der durch seine familienfreundliche Atmosphäre besticht. Es liegt nahe der A650, B9 und strategisch günstig zur Stadt Mannheim. Zudem gibt es in der Umgebung viele Grünflächen, Spielplätze und Naherholungsgebiete, die zu einer hohen Lebensqualität für Berufstätige und Familien beitragen. Oggersheim ist bekannt für seinen historischen Ortskern, in dem viele charmante Gebäude und Plätze zu finden sind.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut, so dass Sie mit Regionalbahn und S-Bahn vom Bahnhof Oggersheim, Straßenbahn (Hans-Warsch-Platz / Wilhelm-Tell-Str.) und Buslinien, wie der Linie 70, das Stadtzentrum und Mannheim zügig erreichen. Darüber hinaus haben sie im Stadtteil fast alle Lebensmitteleinzelhändler und viele Fachmärkte sowie eine sehr breite medizinische Versorgung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick Terrasse -> Garten

Exposé - Galerie



Pavillon - Gartenhaus



Hinter dem Hof zur Garage

Exposé - Galerie



Hinter dem Hof



Hof

Exposé - Galerie



Haus Straßenansicht



Flur Eingang

Exposé - Galerie



Flur Richtung Straße



Flur zum Garten



Küche Bild 1

Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Küche Bild 3

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer Bild 1



Wohn- und Esszimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer Bild 3



Flur OG Richtung Straße

Exposé - Galerie



Flur OG Richtung Garten



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 4 Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 Bild 2



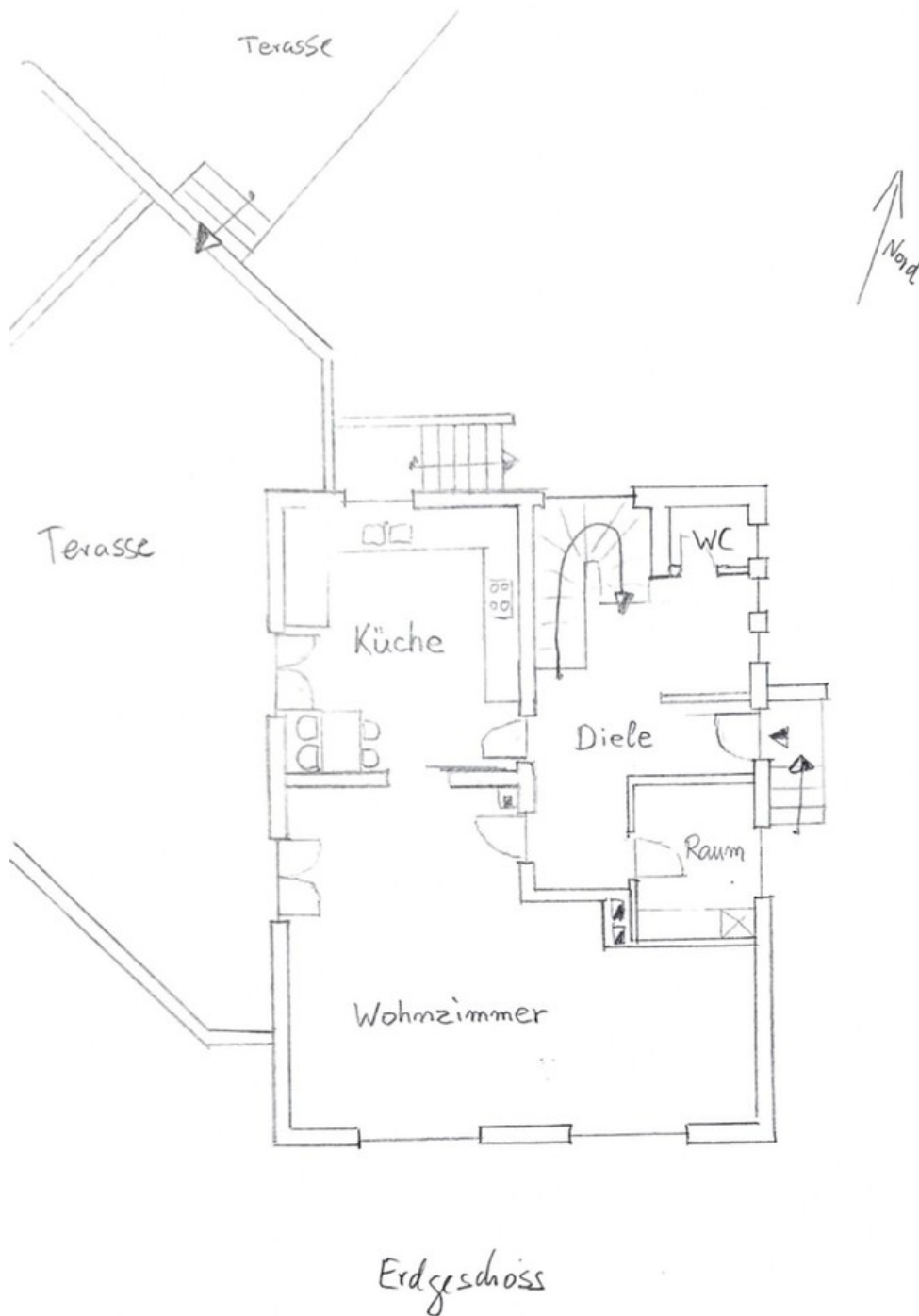
Bad Bild 1

Exposé - Galerie



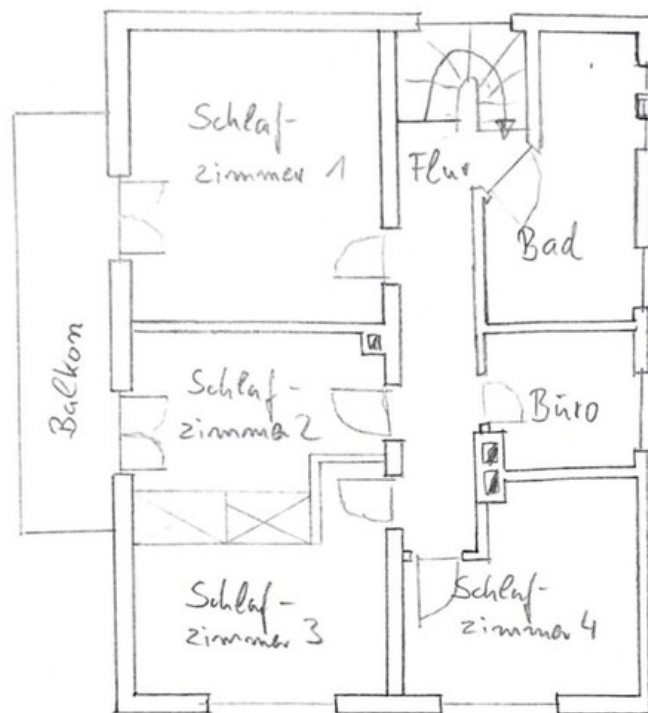
Bad Bild 2

Exposé - Grundrisse



Skizze Grundriss EG

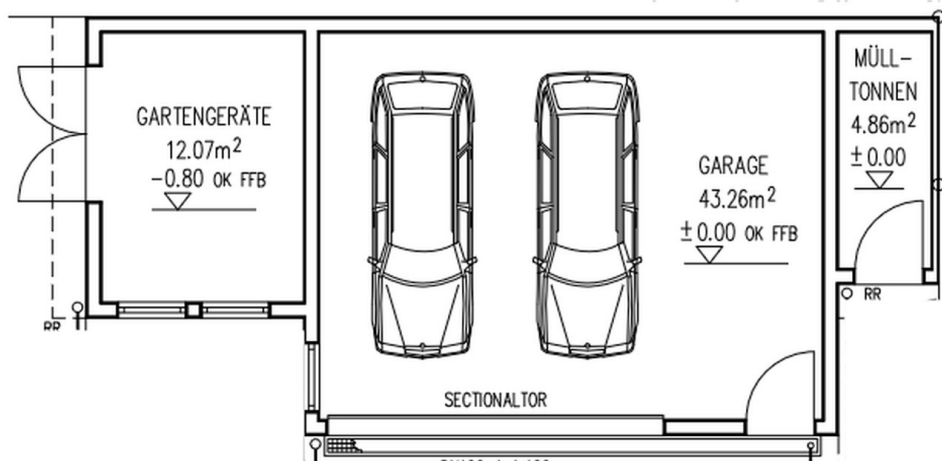
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Skizze Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Garage+Nebenräume