

Exposé

Doppelhaushälfte in Ludwigshafen am Rhein - Oppau

**ENERGIEBEWUSST WOHNEN: A+ Großzügige
Doppelhaushälfte in Ludwigshafen KEINE MAKLER-
PROVISION!**



Objekt-Nr. OM-472936

Doppelhaushälfte

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Nitsche

Fritz-Winkler-Str. 7
67069 Ludwigshafen am Rhein - Oppau
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	540,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	230,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

DIREKT VOM EIGENTÜMER - KEINE MAKLERKOSTEN!

ENERGIEBEWUSST WOHNEN: A+ Großzügige Doppelhaushälfte in Ludwigshafen

Dieses 2017 erbaute Doppelhaus bietet auf einer Wohnfläche von 230 m² eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern.

Die Küche hat eine zusätzliche Speisekammer; im ersten Stock und im Dachgeschoss gibt es jeweils einen zusätzlichen Abstellraum.

Die anspruchsvolle Ausstattung prägt den Charakter des Objekts und schafft einen modernen Rahmen für individuelle Wohnkonzepte.

Das Haus erstreckt sich über ein 540 m² großes Grundstück und zeichnet sich durch eine solide Bauweise aus. Ergänzend ist das Gebäude energetisch effizient konzipiert, was sich in einem niedrigen Endenergiebedarf von 24 kWh/(m²*a) widerspiegelt. Die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe. Das Haus ist mit Zwangsbelüftung und Wärmerückgewinnung ausgerüstet.

Der Garten bietet viel Freiraum für gestalterische Gartenplanung, der gewachsene Baumbestand eröffnet Freiheiten für die Kids: vom Baumhaus bis Klettergarten und Platz für einen Riesensandkasten hat's auch zur Genüge!

In der Hecke nisten und brüten verschiedene Vögelarten.

Der Garten ist nahezu nicht einsehbar von ausserhalb.

Garage mit elektrischem Tor und Fernbedienung, davor ein weiterer Standplatz

Ausstattung

5x Klimageräte, Wärmepumpe, Zwangsbelüftung mit Wärmerückgewinnung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Fritz-Winkler-Strasse ist ein sehr ruhiges Wohngebiet, ohne laute Musik, Wasserpfeifen oder AMG-Autos :-)

7 Minuten bis zur Autobahn A6, 10-15 Minuten nach Mannheim oder Ludwigshafen in die Stadt!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Aussenansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Fensterhersteller



riesiger Garten

Exposé - Galerie



Garten



Rückansicht

Exposé - Galerie



Kinderbad, nur Dusche



Eingangsbereich strassenseitig

Exposé - Galerie



Treppe mit Holzstufen



Elternbad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Elternbad mit Wanne + Dusche



Elternbad mit Wanne + Dusche