

# Einfamilienhaus mit Potenzial in Ludwigshöhe



55278 Ludwigshöhe

Zimmer: 9  
Wohnfläche ca.: 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 225.000,00 €  
Käufer Provision: 3,57% inkl. MwSt.  
Objekt-ID: 30



**Ihr Ansprechpartner:**

K-Frey Immobilien

Herr Klaus Frey K-Frey Immobilien

E-Mail: [info@k-frey-immobilien.de](mailto:info@k-frey-immobilien.de)

Tel: +49 6246 9072633

Fax: +49 6246 907042

Web: <https://www.k-frey-immobilien.de>

Haustyp: Einfamilienhaus

Bauart: Massivhaus  
Immobilienart: Einfamilienhaus  
Lage der Immobilie: gut  
Grundstücksfläche ca.: 219 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca.: 150 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 136 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Zimmer: 9  
Räume im Keller: 1  
Objektzustand: renovierungsbedürftig  
Anzahl Wohnungen: 1  
Baujahr: 1973/1982  
Garage: 1  
Abstellplatz: 2  
Energieausweis-Typ: Bedarfsausweis  
Endenergieverbrauch: 307 kWh(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieträger: Erdgas H  
Energieeffizienzklasse: H  
Bezugsfrei: sofort

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Grundrisszeichnungen und Planunterlagen können abweichen. Zusätzliche Kaufnebenkosten z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision für Käufer: 3,57 %

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



55278 Ludwigshöhe

Zimmer: 9  
Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 225.000,00 €  
Objekt-ID: 30

### Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in Ludwigshöhe bietet mit seiner durchdachten Raumaufteilung, der massiven Bauweise und dem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis die ideale Grundlage für Eigennutzer mit handwerklichem Geschick oder kreative Sanierer.

Ursprünglich um 1973 erbaut und im Jahr 1982 aufgestockt, verfügt das Haus heute über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen. Das ca. 219 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage.

Das Haus ist sofort bezugsfrei, es sind jedoch Modernisierungs- und Fertigstellungsarbeiten einzuplanen, die bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurden. Besonders hervorzuheben ist die solide Substanz und das großzügige Raumangebot, das sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte eignet.

#### Hinweis zur Heizungsanlage:

Die im Objekt verbaute Gas-Zentralheizung ist im Januar 2025 aufgrund eines Elektronikschadens ausgefallen und derzeit nicht mehr funktionsfähig. Eine Instandsetzung durch den Eigentümer ist nicht vorgesehen. Ein künftiger Eigentümer sollte daher den Austausch der Heizungsanlage im Rahmen der Modernisierung des Gebäudes einplanen.

#### Energetische Empfehlung des Energieberaters:

Laut Einschätzung eines Energieberaters wird zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz zusätzlich die Dämmung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) empfohlen. Diese Maßnahme trägt erheblich zur Reduzierung des Heizwärmebedarfs bei und verbessert das energetische Gesamtniveau der Immobilie.

#### Immobiliedetails im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 219 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 9 (inkl. 4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro, Küche etc.)
- Baujahr: um 1900, Aufstockung 1982
- Bauweise: massive Bimsstein- und Stahlbetonkonstruktion
- Dach: Betonziegel, Gebälk in gutem Zustand
- Heizung: derzeit nicht funktionsfähige Gastherme

#### Flächenübersicht & Raumaufteilung

##### Erdgeschoss (ca. 93,25 m<sup>2</sup>):

- Großzügiges Wohnzimmer ca. 32,85 m<sup>2</sup> lichtdurchflutet
- Geräumige Wohnküche ca. 24 m<sup>2</sup> Platz für kulinarische Entfaltung
- Einladender Eingangsbereich/Flur ca. 15 m<sup>2</sup>
- Praktisches Büro oder Gästezimmer ca. 11 m<sup>2</sup> ideal für Homeoffice
- Abstell- und Heizraum ca. 6 m<sup>2</sup> funktional und gut erreichbar
- Tageslichtbad mit Dusche: ca. 4,4 m<sup>2</sup>

##### Obergeschoss (ca. 58,10 m<sup>2</sup>):

- Zweites Wohnzimmer oder Studio ca. 24,4 m<sup>2</sup> flexibel nutzbar
- Flur mit Verbindung zu allen Räumen ca. 12 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 1 ca. 13,53 m<sup>2</sup> gemütlich und hell
- Kinderzimmer 2 ca. 3,77 m<sup>2</sup> ideal als Spielzimmer mit Blakonzugang
- Modernes Badezimmer ca. 4,4 m<sup>2</sup>

##### Nutzfläche (ca. 136,2 m<sup>2</sup>):

- Dachboden ca. 60 m<sup>2</sup> Lagerung für Artikel des täglichen Bedarfs
- Keller ca. 9 m<sup>2</sup> Stauraum
- Garage ca. 20 m<sup>2</sup> Einfahrtbreite ca. 2,25 m für kleinere Fahrzeuge
- Hoffläche ca. 30 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbar als Stellplatz, Spielfläche
- Terrasse ca. 17,2 m<sup>2</sup> ideal für entspannte Stunden im Freien

#### Weitere Hinweise zu Gebäudebereiche & Ausbaureserven

##### Kellergeschoss:

Ein traditioneller Gewölbekeller aus massivem Ziegelmauerwerk bietet nicht nur charmantes Altbauflair, sondern auch ein angenehmes Raumklima für Lagerung oder Hobbyzwecke. Der Zugang erfolgt bequem von der Terrasse aus.

##### Dachboden:

Der über eine Bodentreppe erreichbare, großzügig bemessene Dachboden befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die solide Dachkonstruktion bietet ideale Voraussetzungen für zusätzlichen Stauraum oder eine spätere Ausbaumöglichkeit – je nach Bedarf und individueller Planung.

##### Garage & Werkstatt:

Die Garage mit ihrer großzügigen Fläche bietet weit mehr als nur Platz für ein Fahrzeug. Besonders hervorzuheben ist der rückwärtige Bereich, der bisher als Werkstatt und Lager genutzt wurde – ideal für handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.



55278 Ludwigshöhe

Zimmer: 9  
Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 225.000,00 €  
Objekt-ID: 30

#### Ausstattung:

- Ruhige Wohnlage
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume auf beiden Etagen
- Zwei Badezimmer mit Tageslicht
- Sonnige Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Große Küche - inkl. Einbauküche
- Kachelofen im Flur
- Garage (geeignet für Kleinwagen)
- Moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Aluminium-Haustür mit 3-fach-Verglasung (VSG-Sicherheitsglas)
- Teilweise mit Fliegenfenster und Fliegentür

Bild 1: Ansicht Straße



Bild 2: EG Flur Bild1



Bild 3: EG Flur Bild2



#### Lage:

Ludwigshöhe liegt idyllisch in der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Region Rheinhessen. Die Gemeinde überzeugt durch ihren dörflichen Charme, eine gute Verkehrsanbindung (u. a. B9, Bahnanschluss in der Nähe) sowie eine hervorragende Nahversorgung in den umliegenden Städten wie Oppenheim oder Guntersblum. Kindergärten, Schulen, Freizeitangebote und die Nähe zum Rhein machen den Ort besonders attraktiv für Familien.

#### Sonstiges:

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine solide Basis zur Verwirklichung Ihres Wohntraums. Trotz der erforderlichen Heizungsmodernisierung ist das Objekt eine attraktive Gelegenheit für Familien oder Paare mit Blick auf Nachhaltigkeit und Eigenleistungspotenzial. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.



55278 Ludwigshöhe

Zimmer: 9  
Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 225.000,00 €  
Objekt-ID: 30

Bild 5: EG Küche Bild2 Blick EBK



Bild 7: EG Wohnzimmer Blick v. Eingang



Bild 6: EG Wohnzimmer Blick zur Terrasse



Bild 8: OG Flur



Bild 7: EG Wohnzimmer Blick v. Eingang



Bild 9: Kinderzimmer Nr. 2 Blick Balkontür





55278 Ludwigshöhe

Zimmer: 9  
Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 225.000,00 €  
Objekt-ID: 30

Bild 10: Kinderzimmer Nr. 2 Blick Raum



Bild 11: Kinderzimmer Nr. 2 Blick Eingang



Bild 12: OG zweites Wohnzimmer Blick Raum



Bild 13: OG zweites Wohnzimmer Blick zur Tür



Bild 14: OG Badezimmer Bild1



Bild 15: OG Badezimmer Bild2

