

Exposé

Doppelhaushälfte in Ludwigshafen-Maudach

Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit Garten an angrenzenden Nachbargärten - eine erholsame Oase



Objekt-Nr. **OM-394670**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.000 €**

67067 Ludwigshafen-Maudach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	275,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	324,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Immobilienart: Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1974, mit Erweiterung 1977
- Grundstücksfläche: ca. 275 m²
- Wohnfläche: ca. 172 m²
- . Die Brutto Grundfläche, Wohnhaus mit Garage beträgt ca. 324m²
- Zimmer: 8
- Küche: vorhanden
- Bäder: 2 Badezimmer + Gäste-WC
- Sonstige Räume: ausgebauter Hobbyraum
- Stellplätze: Garage mit Geräteraum

Ausstattung

Das Anwesen wurde 1974 mit Erstbezug gekauft und war mehr als ausreichend für eine 6-köpfige Familie.

Der Zugangsbereich besteht aus einem Vorgarten, Müllbox, Garagenvorplatz und Garage mit separatem Geräteraum für Rasenmäher, Gartengeräte und sonstiges.

Die Fahrräder finden ebenfalls noch Platz in der Garage.

Im Untergeschoss gibt es einen ausgebauten Raum mit Fernsehanschluss, Fenster und Heizung, einen Heizraum mit Waschküche sowie einem Vorratsabteil.

Im EG befindet sich die Küche, ein Gäste-WC und das Wohnzimmer mit Parkettboden und Zugang zur Terrasse und Garten.

Der Garten ist auf der Ostseite, sodass man im Sommer auf der Terrasse einen angenehmen Schattenplatz findet, während der Garten noch in der Sonne liegt und zum Sonnenbaden einlädt.

Die Küche ist ausreichend groß, sodass auch noch ein Esstisch mit Eckbank und Stühlen Platz findet.

Im OG befindet sich das Bad, ein Raum, der als Büro benutzt wurde, ein Nähzimmer und 3 Schlafzimmer, wobei 2 davon einen Balkonzugang mit Blick auf den Garten haben.

Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut, hat einen großen Raum, ein weiteres Schlafzimmer mit Dachterrasse und Blick bis zum Pfälzer Wald.

Ebenso gibt es ein kleines Bad mit Waschbecken, WC und Badewanne.

Die Ausstattung entspricht dem Stand, wie dieser in den 70er Jahre für Einfamilienhäuser üblich war.

Die Bäder sowie die Heizung sind voll funktionsfähig, entsprechen aber nicht mehr dem aktuellen Stand und können in absehbarer Zeit modernisiert werden. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, die Immobilie individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten und langfristig den Wert zu steigern.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei geklärter Finanzierung, Besichtigung nach Absprache möglich.

Über den Wert vom Haus liegt eine gutachterliche Stellungnahme von einem öffentlich-rechtlich zertifizierten Sachverständigen vor.

Der Stichtag der Bewertung war der 24.07.2025.

Das Gutachten umfasst 39 Seiten und kann bei einem Besichtigungstermin eingesehen werden.

Der Bodenwert für das Grundstück beträgt 103.000.-€

Der Gebäudewert wurde mit 296.000.-€ beziffert.

Lage

Diese großzügige Doppelhaushälfte befindet sich in Ludwigshafen-Maudach

Sehr ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr – ideal für Kinder

Diverse Ärzte, Grundschule, Kindergarten und ein Supermarkt sind in wenigen Minuten erreichbar

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege nach Ludwigshafen und Mannheim

Hoher Freizeitwert durch das Naherholungsgebiet „Maudacher Bruch“

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



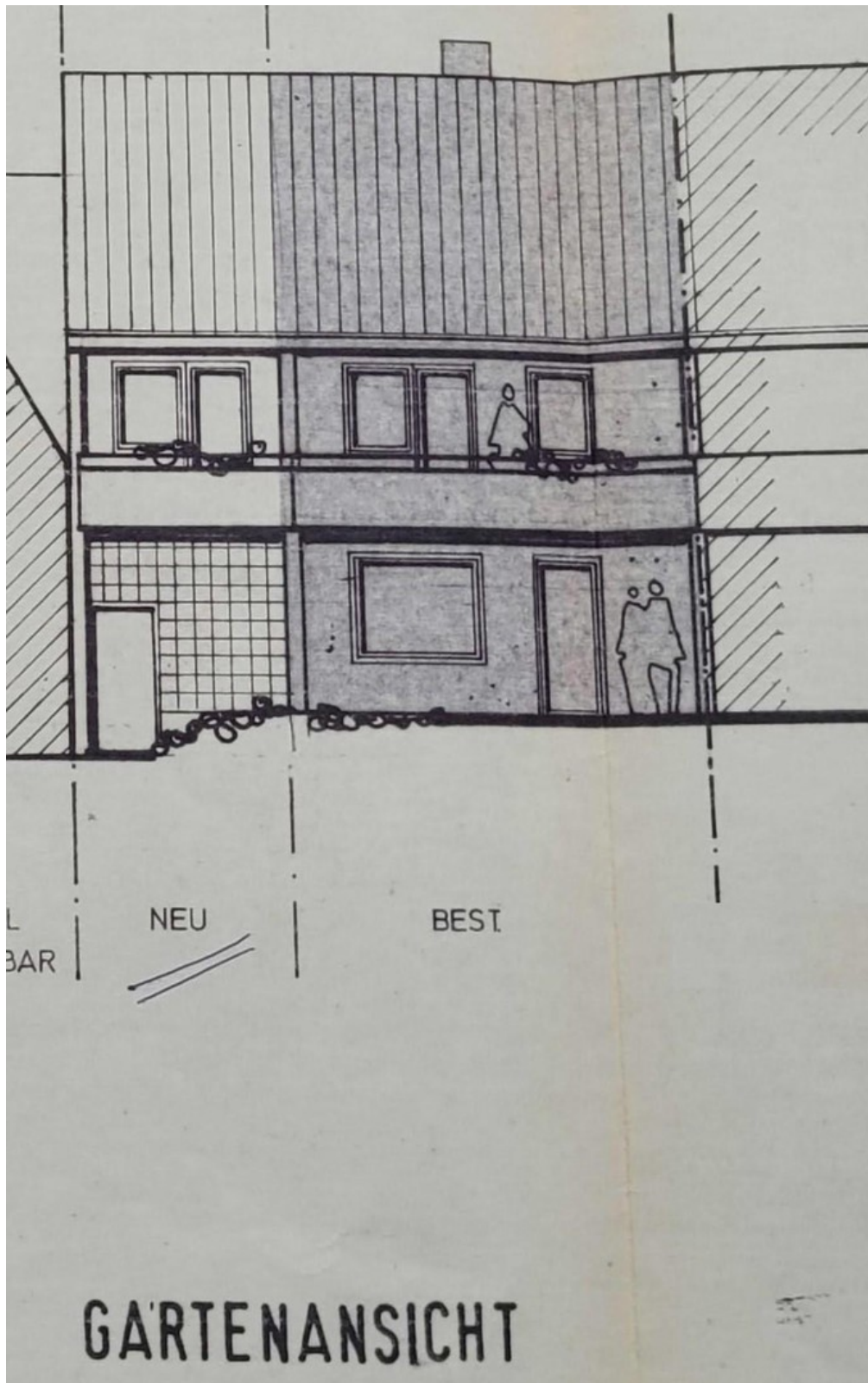
Rückseite

Exposé - Galerie

Gutachterliche Stellungnahme		WA Nr. 240725-2
1 Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung		
Bewertungsobjekt	Doppelhaushälfte mit Garage und Garten	
Bewertungsrelevante Stichtage		
Wertermittlungsstichtag	24.07.2025	
Qualitätsstichtag	24.07.2025	
Ortsbesichtigung	24.07.2025	
Gebäude und Grundstücksdaten		
Baujahr Wohnhaus	1974, 1977	
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre	
Restnutzungsdauer Wohnhaus	30 Jahre	
Brutto Grundfläche Wohnhaus mit Garage	rd. 324 m ²	
Wohnfläche Wohnhaus	rd. 172 m ²	
Grundstücksgröße Flurstück 1151/44 gem. Angaben des Auftraggebers.	275 m ²	
Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren		
Bodenwertberechnung	103.000,00 €	
Sachwertberechnung	399.000,00 €	
Ertragswertberechnung	402.000,00 €	
Verkehrswert (Marktwert)	399.000,00 €	
Ingenieur – und Sachverständigenbüro Hoffmann Forststraße 143 67459 Bohliggheim		Tel.: +49 (0)6324 971851 Fax: +49(0)6324 8738807 E-mail: team@immobiliengutachter-hoffmann.de www.immobiliengutachter-hoffmann.de
Seite 3 von 39		

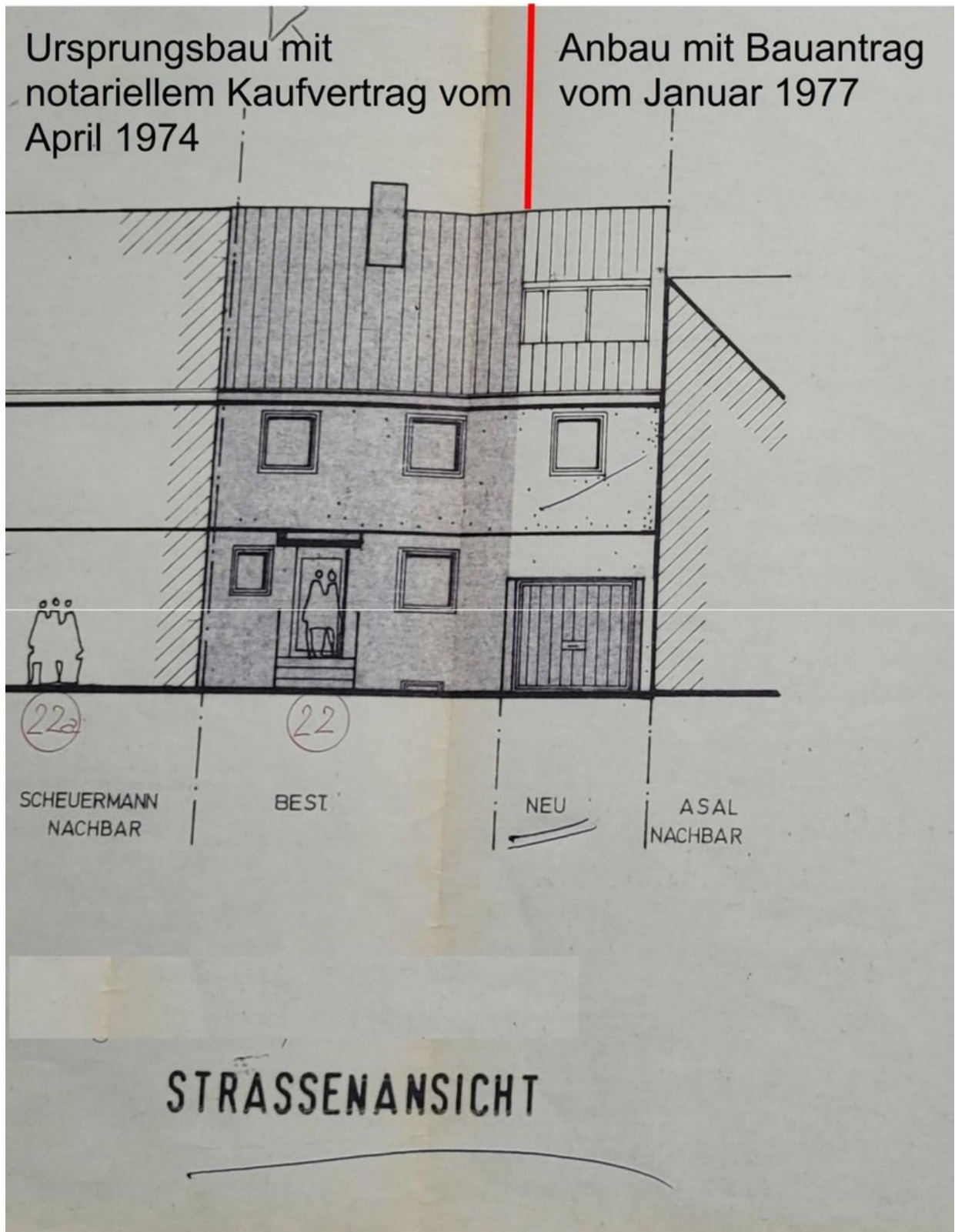
Gutachten

Exposé - Grundrisse



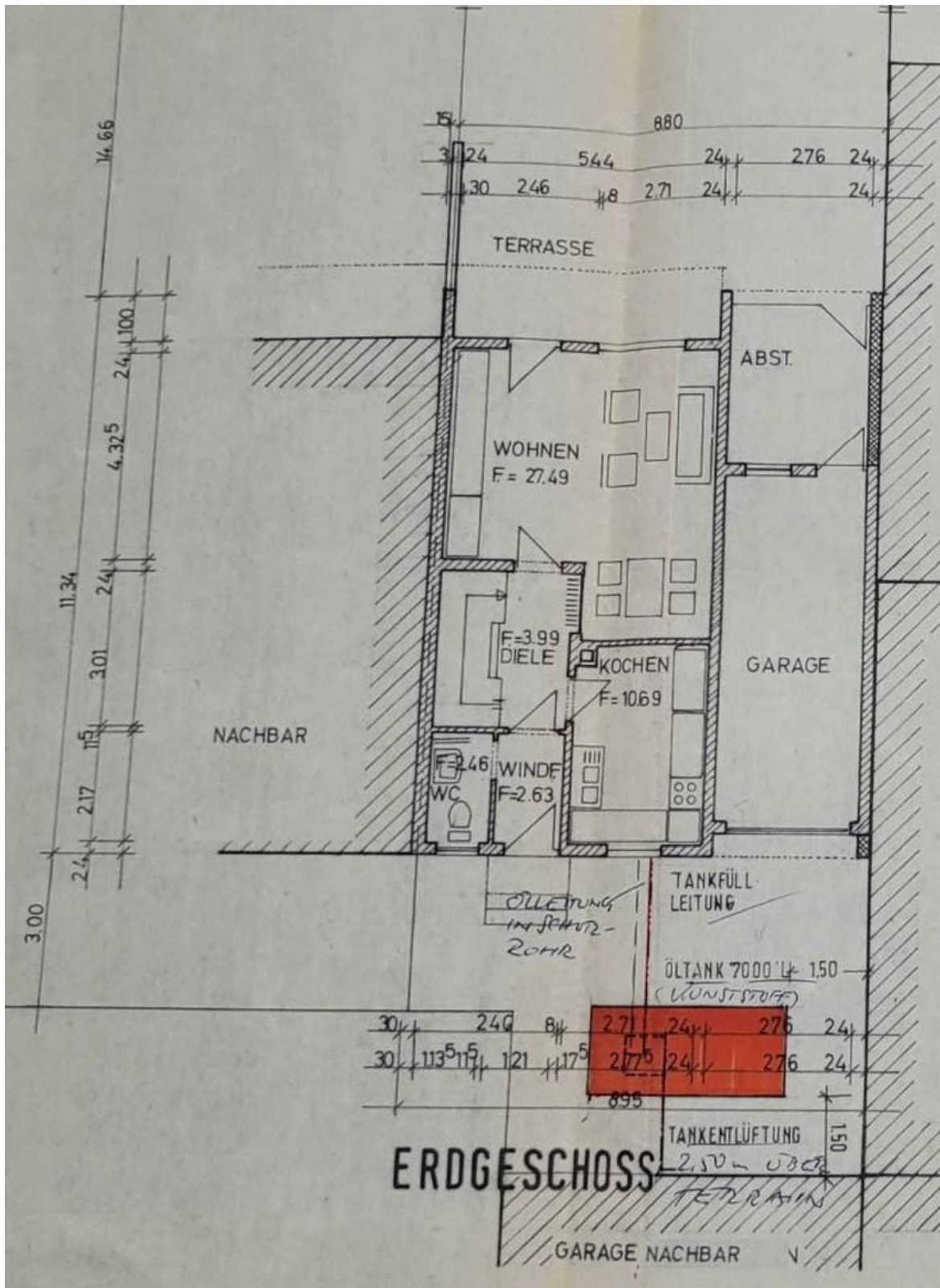
Hausansicht Gartenseite

Exposé - Grundrisse



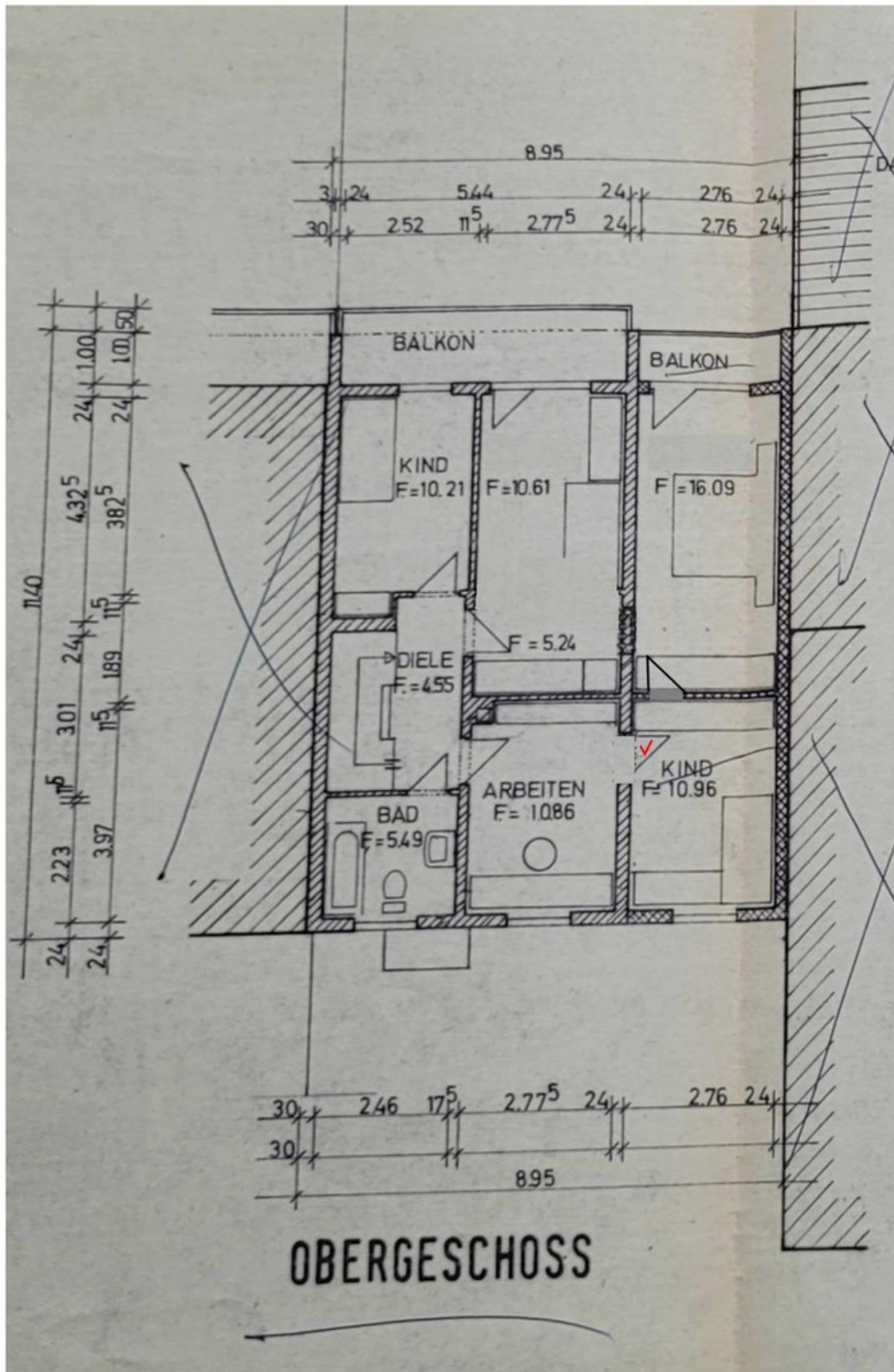
Hausansicht Straßenseite

Exposé - Grundrisse



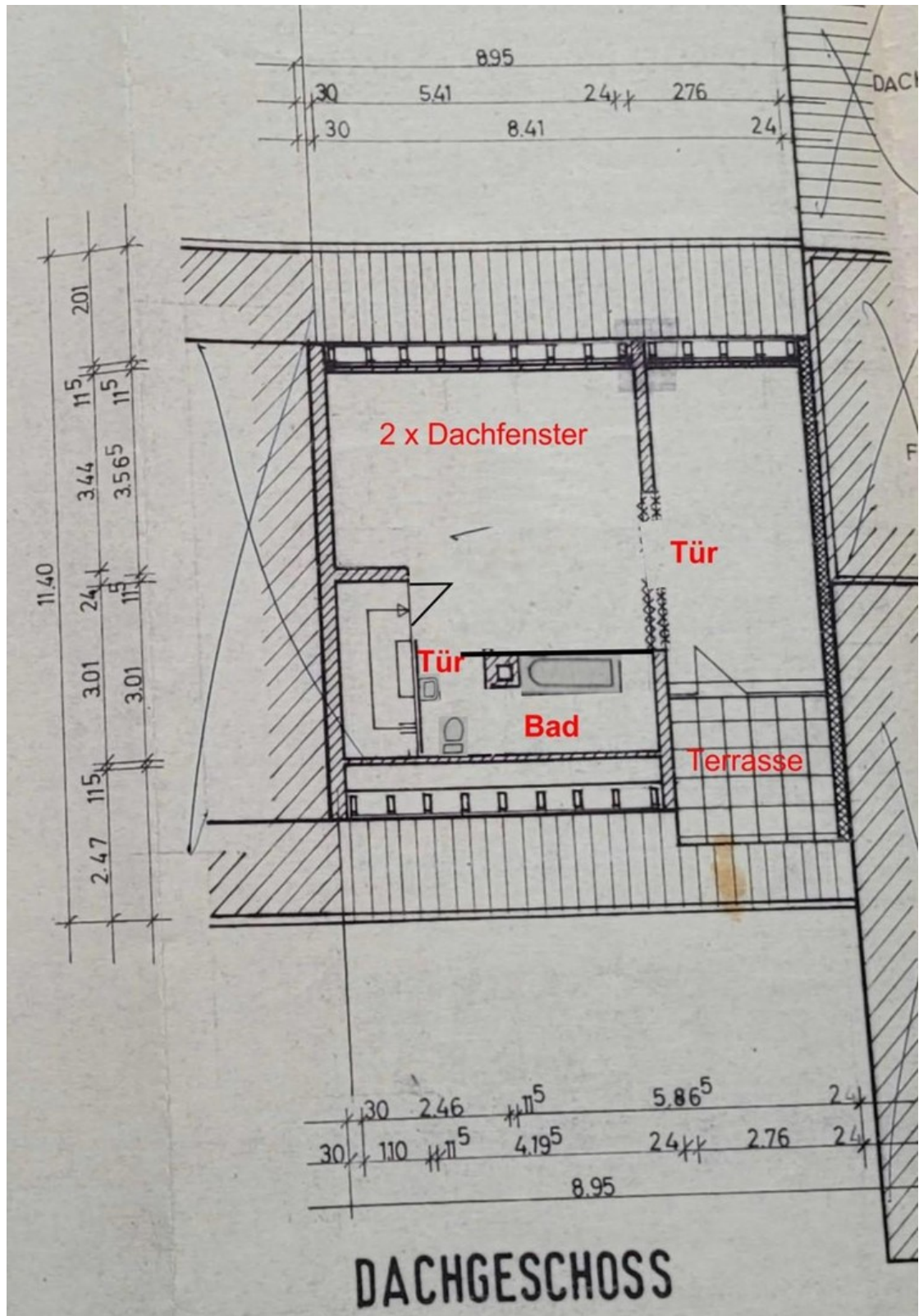
EG

Exposé - Grundrisse



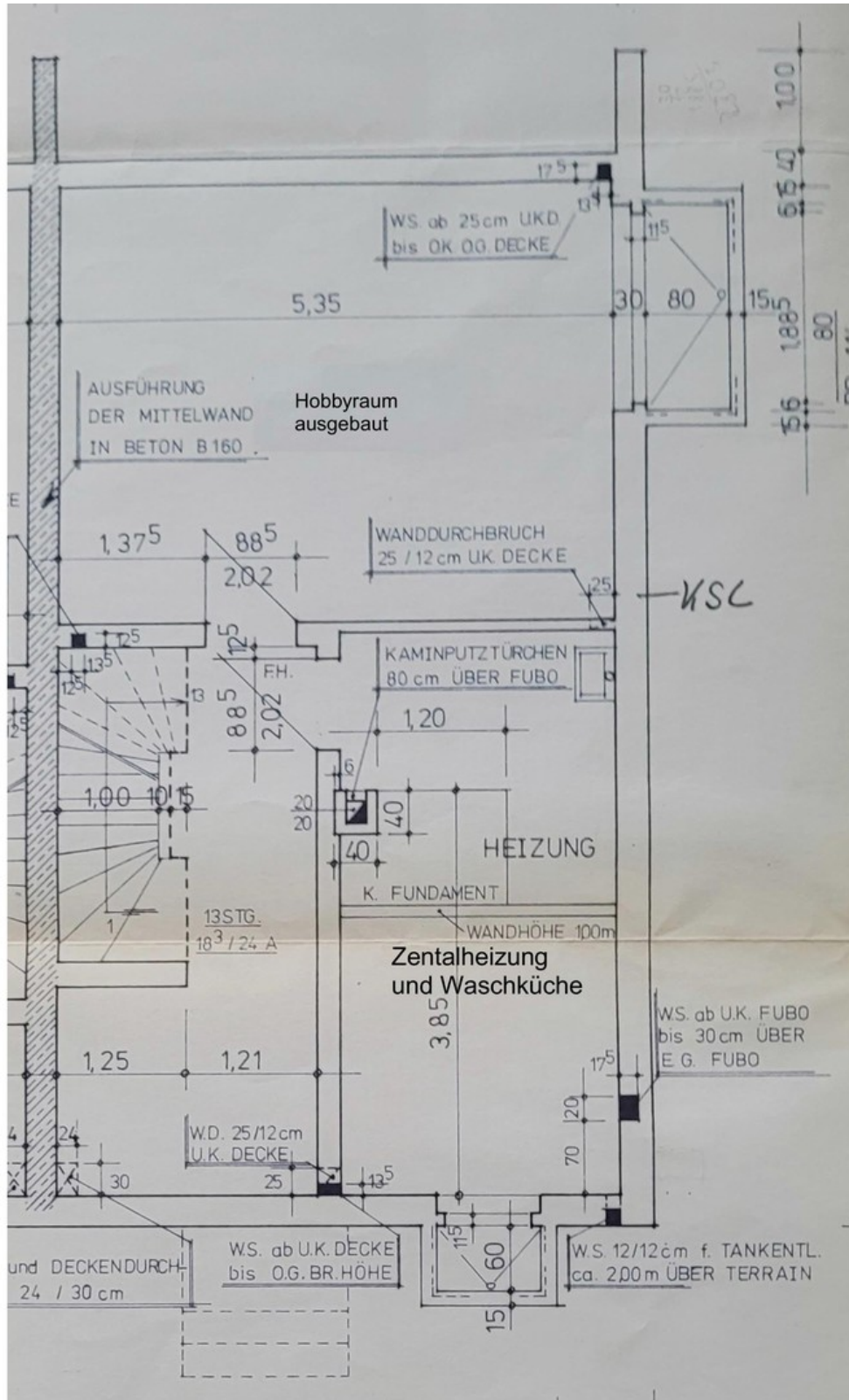
OG

Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Grundrisse



KG

