

# Exposé

## Wohnung in Ludwigshafen

**Erstbezug! Frisch sanierte 3- ZKB- Wohnung mit großer Loggia und Einzelgarage**



Objekt-Nr. OM-411499

### Wohnung

Verkauf: **294.900 €**

Ansprechpartner:  
IFL GmbH, Christian Müller  
Mobil: 0176 31255662

67065 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	16.900 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	363 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3- Zimmer- Wohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1973.

Die Immobilie wurde im Jahr 2025 vollständig saniert und besticht durch ihre moderne Ausstattung sowie den praktischen Grundriss.

Hierbei wurden unter anderem auch die gesamte Elektrik sowie die erforderlichen Frischwasserleitungen mit ersetzt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m<sup>2</sup> bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger (ca. 5% Rendite).

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die sonnige Loggia – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und die ausstrahlende Gemütlichkeit. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Dusche und bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine. So müssten sie Ihre Wäsche nicht im Keller waschen, was Sie aber grundsätzlich auch tun könnten.

Die Wohnung ist sehr ruhig, aber dennoch zentral gelegen.

Eine praktische Abstellkammer mit Steckdosen und Licht ermöglicht es Ihnen, viele Utensilien in der Wohnung zu lagern.

Ein eigener Abstellraum im Keller mit Licht und Strom runden das Angebot ab.

Selbstverständlich können die gepflegten Gemeinschaftsräume im Keller ebenfalls noch mitbenutzt werden.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand und wird professionell von einer renommierten Hausverwaltung verwaltet. Die Wohnung ist aktuell leerstehend und kann sofort bezogen werden.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung gerne selbst von der Qualität und dem Charme dieser renovierten und leerstehenden Eigentumswohnung!

Ihr Fahrzeug können Sie sicher in Ihrer abschließbaren Einzelgarage im Hof, welcher zur Anlage gehört, parken oder auf einem öffentlichen Parkplatz, welche zahlreich vorhanden sind.

Ihr Fahrrad können Sie problemlos im Keller abstellen.

Wichtige Daten zur Immobilie:

-Hohe Rücklagensumme bereits angespart! Neue Heizung, neuwertige Fenster!

-Wohnfläche lt. Wohnflächenberechnung: ca. 89 m<sup>2</sup>

-Anzahl Badezimmer: 1

-Anzahl Zimmer: 3

-Anzahl Loggia: 1

-Anzahl Abstellkammer: 1

-Anzahl Kellerräume mit Licht und Strom: 1

-Anzahl gemeinschaftlicher Waschraum: 1

-Bauweise: Massiv

- Alle Fenster & Balkontüren verfügen über Außenrollläden
- Im Wohn- und Esszimmer sind elektrische Außenrollläden verbaut
- Etage: 1. OG
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Objektart: Etagenwohnung mit Einzelgarage
- Nutzungsart: Wohnen
- Vermarktungsart: Kauf
- Baujahr: 1973
- Energieausweis: Vorhanden
- Wesentlicher Energieträger: Gas
- Baujahr der Heizung lt. Energieausweis: 2023

⑧Nach Erstellung des damaligen Energieausweises wurde die gesamte Heizungsanlage erneuert (Gas) sowie die Fenster der Wohnräume erneuert. Dadurch haben sich die Werte des Energieausweises erheblich verbessert! Dies nur als Hinweis!

- Zustand Gebäude: Sehr gepflegt
- Zustand Wohnung: Kernsaniert, einschließlich gesamter Elektrik und allen erforderlichen Frischwasserleitungen
- Es wurden ausschließlich Qualitätsprodukte wie Geberit, Grohe, Duravit, Osram, Ledvance, Busch-Jaeger, Elcom, Hager,etc. verbaut. Alle verbauten Materialien stammen ausschließlich aus dem Fachhandel!
- Sehr angenehme Mitbewohner in der Anlage
- Die gesamte Wohnung mit Loggia ist komplett Richtung Garten ins Grüne ausgerichtet
- Eine Einzelgarage mit Licht zum sicheren Abstellen Ihres PKW ist im Hof für Sie vorhanden und kann mit erworben werden
- Neuwertige 3- Fach verglaste Fenster
- Sowie vieles mehr

## Ausstattung

Wohnzimmer: Das großzügige Wohnzimmer erstrahlt in neuem Glanz mit hochwertigem Vinylboden, einer modernen Wandgestaltung und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie ein Home-Office. Große Fenster sorgen für eine angenehme, helle Atmosphäre.

Schlafzimmer: Auch das Schlafzimmer ist mit einem neuen, pflegeleichten Vinylbodenbelag ausgestattet. Hier finden Sie genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die Ruhe des Raumes garantiert erholsame Nächte.

Kinderzimmer/ Arbeitszimmer: Das dritte Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden. Es bietet ausreichend Platz für ein Kinderbett, einen Schreibtisch oder ein kleines Sofa. Auch hier ist für eine angenehme Helligkeit und eine gute Belüftung gesorgt.

Küche: Die integrierte Küche wurde ebenfalls mit komplett neuem Bodenbelag versehen und mit modernen Anschlüssen für Ihre Geräte ausgestattet. Ein gemütlicher Essbereich befindet sich bereits für Sie mit in der Räumlichkeit, um einen offenen Küchenessbereich einzurichten.

Badezimmer: Das renovierte Bad überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung mit modernen Sanitäranlagen, neuen Fliesen und einer praktischen Duschkabine. Für

zusätzlichen Komfort sorgen neue Armaturen und ein Waschmaschinenanschluss. Auch hier wurde an Alles gedacht und ausschließlich hochwertigste Materialien verbaut!

**Abstellkammer:** Die praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum für alltägliche Haushaltsgegenstände, Putzmittel, Reinigungsgeräte oder andere Dinge, die nicht regelmäßig benötigt werden. Sie befindet sich direkt in der Wohnung und ist ideal, um Unordnung zu vermeiden und Platz zu schaffen. Selbstverständlich befinden sich in der Abstellkammer neben einer Lampe auch eine Steckdose.

**Eingangsbereich:** Der komplett renovierte Eingangsbereich präsentiert sich modern und einladend. Hochwertiges Vinyl auf dem Boden und frisch gestrichene Wände in neutralen Tönen sorgen für eine

helle und freundliche Atmosphäre. In diesem Bereich sind ebenfalls zwei hochwertige und äußerst geräumige Einbauschränke für Ihre Garderobe und Schuhe vorhanden. Eine neue Elcom Gegensprechanlage runden das Angebot ab.

**Loggia:**

Die großzügige Loggia, welche überdacht ist und wunderschön in Richtung Grünanlage und Garten ausgerichtet ist, verfügt über einen hochwertigen Fliesenboden sowie eine Außensteckdose.

**Kellerraum:**

Der Kellerraum befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes und bietet zusätzlichen Stauraum für diverse Haushaltsgegenstände. Er verfügt über ausreichend Platz, um größere Dinge wie Fahrräder, Koffer oder saisonale Dekorationen zu lagern. Der Raum ist trocken und sicher, mit soliden Betonwänden und einem robusten Bodenbelag, der leicht zu reinigen ist. Ebenfalls ist der Kellerraum mit Licht und einer eigenen Steckdose ausgestattet. Die Kellerräume sind über das Treppenhaus zugänglich und verfügen über eine solide verschlossene Tür, die den Zugang sicherstellt. Sie können vom Keller aus bequem über eine weitere Zugangstür zur Garage gelangen aber auch in das Treppenhaus zu Ihrer Wohnung.

**Parkplatzsituation:**

Die Eigentumswohnung verfügt über eine eigene Einzelgarage, welche selbstverständlich abschließbar ist. Ebenfalls verfügt die Garage über Licht.

Im direkten Umfeld des Hauses gibt es außerdem ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten, welche bequem erreichbar und meist problemlos nutzbar sind.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung wurde komplett saniert. Hierzu zählen unter anderem folgende Arbeiten:

- Erneuerung aller Bodenbeläge (hochwertiges Vinyl und hochwertige Fliesen) inkl. neuer Sockelleisten in der gesamten Wohnung
- Allgemeine Malerarbeiten an den Wänden & Decken in der Wohnung durchgeführt
- Alle Zimmertüren und Zargen in der Wohnung erneuert
- Alle Heizkörper wurden aufwendig lackiert
- Die gesamte Elektrik mit allen Leitungen inkl. neuem Sicherungskasten & Sicherungen sowie neuen Lichtschaltern und Steckdosen wurde ersetzt
- Erforderliche Frischwasserleitungen und Sanitäranlagen im Badezimmer und in der Küche wurden ersetzt
- Das Badezimmer wurde aufwendig und hochwertig saniert

-Neue Markendeckenleuchten wurden in der gesamten Wohnung angebracht einschließlich hochwertiger Spots im Badezimmer

-Die Wohnung verfügt über eine neue ELCOM Gegensprechanlage

-Alle Fenster und Balkontüren wurden in der Vergangenheit erneuert (3- Fach Verglasung). Alle Fenster verfügen über Außenrollläden. Im Wohnzimmer sind diese zudem elektrisch steuerbar!

-Die Garage wurde von innen neu gestrichen

-Sowie weitere Renovierungsarbeiten

Sie können hier sofort in eine frisch sanierte, moderne und gepflegte Wohnung einziehen. Jeder einzelne Raum verfügt zusätzlich noch über einen Außenrollladen, sodass auch im Sommer die Temperaturen in der Wohnung sehr angenehm sind und Ihr Schlaf nicht durch Helligkeit beeinträchtigt wird.

Das gesamte Objekt ist ebenfalls in einem äußerst guten Gesamtzustand und wird regelmäßig in Stand gehalten. Dies ist äußerst erwähnenswert, da dies nicht bei jedem Mehrfamilienhaus der Fall ist.

Ebenfalls wird die Immobilie von einer renommierten Hausverwaltung professionell verwaltet.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass man in dieser Wohnung sehr ruhig aber dennoch äußerst zentral leben kann.

Es wurden ausschließlich Qualitätsprodukte wie Geberit, Grohe, Duravit, Osram, Ledvance, Busch-Jaeger, Elcom, Hager, etc. verbaut. Alle verbauten Materialien stammen ausschließlich aus dem Fachhandel!

Sie kaufen in diesem Falle eine Immobilie direkt vom Eigentümer und nicht über einen Makler. Somit fallen für Sie auch keinerlei Provisionskosten an. Auf alle durchgeführten Gewerke (Renovierungs-/ Sanierungsarbeiten) besteht auch eine entsprechende Gewährleistung, da wir ein Fachunternehmen sind.

Bei weiteren Fragen können Sie mich gerne jeder Zeit kontaktieren.

Herzliche Grüße

Christian Müller

IFL GmbH

Immobilien fürs Leben!

Tel.: 0176 312 55 66 2

Mail: kontakt@immo-fuers-leben.de

## **Lage**

Mundenheim, ein Stadtteil von Ludwigshafen am Rhein, vereint perfekt ein reiches Traditionsbewusstsein mit einer modernen, lebendigen Wohnqualität.

Auf einem Hochufer am Rhein gelegen, blickt Mundenheim auf eine über tausendjährige Geschichte zurück: Schon im 6. Jahrhundert war es als „Heim des Mundo“ bekannt und wird erstmals in Urkunden aus dem Jahr 770 erwähnt. Der Stadtteil zeichnet sich durch ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus.

Durch Projekte wie das Quartiersmanagement „Begegnung schaffen“ entsteht ein soziales Miteinander, in dem Nachbarschaften wachsen, Freundschaften gedeihen und Treffpunkte regelmäßig zum Leben einladen.

Verkehrstechnisch ist Mundenheim hervorragend angebunden. Der Stadtteil wird von den Straßenbahnlinien 6 und 12, mehreren Buslinien sowie der S-Bahn bedient, die Verbindungen nach Speyer, Heidelberg und in andere Regionen schafft.

Solche Verkehrsmöglichkeiten machen das Pendeln einfach und attraktiv – ideal für Familien, Berufstätige und Alle, die eine ausgewogene Anbindung schätzen.

Mundenheim bietet ein umfassendes Bildungsangebot: Neben mehreren Kindergärten gibt es eine Grundschule, eine Haupt-, Real- und Sonderschule, ein Gymnasium sowie ein Kinderkrankenhaus – ein Zeichen für eine ausgeprägte familienfreundliche Infrastruktur.

Für kulturelle und geistige Begegnungen sorgt die Stadtteilbibliothek Mundenheim, die sich durch einhellig einladende, helle Räume auszeichnet. Hier finden regelmäßig Vorlesenachmittage, Bastelstunden, Kamishibai-Erzähltheater und weitere kreative Angebote statt, die generationenübergreifend Menschen zusammenbringen.

Mundenheim ist kein reiner Betonstadtteil – er bietet zudem grüne Oasen und attraktive Freizeitangebote. Der Zedtwitzhof im Zentrum lädt als Parkanlage zum Verweilen ein.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von Sportanlagen, die in direkter Nachbarschaft rund um das Süd-West-Stadion liegen, sowie von Naherholungsflächen.

Laut Immobilienmarktberichten locken zudem ein Strandbad an der Blies und das grüne „Wäldchen“ mit ruhigen Rückzugsorten und Freizeitchancen.

Die Nahversorgung ist in Mundenheim hervorragend: Der Stadtteil verfügt über eine solide Infrastruktur mit Bäckereien, Lebensmittelgeschäften und Apotheken, was das tägliche Leben angenehm und bequem macht.

Zudem findet wöchentlich ein lebhafter Wochenmarkt im Zedtwitzhof statt – immer mittwochs und samstags ab 7 Uhr – mit regionalen Anbietern für Gemüse, Fleisch, Backwaren und mehr.

Große Arbeitgeber wie beispielsweise die BASF ist in wenigen Minuten erreichbar. Weitere große Arbeitgeber sind ebenfalls in Kürze erreichbar.

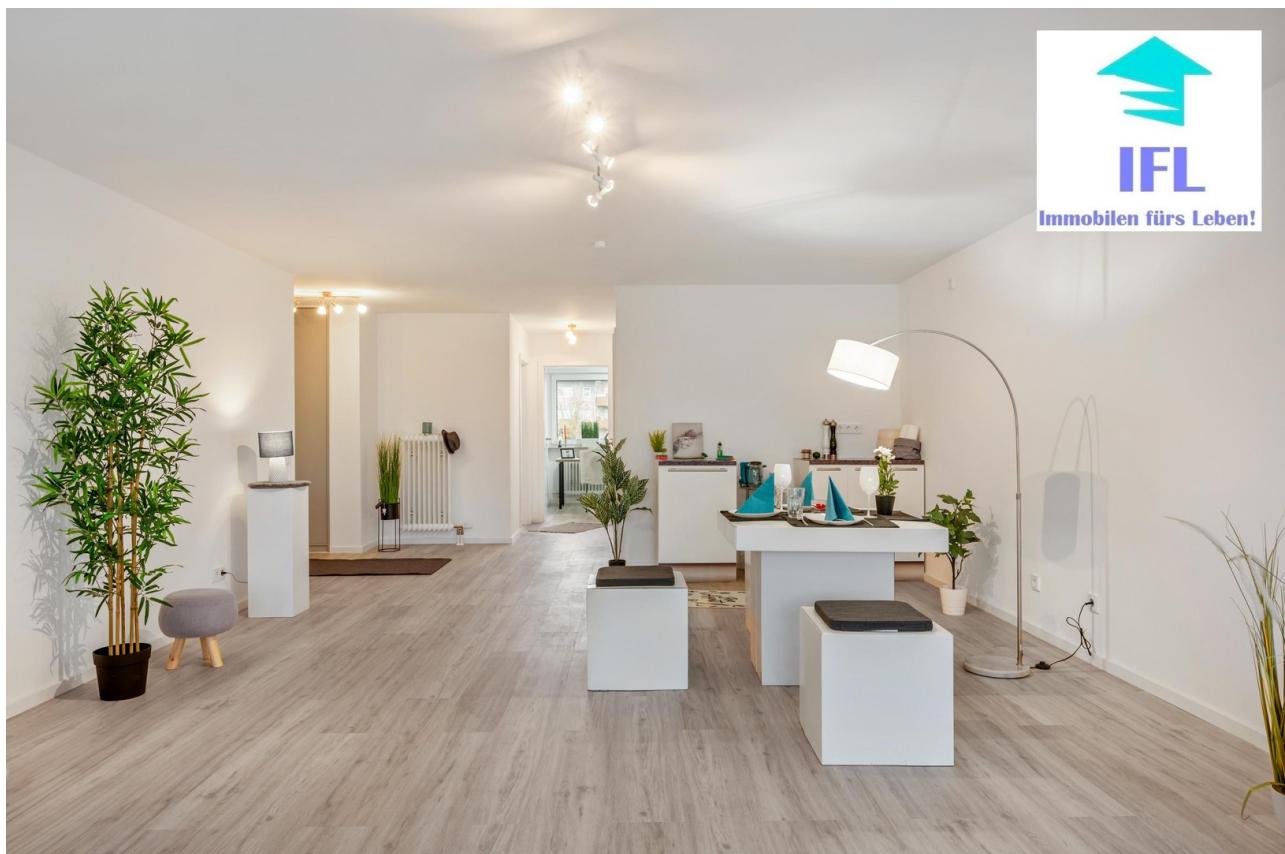
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich

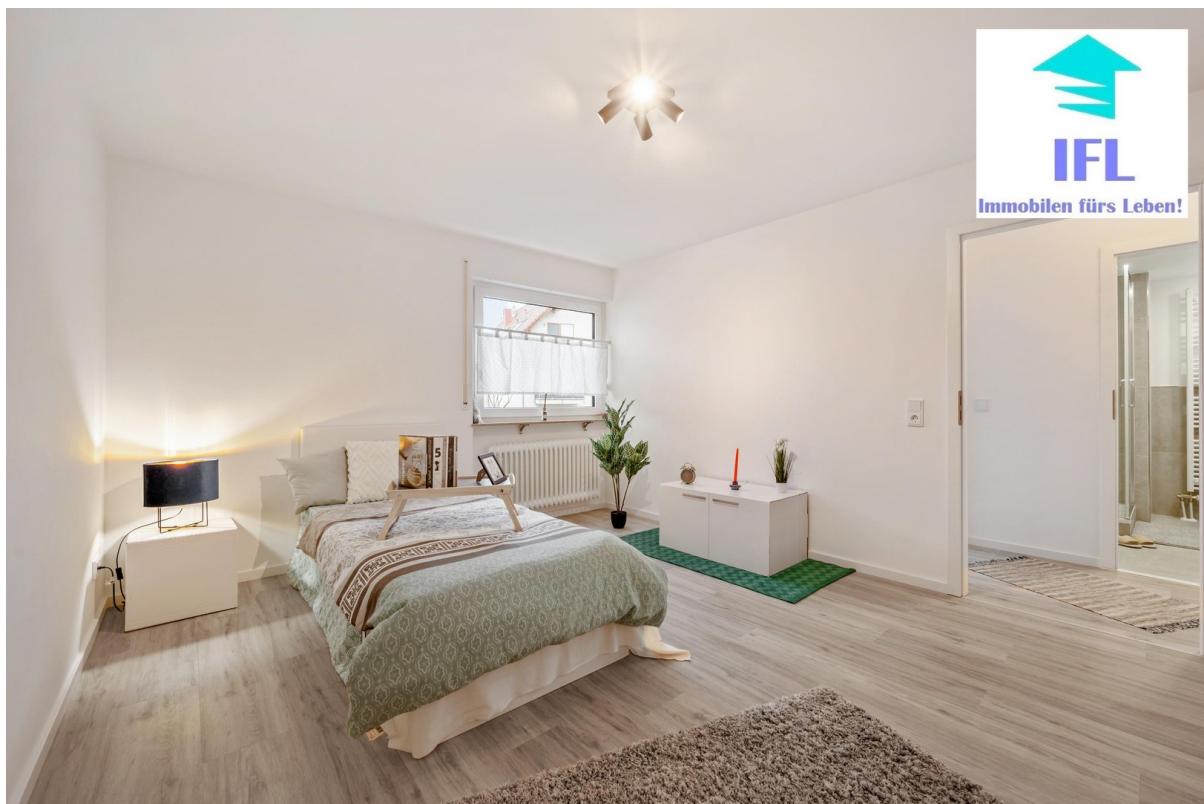


Offener Küchenbereich

# Exposé - Galerie

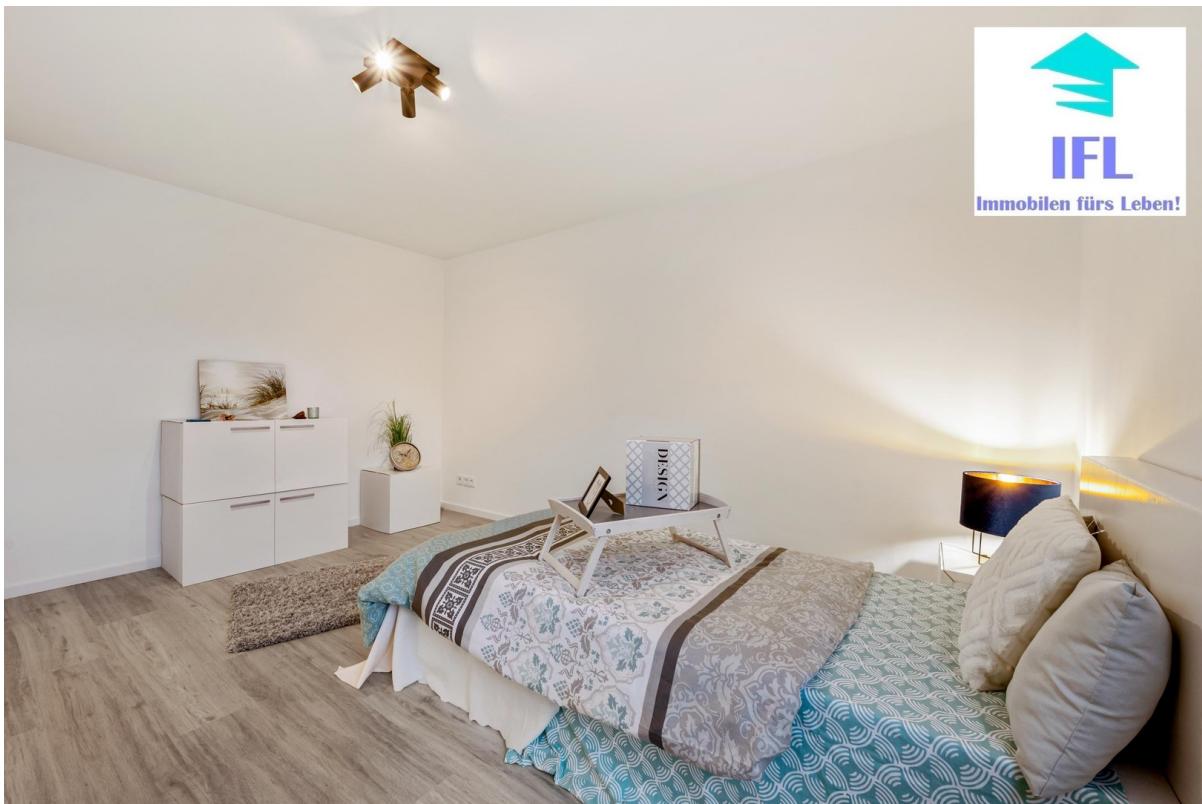


Esstisch

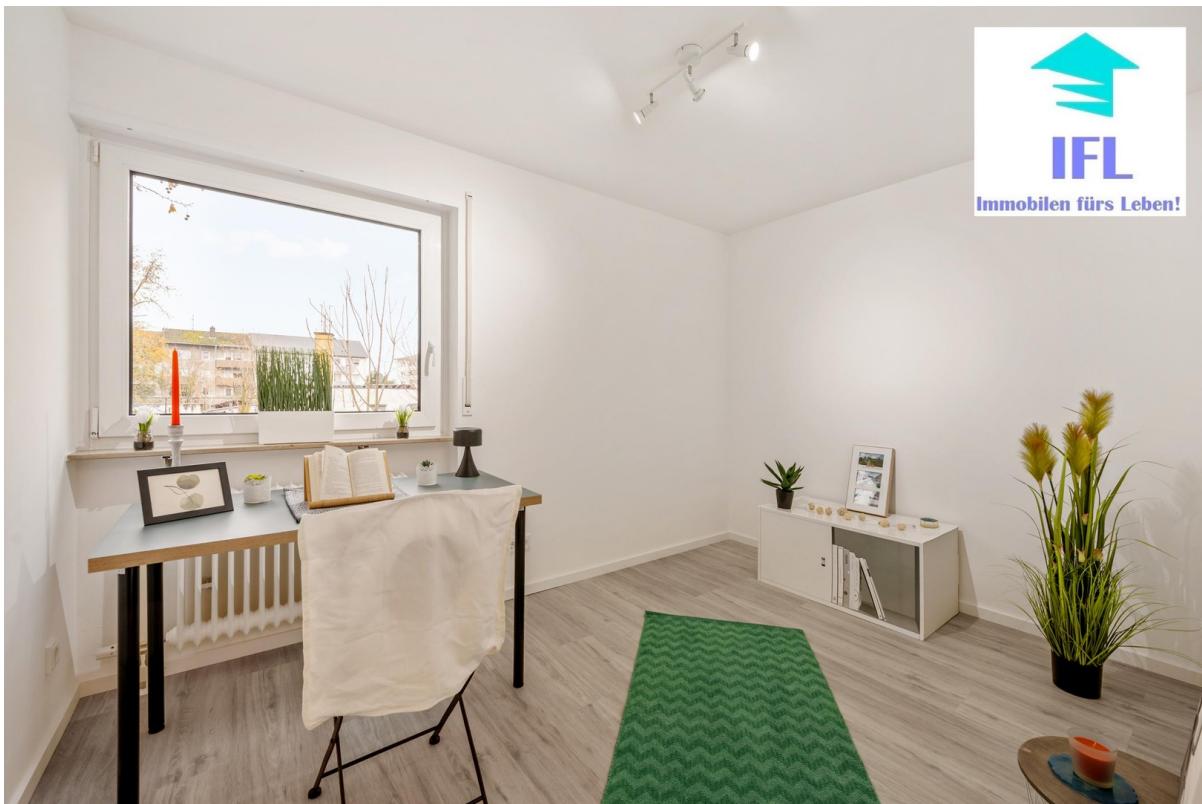


Schlafzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Kinder- / Arbeitszimmer Bild 1

# Exposé - Galerie

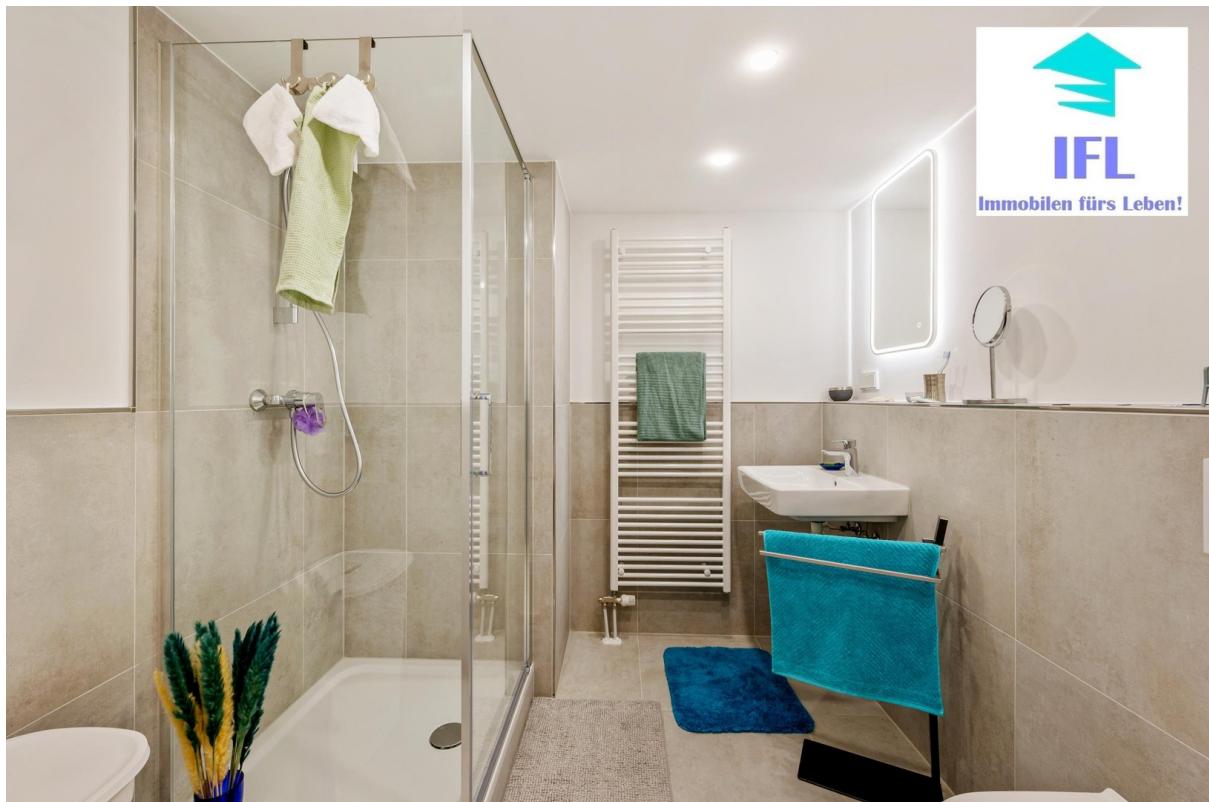


Kinder- / Arbeitszimmer Bild 2

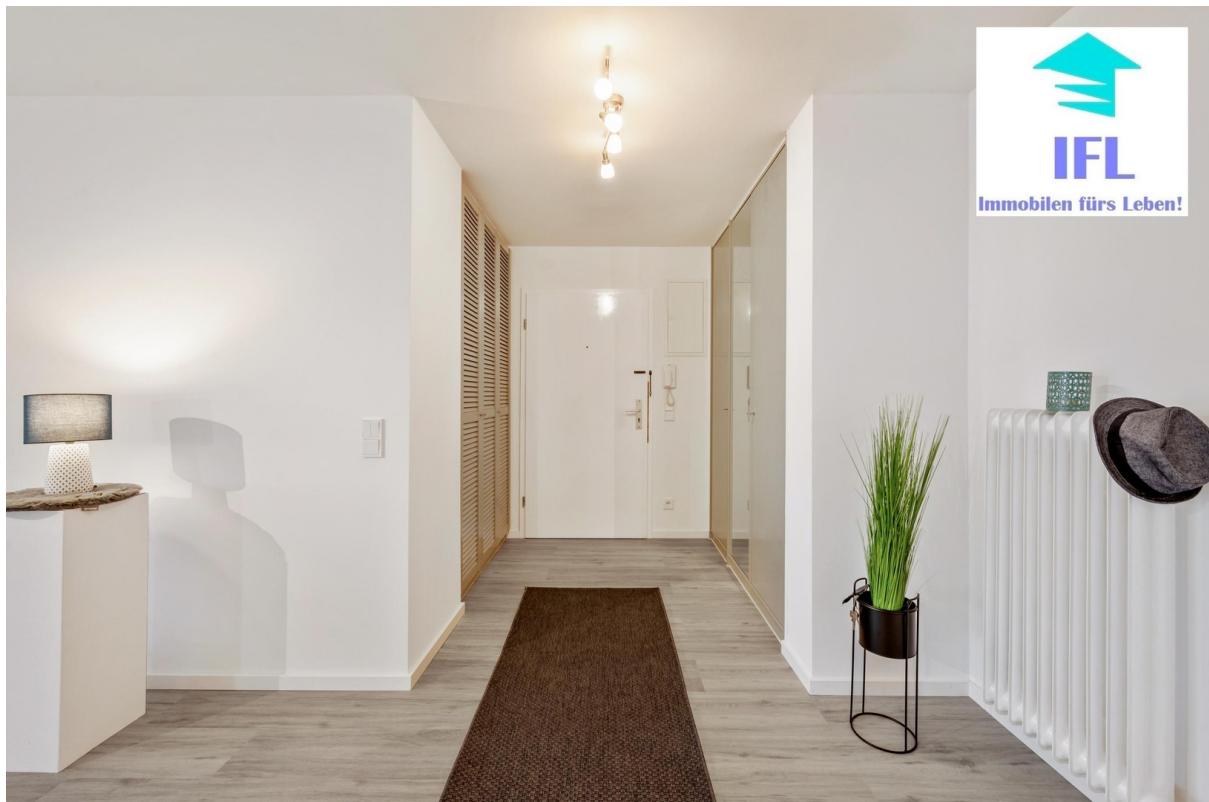


Schreibtisch im Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Großzügiges Badezimmer

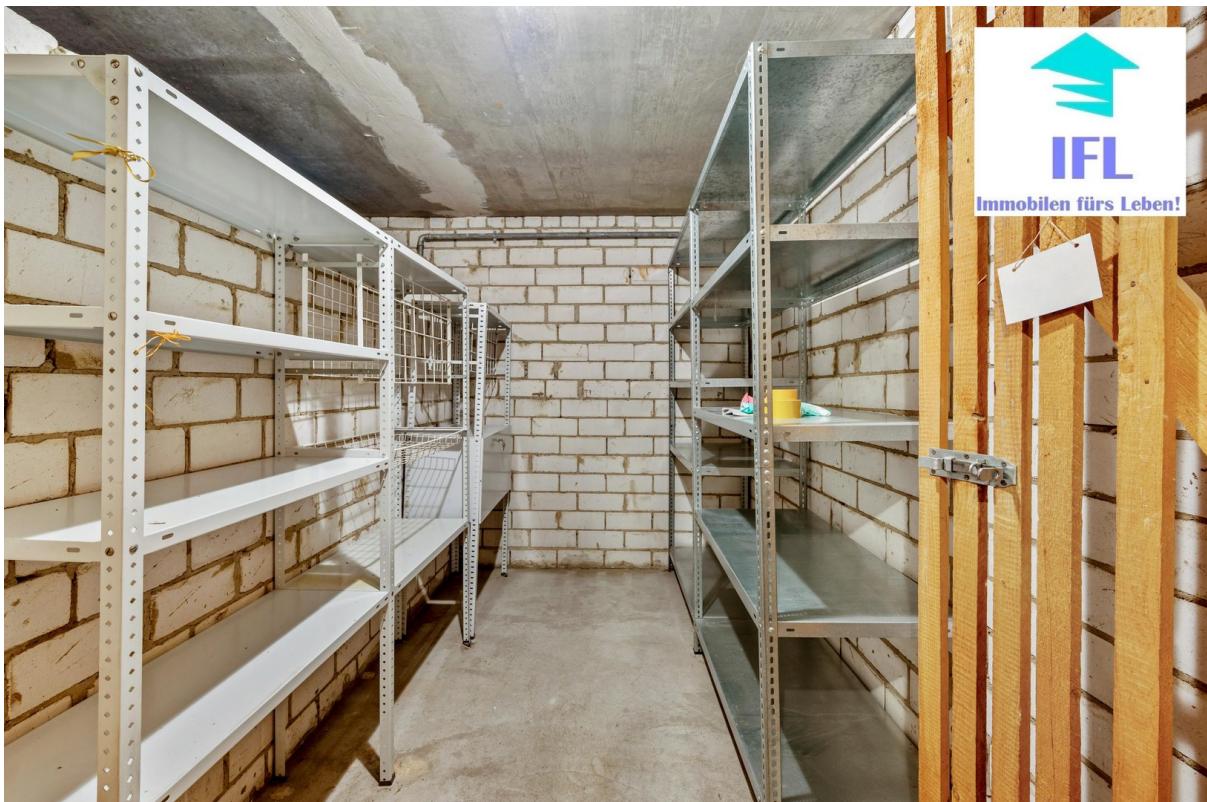


Eingangsbereich mit Schränken

# Exposé - Galerie



Große Loggia mit Gartenblick



Großer Keller mit Licht/ Strom

# Exposé - Galerie



Abschließbare Einzelgarage



Komplett neue Elektrik

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

# Zertifikat

## Zertifikat

Die 1000hands AG, Fachbetrieb für Vermessung, CAD und Flächenberechnung, bestätigt:

Für das Objekt

WE15 / 1.0G  
Pinienstraße 74,  
67065 Ludwigshafen- Mundenheim

wurde am 27.11.2025 eine Flächenberechnung auf der Basis von Bauplänen des Auftraggebers durchgeführt.

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

**88,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV**

Die Berechnung wurde von staatlich geprüften Vermessungsingenieuren und -technikern durchgeführt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigen:

Carmen Behrends

Dipl.-Ing. Arch.(TU) Carmen Behrends  
Projektleiterin

Daniel Jenisch

Dipl.-Vermessungsingenieur Daniel Jenisch  
Leitung Vermessung

Raik Lehnhardt

Dipl. Bau-Ing. Raik Lehnhardt  
Leitung Flächenberechnungen

**1000hands** 

1000hands AG  
Hussitenstraße 32  
13355 Berlin  
030 609 8445 23  
[www.1000hands.de](http://www.1000hands.de)

Zertifikat

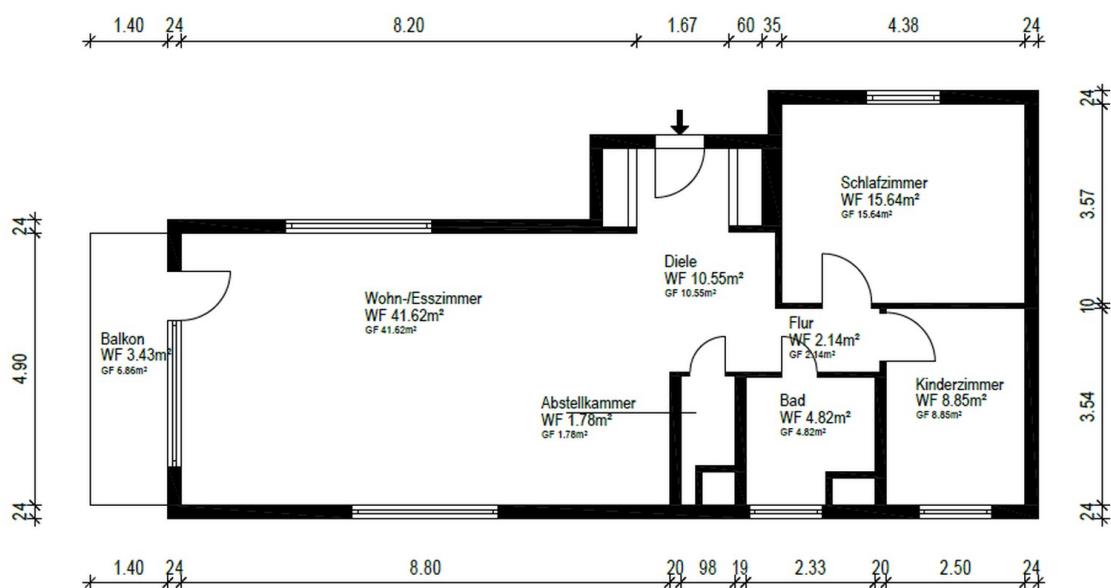
# Exposé - Grundrisse

Lage: 1.OG  
Wohnung: WE15

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohn-/Esszimmer	41,62	41,62	41,62	41,62
Schlafzimmer	15,64	15,64	15,64	15,64
Diele	10,55	10,55	10,55	10,55
Küche	8,85	8,85	8,85	8,85
Bad	4,82	4,82	4,82	4,82
Balkon	6,86	3,43	--	--
Flur	2,14	2,14	2,14	2,14
Abstellkammer	1,78	1,78	1,78	1,78
<b>SUMME</b>	<b>92,26</b>	<b>88,83</b>		

1000hands AG  
Hussitenstraße 32, 13355 Berlin

Wohnflächenberechnung



Bemaßter Grundriss