

Exposé

Maisonette in Ludwigshafen

Provisionsfreie 5-Zimmer-Maisonette mit zwei Badezimmern und Balkon



Objekt-Nr. OM-422017

Maisonette

Verkauf: **249.500 €**

Ansprechpartner:
Klaus Flesch

Rohrlachstrasse 5
67063 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1918	Hausgeld mtl.	357 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	128,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese provisionsfreie Maisonettewohnung bietet auf ca. 120 m² viel Raum für Eigennutzer, Familien, Wohnen mit Homeoffice oder eine WG-Nutzung. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im 3. Obergeschoss eines Altbaus und verfügt über 5 Zimmer, 2 Badezimmer, Balkon und Keller.

Der Grundriss ist der grösste Vorteil: mehrere separat nutzbare Zimmer, zwei Badezimmer und die Aufteilung über zwei Ebenen schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und kann sofort übernommen werden.

Wichtig zur realistischen Einordnung: Es handelt sich um einen Altbau von 1918, die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss ohne Aufzug. Der Energieausweis weist Klasse F aus. Das Objekt richtet sich daher eher an Käufer, die viel Fläche zu einem fairen Preis suchen und Altbau sowie energetische Themen bewusst einkalkulieren, nicht an Käufer mit Neubau-Erwartung.

Die Aufteilung in Eigentumswohnungen und eine grundlegende Renovierung erfolgten 1993. Im Jahr 2025 wurde die Wohnung frisch gestrichen.

Ausstattung

- Maisonette über zwei Ebenen
- 5 Zimmer, davon mehrere separat nutzbar
- 2 Badezimmer: Vollbad und Duschbad
- Balkon
- Kellerraum
- Laminat- und Fliesenböden
- Zentralheizung, Energieträger Gas
- keine Einbauküche
- 3. Obergeschoss ohne Aufzug
- virtuelle Besichtigung und Grundrisse vorhanden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Privatverkauf, provisionsfrei für Käufer.

Die Wohnung ist nicht vermietet und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch für Käufer, die eine flexible Vermietung prüfen möchten. Hausgeld, Abrechnungen, Energieausweis, Wohnflächenberechnung und weitere Unterlagen können bei ernsthaftem Interesse eingesehen werden.

Makleranfragen unerwünscht.

Lage

Die Wohnung liegt in Ludwigshafen, Rohrlachstrasse 5, zentral im Stadtgebiet mit kurzer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Infrastruktur befinden sich im näheren Umfeld.

Mannheim ist mit dem ÖPNV bzw. Auto gut erreichbar, Heidelberg liegt je nach Verbindung ca. 45 Minuten entfernt. Die Lage ist urban und praktisch, nicht ruhig-vorstädtisch. Wer kurze Wege und gute Erreichbarkeit sucht, findet hier eine funktionale Stadtlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer rechts

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer links



OG links

Exposé - Galerie



OG Links



OG rechts

Exposé - Galerie



OG rechts



Bad oben

Exposé - Galerie



Bad oben



Bad unten

Exposé - Galerie



Treppenaufgang 2 Stock

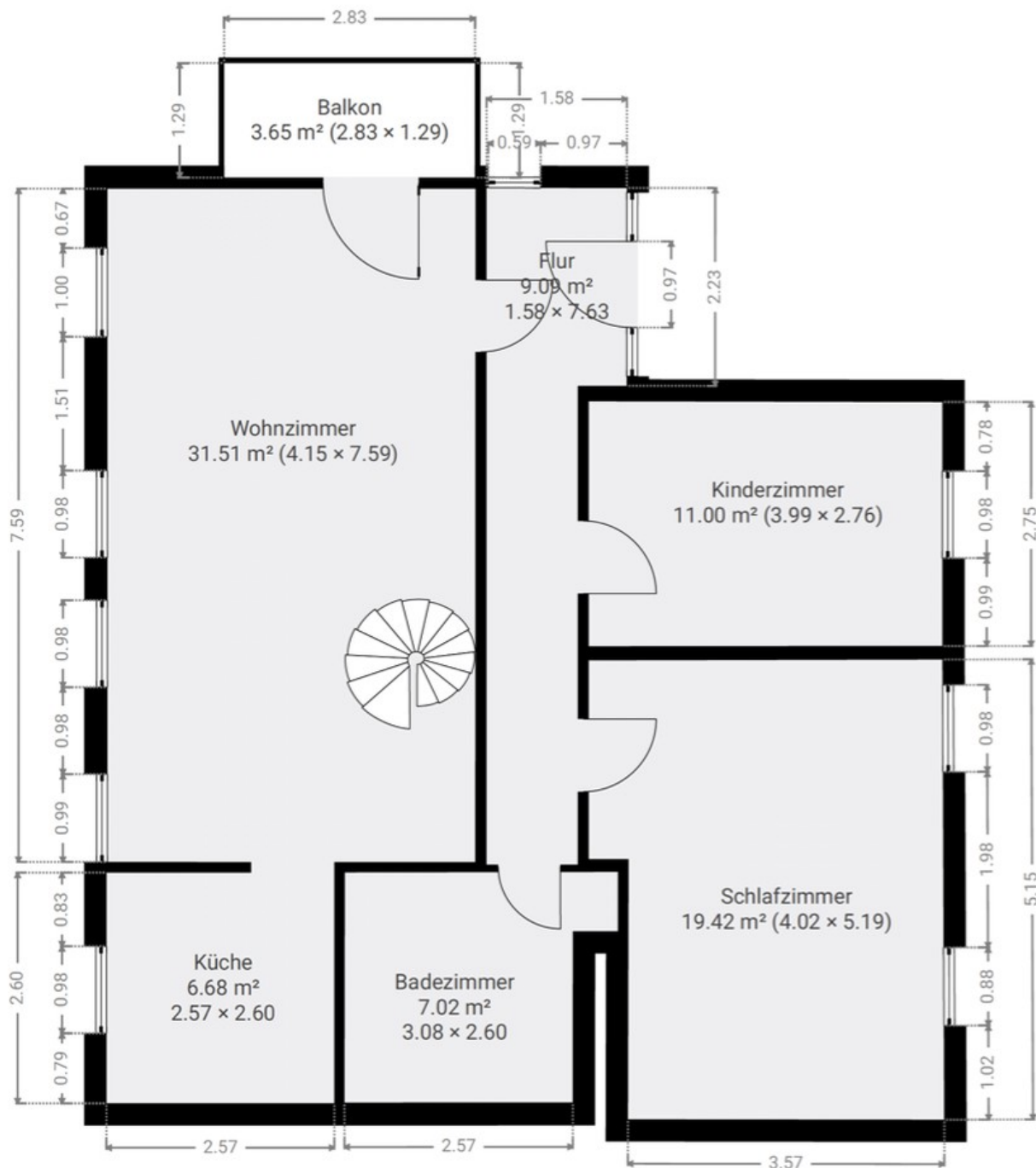


Balkon

Exposé - Grundrisse

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 88.33 m² · WOHNFLÄCHE: 86.50 m² · RÄUME: 6

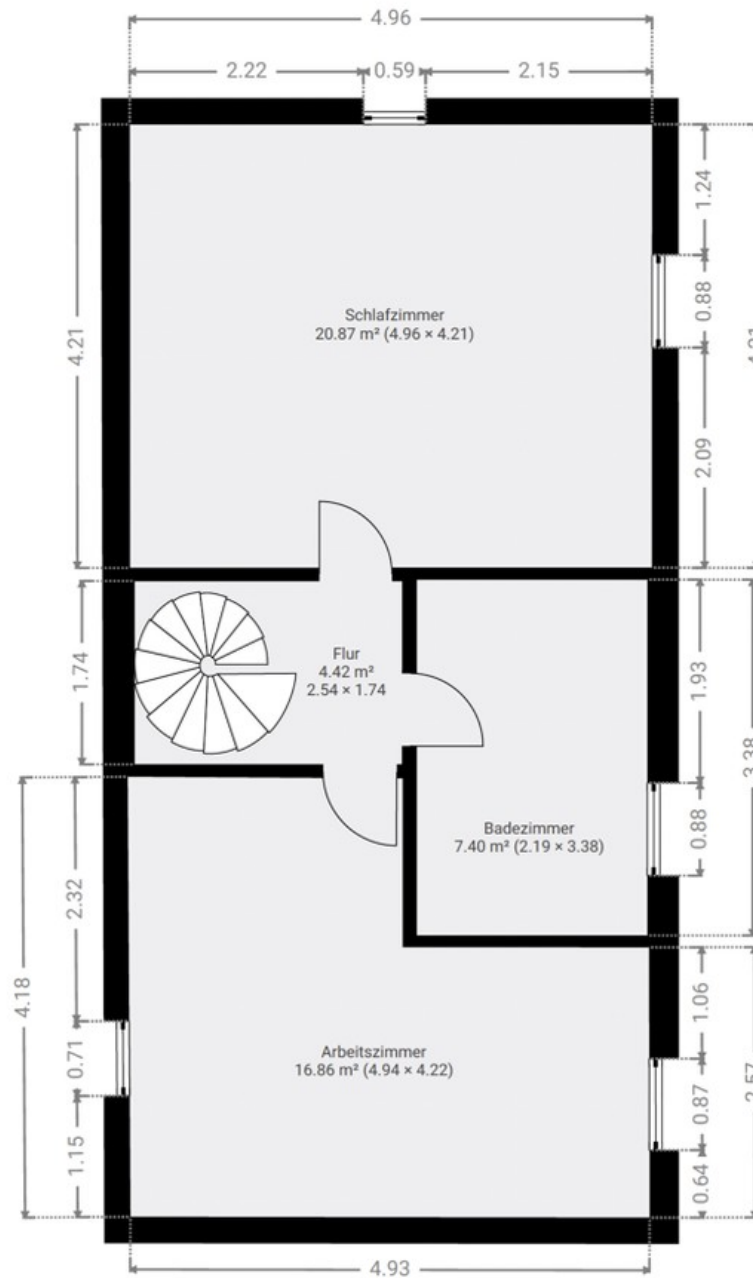


Grundriss 3 OG

Exposé - Grundrisse

▼ Spitzboden

GESAMTFLÄCHE: 49.53 m² · WOHNFLÄCHE: 49.53 m² · RÄUME: 4



Grundriss 4 OG

Exposé - Grundrisse



Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

Straße HNr. Rohrlachstr. 5	PLZ Ort 67063 Ludwigshafen am Rhein
Objekt Eigentumswohnung	Zusatz



Auftraggeber McMakler	Auftrag durchgeführt am 04.10.2024 um 11:53 Uhr
Darlehensnehmer	Auftrag durchgeführt von Tas, Mehmet
Kunden-/Vertrags-Nr.	Auftragsnummer 02910334

Exposé - Grundrisse



Weitere Teilnehmer Name und Funktion der Personen, welche an der Besichtigung teilgenommen haben	ja - Maklerin
Aufmass vollständig Die weiteren Teilnehmer haben Zugang zu allen Räumen gewährt und ein Aufmass ermöglicht.	Ja
Anmerkungen des Besichtigers Besonderheiten und Abweichungen, die bei der Besichtigung festgestellt wurden	
Auftragsoption Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	✓
Auftragsoption Grundrisserstellung	✓

Gemrigheim

04.10.2024

Ort und Datum

Mehmet Tas

Name Besichtigter

Mehmet Tas

Unterschrift Besichtigter

Exposé - Grundrisse



67063 Ludwigshafen am Rhein, Rohrlachstr. 5

Pauschalisierte Berechnung der Wohnfläche

Aufbau	Nr.	Nutzung / Lage	Art	Länge	Breite	Fläche	Wohn- / Gewerbefläche
Eigentumswohnun g	1.DG	1 Wohnzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	0,64 m x	0,75 m =	0,48 m ² x m/-2	-0,24 m ²
		2 Wohnzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	1,00 m x	0,75 m =	0,75 m ² x m/-2	-0,38 m ²
		3 Küche mit Dachschräge bis 2,00m	W	0,86 m x	0,75 m =	0,64 m ² x m/-2	-0,32 m ²
		4 Küche mit Dachschräge bis 2,00m	W	0,78 m x	0,75 m =	0,58 m ² x m/-2	-0,29 m ²
		5 Kinderzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	0,79 m x	0,75 m =	0,59 m ² x m/-2	-0,30 m ²
		6 Schlafzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	3,87 m x	0,75 m =	2,90 m ² x m/-2	-1,45 m ²
		7 Flur Teilfläche 1	W	2,23 m x	0,55 m =	1,23 m ² x m	1,23 m ²
		8 Flur Teilfläche 2	W	7,63 m x	1,03 m =	7,86 m ² x m	7,86 m ²
		9 Kinderzimmer	W	3,99 m x	2,75 m =	10,97 m ² x m	10,97 m ²
		10 Schlafzimmer Teilfläche	W	5,12 m x	3,57 m =	18,28 m ² x m	18,28 m ²
		11 Schlafzimmer Teilfläche 2	W	2,24 m x	0,45 m =	1,01 m ² x m	1,01 m ²
		12 Badezimmer Teilfläche 1	W	0,61 m x	0,51 m =	0,31 m ² x m	0,31 m ²
		13 Badezimmer Teilfläche 2	W	2,57 m x	2,60 m =	6,68 m ² x m	6,68 m ²
		14 Wohnzimmer	W	7,59 m x	4,15 m =	31,50 m ² x m	31,50 m ²
		15 Balkon	W	2,83 m x	1,29 m =	3,65 m ² x m/2	1,83 m ²
		16 Küche	W	2,60 m x	2,57 m =	6,68 m ² x m	6,68 m ²
SB		1 Schlafzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	4,22 m x	0,99 m =	4,18 m ² x m/-2	-2,09 m ²
		2 Badezimmer mit	W	3,39 m x	0,99 m =	3,36 m ² x m	3,36 m ²

Seite 1 von 3

Exposé - Grundrisse



Dachschräge bis 2,00m

3	Arbeitszimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	2,75	m x	0,99	m =	2,72	m ² x m/-2	-1,36	m ²
4	Schlafzimmer mit Dachschräge bis 1,00m	W	4,22	m x	0,15	m =	0,63	m ² x m/-1	-0,63	m ²
5	Badezimmer mit Dachschräge bis 1,00m	W	3,39	m x	0,15	m =	0,51	m ² x m/-1	-0,51	m ²
6	Arbeitszimmer mit Dachschräge bis 1,00m	W	2,75	m x	0,15	m =	0,41	m ² x m/-1	-0,41	m ²
7	Schlafzimmer mit Dachschräge bis 1,00m	W	4,22	m x	0,22	m =	0,93	m ² x m/-1	-0,93	m ²
8	Flur mit Dachschräge bis 1,00m	W	1,74	m x	0,42	m =	0,73	m ² x m/-1	-0,73	m ²
9	Arbeitszimmer mit Dachschräge bis 1,00m	W	4,18	m x	0,42	m =	1,76	m ² x m/-1	-1,76	m ²
10	Schlafzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	4,22	m x	0,99	m =	4,18	m ² x m/-2	-2,09	m ²
11	Flur mit Dachschräge bis 2,00	W	1,74	m x	0,99	m =	1,72	m ² x m/-2	-0,86	m ²
12	Arbeitszimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	4,18	m x	0,99	m =	4,14	m ² x m/-2	-2,07	m ²
13	Schlafzimmer	W	4,96	m x	4,21	m =	20,88	m ² x m	20,88	m ²
14	Badezimmer	W	3,38	m x	2,19	m =	7,40	m ² x m	7,40	m ²
15	Arbeitszimmer Teilfläche 1	W	4,93	m x	2,57	m =	12,67	m ² x m	12,67	m ²
16	Arbeitszimmer Teilfläche 2	W	2,61	m x	1,60	m =	4,18	m ² x m	4,18	m ²
17	Flur	W	2,54	m x	1,74	m =	4,42	m ² x m	4,42	m ²
18	abzüglich Treppenloch	W	1,65	m x	1,74	m =	2,87	m ² x m/-1	-2,87	m ²

Wohnen: 119,96 m²

Gewerbe: 0,00 m²

Gesamt Wohnen: 119,96 m²

Gesamt Gewerbe: 0,00 m²

Exposé - Grundrisse



Gemrigheim

04.10.2024

Ort und Datum

Mehmet Tas

Name Besichtigter

Mehmet Tas

Unterschrift Besichtigter

Wohnfläche

- Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich entsprechend den nachstehenden Grundsätzen der Wohnflächenverordnung (WoFV).
- Alle gewöhnlichen, zum Ortstermin zugänglich gemachten, augenscheinlich wohngenutzten oder zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen gehen mit dem Faktor 1,0 in die Wohnflächenermittlung ein. Flächen unterhalb 1,00 m Deckenhöhe werden nicht aufgemessen. Flächen zwischen 1,00 m und 2,00 m Deckenhöhe werden aufgemessen und mit dem Faktor 0,5 berücksichtigt. Vorsprünge und Säulen von einer Größe bis zu 0,25 m² werden nicht berücksichtigt. Terrassen, Balkone und Loggien gehen mit dem Faktor 0,5 ein, jedoch gedeckelt bei max. 15% der reinen Wohnfläche.
- Die Ermittlung erfolgt durch Aufteilung in einfache geometrische Formen (Recht- und Dreiecke) und deren Aufsummierung.
- Jede abgetrennte Wohn-/Geschäftseinheit in einem Objekt ist in der Wohnflächenberechnung separat aufgeführt. Erstreckt sich eine abgetrennte Einheit über mehrere Etagen, so ist die Einheit in die jeweiligen einzelnen Ebenen unterteilt aufgeführt.



Grundrisskizze

- Die Grundrisskizze wird auf Grundlage der zuvor für die pauschalisierte Wohnflächenberechnung ermittelten Maße erstellt.
- Analog zur pauschalisierten Wohnflächenberechnung wird ebenso vereinfacht vorgegangen. Es werden nicht alle Details in der Grundrisskizze dargestellt. So zeigt die Grundrisskizze die Positionen von Türen und Fenstern auf, jedoch keine Höhenangabe zu den Fenstern. Bei der Grundrisskizze eines Dachgeschosses erfolgt kein Ausweis von Höhenlinien. Balkone, Terrassen und Loggien werden in der Grundrisskizze als außenliegende Flächen dargestellt. Sie werden nicht als Räume und somit nicht hinsichtlich ihrer Flächen betrachtet. Es erfolgt keine Angabe von Wandstärken.

Hinweis zum Leistungsumfang

- Wohnflächen im Keller, Dachgeschoss oder Spitzboden müssen für eine wohnwirtschaftliche Nutzung bestimmten rechtlichen – mitunter regional unterschiedlichen – Anforderungen entsprechen. Es werden weder Unterlagen zum Objekt angefordert noch eingesehen, welcher Art auch immer. Es erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz, zur Luftqualität (z.B. Schimmel-/Pilzbefall) oder der baurechtlichen Legalität des Objektes, von Objektteilen oder dessen Nutzung. Es kann daher ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass bei von uns erfassten Räumen/Wohnflächen bestimmte rechtliche Anforderungen nicht erfüllt sind.

Exposé - Grundrisse

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 88.33 m² · WOHNFLÄCHE: 86.50 m² · RÄUME: 6



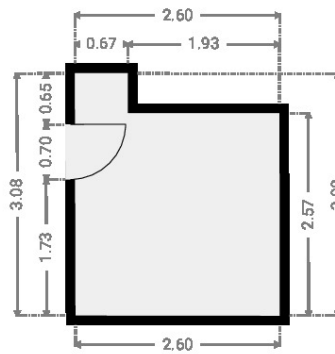
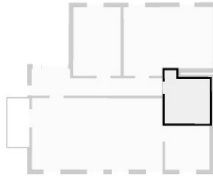
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

0 1 2 3m
1:62
Page 1/8

Exposé - Grundrisse

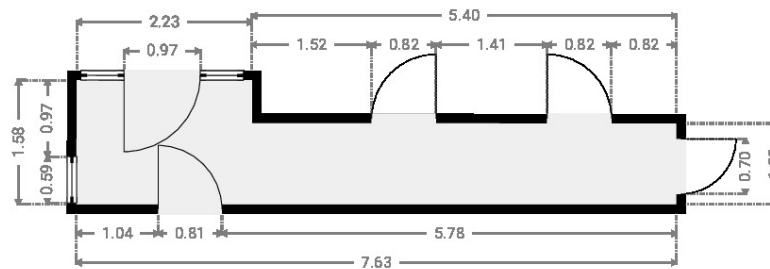
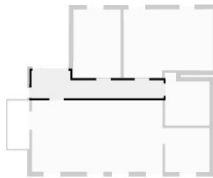
▼ Badezimmer Dach

BREITE: 2.60 m · LÄNGE: 3.08 m
BEREICH: 7.02 m² · UMFANG: 11.36 m

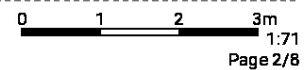


▼ Flur Dach

BREITE: 7.63 m · LÄNGE: 1.58 m
BEREICH: 9.09 m² · UMFANG: 18.42 m



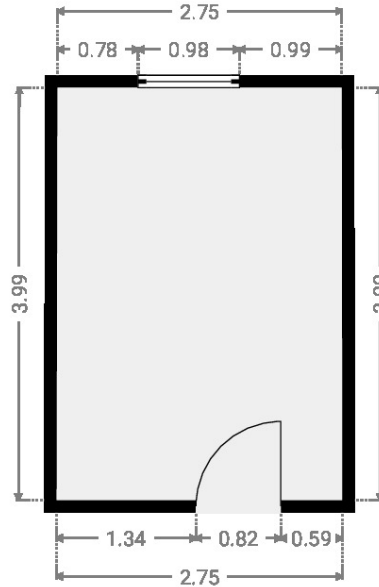
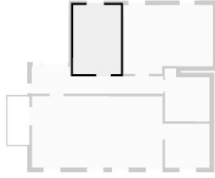
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH



Exposé - Grundrisse

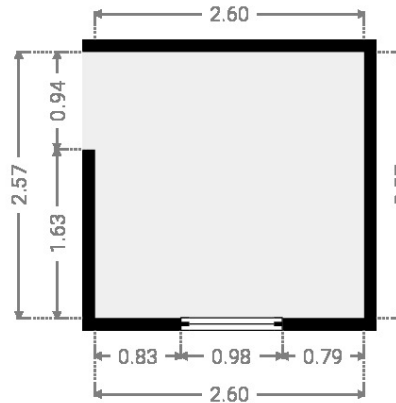
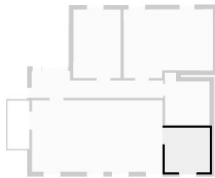
▼ Kinderzimmer Dach

BREITE: 2.76 m · LÄNGE: 3.99 m
BEREICH: 11.00 m² · UMFANG: 13.49 m



▼ Küche Dach

BREITE: 2.60 m · LÄNGE: 2.57 m
BEREICH: 6.68 m² · UMFANG: 10.34 m



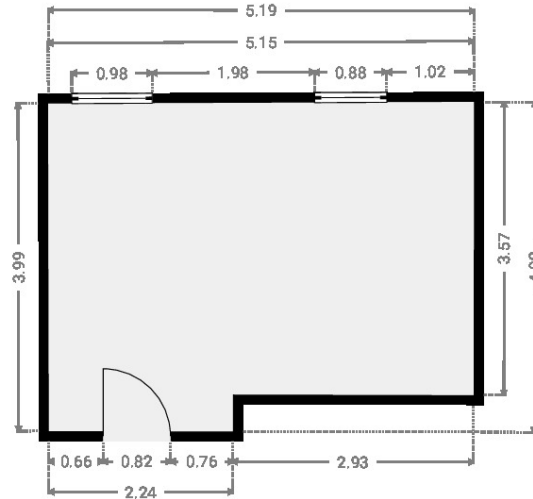
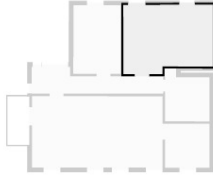
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:54
Page 3/8

Exposé - Grundrisse

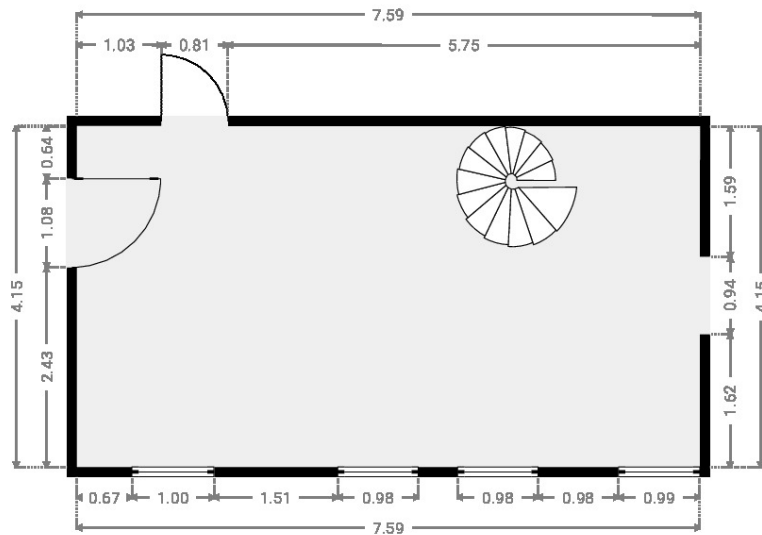
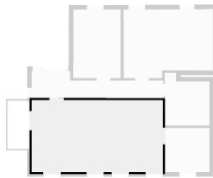
▼ Schlafzimmer Dach

BREITE: 5.19 m · LÄNGE: 4.02 m
BEREICH: 19.42 m² · UMFANG: 18.37 m

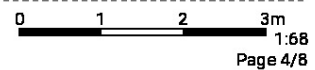


▼ Wohnzimmer Dach

BREITE: 7.59 m · LÄNGE: 4.15 m
BEREICH: 31.51 m² · UMFANG: 23.48 m



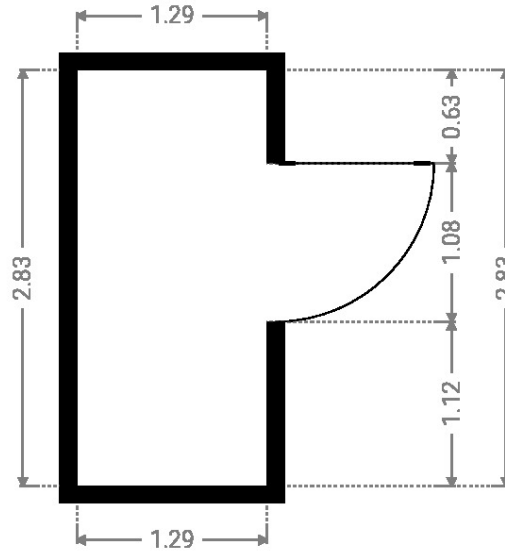
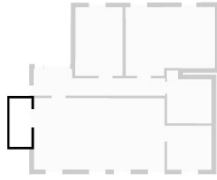
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH



Exposé - Grundrisse

▼ Balkon Dach

BREITE: 1.29 m · LÄNGE: 2.83 m
BEREICH: 3.65 m² · UMFANG: 8.24 m



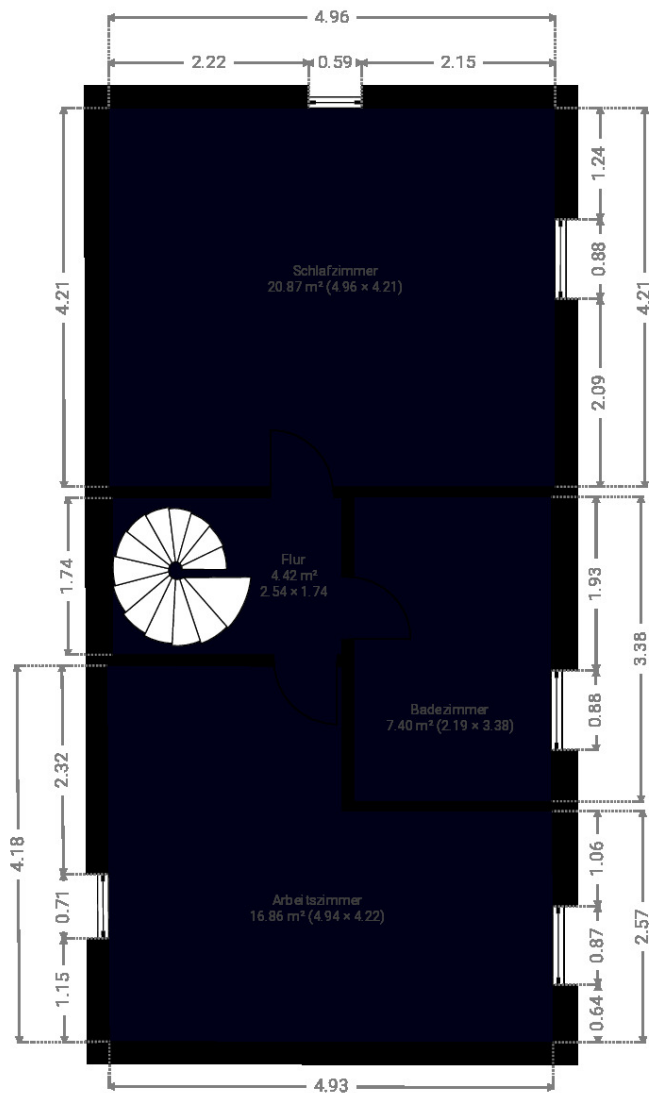
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:38
Page 5/8

Exposé - Grundrisse

▼ Spitzboden

GESAMTFLÄCHE: 49.53 m² · WOHNFLÄCHE: 49.53 m² · RÄUME: 4



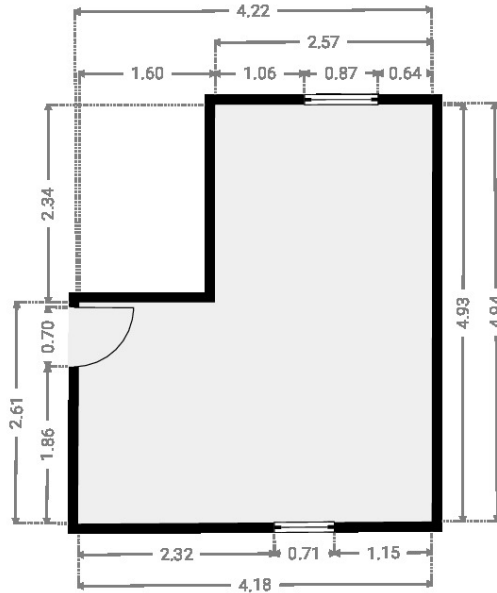
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

0 1 2 3m
1:62
Page 6/8

Exposé - Grundrisse

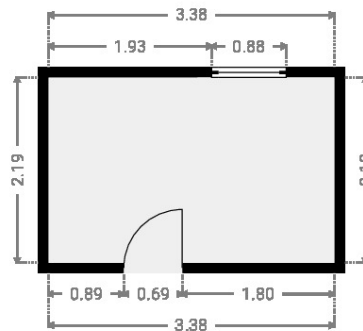
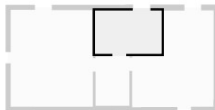
▼ Arbeitszimmer Spitzboden

BREITE: 4.22 m · LÄNGE: 4.94 m
BEREICH: 16.86 m² · UMFANG: 18.23 m

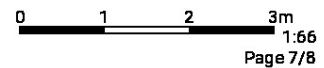


▼ Badezimmer Spitzboden

BREITE: 3.38 m · LÄNGE: 2.19 m
BEREICH: 7.40 m² · UMFANG: 11.14 m



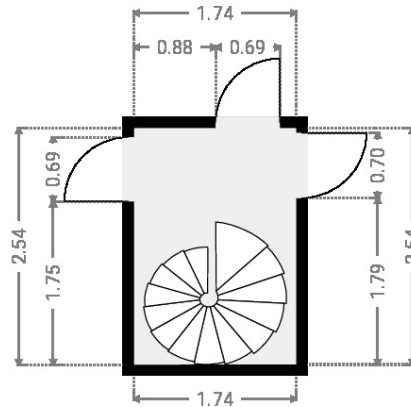
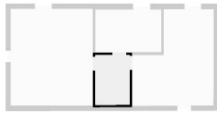
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH



Exposé - Grundrisse

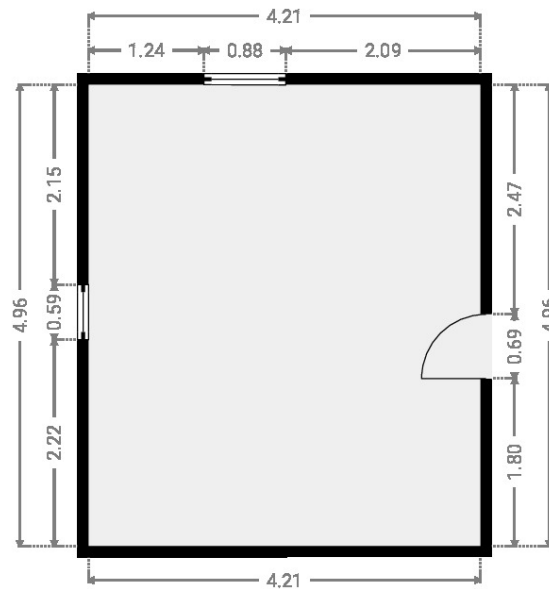
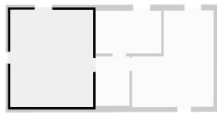
▼ Flur Spitzboden

BREITE: 1.74 m · LÄNGE: 2.54 m
BEREICH: 4.42 m² · UMFANG: 8.56 m



▼ Schlafzimmer Spitzboden

BREITE: 4.21 m · LÄNGE: 4.96 m
BEREICH: 20.87 m² · UMFANG: 18.34 m



Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

