

# Exposé

## Maisonette in Ludwigshafen

### Provisionsfrei: Maisonette 5 Z auf 2 Etagen



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	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen im Zentrum von Ludwigshafen.

Idealer Zuschnitt mit bis zu 4 Schlafzimmern, 2 Badezimmern. Ebenfalls gut geeignet für Home-Office mit 2 separaten abgeschlossenen Einzelzimmern.

Die Wohnung liegt im dritten Stock, ohne Aufzug.

Raumaufteilung mit 2 Badezimmern läßt auch eine Nutzung für eine WG zu.

Komplettrenovierung und Aufteilung in ETW in 1993, Wohnung wurde 2025 neu gestrichen

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Zentral gelegen, wenige Minuten zur nächsten ÖPNV Haltestelle, in 20 Minuten erreicht man Mannheim, in 45 Minuten ist man in Heidelberg

### **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 <sup>2</sup> 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

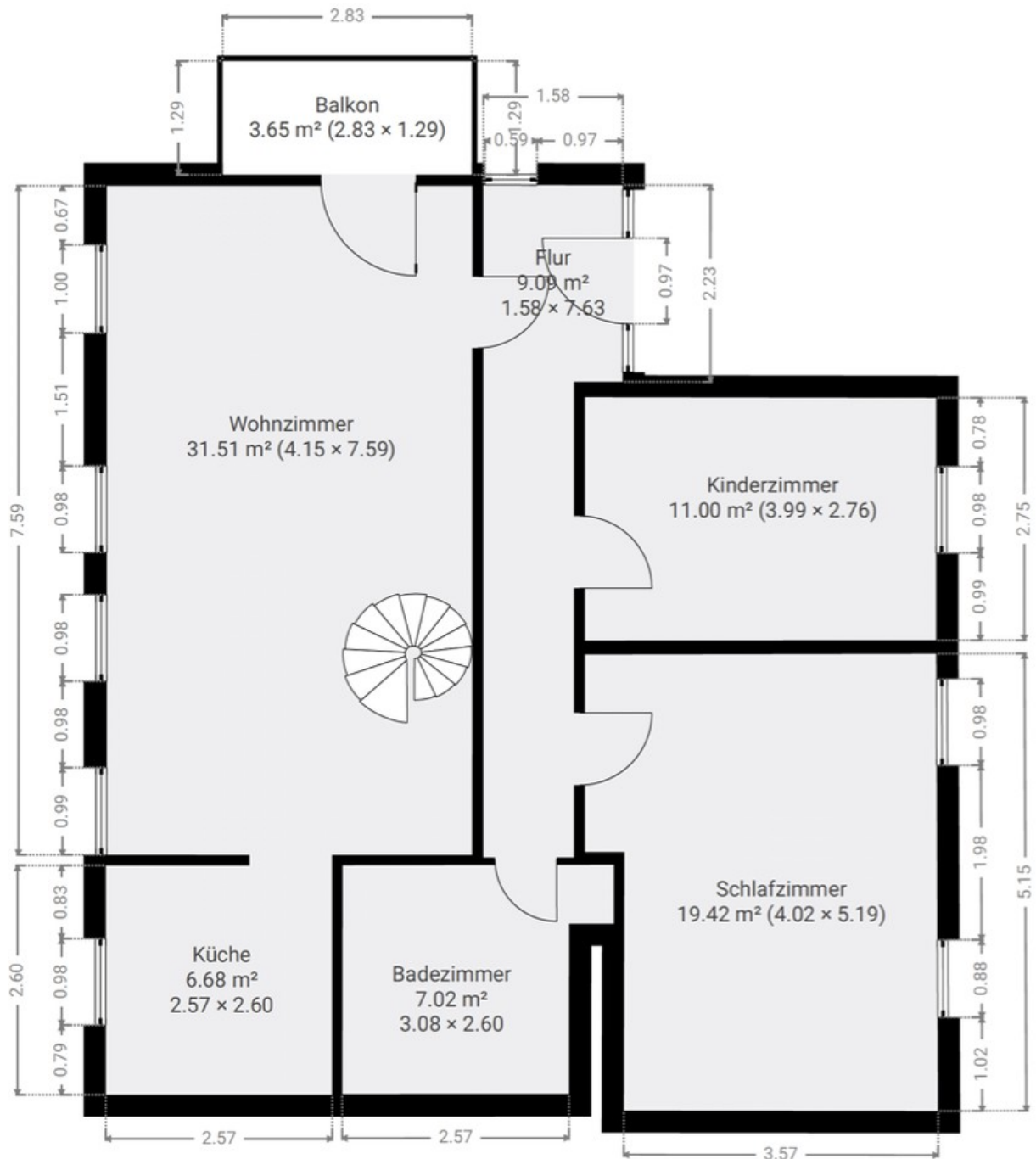


Balkon

# Exposé - Grundrisse

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 88.33 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 86.50 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6

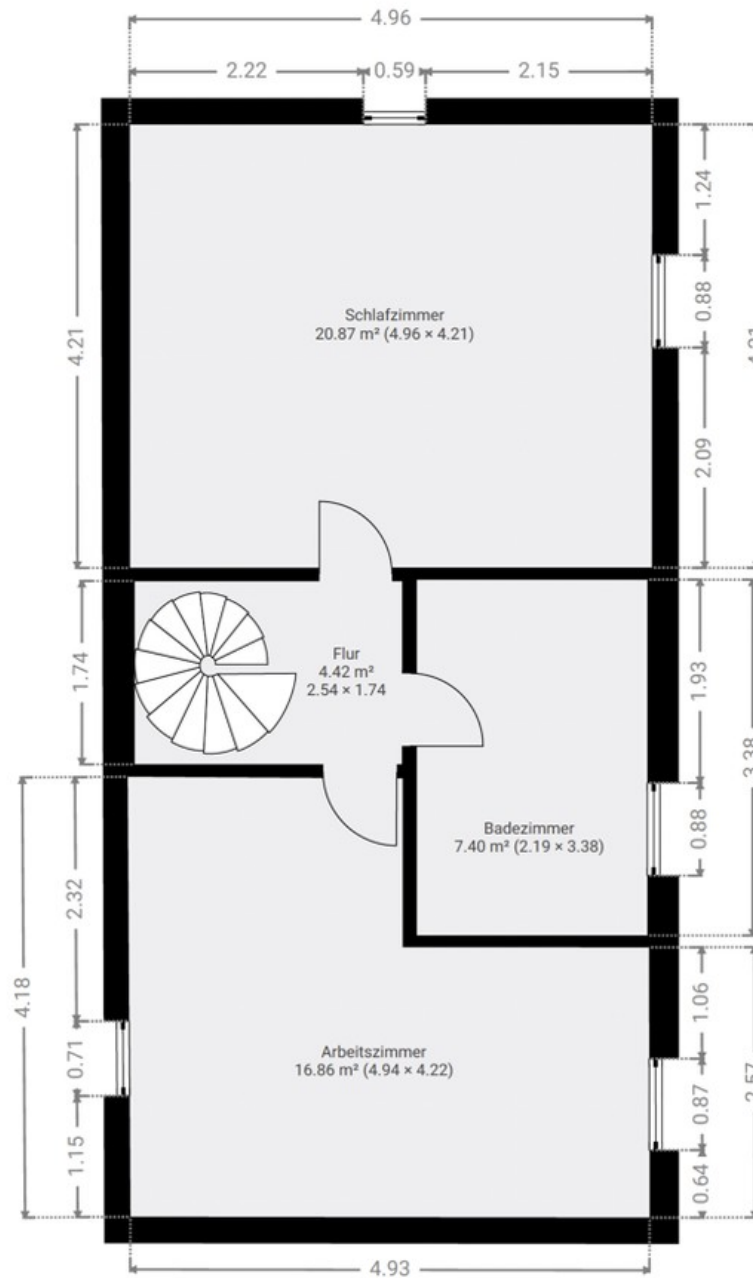


Grundriss 3 OG

# Exposé - Grundrisse

▼ Spitzboden

GESAMTFLÄCHE: 49.53 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 49.53 m<sup>2</sup> · RÄUME: 4



Grundriss 4 OG

# Exposé - Grundrisse



## Pauschalisierte Wohnflächenberechnung inkl. Grundrisserstellung

<b>Straße HNr.</b> Rohrlachstr. 5	<b>PLZ Ort</b> 67063 Ludwigshafen am Rhein
<b>Objekt</b> Eigentumswohnung	<b>Zusatz</b>



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

# Exposé - Grundrisse



<b>Weitere Teilnehmer</b> Name und Funktion der Personen, welche an der Besichtigung teilgenommen haben	ja - Maklerin
<b>Aufmass vollständig</b> Die weiteren Teilnehmer haben Zugang zu allen Räumen gewährt und ein Aufmass ermöglicht.	Ja
<b>Anmerkungen des Besichtigers</b> Besonderheiten und Abweichungen, die bei der Besichtigung festgestellt wurden	
<b>Auftragsoption</b> Pauschalisierte Wohnflächenberechnung	✓
<b>Auftragsoption</b> 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 <sup>2</sup> x m/-2	-0,24 m <sup>2</sup>
		2 Wohnzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	1,00 m x	0,75 m =	0,75 m <sup>2</sup> x m/-2	-0,38 m <sup>2</sup>
		3 Küche mit Dachschräge bis 2,00m	W	0,86 m x	0,75 m =	0,64 m <sup>2</sup> x m/-2	-0,32 m <sup>2</sup>
		4 Küche mit Dachschräge bis 2,00m	W	0,78 m x	0,75 m =	0,58 m <sup>2</sup> x m/-2	-0,29 m <sup>2</sup>
		5 Kinderzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	0,79 m x	0,75 m =	0,59 m <sup>2</sup> x m/-2	-0,30 m <sup>2</sup>
		6 Schlafzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	3,87 m x	0,75 m =	2,90 m <sup>2</sup> x m/-2	-1,45 m <sup>2</sup>
		7 Flur Teilfläche 1	W	2,23 m x	0,55 m =	1,23 m <sup>2</sup> x m	1,23 m <sup>2</sup>
		8 Flur Teilfläche 2	W	7,63 m x	1,03 m =	7,86 m <sup>2</sup> x m	7,86 m <sup>2</sup>
		9 Kinderzimmer	W	3,99 m x	2,75 m =	10,97 m <sup>2</sup> x m	10,97 m <sup>2</sup>
		10 Schlafzimmer Teilfläche	W	5,12 m x	3,57 m =	18,28 m <sup>2</sup> x m	18,28 m <sup>2</sup>
		11 Schlafzimmer Teilfläche 2	W	2,24 m x	0,45 m =	1,01 m <sup>2</sup> x m	1,01 m <sup>2</sup>
		12 Badezimmer Teilfläche 1	W	0,61 m x	0,51 m =	0,31 m <sup>2</sup> x m	0,31 m <sup>2</sup>
		13 Badezimmer Teilfläche 2	W	2,57 m x	2,60 m =	6,68 m <sup>2</sup> x m	6,68 m <sup>2</sup>
		14 Wohnzimmer	W	7,59 m x	4,15 m =	31,50 m <sup>2</sup> x m	31,50 m <sup>2</sup>
		15 Balkon	W	2,83 m x	1,29 m =	3,65 m <sup>2</sup> x m/2	1,83 m <sup>2</sup>
		16 Küche	W	2,60 m x	2,57 m =	6,68 m <sup>2</sup> x m	6,68 m <sup>2</sup>
SB		1 Schlafzimmer mit Dachschräge bis 2,00m	W	4,22 m x	0,99 m =	4,18 m <sup>2</sup> x m/-2	-2,09 m <sup>2</sup>
		2 Badezimmer mit	W	3,39 m x	0,99 m =	3,36 m <sup>2</sup> x m	3,36 m <sup>2</sup>

Seite 1 von 3

# Exposé - Grundrisse



## Dachsträge bis 2,00m

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

Wohnen: 119,96 m<sup>2</sup>

Gewerbe: 0,00 m<sup>2</sup>

Gesamt Wohnen: 119,96 m<sup>2</sup>

Gesamt Gewerbe: 0,00 m<sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 86.50 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6



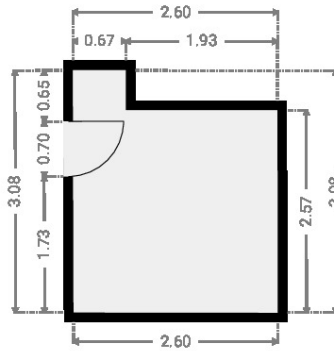
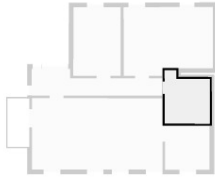
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

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

# Exposé - Grundrisse

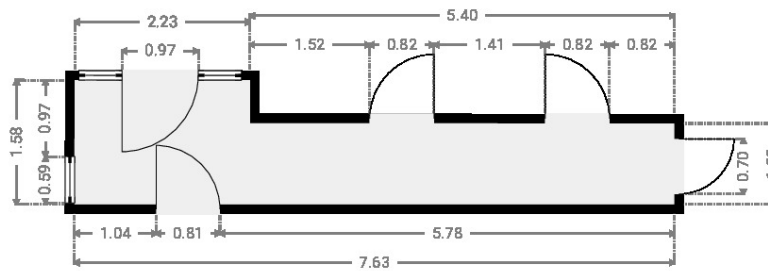
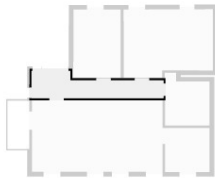
## ▼ Badezimmer Dach

BREITE: 2.60 m · LÄNGE: 3.08 m  
BEREICH: 7.02 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.36 m

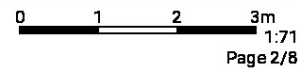


## ▼ Flur Dach

BREITE: 7.63 m · LÄNGE: 1.58 m  
BEREICH: 9.09 m<sup>2</sup> · UMFANG: 18.42 m



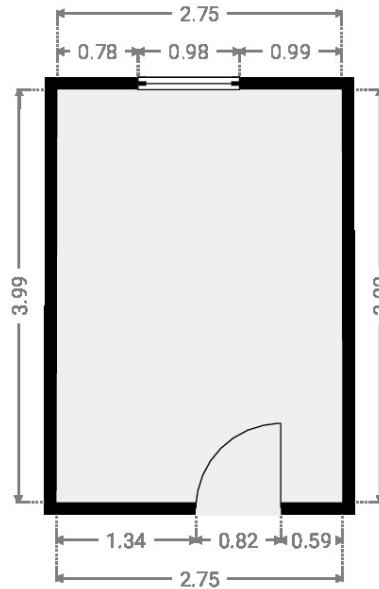
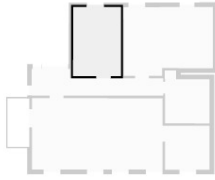
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH



# Exposé - Grundrisse

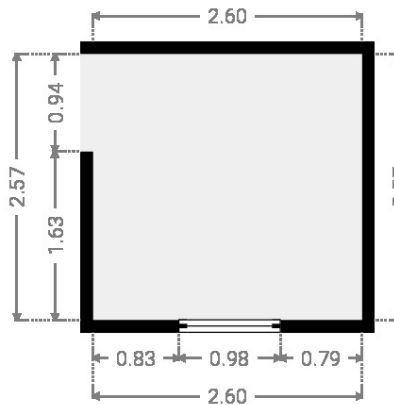
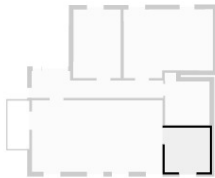
## ▼ Kinderzimmer Dach

BREITE: 2.76 m · LÄNGE: 3.99 m  
BEREICH: 11.00 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.49 m

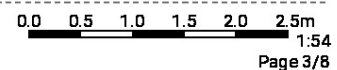


## ▼ Küche Dach

BREITE: 2.60 m · LÄNGE: 2.57 m  
BEREICH: 6.68 m<sup>2</sup> · UMFANG: 10.34 m



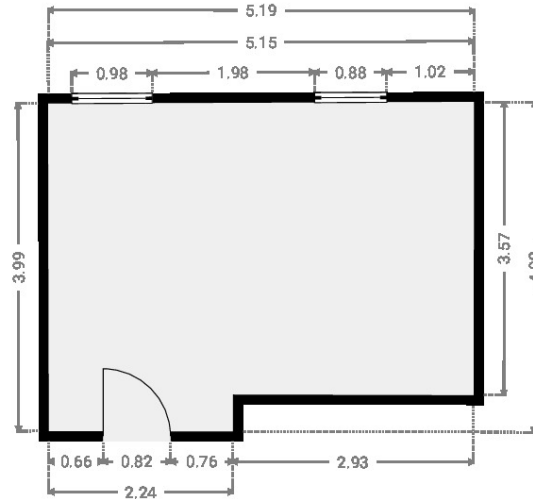
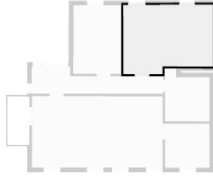
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH



# Exposé - Grundrisse

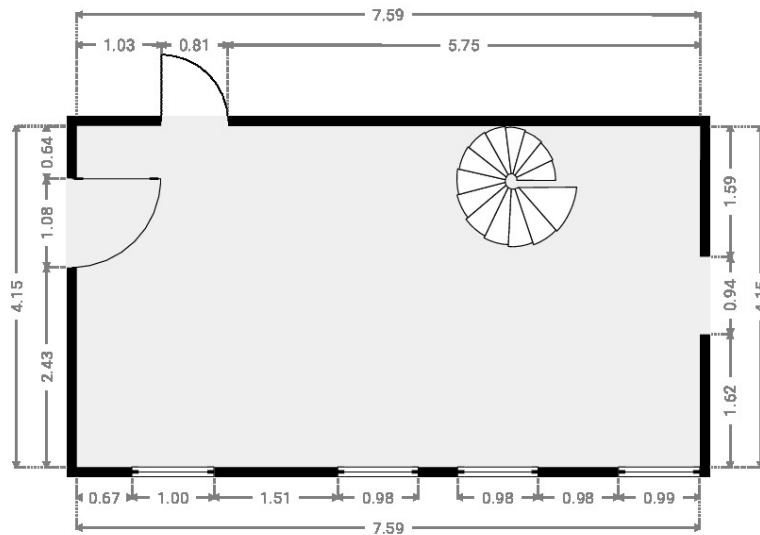
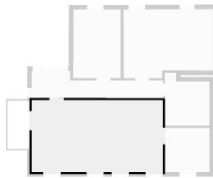
## ▼ Schlafzimmer Dach

BREITE: 5.19 m · LÄNGE: 4.02 m  
BEREICH: 19.42 m<sup>2</sup> · UMFANG: 18.37 m

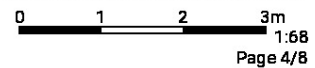


## ▼ Wohnzimmer Dach

BREITE: 7.59 m · LÄNGE: 4.15 m  
BEREICH: 31.51 m<sup>2</sup> · UMFANG: 23.48 m



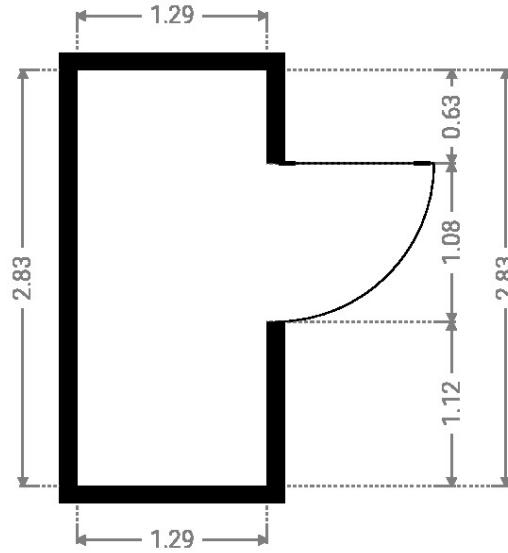
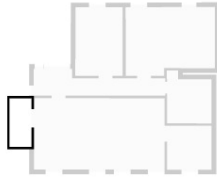
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH



# Exposé - Grundrisse

## ▼ Balkon Dach

BREITE: 1.29 m · LÄNGE: 2.83 m  
BEREICH: 3.65 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8.24 m



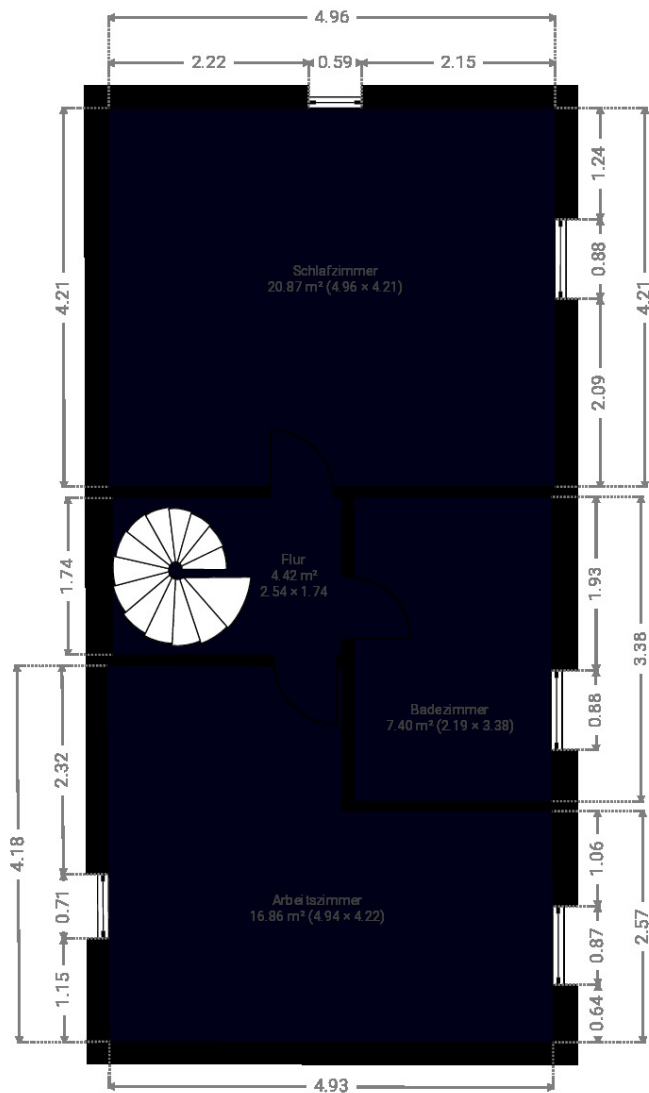
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

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

# Exposé - Grundrisse

▼ Spitzboden

GESAMTFLÄCHE: 49.53 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 49.53 m<sup>2</sup> · RÄUME: 4



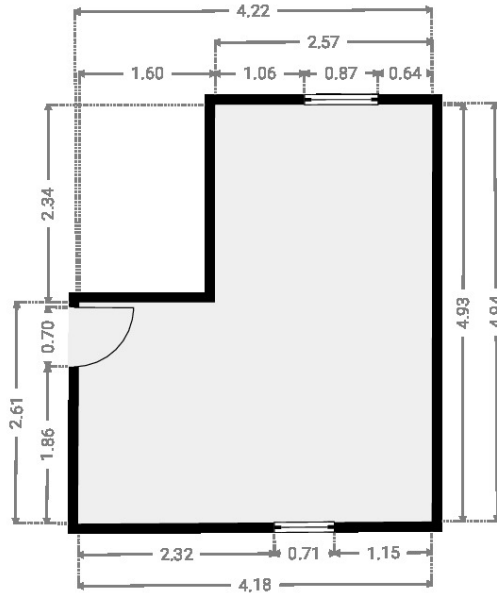
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

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

# Exposé - Grundrisse

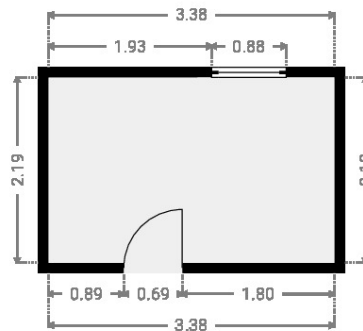
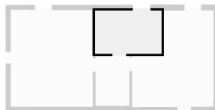
## ▼ Arbeitszimmer Spitzboden

BREITE: 4.22 m · LÄNGE: 4.94 m  
BEREICH: 16.86 m<sup>2</sup> · UMFANG: 18.23 m

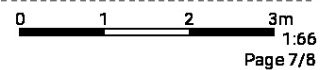


## ▼ Badezimmer Spitzboden

BREITE: 3.38 m · LÄNGE: 2.19 m  
BEREICH: 7.40 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.14 m



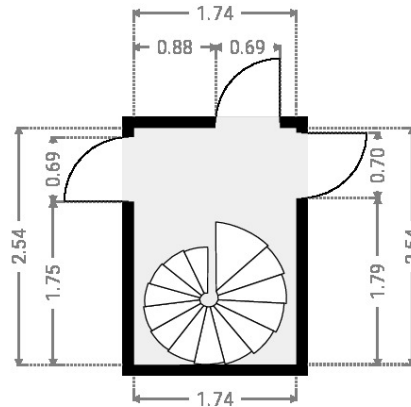
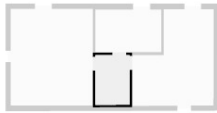
Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH



# Exposé - Grundrisse

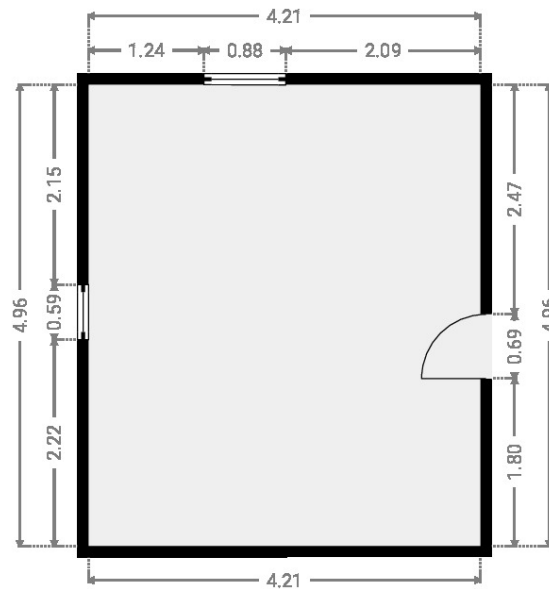
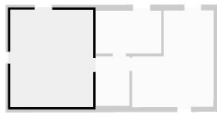
## ▼ Flur Spitzboden

BREITE: 1.74 m · LÄNGE: 2.54 m  
BEREICH: 4.42 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8.56 m



## ▼ Schlafzimmer Spitzboden

BREITE: 4.21 m · LÄNGE: 4.96 m  
BEREICH: 20.87 m<sup>2</sup> · UMFANG: 18.34 m



Haftungsbeschränkung gelten gemäß der Vertragsbestimmung der On-Geo GmbH

