

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ludwigshafen

Frisch Sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit riesiger sonniger Terasse



Objekt-Nr. OM-437811

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Castello

Dürerstraße 12
67061 Ludwigshafen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	116,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	435 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nach umfassender Sanierung präsentiert sich diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung bezugsfertig und bietet ein modernes Zuhause für anspruchsvolle Paare oder eine kleine Familie.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Wohnküche. Auf über 40 Quadratmetern bietet sie viel Platz für eine individuelle Traumküche sowie einen integrierten Wohn- und Essbereich – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnlich große, nach Südosten ausgerichtete Terrasse. Mit über 25 Quadratmetern Fläche lädt sie zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Die Terrasse ist von allen Zimmern – mit Ausnahme eines Kinderzimmers – zugänglich und wird von Pflanzkübeln eingefasst, sodass sich hier ein kleiner grüner Rückzugsort mitten in der Stadt gestalten lässt.

Drei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Neben dem Hauptbad mit Badewanne und WC steht ein zusätzliches Gäste-Bad mit Dusche und WC zur Verfügung. Damit bleibt auch bei mehreren Bewohnern genügend Komfort im Alltag.

Durch die Lage im Erdgeschoss / Hochparterre ist die Wohnung mit wenigen Stufen erreichbar - mit dem Aufzug von den Parkebenen sogar komplett stufenlos.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum mit mehr als 10 Quadratmetern Nutzfläche. Der Erwerb einer Garage im Untergeschoss des Hauses ist ebenfalls möglich.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein ordentlicher Fahrradraum im Eingangsbereich steht den Bewohnern zur Verfügung.

Dank eines engagierten Hausmeisters sowie eines zuverlässigen Reinigungsdienstes werden die Gemeinschaftsbereiche regelmäßig gepflegt und befinden sich stets in einem einladenden Zustand.

Bei den Wohnungsbildern handelt es sich um echte Bilder, keine digital erzeugten Bilder. Der aktuelle Wohnungszustand ist also exakt wie auf den Bildern ersichtlich.

Ausstattung

Im Zeitraum von Dezember 2025 bis März 2026 wurde die Wohnung aufwendig und umfassend saniert.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde unter anderem die komplette Elektroinstallation inklusive Leitungen und Verteiler erneuert. Auch die beiden Badezimmer wurden vollständig modernisiert – einschließlich der Leitungen – und mit Armaturen sowie Sanitärobjekten namhafter Hersteller ausgestattet.

In den Wohnbereichen wurden sämtliche Wände mit modernem Glattputz versehen und frisch gestrichen. In allen Wohn- und Schlafräumen wurde zudem ein hochwertiger Parkettboden verlegt, der für eine warme und elegante Wohnatmosphäre sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt: Alle Fenster der Wohnung wurden im Jahr 2025 erneuert.

Das Wohnhaus verfügt außerdem über einen vor ca. 15 Jahren komplett modernisierten Aufzug.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer verkauft, wodurch keine Provision anfällt. Gerne machen wir für Sie Besichtigungen nach Feierabend oder am Wochenende möglich.

Wir bitten Sie zu beachten, dass ausschließlich Kaufangebote von Interessenten berücksichtigt werden können, die eine (objektbezogene) Finanzierungsbestätigung bzw. einen Eigenkapitalnachweis in ausreichender Höhe vorweisen können.

Impressum:

fortis participatio GmbH

vert. durch Florian Castello

Otto-Beck-Straße 21-25

68165 Mannheim

Eingetragen im Handelsregister unter HRB 746112 (Amtsgericht Mannheim)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der ruhigsten Ecken im beliebten Stadtteil Ludwigshafen-Süd, einer zentralen und gefragten Wohnlage von Ludwigshafen am Rhein. Der Stadtteil überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege in die Innenstadt sowie eine gute Anbindung an die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung zum Berliner Platz, zur Innenstadt sowie zum Bahnhof Ludwigshafen Mitte. Von dort bestehen direkte Verbindungen in die umliegenden Städte der Region wie Mannheim oder Heidelberg. Mit dem Auto können Sie innerhalb von etwas mehr als 5 Minuten in Mannheim sein.

Auch Naturliebhaber und Freizeitaktive profitieren von der Lage. Das nahe gelegene Rheinufer sowie die Parkinsel laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig erreicht man die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten in nur wenigen Minuten.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und Nähe zu Naherholungsgebieten macht diesen Standort zu einem attraktiven Wohnumfeld für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen



Detail Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Küche



Detail Wohnen

Exposé - Galerie



Küche / Essen



Küche

Exposé - Galerie



Flur hinten



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Detail Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Detail Badezimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Eingang in den Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Details Gäste Bad



Gäste-Dusche

Exposé - Galerie



Terasse



Terasse

Exposé - Galerie



Blick von der Terasse



Blick aufs Haus

Exposé - Grundrisse

