

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ludwigshafen

**Loft mit 100 m<sup>2</sup> Wohnbereich, 40 m<sup>2</sup> Büro & Garten**



Objekt-Nr. OM-445748

### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Neef

Wegelnburgstraße 54  
67065 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	519,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Loft in Ludwigshafen-Mundenheim verbindet großzügiges Wohnen mit flexiblen Arbeits- und Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich 1953 errichtete Gebäude wurde 2013 umfassend saniert und technisch modernisiert und zu einem modernen Loft mit beeindruckender Raumwirkung umgebaut.

Herzstück des Hauses ist der 100 m<sup>2</sup> große offene Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss. Mit rund 3 m Deckenhöhe, großen Fensterflächen und Sichtestrich entsteht ein helles, großzügiges Raumgefühl mit verschiedenen Wohn- und Nutzungszonen. Die offene Küche wurde 2024 erneuert und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Ein wasserführender Kaminofen sorgt zusätzlich für eine besondere Atmosphäre und unterstützt die Wärmeversorgung.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein großzügiges Atelier bzw. Arbeitszimmer mit ca. 42 m<sup>2</sup> sowie ein modernes Bad mit großer Dusche. Das Atelier lässt sich bei Bedarf in zwei separate Zimmer aufteilen, sodass insgesamt 4–5 Zimmer möglich sind und das Haus flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen angepasst werden kann.

Das Souterrain mit separatem Zugang bietet zusätzliche vielseitige Flächen, beispielsweise für Homeoffice, Atelier, Gästezimmer oder Hobbyräume.

Das 519 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt zurückversetzt von der Straße und bietet dadurch eine angenehme Ruhe und Privatsphäre. Zwei Holzterrassen, eine Pergola sowie der Garten schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien.

Der großzügige Vorgarten bietet derzeit einen Stellplatz. Aufgrund der Grundstücksgröße bestehen zudem Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Stellplätze oder einer Garage bzw. eines Carports (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Die Lage in Ludwigshafen-Mundenheim verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Grünflächen. Der nahegelegene Zedtwitzpark sowie die schnelle Verbindung nach Mannheim machen den Standort besonders attraktiv.

Dieses Haus eignet sich besonders für Menschen, die ein individuelles Wohnkonzept mit großzügigen Räumen, Homeoffice-Möglichkeiten und Garten suchen.

## Ausstattung

- Der Garten verfügt über eine Beregnung und Tröpfchenbewässerung.
- Fußbodenheizung im EG.
- Wasserführender Kaminofen im EG
- Souterrain und OG Zentralheizung.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie liegt in einer zentralen und zugleich ruhigen Wohnlage von Ludwigshafen am Rhein, im Stadtteil Mundenheim. Die Wegelnburgstraße zeichnet sich durch ihre gute Anbindung und ein gewachsenes Wohnumfeld aus. Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und gilt als angenehm. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut ausgebaut: Der S-Bahnhof Ludwigshafen-Mundenheim sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Ludwigshafener Innenstadt, nach Mannheim und in die gesamte Rhein-Neckar-Region. Auch mit dem Auto ist die Lage günstig: Die B9 sowie die Autobahnen A61 und A650 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Neben der urbanen Infrastruktur bietet die Lage auch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Rhein sowie zahlreiche Grünflächen und Sportangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus ermöglicht die verkehrsgünstige Lage eine schnelle Anbindung an den Pfälzerwald sowie an die beliebten Wein- und Erholungsorte Bad Dürkheim und Neustadt an der Weinstraße, die in kurzer Fahrzeit erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten für Natur-, Freizeit- und Genussaktivitäten bieten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Kaminofen



Hinterer Garten

# Exposé - Galerie



OG Arbeitszimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer



Souterrain Raum I

# Exposé - Galerie



Souterrain Raum II



EG Zugang zum Garten und WC

# Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



Eingang zum Souterrain

# Exposé - Galerie



Pergola mit Terrasse



Hausansicht Südwest

# Exposé - Grundrisse

