

Exposé

Terrassenwohnung in Ludwigshafen am Rhein Hochwertiges Wohnjuwel mit spektakulärer 60 m² Wellness-Terrasse in Bestlage von LU-Süd!



Objekt-Nr. OM-468871

Terrassenwohnung

Verkauf: **354.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Wahl

67061 Ludwigshafen am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	51,20 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	527 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektübersicht & Highlights

- Objektart: Barrierefreie 3,5-Zimmer-Terrassenwohnung
- Lage: Begehrtes, ruhiges „Malerviertel“ in Ludwigshafen-Süd (Nähe Parkinsel)
- Wohnfläche: ca. 104 m² perfekt durchdachter Grundriss
- Das absolute Highlight: ca. 60 m² uneinsehbare Terrasse, eine Südost-Oase, Lounge-Ecke und beheiztem Outdoor-Whirlpool im Pavillon
- Besonderheit: Vollmöbliertes „Rundum-sorglos-Paket“ – ideal für Eigennutzer oder als Premium-Kapitalanlage
- Parken: XXL-Einzelgarage mit zusätzlicher Lagerebene

Einleitung: Urbanes Flair trifft exklusiven Wohnkomfort

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer wertbeständigen Kapitalanlage! Diese traumhafte Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten, überwiegend von Eigentümern bewohnten Wohnanlage in einer ruhigen Seitenstraße des beliebten Stadtteils Süd. Dank des stufenlosen Zugangs und des Personenaufzugs bietet diese Immobilie vollkommene Barrierefreiheit – ein zukunftssicheres Investment für jede Lebensphase. Als reine Nichtraucherwohnung präsentiert sich das Objekt in einem makellosen Zustand.

Der Grundriss: Durchdachte Großzügigkeit & Wellness-Seitentrakt

Schon beim Betreten der großzügigen Eingangsdiele spürt man das besondere Ambiente dieser Wohnung. Ein modernes Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer sorgen direkt im Entree für maximale Funktionalität.

- Wohn- & Essbereich: Das Herzstück der Wohnung bildet das offen gestaltete Esszimmer, das fließend in das lichtdurchflutete, gemütliche Wohnzimmer übergeht. Die Küche schließt sich direkt an – ein clever konzipiertes Konzept der kurzen Wege. Raumhohe und raumbreite Tür-Fenster-Elemente öffnen den gesamten Wohn- und Kochbereich optisch zur Terrasse und fluten die Räume mit natürlichem Licht.
- Der private Rückzugsort: Durch eine Zwischentür separiert, betreten Sie den privaten Schlafrakt. Die großzügige, fast quadratische Zwischendiele wurde geschickt zur inneren Wellness-Oase umfunktioniert und beherbergt eine hochwertige Infrarotsauna. Von hier aus erreichen Sie das flexible Arbeits- oder Kinderzimmer sowie das klimatisierte Master-Schlafzimmer inklusive separatem Ankleideraum. Ein modernes Badezimmer mit einer eleganten Runderdeckdusche und einer stilvollen Lackspanndecke rundet diesen privaten Trakt perfekt ab.
- Das Highlight: Die 60 m² XXL-Südterrasse mit echtem Wohnwert:

Diese Terrasse sucht ihresgleichen und verleiht der Wohnung ein exklusives „Haus-im-Haus-Gefühl“. Sie ist komplett pflegeleicht mit mediterranen Steinplatten ausgelegt und dank eines zwei Meter hohen Holz-Palisadenzauns absolut uneinsehbar. Eine wunderschöne, winterfeste Hanfpalme sorgt für Urlaubsflair im eigenen Zuhause.

Die Terrasse ist in verschiedene Erlebnisbereiche unterteilt:

1. Kulinarik-Zone: Direkt vor der Küche befindet sich der mit Verbundsicherheitsglas (VSG) fest überdachte Essbereich für gemütliche Abende bei jedem Wetter oder Essen zu jeder Essenszeit an der frischen Luft, ergänzt durch einen charmanten Grill-Pavillon.

2. Lounge-Ecke: Der Platz vor dem Wohnzimmer ist als Lounge möbliert. Hier kann man gemütlich chillen. Eine ausfahrbare Markise schützt vor der Sommersonne und hält gleichzeitig die Hitze aus den Wohnräumen fern.

3. Ganzjahres-Spa: Vor dem Schlafzimmer befindet sich das absolute Highlight – ein geschützter, von außen absolut uneinsehbarer, beheizter Outdoor-Whirlpool im dreiseitig geschlossenen Pavillon, der selbst im tiefsten Winter für pure Entspannung sorgt.

Praktischer Mehrwert: Ein separates Tor im Zaun ermöglicht den direkten Zugang von der Straße. Einkäufe gelangen so auf kürzestem Weg in die Küche, und Ihre Gäste können bei Einladungen direkt auf die Terrasse gebeten werden, ohne die privaten Wohnräume zu durchqueren.

Ausstattung

Fortsetzung Objektbeschreibung:

Keller & XXL-Garage: Raumwunder für höchste Ansprüche

- Der Keller: Kein typischer Verschlag, sondern ein 4 x 1,6 Meter großer, massiv gemauerter Kellerraum mit Überhöhe und eigenem Stromanschluss (ideal für zusätzliche Kühlgeräte). Schwerlastregale mit tiefen Fachböden bieten viel Lagerfläche und Stauraum.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen zudem ein Fahrrad- und ein Trockenraum bereit.

- Die Garage: Die massive Einzelgarage bietet echte Überlänge und Überhöhe. Letztere wurde durch eine eingezogene Zwischendecke als genialer Stauraum maximiert. Ein großes Rolltor sichert Ihr Fahrzeug. Das Beste: Von der überdachten Garagenzufahrt gelangen Sie über eine separate Tür direkt in den Keller des Hauses – so kommen Sie und Ihre Einkäufe immer absolut trockenen Fußes ins Haus.

Maximaler Komfort: Das „Rundum-sorglos-Paket“

Hier genießen Sie Freizeit statt Arbeit. Ein professioneller Hausmeister- und Putzservice sowie eine fachkundige Gartenpflege übernehmen alle Aufgaben außerhalb Ihrer Wohnung. Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gehwegkehren oder das Rausstellen der Mülltonnen gehören für Sie der Vergangenheit an.

Cleverer Steuervorteil beim Kauf (Für Schnellentschlossene):

Die Wohnung wird inklusive des vollständigen, hochwertigen Mobiliars und Inventars verkauft. Eine detaillierte Inventarliste wird bei ernsthaftem Interesse nach der Besichtigung übergeben. Ihr großer finanzieller Vorteil: Der Wert des Inventars kann im Notarvertrag separat ausgewiesen werden. Dies senkt die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer drastisch und spart Ihnen bares Geld!

Das Fazit: Einziehen, Aufatmen und das Leben genießen!

Diese Immobilie ist eine absolute Seltenheit auf dem Markt: Eine hochwertige, bestens ausgestattete Eigentumswohnung mit unverwechselbarem Charme und stilvollem Flair in absolut gesuchter Bestlage. Besonders die spektakuläre Wellness-Terrasse verkörpert das mediterrane Lebensgefühl des Südens und sorgt Tag für Tag für echtes Urlaubsfeeling in den eigenen vier Wänden.

Ob zur zeitnahen oder späteren Eigennutzung oder als wertstabile, renditestarke Kapitalanlage mit Premium-Vermietungspotenzial – hier investieren Sie in bleibenden Wert.

Die Devise lautet: Ankommen, begeistern lassen, kaufen, einziehen und wohlfühlen!

Provisionsfreier Privatverkauf – Ihr finanzieller Vorsprung

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Für Sie bedeutet das: Es fällt keinerlei Maklercourtage an! Bei einem Kaufpreis von 379.000 € sparen Sie dadurch im Vergleich zum Maklerkauf sofort bis zu 13.000 € an barer Münze, die Sie direkt in Ihr neues Eigenheim investieren können.

(Hinweis: Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.)

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnjuwel!

Ihr Ansprechpartner:

Andreas Wahl

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Urbanes Leben im beliebten „Malerviertel“:

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer der absolut begehrtesten Wohnlagen von Ludwigshafen am Rhein – dem südlichen Malerviertel (Stadtteil Süd). Diese Top-Adresse vereint eine angenehm ruhige, von ansprechender Architektur geprägte Nachbarschaft mit den Vorzügen einer perfekt ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur. Hier genießen Sie erstklassige Lebensqualität in einem gewachsenen, wertstabilen Umfeld.

Geschäfte des täglichen Bedarfs & Medizinische Versorgung

Alle Einrichtungen für ein komfortables Leben befinden sich in bequemer, fußläufiger Umgebung:

- Nahversorgung: Gut sortierte Lebensmittelmärkte, Discounter, traditionelle Bäckereien und Metzgereien sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- Medizinische Spitzenversorgung: Das überregional bekannte LUSANUM Gesundheitszentrum liegt direkt im Stadtteil Süd und garantiert eine lückenlose Versorgung durch zahlreiche Fachärzte und Apotheken.

Kindergärten & Schulen:

- Kindergärten: Mehrere renommierte Einrichtungen wie die Katholische Kita Herz Jesu (ca. 400 m), die Städtische Kita Süd (ca. 600 m) sowie die Kita Heilig Geist befinden sich im direkten Umkreis.
- Schulen: Die renommierte Albert-Schweitzer-Grundschule sowie hochklassige weiterführende Schulen (darunter das Geschwister-Scholl-Gymnasium und die Theodor-Heuss-Realschule plus) sind für Kinder sicher und schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Freizeit, Erholung & Kultur

Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Kulturangebot und beruhigender Natur:

- Grüne Oasen: Der wunderschöne Stadtpark auf der geschichtsträchtigen Parkinsel sowie die beliebte Rheinuferpromenade sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Sie laden täglich zum Joggen, Spazierengehen und purem Entspannen am Wasser ein.
- Kultur & Sport: Das nahegelegene Südwest-Stadion, das Hallenbad Süd sowie diverse Sportvereine bieten ein breites Freizeitprogramm. Das Stadtmuseum und das Theater im Pfalzbau in der Stadtmitte sorgen für hochkarätige kulturelle Abwechslung.
- Bildung & Business: Die nahegelegene Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft (HWG) unterstreicht die Attraktivität der Lage für Akademiker und gehobenes Klientel.

Öffentlicher Nahverkehr & Flexibilität

- Shopping & Kulinarik: Die nahegelegene Rheingönheimer Straße sowie die lebendige Innenstadt und die fußläufig erreichbare Rhein-Galerie bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés und Restaurants.
- Anbindung an den ÖPNV

Die exzellente Anbindung an den ÖPNV macht ein Auto im Alltag fast überflüssig und schont die Umwelt:

- Straßenbahn & Bus: Die Haltestellen Mundenheimer Straße und Saarlandstraße sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Linien bieten eine direkte, hochfrequente Taktung in die City und nach Mannheim.
- Perfekte Bahnanbindung: Der Bahnhof Ludwigshafen-Mitte sowie der Hauptbahnhof sind in kürzester Zeit erreicht und bieten idealen Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (S-Bahn Rhein-Neckar).

Strategische Zentralität in der Metropolregion (Entfernungen)

Autofahrer profitieren von der blitzschnellen Erreichbarkeit der wichtigsten Verkehrsachsen (B 37, B 44, A 6, A 61 und A 650). Sie wohnen im Herzen einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands:

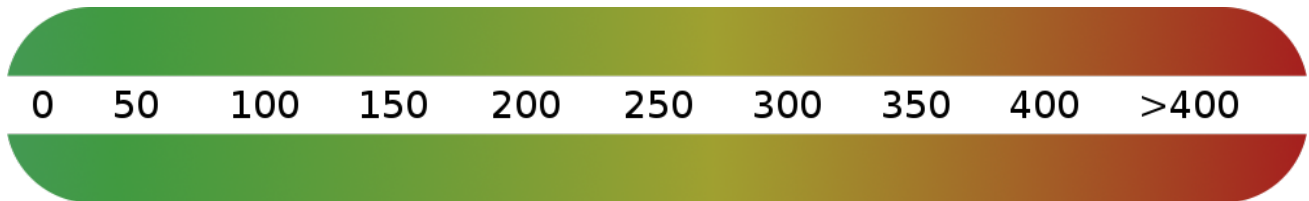
- Stadtmitte Ludwigshafen / Rheingalerie: ca. 1,5 km | ca. 5 Autominuten (perfekt mit dem Fahrrad)
- BASF (Haupttor): ca. 4 km | ca. 8–10 Autominuten (hervorragend für Pendler und Führungskräfte)
- Mannheim (Innenstadt/Quadrate): ca. 4 km | über die Konrad-Adenauer-Brücke in ca. 7 Autominuten oder direkt per Stadtbahn
- Speyer: ca. 20 km | ca. 18 Autominuten über die B 9
- Heidelberg: ca. 23 km | ca. 20 Autominuten über die A 656

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

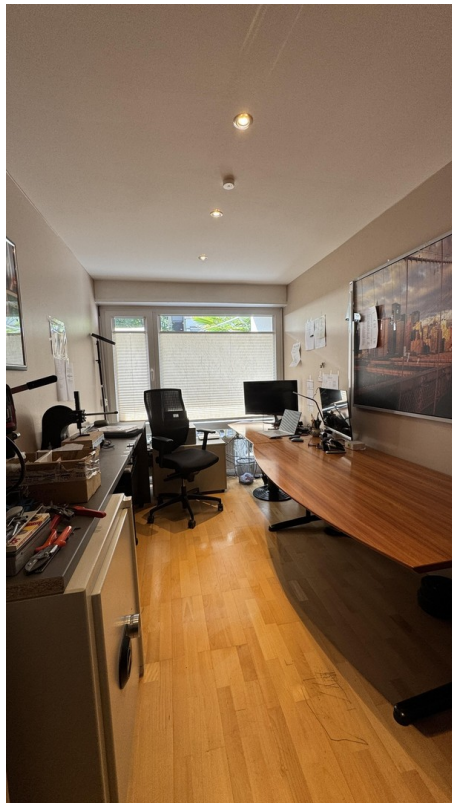


Infrarotsauna



Infrarotsauna 4 Personen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ankleide



Ankleide



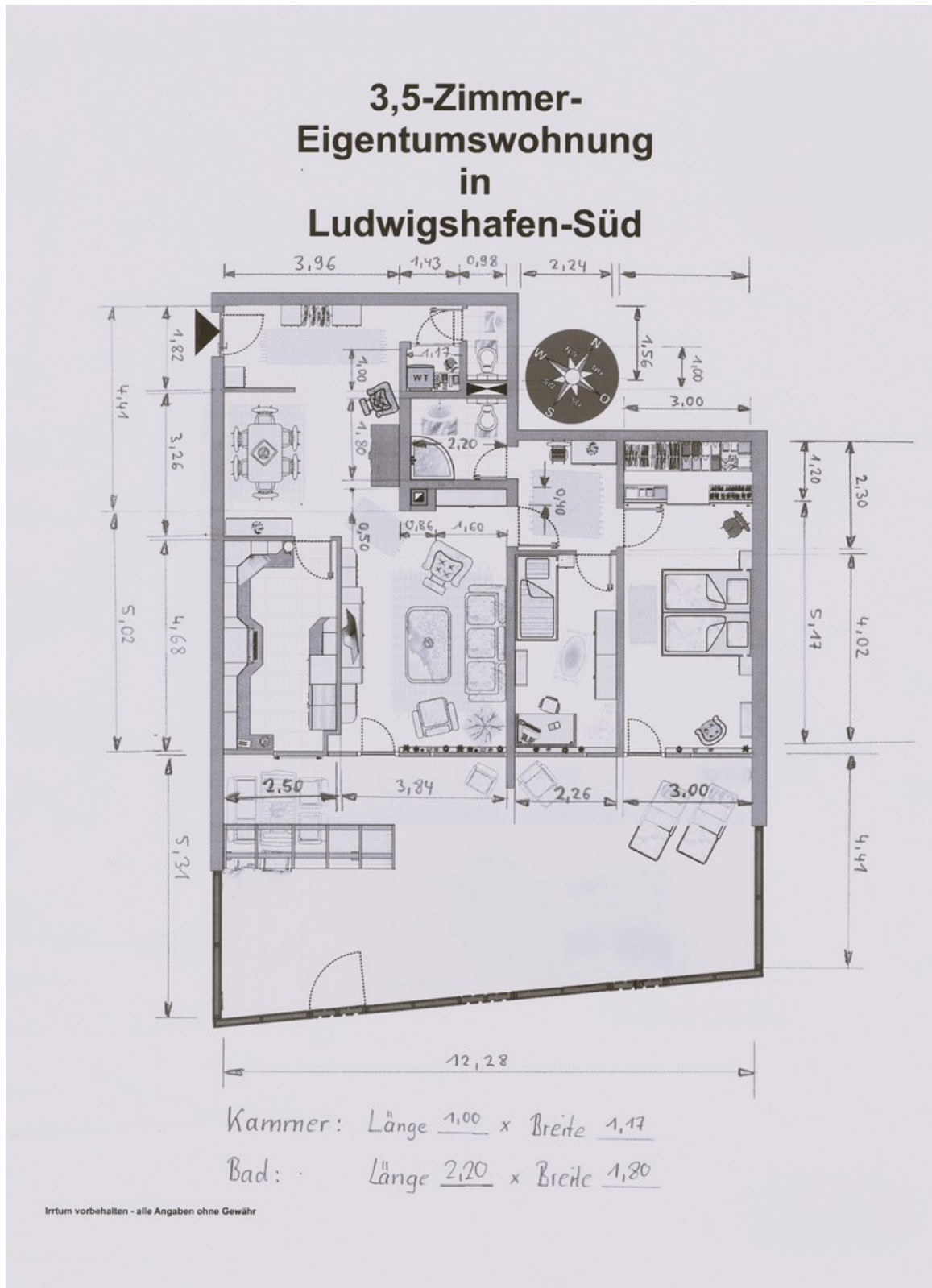
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Bemaßung

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Tabelle1

Wohnflächenberechnung

3,5-ZKB Eigentumswohnung Nr. 14

Dürerstraße 23

67061 Ludwigshafen

Eingangsdiele	1,820 m	x	3,960 m	=	7,207 m ²	=	8,008	8,008 m ²
	+ 1,430 m	x	0,560 m	=	0,801 m ²	=		
Gäste-WC	1,560 m	x	0,980 m	=	1,529 m ²	=	1,529 m ²	1,529 m ²
Kammer	1,170 m	x	1,000 m	=	1,170 m ²	=	1,170 m ²	1,170 m ²
Essen	3,260 m	x	3,960 m	=	12,910 m ²	=	12,910 m ²	12,910 m ²
Küche	4,680 m	x	2,500 m	=	11,700 m ²	=	11,700 m ²	11,700 m ²
Wohnzimmer	5,020 m	x	3,840 m	=	19,277 m ²			
	+ 1,600 m	x	0,400 m	=	0,640 m ²	=	18,041 m ²	18,041 m ²
	- 1,110 m	x	1,380 m	=	1,532 m ²			
	- 0,860 m	x	0,400 m	=	0,344 m ²			
Flur Schlafen	2,300 m	x	2,240 m	=	5,152 m ²	=	5,152 m ²	5,152 m ²
Badezimmer	2,200 m	x	1,800 m	=	3,960 m ²	=	3,960 m ²	3,960 m ²
Schlafzimmer	6,370 m	x	3,000 m	=	19,110 m ²	=	19,110 m ²	19,110 m ²
Kinderzimmer	4,020 m	x	2,260 m	=	9,085 m ²	=	9,085 m ²	9,085 m ²
Terrasse	12,280 m	x	4,860 m	=	59,681 m ²	=	59,681 m ² : 4	= 14,920 m ²

Wohnfläche gesamt

105,58 m²