

# Exposé

## Reihenhaus in Ludwigshafen

### Reihenmittelhaus mit Altbaucharakter und Garten in LU-Mundenheim



Objekt-Nr. OM-474465

#### Reihenhaus

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Christine Häußler

67065 Ludwigshafen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |           |                |                |
|-------------------|-----------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1923      | Übernahmedatum | 01.10.2026     |
| Grundstücksfläche | 222,00 m² | Zustand        | gepflegt       |
| Etagen            | 3         | Schlafzimmer   | 3              |
| Zimmer            | 4,00      | Badezimmer     | 1              |
| Wohnfläche        | 94,80 m²  | Stellplätze    | 1              |
| Energieträger     | Gas       | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme         | ab Datum  |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Jahr 1923 vereint den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Original erhaltene und aufgearbeitete Holzdielenböden sowie stilvolle Sprossenfenster mit Klappläden verleihen den Räumen eine authentische, wohnliche Atmosphäre.

Auf rund 94,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen, entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit vier Zimmern, Wohnküche, Badezimmer und Gäste-WC. Ein Kellergeschoss, der private Garten sowie ein eigener Stellplatz runden das Wohnangebot harmonisch ab – gepflegt, bezugsbereit und mit viel Raum zum Ankommen.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer sowie die Wohnküche mit Essbereich, die den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses bildet.

Das Obergeschoss bietet ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit praktischer Schranknische, ein separates Gäste-WC sowie ein flexibel nutzbares Durchgangszimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer eignet und zusätzlichen Stauraum unter der Treppe bietet.

Das Dachgeschoss profitiert von der besonderen Mansarden-Dachform mit Gauben, die für eine angenehme Raumhöhe und viel Tageslicht sorgen. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken (anthrazit gefliest) sowie eine offen gestaltete Büronische – ideal für das Arbeiten im Homeoffice.

Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot um einen Heizungsraum, eine Waschküche mit Dusche sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Charakteristische Ausstattungsmerkmale und kontinuierliche Modernisierungen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie und verbinden den Charme des Baujahres mit zeitgemäßem Wohnkomfort:

- Original erhaltene und aufgearbeitete Holzdielenböden
- Sprossenfenster mit 2-fach-Verglasung und Klappläden
- Umfassende Sanierung 2012 (inkl. Badezimmer, Gäste-WC, Elektrik und Leitungen)
- Gaszentralheizung (erneuert 2021)

So präsentiert sich das Haus als stimmiges Gesamtbild aus charaktvoller Architektur, gepflegter Substanz und zeitgemäßem Wohnkomfort. Dank der kontinuierlichen Instandhaltung bietet die Immobilie beste Voraussetzungen, um ohne größeren Modernisierungsaufwand einzuziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie ist derzeit noch vermietet. Das bestehende Mietverhältnis endet zum 30.09.2026, sodass das Haus ab Oktober bezugsfrei übergeben werden kann.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter wird auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichtet. Eine Besichtigung bietet die Möglichkeit, das Haus in seiner Gesamtheit kennenzulernen und sich einen persönlichen Eindruck von Raumaufteilung, Ausstattung und Wohnatmosphäre zu verschaffen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und direkt durch den Eigentümer.

## Lage

Die Immobilie befindet sich, umgeben von weiteren Reihen- und Siedlungseinfamilienhäusern, in Ludwigshafen-Mundenheim, einem charmanten Stadtteil mit stabiler Infrastruktur und angenehmer Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Freizeitangebote wie Schwimmbad und Eisstadion befinden sich im näheren Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über fußläufig erreichbare Haltestellen (u. a. Mundenheim Nord, Stifterstraße) gewährleistet. Auch die Erreichbarkeit der Innenstädte von Ludwigshafen (7min) und Mannheim (15 min) ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

In Mundenheim finden Sie vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser, die perfekt für Familien oder junge Berufstätige geeignet sind. Die Nachbarschaft ist sicher und bietet eine freundliche Umgebung für alle Altersgruppen. Ob Familien, junge Berufstätige oder Rentner.

Mundenheim ist ein Ort, an dem es sich gut leben lässt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 185,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F                |

## Exposé - Galerie



Terrasse + Garten

# Exposé - Galerie



Stellplatz



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Garten + Gemeinschaftsgarten



Vorderansicht



Terrasse + Garten

# Exposé - Galerie



Blick auf Gemeinschaftsgarten



Vorderansicht + Umgebung

# Exposé - Galerie



Garten + Terrasse



Rückansicht + Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Garten



Rückansicht

# Exposé - Galerie

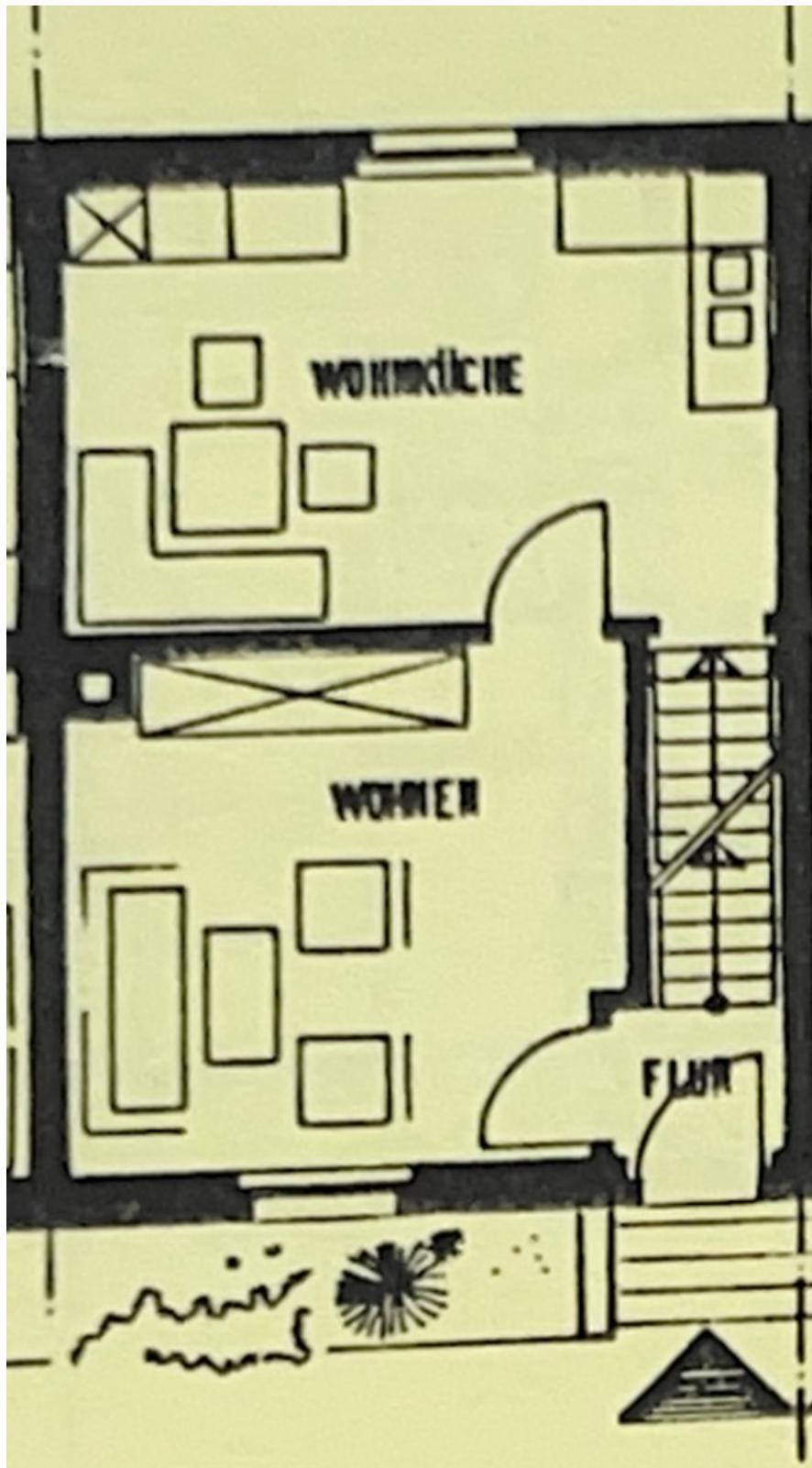


Umgebung + Stellplatz



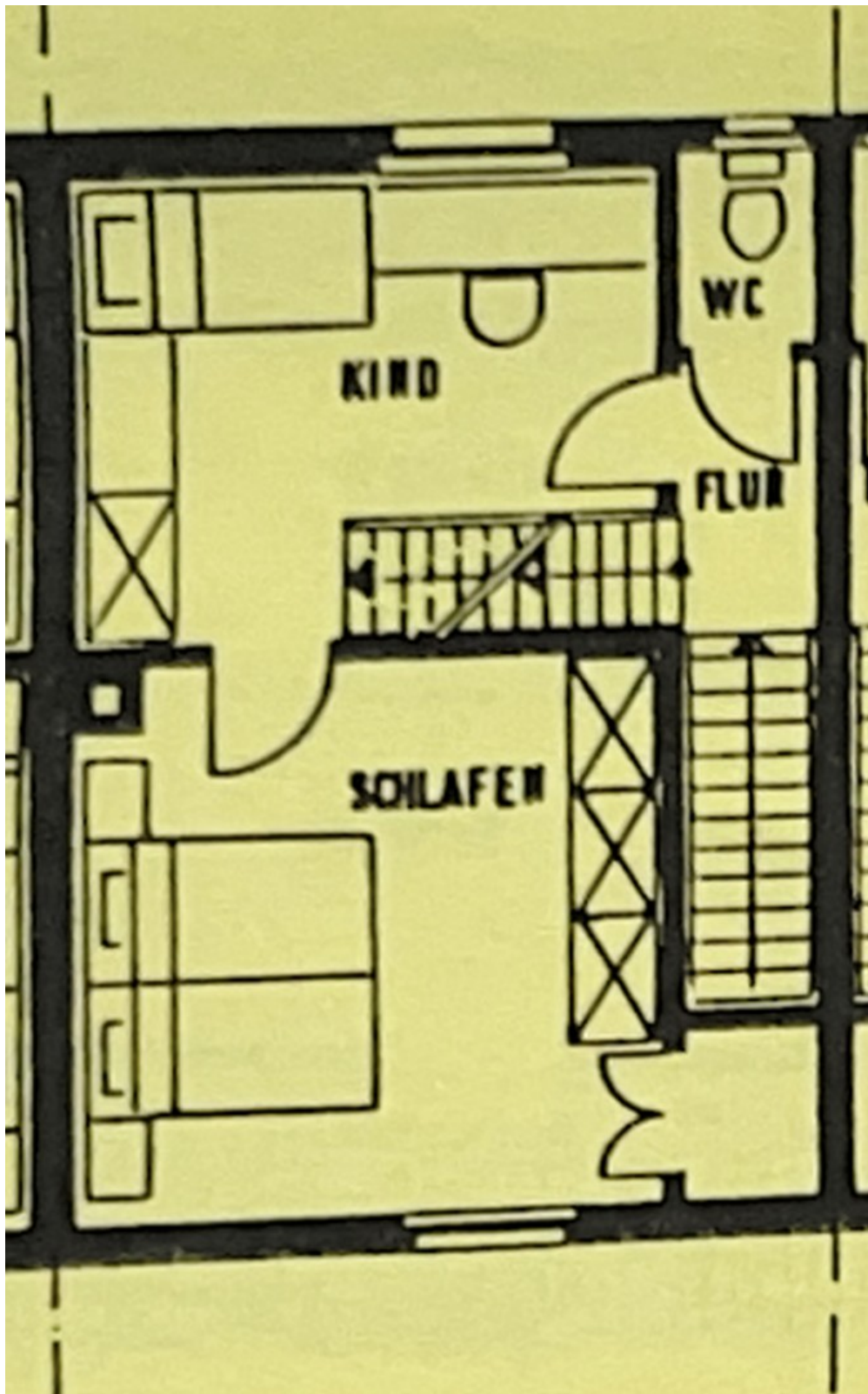
Rückansicht

# Exposé - Grundrisse



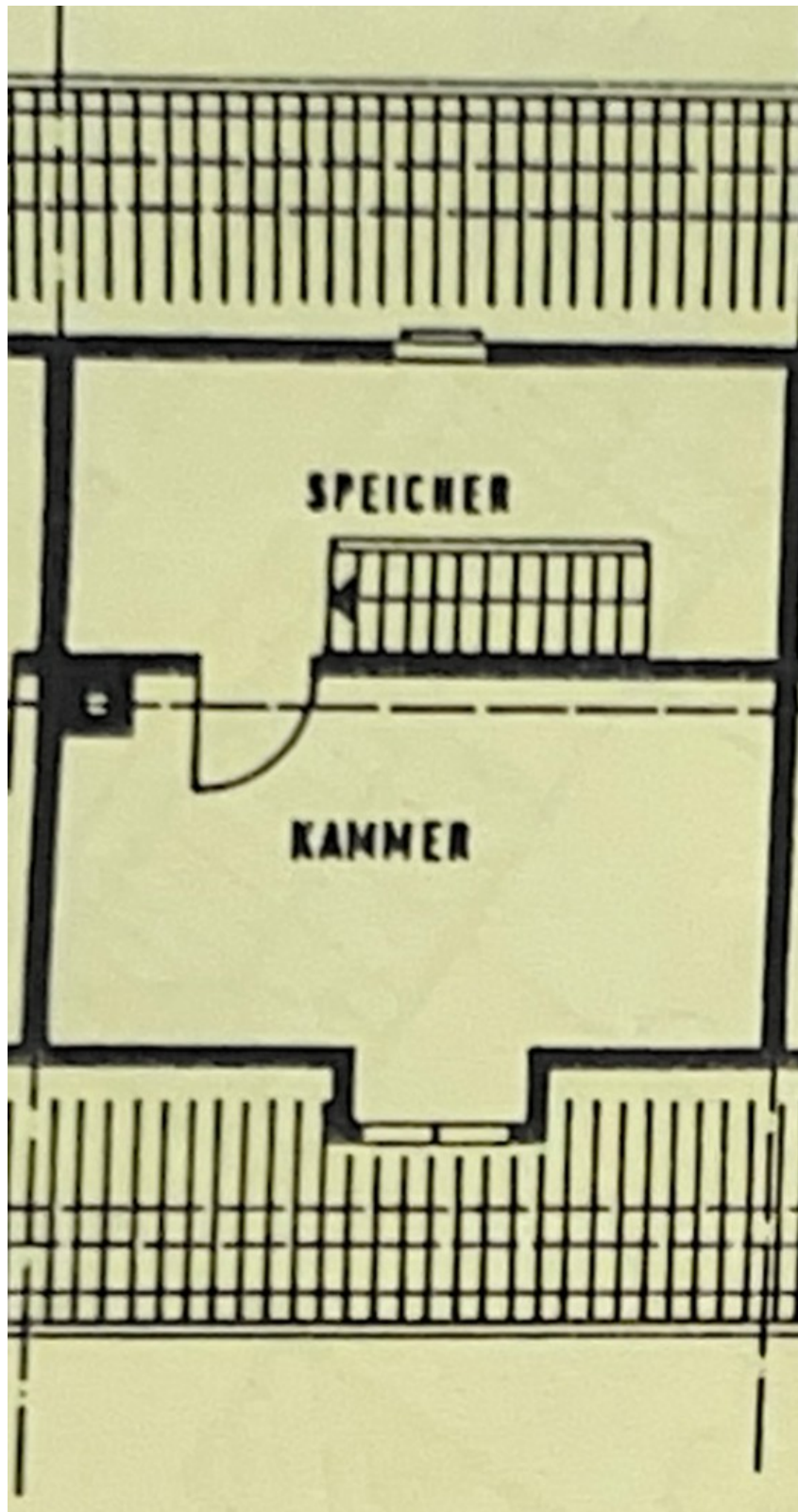
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



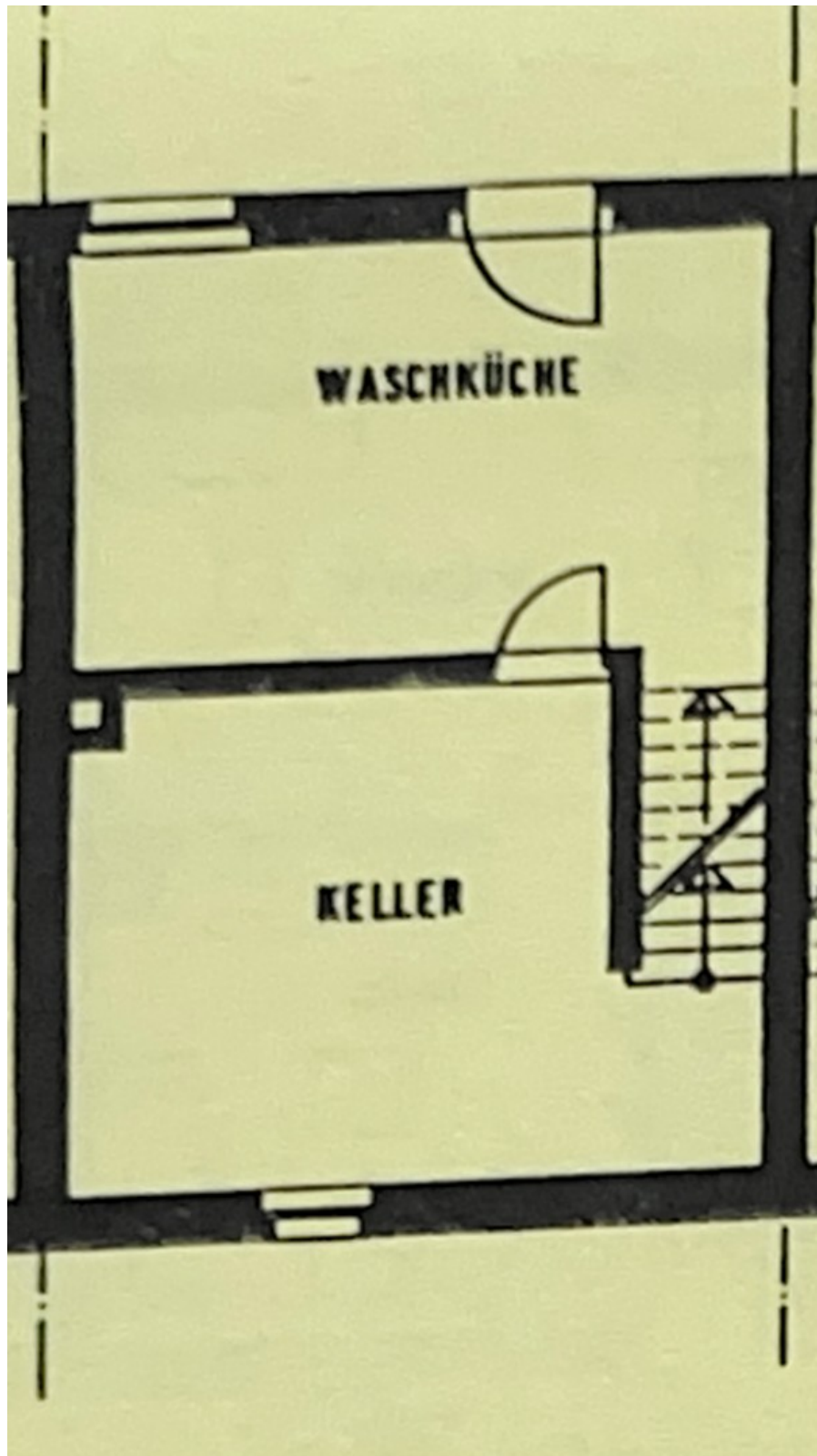
1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss (nicht aktuell)

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss