

IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage



Blücherstraße 19

67063 Ludwigshafen am Rhein

■ HINWEIS: OBJEKT IN ZWANGSVERSTEIGERUNG

Diese Immobilie wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens angeboten.

Ein Erwerb ist unter Umständen bereits ab ca. **70 % des gutachterlich ermittelten Verkehrswerts** möglich (rd. 511.000 € bei einem Verkehrswert von 730.000 €).

**Versteigerungstermin: Dienstag, 08.09.2026, 10:00 Uhr · Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein, Raum: VII,
Sitzungssaal, Adresse: Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen · Az. 3 K 78/25**

Das Objekt auf einen Blick

Objektart	Mehrfamilienhaus (10 Wohneinheiten)
Adresse	Blücherstraße 19, 67063 Ludwigshafen am Rhein
Lage	Stadtteil Hemshof, Stadtmitte Ludwigshafen
Baujahr	1931
Grundstücksfläche	325 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 440,47 m ² (zzgl. 6 Balkone)
Geschosse	Keller, EG, 1.–3. OG, ausbaufähiges Dachgeschoss
Einheiten	EG: 2 Whg. · 1.–3. OG: je 2 Whg. à ca. 48–58 m ² · DG ausbaufähig
Vermietungsstatus	vermietet
Verkehrswert lt. Gutachten	730.000 € (Stichtag 01.12.2025)
Angebot (Zwangsversteigerung)	ab ca. 70 % des Verkehrswerts = rd. 511.000 €
Versteigerungstermin	Dienstag, 08.09.2026, 10:00 Uhr, Saal VII
Zuständiges Gericht	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein, Az. 3 K 78/25

Mehr Informationen

- <https://versteigerungspool.de/zwangsversteigerungen/mehrfamilienhaus-mit-ausbaufaehigem-dachgeschoss.1339080>
- <https://www.zvg.com/objekt/211636/show>

Hinweis zur Zwangsversteigerung

Das hier vorgestellte Mehrfamilienanwesen wird im Wege der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft veräußert. Der Versteigerungstermin findet statt am:

Dienstag, 08.09.2026, 10:00 Uhr · Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein, Saal VII

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein – Abteilung Vollstreckungssachen (Immobilien), Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen · Aktenzeichen 3 K 78/25

Der von der Sachverständigen Marion Strunck (Strunck & Meinzer, Weinheim) ermittelte Verkehrswert des Objekts beträgt zum Stichtag 01.12.2025:

730.000 €

In Zwangsversteigerungsverfahren gilt nach §§ 74a, 85a ZVG eine gesetzliche Wertgrenze: Gebote, die 70 % des festgesetzten Verkehrswerts nicht erreichen, können auf Antrag eines Berechtigten im ersten Termin versagt werden bzw. der Zuschlag von Amts wegen versagt werden, wenn das Meistgebot unter 50 % liegt. Erst im ersten Versteigerungstermin bleibt diese Wertgrenze bestehen – in einem etwaigen zweiten Termin entfällt sie. In der Praxis bedeutet dies, dass ein Zuschlag rein rechnerisch bereits bei einem Gebot ab rund 70 % des Verkehrswerts möglich ist, was hier einem Betrag von ca.

511.000 €

entspricht. Interessenten sollten beachten, dass dies ein rein gesetzlich definierter Mindestwert ist – das tatsächliche Meistgebot hängt vom Bietverhalten im Termin ab und kann darüber oder darunter liegen. Eine Garantie für einen Zuschlag zu diesem Betrag besteht nicht.

Wichtige Rahmenbedingungen

- Sicherheitsleistung: 10 % des Verkehrswerts (rd. 73.000 €), sofort zu leisten; Barzahlung ist ausgeschlossen (§§ 67–70 ZVG).
- Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.
- Der Versteigerungsvermerk wurde am 09.09.2025 in das Grundbuch eingetragen.
- Das Objekt ist vermietet; eine Zwangsverwaltung besteht nicht.
- Für die Teilnahme am Termin sowie die genauen Bietbedingungen ist ausschließlich das zuständige Amtsgericht maßgeblich.

Weiterführende Informationen zum Verfahren

www.zvg-portal.de

www.versteigerungspool.de

www.zvg.com

Alle Angaben zum Zwangsversteigerungsverfahren beruhen auf der amtlichen Terminsbestimmung des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein sowie dem gerichtlichen Verkehrswertgutachten und erfolgen ohne Gewähr. Maßgeblich sind ausschließlich die Angaben des zuständigen Amtsgerichts sowie das Original-Gutachten.

Lage & Objektbeschreibung

Makrolage

Ludwigshafen am Rhein ist mit rund 170.000 Einwohnern die größte Stadt der Pfalz, Verwaltungssitz des Rhein-Pfalz-Kreises und eines der fünf Oberzentren von Rheinland-Pfalz. Die Stadt ist Stammsitz der BASF und verfügt mit dem Rheinhafen über einen der bedeutendsten Binnenhäfen Deutschlands. Die Nachbarstadt Mannheim liegt nur rund 2 km entfernt, Frankfurt am Main ist in ca. 80 km erreichbar.

Mikrolage

Das Objekt liegt im Stadtteil Hemshof, Stadtmitte Ludwigshafen, in geschlossener, mehrgeschossiger Bebauung mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung. Öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen und Geschäfte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Grundstück ist eben und verfügt über einen Garten- bzw. Hofbereich mit Südwestausrichtung.

Objektbeschreibung

Das 1931 errichtete, unterkellerte und viergeschossige Mehrfamilienhaus verfügt über ein ausbaufähiges Dachgeschoss und ist beiderseitig angebaut (Massivbauweise). Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit je 2 Zimmern, Küche und Bad; in den Obergeschossen jeweils zwei Wohnungen gleichen Zuschnitts mit hofseitigem Balkon (im 1. Obergeschoss derzeit als eine zusammenhängende Wohnung genutzt). Das Dachgeschoss ist provisorisch ausgebaut und bietet mit rd. 87,8 m² weiteres Entwicklungspotenzial.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen (Rauputz), das Dach ist als Sattel-/Giebeldach mit Tondachziegeln und sechs Gauben ausgeführt. Die Beheizung erfolgt überwiegend über Gas-Einzelöfen, in der Wohnung im 1. Obergeschoss über eine Gas-Etagenheizung. Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand mit teilweise Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Wohnflächen- & Einheitenübersicht

Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 440,47 m² (ohne Balkone; in den Obergeschossen wurden zusätzlich 6 Balkone à rd. 5 m² errichtet). Die Bruttogrundfläche liegt bei rd. 855 m². Das Dachgeschoss (zusammen ca. 87,8 m²) ist ausbaufähig, aber in der o. g. Wohnfläche nicht enthalten.

Nr.	Einheit / Lage	Wohnfläche	Bemerkung
1	Wohnung EG links	49,20 m ²	2 ZKB
2	Wohnung EG rechts	48,35 m ²	2 ZKB
3	Wohnung 1. OG links	56,38 m ²	2 ZKB, Balkon
4	Wohnung 1. OG rechts	57,87 m ²	2 ZKB, Balkon (aktuell mit Nr. 3 zusammengelegt)
5	Wohnung 2. OG links	57,61 m ²	2 ZKB, Balkon
6	Wohnung 2. OG rechts	58,04 m ²	2 ZKB, Balkon
7	Wohnung 3. OG links	55,81 m ²	2 ZKB, Balkon
8	Wohnung 3. OG rechts	57,21 m ²	2 ZKB, Balkon
9	Dachgeschoss links	43,21 m ²	ausbaufähig, nicht angerechnet
10	Dachgeschoss rechts	44,58 m ²	ausbaufähig, nicht angerechnet

Ertrags- & Wertsituation

Das Gutachten wurde im Ertragswertverfahren gem. §§ 27–34 ImmoWertV erstellt. Grundlage sind die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten (8,00–10,00 €/m² je nach Ausstattung) sowie ein Liegenschaftszinssatz von 2,90 %.

Jährlicher Rohertrag (marktüblich)	rd. 49.862 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	rd. 10.036 €
Bodenwert (beitragsfrei)	rd. 122.000 €
Restnutzungsdauer Gebäude	24 Jahre (fiktives Baujahr 1969)
Ertragswert / Verkehrswert	730.000 €

Die vollständigen Berechnungsgrundlagen sind dem Original-Verkehrswertgutachten der Sachverständigen Marion Strunck (Strunck & Meinzer, Weinheim, AZ. LU 3K78/25 vom 18.12.2025) zu entnehmen.

Bildergalerie



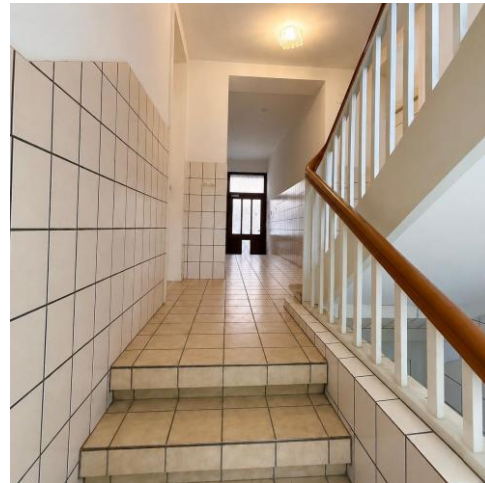
Straßenansicht



Straßenansicht mit Hausnummer



Rückansicht vom Hof



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Treppenhaus, Blick von oben



Treppenhaus, oberes Geschoss



Treppenhaus, Detailansicht



Flurbereich im Dachgeschoss



Hofbereich



Hofbereich 1



Hofbereich, Scheune

Rechtliche Hinweise

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen auf Grundlage der amtlichen Terminbestimmung des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein (Az. 3 K 78/25) sowie des Verkehrswertgutachtens der Sachverständigen Marion Strunck (Strunck & Meinzer, Weinheim, Stichtag 01.12.2025) erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen; maßgeblich sind ausschließlich die Originalunterlagen des zuständigen Amtsgerichts sowie das Original-Verkehrswertgutachten.

Dieses Dokument stellt keine Rechts- oder Anlageberatung dar und ersetzt nicht die Teilnahme am gerichtlichen Verfahren oder die Rücksprache mit dem Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein.