Ludwigshafen am Rhein

Wohnkomfort trifft Qualität – moderne Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 26239739



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93.92 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Auf einen Blick

Objektnummer	26239739
Wohnfläche	ca. 93.92 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1961

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

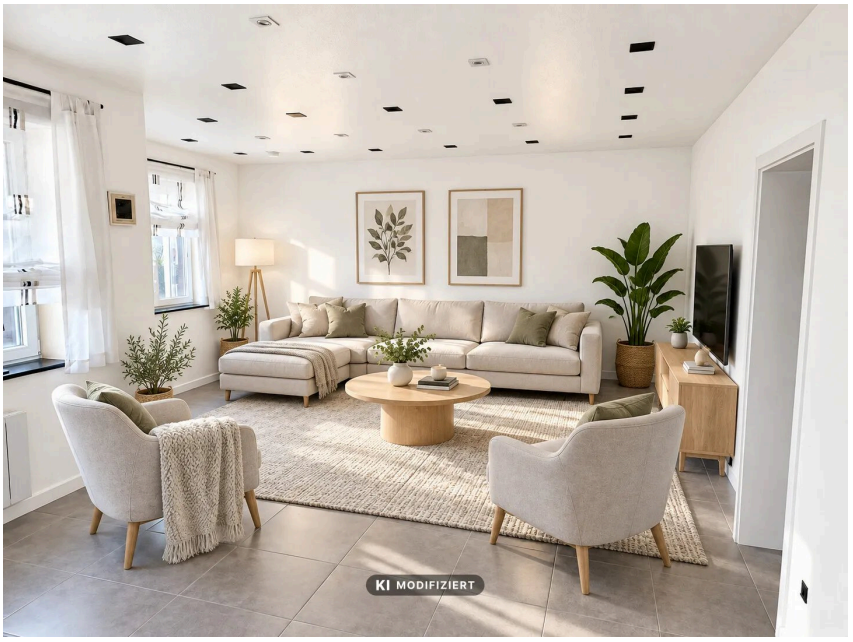
Auf einen Blick: Energiedaten

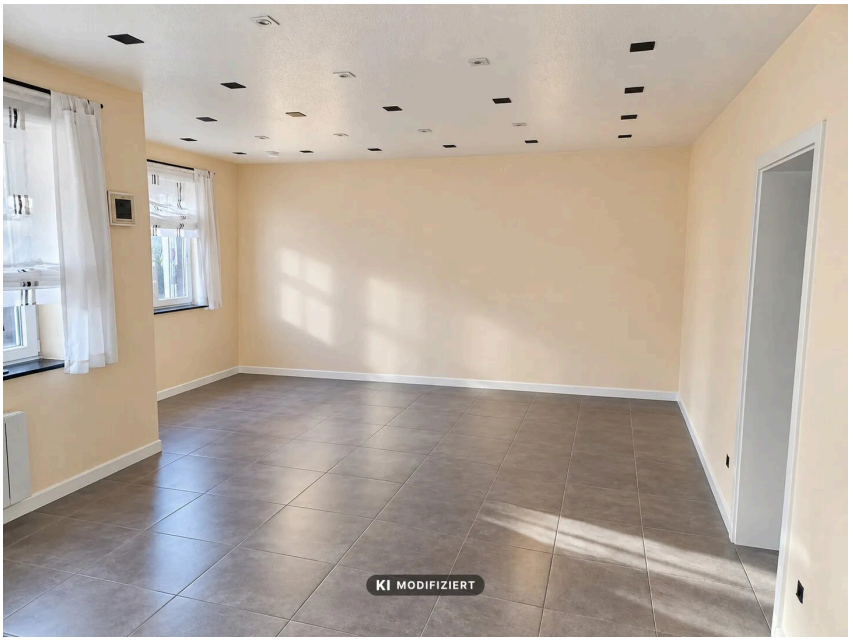
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.05.2027
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	139 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Die Immobilie

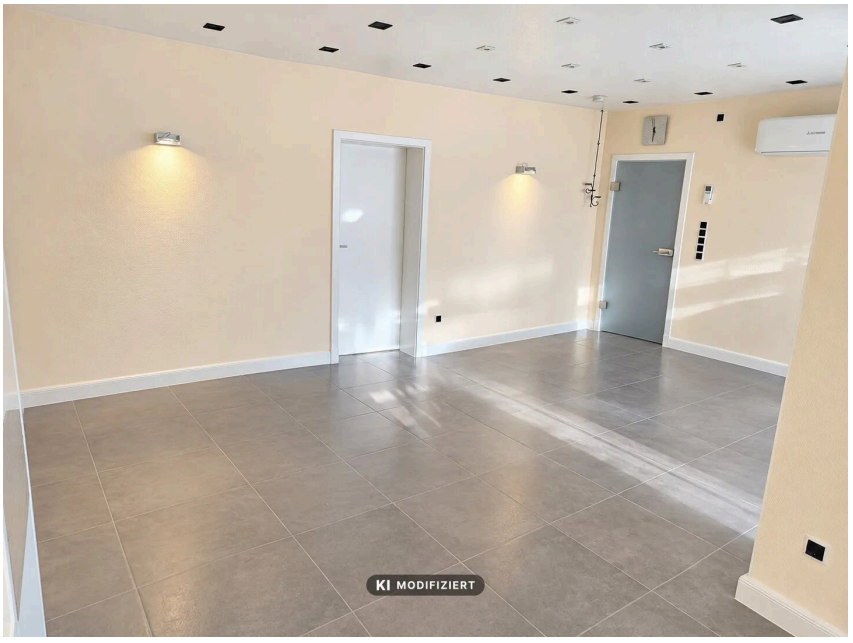




Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

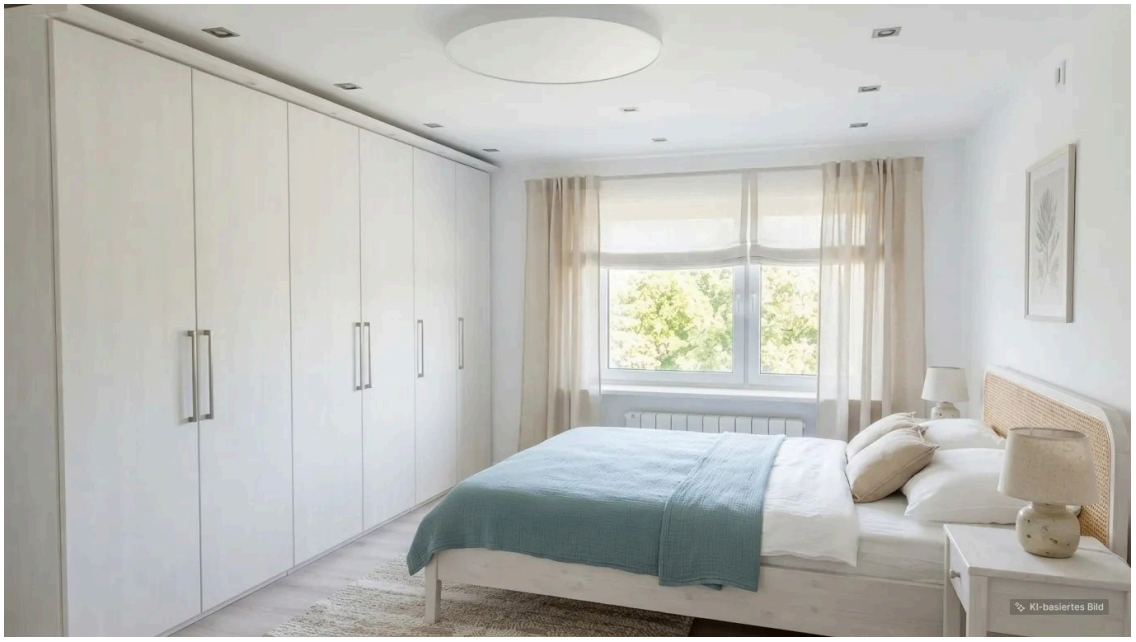
Die Immobilie

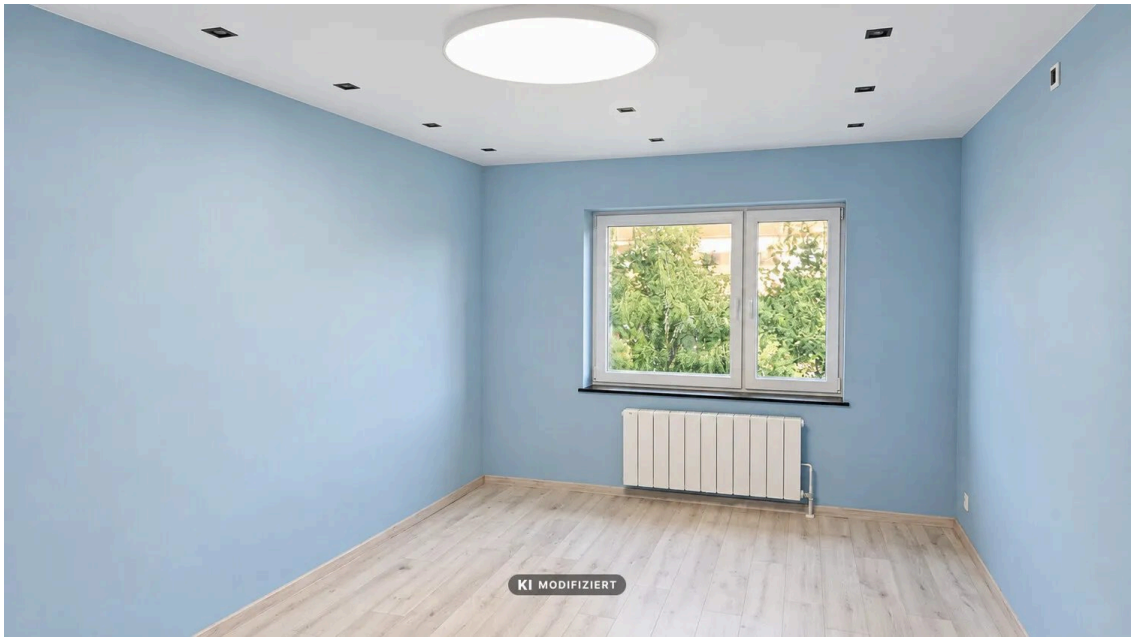




Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

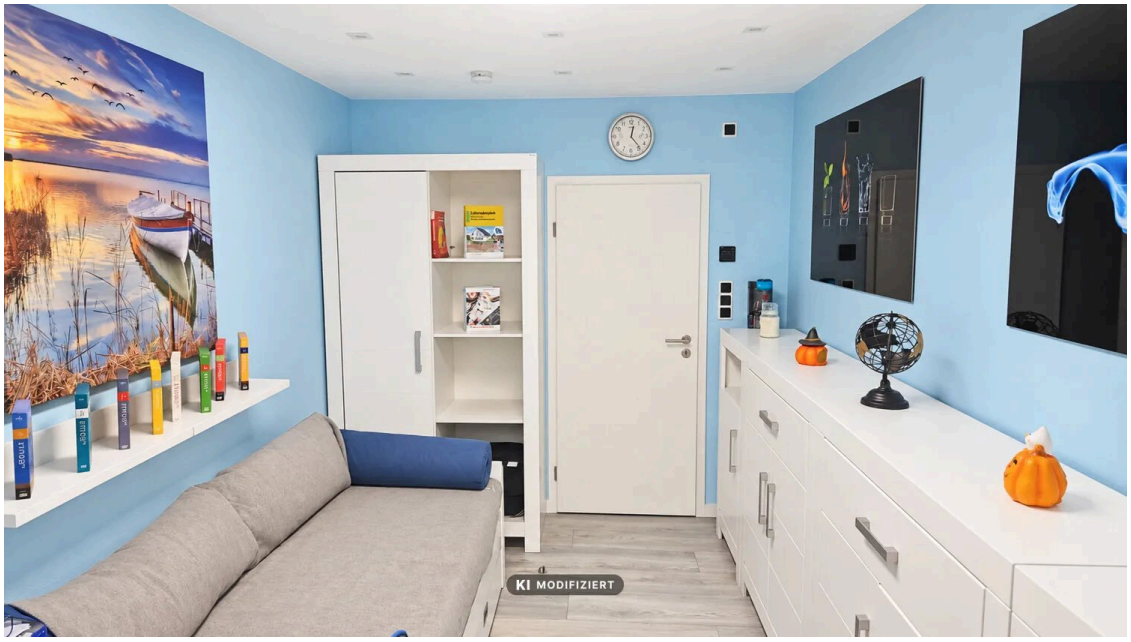
Die Immobilie

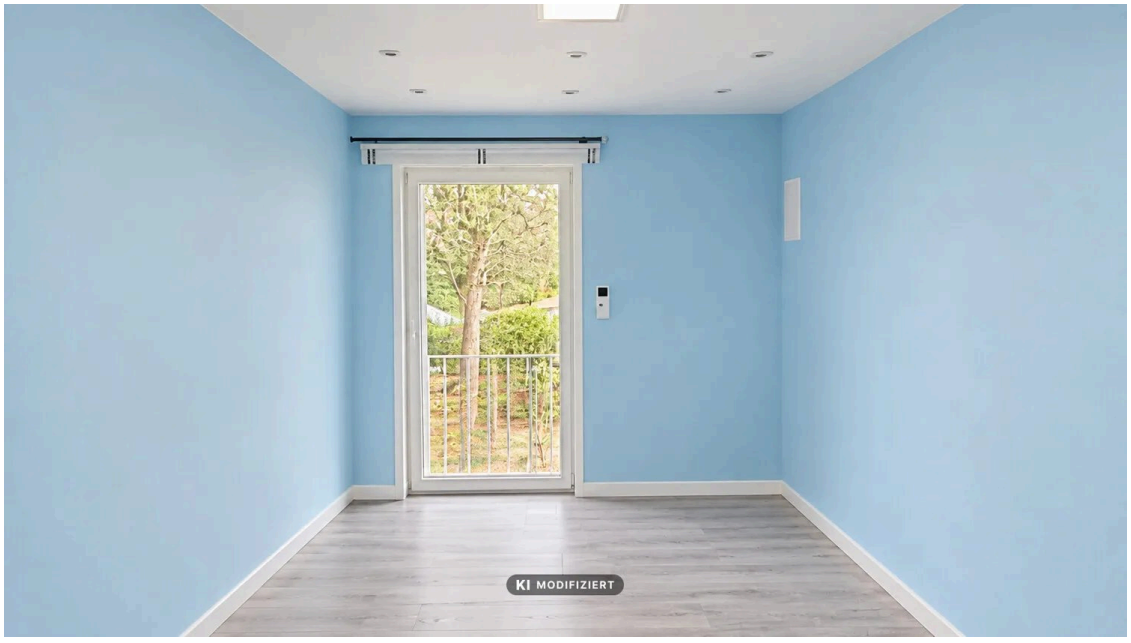




Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

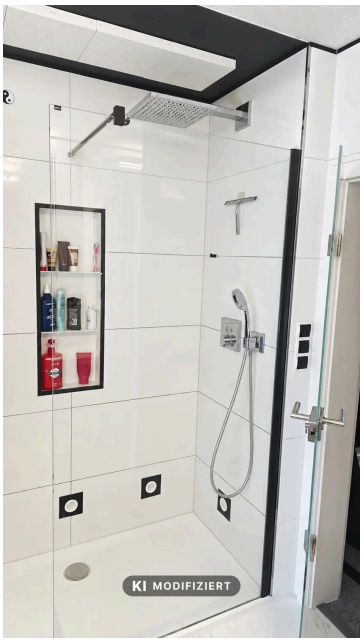
Die Immobilie

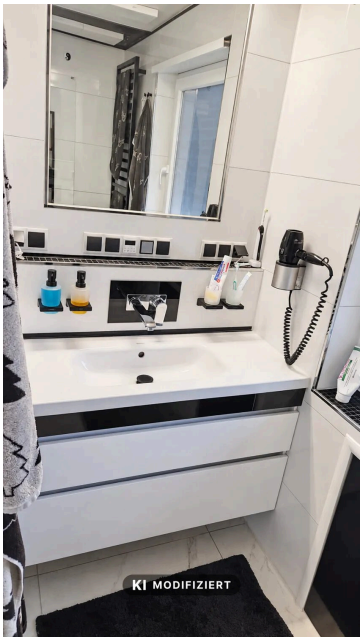




Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

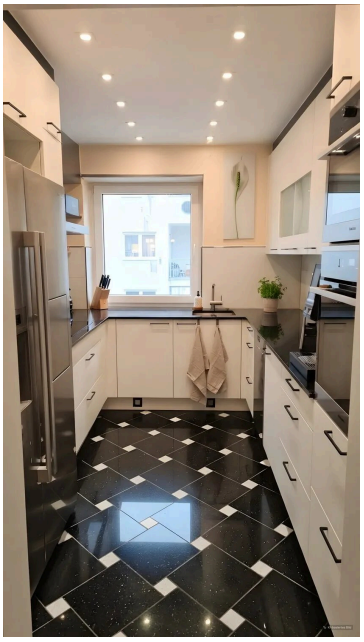
Die Immobilie

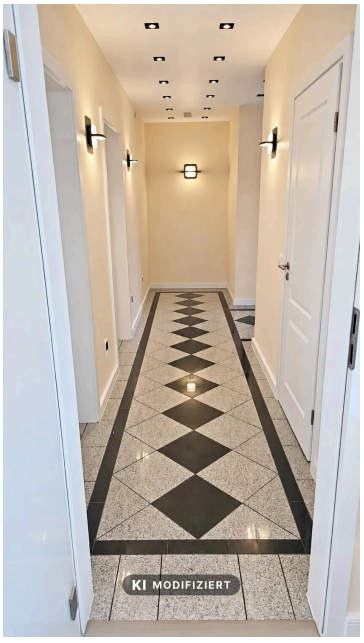




Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Die Immobilie





Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer weit überdurchschnittlichen technischen Ausstattung und einem sehr gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde 1961 errichtet. Die Wohnung selbst wurde 2018/2019 umfassend kernsaniert und seitdem laufend weiter modernisiert, zuletzt mit neuen Fenstern, LED-Lichtsteuerung und einem kompletten Neuanstrich im Jahr 2025.

Auf rund 94 m² Wohnfläche verteilen sich 4 Zimmer: ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer. Dazu kommen eine separate Küche, ein modernes Badezimmer, ein separates Gäste-WC und eine praktische Abstellkammer.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia. Eine elektrische Markise spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten, LED-Spots in der abgehängten Loggiadecke sorgen abends für stimmungsvolles Licht.

Die Küche ist über eine offene Durchgangszarge erreichbar und bietet eine hochwertige Einbauküche, die gegen gesonderte Vereinbarung übernommen werden kann, mit Miele-Geräten, einem amerikanischen Kühlschrank von Bosch, LED-Unterschrank- und Sockelbeleuchtung sowie ein Unterputzradio. Für die Küche wurden vier separate Wasseranschlüsse mit eigenen Absperrhähnen vorgesehen.

Bad und Gäste-WC wurden 2021/2022 komplett saniert, einschließlich neuer Wasserleitungen. Das Bad bietet eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, einen LED-Sternenhimmel, eine Lichtsteuerung von warmweiß bis Tageslicht und ein Unterputzradio. Das Gäste-WC ist mit Eckwaschbecken, raumhohem Winkelspiegel und ebenfalls einem Einbauradio ausgestattet.

Auch technisch bietet die Wohnung hohen Komfort. Bei der Kernsanierung wurde die gesamte Elektroinstallation erneuert, mit Meisterabnahme und Messprotokoll. Es gibt überdurchschnittlich viele Steckdosen und Lichtkreise sowie Multimedia-Anschlüsse für Vodafone und Telekom in allen Wohnräumen. Hinzu kommen funkgesteuerte LED-Einbauspots mit Farb- und Farbtemperaturwahl (2.700–6.500 K) und eine LED-Nachtbeleuchtung vom Schlafzimmer bis ins Bad. Die Fenster mit Dreifachverglasung und Sichtschutz-Spiegelfunktion sowie elektrische Rollläden wurden im August 2025 eingebaut. Abgehängte Decken, stoßfeste Glasfasertapeten mit pflegeleichter, abwaschbarer Beschichtung und Fensterbänke aus Granit Nero Assoluto runden das hochwertige Gesamtbild ab.

Beheizt wird die Wohnung unabhängig von der Zentralheizung mit elektrischen

Heizkörpern von Zehnder, Warmwasser liefert ein Miele-Durchlauferhitzer (27 kW).

Zur Wohnanlage gehört ein gepflegtes Grundstück mit eigenem Spielplatz. In der Umgebung lädt der Maudacher Bruch zu Spaziergängen ein, im Sommer finden dort regelmäßig die beliebten Bruchfeste der Ludwigshafener Vereine statt.

Dank der Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Ausstattung und Details

Sanierung & Modernisierung
Kernsanierung der Wohnung 2018/2019: neue Elektroinstallation mit Hager-Unterverteilungen und FI/LS-Schaltern, neuer Innenputz
Komplettsanierung von Bad und Gäste-WC 2021/2022 inklusive neuer Wasserleitungen
Zusätzliche Innendämmung der Außenwände im Bereich von Wärmebrücken 2022/2023
Neue Fenster mit Dreifachverglasung und Spiegelfunktion als Sichtschutz, inkl. Fliegengitter (2025)
Kompletter Neuanstrich von Wänden und Decken 2025
Komfort & Technik
Elektrische Rollläden von Rademacher mit Aluminiumpanzer, in der Küche mit Funkfernbedienung
Funkgesteuerte LED-Einbauspots in der gesamten Wohnung, mit Farbwahl und Farbtemperatur von 2.700 bis 6.500 K (Übernahme nach gesonderter Vereinbarung)
Wohnzimmer: 4 Wandleuchten aus gebürstetem Edelstahl, einzeln schaltbar
Flur: 4 Wandleuchten in Schwarz-Weiß lackiert, einzeln schaltbar
LED-Nachtbeleuchtung als Wegführung vom Schlafzimmer bis Bad und Gäste-WC (Übernahme nach gesonderter Vereinbarung)
Überdurchschnittlich viele Steckdosen und Lichtkreise
Multimedia-Anschlüsse für Vodafone und Telekom in Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer
Klimagerät von Mitsubishi im Wohnzimmer (kühlen, heizen, entfeuchten)
Elektroheizkörper von Zehnder in allen Räumen
Durchlauferhitzer von Miele (27 kW)
Separate Absperrhähne für Kalt- und Warmwasser
Abgehängte Decken, stoßfeste Glasfasertapete mit pflegeleichter Beschichtung
Fensterbänke innen aus Granit Nero Assoluto
Schalterprogramm Berker S.1
Offene Durchgangszarge von der Küche zum Flur
Küche (Übernahme nach gesonderter Vereinbarung)
Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten und amerikanischem Kühlschrank von Bosch
LED-Unterschrank-, Sockel- und Deckenbeleuchtung, separat schaltbar
Unterputzradio
Bad & Gäste-WC
Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
LED-Sternenhimmel, Lichtsteuerung von Warmweiß bis Tageslicht
Unterputzradio, LED-Wandpaneele vorgerüstet
Gäste-WC mit Eckwaschbecken, Winkelspiegel, Einbauradio und dreifacher Lichtsteuerung

Keller
E-Ladestation
Starkstromanschlüsse: 2 × CEE 16 A und 2 × CEE 32 A
Arbeitswerkbank mit Arbeitsplatte und Schraubstock sowie Metallregal (Übernahme nach gesonderter Vereinbarung)
Außenbereich
Loggia mit elektrischer Markise von Dittmar (Übernahme nach gesonderter Vereinbarung)
Abgehängte Balkondecke mit funkgesteuerten LED-Spots (Übernahme nach gesonderter Vereinbarung)
Spielplatz in der Wohnanlage
Optional: zwei Garagen zur Anmietung

Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Alles zum Standort

Ludwigshafen am Rhein überzeugt als lebendige Stadt im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer stabilen wirtschaftlichen Basis. Die starke Präsenz der chemischen Industrie, allen voran der BASF, sorgt für sichere Arbeitsplätze und ein vielfältiges Angebot an Bildungs- und Versorgungseinrichtungen. Eine gute Infrastruktur und kurze Wege in die Nachbarstädte Mannheim und Heidelberg machen Ludwigshafen zu einem verlässlichen und familienfreundlichen Lebensraum, der urbanes Flair mit naturnahen Rückzugsorten verbindet.

Im Stadtteil Gartenstadt zeigt sich dieses Lebensgefühl besonders deutlich. Wie der Name verspricht, prägen viel Grün, ruhige Wohnstraßen und eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern das Bild. Die Gartenstadt bietet Familien, Paaren und Berufstätigen ein angenehmes Zuhause mit gewachsener Nachbarschaft und ausgeprägtem Gemeinschaftssinn.

Die Umgebung bietet zahlreiche Bildungsangebote in fußläufiger Entfernung. Die Kindertagesstätten „Kunterbunt“ und „St. Hedwig“ liegen nur etwa sechs Minuten zu Fuß entfernt. Grund- und weiterführende Schulen wie die Hochfeldschule oder die Ernst-Reuter-Schule erreichen Sie in maximal 15 Minuten. So lässt sich der Familienalltag stressfrei organisieren. Für die Gesundheit sorgen moderne Praxen, darunter das Haus der Gesundheit mit Ärzten und Apotheken, in nur fünf bis sechs Minuten zu Fuß. Auch das St. Marienkrankenhaus ist in neun Minuten bequem erreichbar.

Freizeit und Erholung kommen in der Gartenstadt nicht zu kurz. Ein besonderes Highlight ist der nahe Maudacher Bruch, eines der größten Naherholungsgebiete Ludwigshafens mit Wiesen, Wald und Wasserflächen. Er lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Von Mai bis August finden dort an den Wochenenden die beliebten Bruchfeste der Ludwigshafener Vereine statt. Zahlreiche Spielplätze, der nahe Hambacher Platz sowie mehrere Sportanlagen sind in fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar. Cafés und Restaurants in einem Umkreis von bis zu zehn Minuten Fußweg ergänzen das Angebot.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe, die Haltestellen Leininger Straße und Maudacher Bruch erreichen Sie in drei bis vier Minuten zu Fuß.

Diese Kombination aus grüner Wohnlage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Gartenstadt zu einem idealen Lebensmittelpunkt für alle, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26239739 - 67067 Ludwigshafen am Rhein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com