LuPartment
Apartmentvermietung

INVESTMENT EXPOSÉ

22 APARTMENTS
davon 17 möbliert

1 Zweizimmerwohnung

1 Bistro

Standort
Mundenheimner Str. 245
67061 Ludwigshafen

Metropolregion Rhein-Neckar

Inhalt

IMMOBILIE & BETRIEB

03 Das Investment auf einen Blick

04 Gebäude und Flächenstruktur

05 Ein betriebsbereites Apartmentkonzept

06 Die Geschosse im Überblick

07 Einblicke in die Apartments

08 – 09 Apartmentansichten

10 Betriebs- und Gemeinschaftsflächen

11 Betrieb, Vermietung und Übergabe

ENTWICKLUNG, STANDORT & PRÜFUNG

12 Betriebsmodelle und Entwicklungspotenzial

13 Makrolage: Rhein-Neckar-Region

14 Mikrolage und Erreichbarkeit

15 Wirtschaftliche Kennzahlen

16 Modernisierungen und Technik

17 Erbbaurecht und Datenraum

18 Weitere Informationen und Besichtigung

Das Investment auf einen Blick

359 m²
GRUNDSTÜCK

737,4 m²
WOHNFLÄCHE

89,54 m²
BISTRO / GEWERBE

23
WOHNEINHEITEN

17
MÖBLIERTE APARTMENTS

5
HOFSTELLPLÄTZE

Investmentprofil

Betrieb	Bestehende Vermietungs- und Betriebsstruktur
Verkaufsumfang	Erbbaurecht - Immobilie - Inventar - Betrieb
Einheiten	22 Apartments + 1 Zweizimmerwohnung + 1 Bistro
Vermietung	17 möbliert - 6 Einheiten + Bistro fest vermietet
Standort	Ludwigshafen - Metropolregion Rhein-Neckar
Bauvorbescheid	Positiver Bescheid für die Nutzungsänderung zum Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse/Service Apartments)

Gebäude und Flächenstruktur

Gebäudeprofil

1967
Baujahr

6
Obergeschosse

Aufzug
erneuert 2016

Ölheizung
aus 2003

681,0 m²
22 Apartments

56,4 m²
Zweizimmerwohnung

89,54 m²
Bistro / Gewerbe

Hofbereich mit fünf Stellplätzen sowie betriebliche Neben- und Gemeinschaftsflächen.

Ein betriebsbereites Apartmentkonzept

Objekt und Vermietungsstruktur

LuPartment verbindet eine Wohnimmobilie mit einer über Jahre aufgebauten Vermietungsstruktur für möblierte Apartments in zentraler Lage von Ludwigshafen.

Die möblierten Apartments richten sich insbesondere an Unternehmen sowie an Projekt- und Fachkräfte mit Aufenthalten von wenigen Wochen bis zu mehreren Monaten.

Das Gebäude umfasst 22 Apartments, eine zusätzliche Zweizimmerwohnung und eine Bistrofläche im Erdgeschoss. Aktuell werden 17 Apartments möbliert vermietet, fünf Apartments sowie die Zweizimmerwohnung sind über normale Wohnraummietverträge langfristig unmöbliert vermietet.

Betriebliche Abläufe und Resonanz

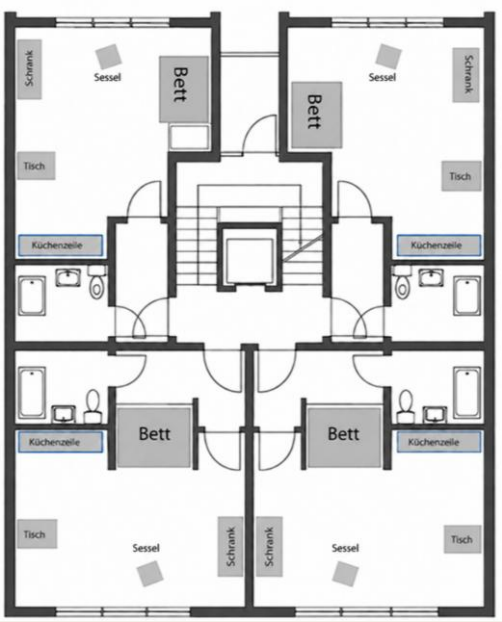
Die möblierten Einheiten werden über die eigene Webseite sowie über Booking.com und Airbnb angeboten. Wäscheaufbereitung, Lagerung und die Organisation der laufenden Vermietung sind im Objekt eingerichtet.

Mehr als 260 Gästebewertungen auf Booking.com, Airbnb und Google dokumentieren die bisherige Nachfrage und die praktische Bewährung des Vermietungsobjektes.

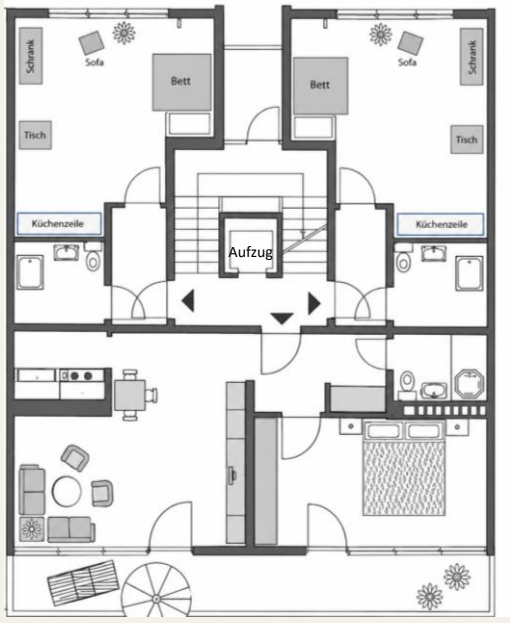
Die vorhandenen Abläufe können im Zuge der Übergabe in die Organisation des Erwerbers überführt werden.

Ausstattung, Betriebsabläufe und bestehende Buchungskanäle können im Rahmen der Übergabe fortgeführt werden.

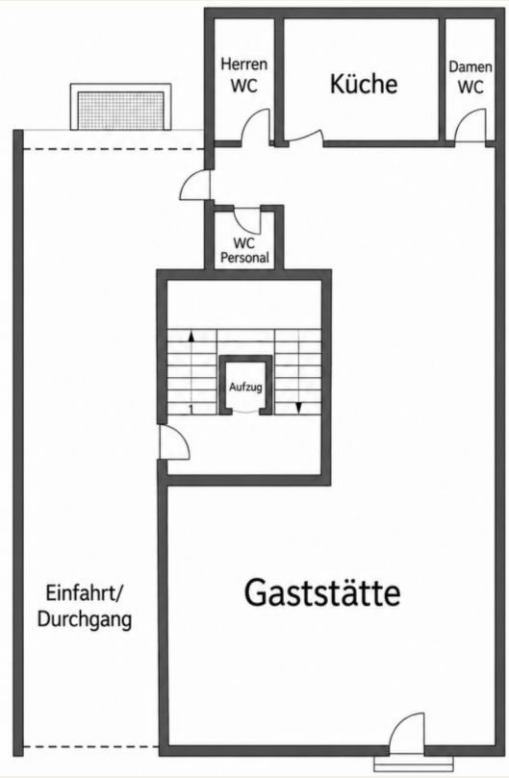
Die Geschosse im Überblick



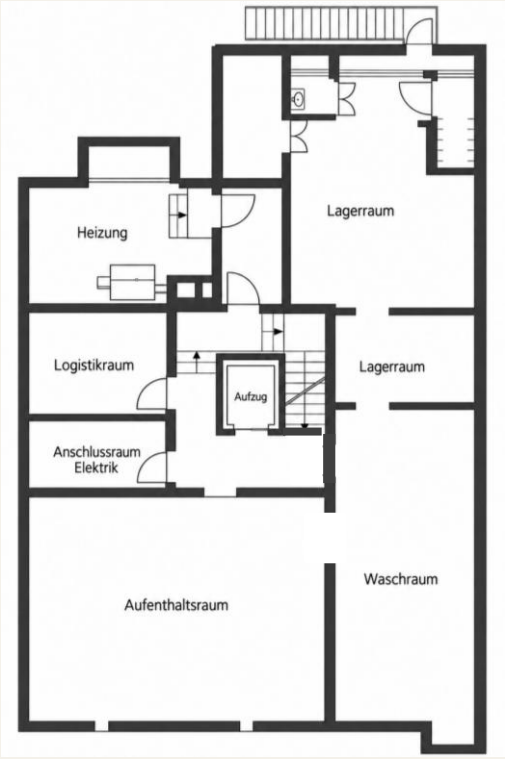
1. bis 5. Obergeschoss
4 Apartments je Regelgeschoss



6. Obergeschoss
2 Apartments
1 Zweizimmerwohnung mit Balkon



Erdgeschoss
Bistro und Gebäudezugang



Kellergeschoss
Betriebs-, Lager- und Nebenflächen

Einblicke in die Apartments

17 einheitlich ausgestattete Apartments mit durchschnittlich ca. 31 m²

Alle 17 Apartments folgen einem einheitlichen und vollständig möblierten Ausstattungsstandard. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Bad mit Badewanne und Duschmöglichkeit, WC und Waschbecken sowie über eine voll ausgestattete Küche mit Doppelkochfeld, Mikrowelle und Kühlschrank mit Gefrierfach. Zur Einrichtung gehören ein 140 cm breites Doppelbett, Sofa, Essbereich, Kleiderschrank, Garderobe und TV. Geschirr, Besteck, Kochutensilien, Staubsauger und Bügeleisen stehen ebenfalls bereit. Dadurch erhalten Gäste auch bei internen Belegungsänderungen eine vergleichbar ausgestattete Einheit.

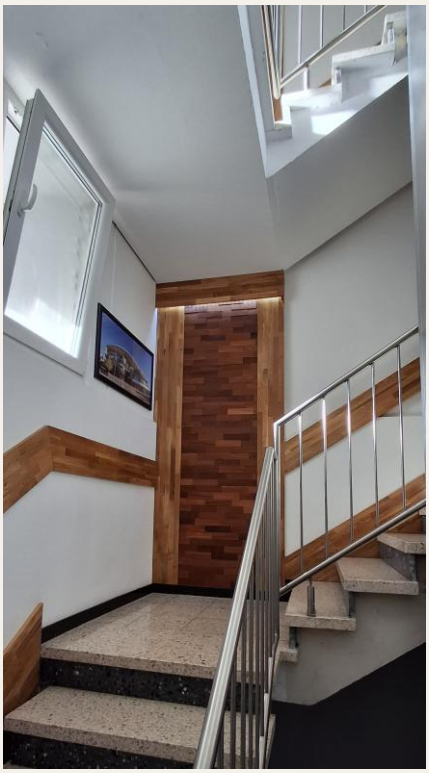
Einheitliche Ausstattung vereinfacht den laufenden Betrieb und sichert einen verlässlichen Gästestandard.

Apartmentansichten

Weitere Apartmentansichten

Einheitlicher Ausstattungsstandard bei unterschiedlichen Grundrissen

Betriebs- und Gemeinschaftsflächen



Waschraum

8 Waschmaschinen und 5 Trockner

Interne Wäscheaufbereitung und zusätzliche Nutzung durch Gäste

Logistikräume

Bettwäsche und Betriebsmaterial

Kurze Wege und ausreichend Lagerfläche für den laufenden Betrieb

Aufzug

Vom Keller bis zum 6. Obergeschoss

Komfortable Erschließung aller Betriebs- und Apartmentebenen

Bistro

89,54 m² im Erdgeschoss

Potenzial für Empfang, Frühstück und ergänzende Nutzungen

Weitere Lagerflächen und fünf Hofstellplätze ergänzen die Betriebsinfrastruktur.

Betrieb, Vermietung und Übergabe

SEIT 2014

schrittweise aufgebaut

2014

erste möblierte Einheit

2019

Booking.com und Airbnb

HEUTE

zentrale Buchungsverwaltung

ÜBERGABE

persönliche Einarbeitung

Unmittelbar fortführbarer Vermietungsbetrieb

Die vorhandene Ausstattung sowie die etablierten Buchungs- und Vermietungsprozesse ermöglichen eine unmittelbare Fortführung des Betriebs. Die organisatorischen Abläufe und die zentrale Buchungsverwaltung können im Rahmen der Übergabe erläutert und gemeinsam überführt werden.

Eigene Website	Direkte Anfragen und Präsentation der Apartments
Onlinevertrieb	Booking.com und Airbnb seit 2019
Channelmanager	Zentrale Verwaltung über SiteMinder
Arbeitsaufwand	Nach Erfahrung des Verkäufers von einer Person führbar
Übergabebegleitung	Umfang und Dauer der persönlichen Einarbeitung können im Verkaufsprozess abgestimmt werden.

Betriebsmodelle und Entwicklungspotenzial

Die bestehende Struktur eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für Vermietung, Tarifgestaltung und Weiterentwicklung. Der positive Bauvorbescheid schafft dafür eine zusätzliche planungsrechtliche Grundlage.

01

Bestehendes Mischmodell

Aktuelle Vermietungsstruktur

Derzeit werden 17 Einheiten möbliert im Apartmentbetrieb genutzt. Fünf Einzimmerapartments sowie die zusätzliche Zweizimmerwohnung sind unmöbliert langfristig vermietet. Damit verbindet das Objekt den möblierten Apartmentbetrieb mit klassischer Festvermietung.

02

Langzeitmietmodell

Geringerer Betriebsaufwand

Die 17 derzeit im Apartmentbetrieb genutzten Einheiten könnten künftig ganz oder teilweise mit langfristigen Mietverträgen vermietet werden. Dadurch würde sich der laufende Organisationsaufwand verringern.

03

Kürzere Aufenthalte

Tages- und Wochentarife

Der Apartmentbetrieb umfasst Tages-, Wochen- und Monatstarife. Ein neuer Betreiber könnte künftig auf Monatstarife verzichten und die möblierten Apartments ausschließlich zu Tages- und Wochentarifen vermieten.

04

Entwicklung bei Mieterwechsel

Zusätzliche Apartmenteinheiten

Fünf Einzimmerapartments und die zusätzliche Zweizimmerwohnung sind derzeit langfristig und unmöbliert vermietet. Bei Mieterwechsel können frei werdende Einheiten in den möblierten Apartmentbetrieb integriert werden. Dies eröffnet zusätzliches Potenzial für höhere Erträge und eine Steigerung der Objektrendite.

BAUPLANUNGSRECHTLICH BESTÄTIGTES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

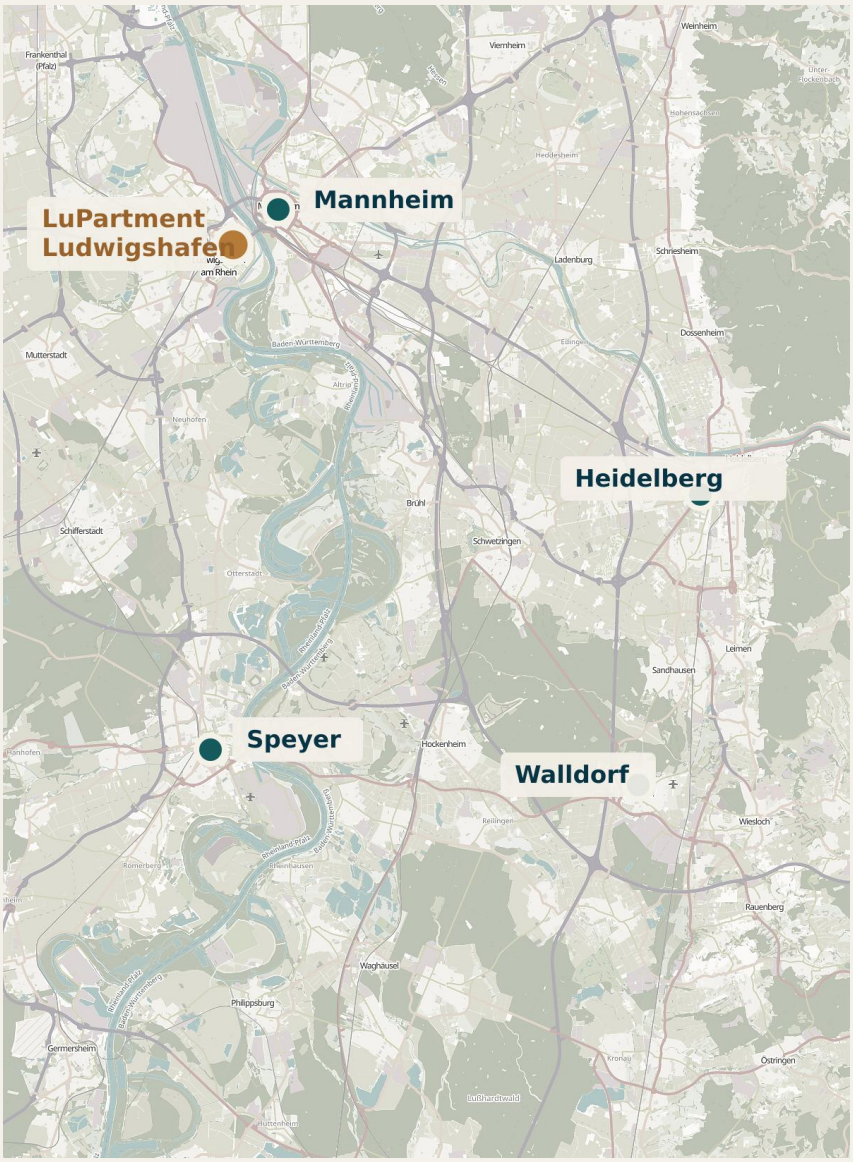
Positiver Bauvorbescheid für Boardinghouse/Serviced Apartments

Die Stadt Ludwigshafen hat mit Bauvorbescheid vom 15. Mai 2026 die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung in einen Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse/Serviced Apartments) bestätigt.

Der Bauvorbescheid ersetzt nicht die abschließende Baugenehmigung.

Makrolage: Rhein-Neckar-Region

International tätige Unternehmen, profilierte Hochschulen und überregional bedeutende Kliniken prägen das regionale Umfeld.



© OpenStreetMap-Mitwirkende · ODbL · openstreetmap.org/copyright · Kartenstil: HOT

Industrie und Großunternehmen

BASF in Ludwigshafen, Roche und John Deere in Mannheim sowie SAP in Walldorf und andere Unternehmen prägen den regionalen Wirtschaftsraum.

Hochschulen und Forschung

Mit der Universität Mannheim, der Universität Heidelberg, der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen sowie der Universität Speyer verfügt die Region über mehrere profilierte Hochschulstandorte.

Kliniken und Gesundheitswirtschaft

Universitätsmedizin Mannheim, Universitätsklinikum Heidelberg und BG Klinik Ludwigshafen ergänzen den regionalen Wirtschafts- und Wissenschaftsraum um überregional bedeutende medizinische Einrichtungen.

Das LuPartment beherbergt bereits heute Geschäfts- und Langzeitgäste aus dem In- und Ausland.

Mikrolage und Erreichbarkeit

Vom LuPartment sind zentrale Ziele in Ludwigshafen und Mannheim auf kurzen Wegen erreichbar.

© OpenStreetMap-Mitwirkende · ODbL · openstreetmap.org/copyright · Kartenstil: HOT

Direktes Umfeld

Berliner Platz und Bahnhof Ludwigshafen Mitte ca. 350 m.
BASF-Standort Pfalzgrafenstraße ca. 350 m. Pfalzbau ca. 650 m.
Rheinufer und Parkinsel ca. 750 m.

Mannheim

Schloss und Universität ca. 1,4 km · Mannheim Hauptbahnhof ca. 2 km.
Die Rheinquerung verbindet beide Innenstädte unmittelbar.

Mobilität und Parken

Der Berliner Platz bildet den zentralen ÖPNV-Knoten. Hinzu kommen der Anschluss an B44/B37, fünf Hofstellplätze und das ca. 400 m entfernte Parkhaus Walzmühle.

ÖPNV, Bahnhof und Parkmöglichkeiten liegen im direkten Umfeld; die Mannheimer Innenstadt ist auf kurzem Weg erreichbar.

Wirtschaftliche Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Unterlagen auf Anfrage

Detaillierte Betriebskennzahlen und weiterführende wirtschaftliche Unterlagen werden bei konkretem Interesse im Rahmen des weiteren Austauschs zur Verfügung gestellt.

Modernisierungen und Technik

Ausgewählte Entwicklungsschritte

2014
Beginn der möblierten Vermietung

2016
Aufzug erneuert

2020
Ausbau auf 17 Apartments

2025
Fenster, Fassade und Flachdach erneuert

MODERNISIERUNG 2025

Alle Fenster der Wohn- und Apartmenteinheiten wurden erneuert. Das Flachdach wurde neu gedämmt und vollständig abgedichtet.

Erbbaurecht

31.12.2065	16.444,68 €	Vorrecht
VERTRAGSENDE	AKTUELLER ERBBAUZINS P. A.	AUF ERNEUERUNG

Vertragliche Einordnung

Gegenstand der Veräußerung ist das bis zum 31. Dezember 2065 laufende Erbbaurecht einschließlich der darauf errichteten Bauwerke. Bei Nichtausübung des Erneuerungsvorrechts sieht der Vertrag eine Entschädigung auf Grundlage des Schätzwerts der Bauwerke vor. Der Erbbauzins unterliegt einer vertraglichen Indexierung.

UNTERLAGEN IM DATENRAUM

01 **Grundbuch und Erbbaurecht**

02 **Bauunterlagen und Pläne**

03 **Mietverträge und Buchungsnachweise**

04 **Einnahmen und Zahlungsnachweise**

05 **Kosten und Ausgabennachweise**

06 **Energie und Heizung**

07 **Aufzug**

08 **Gebäudeversicherung**

Der Zugang zum geschützten Datenraum wird bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt.

Weitere Informationen und Besichtigung

Bei weitergehendem Interesse freue ich mich über Ihre persönliche Kontaktaufnahme. Anschließend können der Zugang zum geschützten Datenraum und ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

DIREKTVERKAUF DURCH DEN EIGENTÜMER

Waldemar Kronhardt

kontakt@lupartment-investment.de
+49 1577 9339112

Investmentinformationen
www.lupartment-investment.de

Webseite des Apartmentbetriebs
www.lupartment.de