



MEIN LUDWIGS



LEBEN AM RHEIN



IHR WOHLFÜHLQUARTIER
IN LUDWIGSHAFEN.

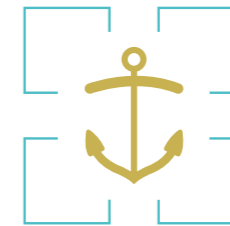




Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.

INHALT

Schnell abschalten am Rhein	04
So flexibel und aufgeschlossen wie Sie	06
Mobilitätskonzept	08
Ökologischer Standard	10
Makrolage	12
Mikrolage	14
Ausstattung	22
Gesamtareal	32
Mein Ludwigs – wo sich auch Investoren richtig wohlfühlen	34
Über die d.i.i. Gruppe	38
Referenzen	40
Das Angebot im Überblick	42
Chancen und Risiken	44



MEIN LUDWIGS

Ihre neuen Nachbarn: Innenstadt, Rheinpromenade und Natur

Zentraler geht es kaum. Im lebenswerten Quartier Mein Ludwigs finden Sie alles, was Sie brauchen, vor Ihrer Tür. Arbeiten, Wohnen und Freizeit können Sie hier ganz einfach verbinden.

Vor der Arbeit noch kurz beim Bäcker vorbeischaun, die Kinder schnell zur Schule bringen, nach Feierabend um die Ecke einkaufen und am nahe gelegenen Rhein in Ruhe ein paar Runden drehen – kurze Wege erleichtern Ihnen den Alltag.

In einer der TOP-Lagen von Ludwigshafen bietet das Quartier mit 18 bis 27 Wohneinheiten pro Hauseingang alles, was Sie sich von einer modernen Stadtwohnung wünschen können. Die facettenreiche Grundrissgestaltung stammt von dem renommierten Architekturbüro Stefan Forster Architekten aus Frankfurt.

Auch für jeden Lebensstil findet sich im Mein Ludwigs die passende Wohnung: ein bis fünf Zimmer mit ca. 30 bis 185 m² und wer es etwas exklusiver mag, wird mit unseren zweistöckigen Townhäusern, die einen eigenen Hauseingang haben, die richtige Wahl treffen.

Ein besonderes Augenmerk verdient auch unser Energiekonzept, auf das wir in diesem Exposé auf S. 10 noch näher eingehen. Die verkehrsfreien Wege und die begrünten Innenhöfe innerhalb des Quartiers laden ohne Zweifel zum Relaxen ein und die begrünten Dächer schonen zusätzlich Ihren Geldbeutel. Warum? Sie verbessern die Wärmedämmung und das ist nur einer der zahlreichen Vorteile.

Sie sehen, Mein Ludwigs ist nicht nur ein Wohnmodell mit Zukunft, sondern auch eine Investition mit Zukunft – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

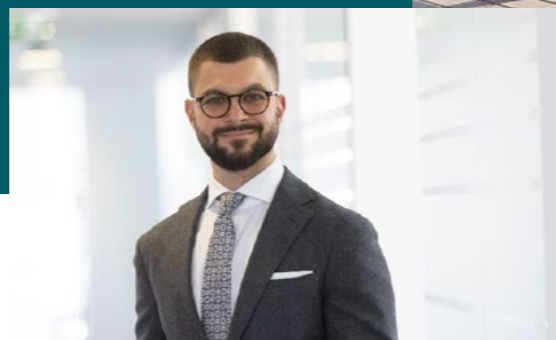
Die Eigentumswohnungen werden voraussichtlich Anfang 2026 bezugsfertig sein und wenn Sie jetzt neugierig geworden sind, was das Mein Ludwigs noch zu bieten hat, lade ich Sie gerne dazu ein, die nächsten Seiten in unserem Exposé zu genießen. Das ersetzt natürlich nicht das persönliche Gespräch, daher freuen wir uns, Sie auch vor Ort in unserem Showroom zu begrüßen. Rufen Sie uns gerne an.

Matthias Rachelski
Leiter Vertrieb Neubau



Kleine grüne Oasen, die Nähe zum Rhein und zur Innenstadt machen das Mein Ludwigs mit seinen attraktiven Wohnungen zu einem Ort mit höchster Lebensqualität.

Matthias Rachelski
Leiter Vertrieb Neubau



Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.



SCHNELL ABSCHALTEN AM RHEIN

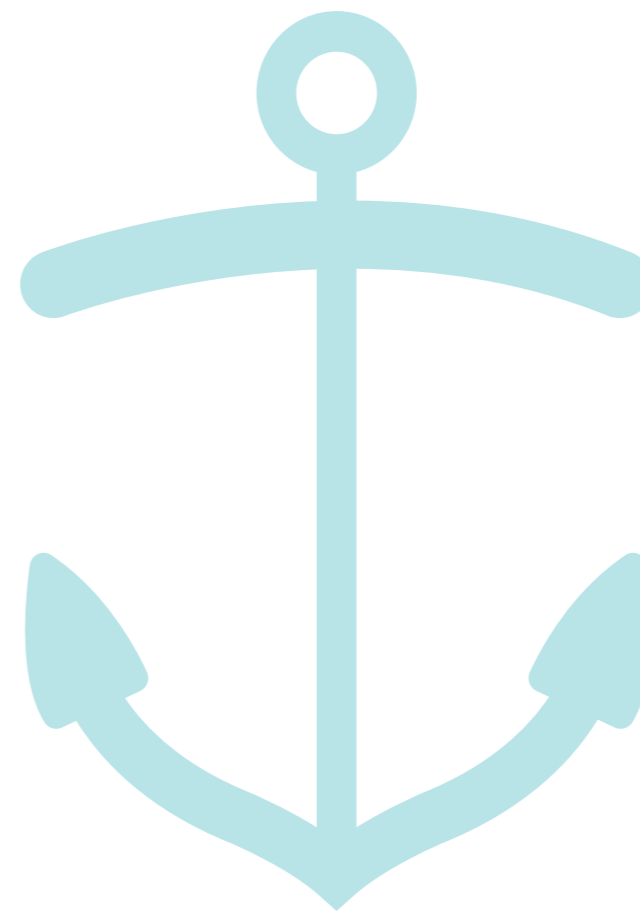
Wenn Sie in bester Lage wohnen wollen, dann ist das Mein Ludwigs die optimale Wahl. Sie möchten am Fluss flanieren, spazieren oder joggen? Kein Problem. Von Ihrer Haustür laufen Sie zu Fuß in ein, zwei Minuten zum Rhein.

Hier erwarten Sie schöne Wege, gepflegte Rasenflächen sowie ein großer Spielplatz für Kinder und ein Beachvolleyballfeld.

Komfortabel an der Halbergstraße/Ecke Rooststraße gelegen und mit guter ÖPNV-Anbindung, besticht Mein Ludwigs durch kurze Entfernungen.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, viele Arbeitgeber und Mannheim erreichen Sie in wenigen Minuten. Auch Ihr Wunsch nach Ruhe und modernem Wohnkomfort wird hier voll und ganz erfüllt. Die 327 hochwertigen Wohneinheiten verfügen teils über Loggien, Terrassen und Balkone. In der Tiefgarage stehen Ihnen pro Wohnquartier ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Verkehrsfreie Wege innerhalb des Quartiers sowie der öffentlich zugängliche Quartiersplatz bieten der Community und vielen anderen Menschen einen zentralen Treffpunkt für anregende Gespräche.





Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.



SO FLEXIBEL UND AUFGESCHLOSSEN WIE SIE

Mein Ludwigs trumpft mit vielen Highlights auf. Eine lebenswerte Innenstadt und den Rhein erreichen Sie in wenigen Minuten. Die durchdachte Raumaufteilung der attraktiven Wohneinheiten bietet zusätzlich Flexibilität für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Sie legen Wert auf urbane Extravaganz? Herzlich willkommen in einem der fünf integrierten, zweistöckigen Townhäuser mit Gästebad und eigenem Hauseingang zur beruhigten Straßenseite.

In der Mitte der vier Wohnquartiere finden Sie den öffentlich zugänglichen Quartiersplatz mit schönen

Grünflächen, Sitzplätzen und mit Meet and Greet-Charakter, wo Sie vielfältige Kontakte knüpfen oder einfach unter Menschen sein können. Auch sonst lässt Mein Ludwigs kaum Wünsche offen. In den ruhigen Innenhöfen können Sie die Grünanlagen genießen, die von Rheinlandschaften inspiriert wurden. Entscheiden Sie sich für eine der Erdgeschosswohnungen zum Innenhof, finden Sie Natur direkt vor Ihrer Haustür.

Die Lage ist hervorragend für Familien mit Kindern geeignet. Zur sportlichen Betätigung mit dem E-Bike stehen Ihnen E-Ladestationen zur Verfügung.





MOBILITÄTS- KONZEPT

Das Mein Ludwigs wird mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit konzipiert. Auch im Bereich Mobilität soll dieser Gedanke fortgeführt werden.

Durch die direkte Anbindung an den ÖPNV sowie kurze Wege zu Bus, Tram und S-Bahn ist das Mein Ludwigs im Nah- und Fernverkehr in alle Richtungen ideal angebunden. Die Nähe zu Supermärkten, KiTas, Schulen, Spielplätzen, Grünflächen sowie vielfältigen Restaurants ermöglicht, zahlreiche Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu meistern.

Daher wird ein besonderer Fokus auf ein fahrradfreundliches Mobilitätsangebot gelegt. Durch zahlreiche Fahrrad-Abstellplätze im Innen- und Außenbereich wird der Fahrradverkehr gestärkt. Außerdem werden im Quartier stationäre Lastenräder angeboten. Über eine App können sich die Mieter*innen die Lastenräder einfach für den Einkauf und andere kurze Wege ausleihen. Zudem werden die Mieter*innen durch Mobilitätsevents regelmäßig über Neuigkeiten im Mobilitätsangebot informiert.

Stationsbasiertes Car-Sharing

Beim stationsbasierten Car-Sharing nutzen Fahrer*innen feste Stationen zur Ausleihe und Rückgabe der Fahrzeuge. Die Autos können via App ausgeliehen werden.



Elektrische Ladeinfrastruktur

Es werden schon heute Vorkehrungen getroffen, um flächendeckend Ladeinfrastruktur für Pkw bereitzustellen.

Fahrradangebote

Lastenräder-Parken: Zusätzlich zu den vielen normalen Fahrradstellplätzen werden besonders große Stellplätze für Lastenräder angeboten.

Lastenrad-Sharing: Lastenräder dienen dem einfachen Transport von schweren Gegenständen, wie einem Großeinkauf, und bieten so auf Kurzstrecken eine Alternative zum Pkw. Es wird ein Lastenrad-Sharing zum Ausleihen per App angeboten.

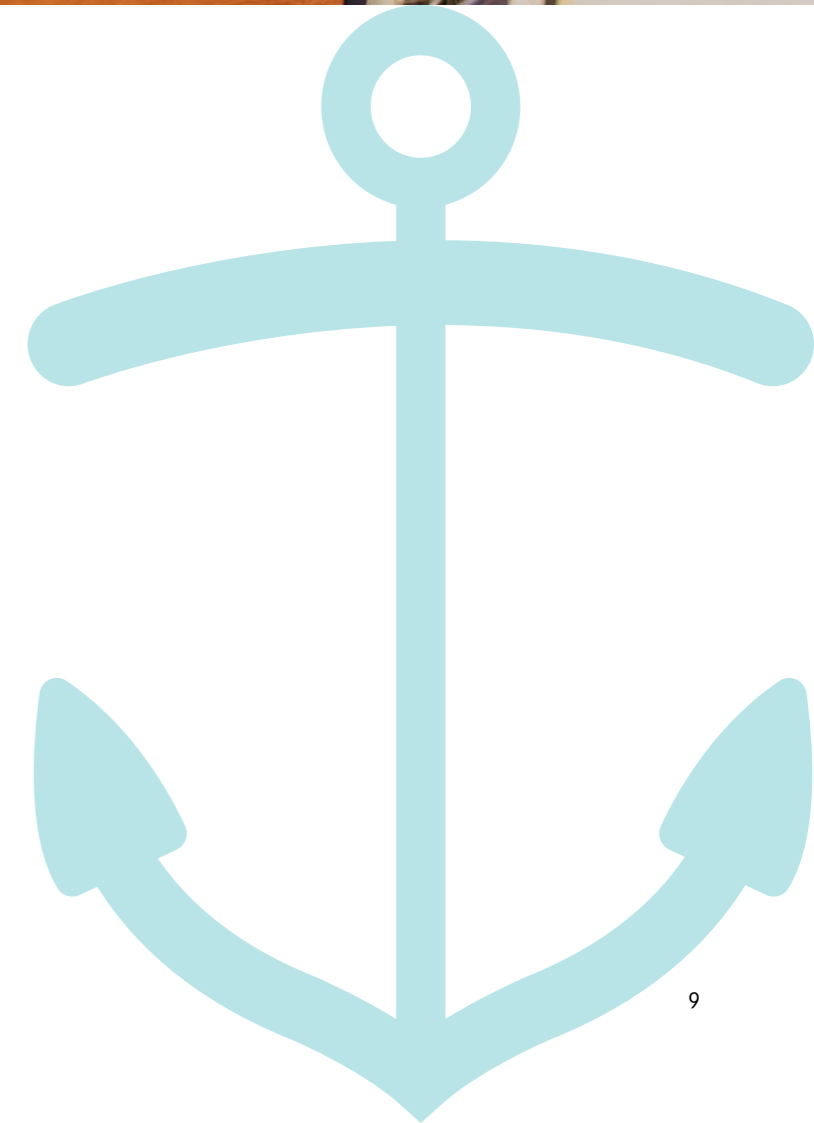


Mobilitätsinformationen

Es wird ein Informationssystem bereitgestellt, das in Echtzeit alle verfügbaren Mobilitätsdienste am Standort anzeigt. Hierzu zählen neben Bus und Bahn auch neue Mobilität, wie elektrische Kick-Scooter und app-basierte Taxiservices.

Paketfachanlage

Eine zentral und frei zugänglich aufgestellte Paketfachanlage ermöglicht die kontaktlose Übergabe von Waren und Paketen.



GUT FÜR DIE ÖKOBILANZ UND IHRE NEBENKOSTENRECHNUNG

Hoher energetischer Standard macht Ihre Immobilie zukunftssicher

Nur mit hohen ökologischen Standards beim Bauen lässt sich das Klima wirksam schützen – denn der Gebäudesektor liefert den größten Beitrag zu den Treibhausgasemissionen. Mit den politischen Diskussionen über die Versorgungssicherheit bei Erdgas ist seit 2022 noch ein weiteres wichtiges Argument hinzugekommen, mit fossilen Energieträgern äußerst sparsam umzugehen. Und nicht zuletzt schont Energiesparen Ihren eigenen Geldbeutel – denn die Energiekosten steigen rasant.

Ihre Wohnung im Mein Ludwigs gibt Ihnen ein gutes Gefühl, denn sie erfüllt hohe Anforderungen in puncto Energieeffizienz. Der Standard „Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) garantiert, dass mindestens 55 Prozent der Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes aus erneuerbaren Energien stammen.

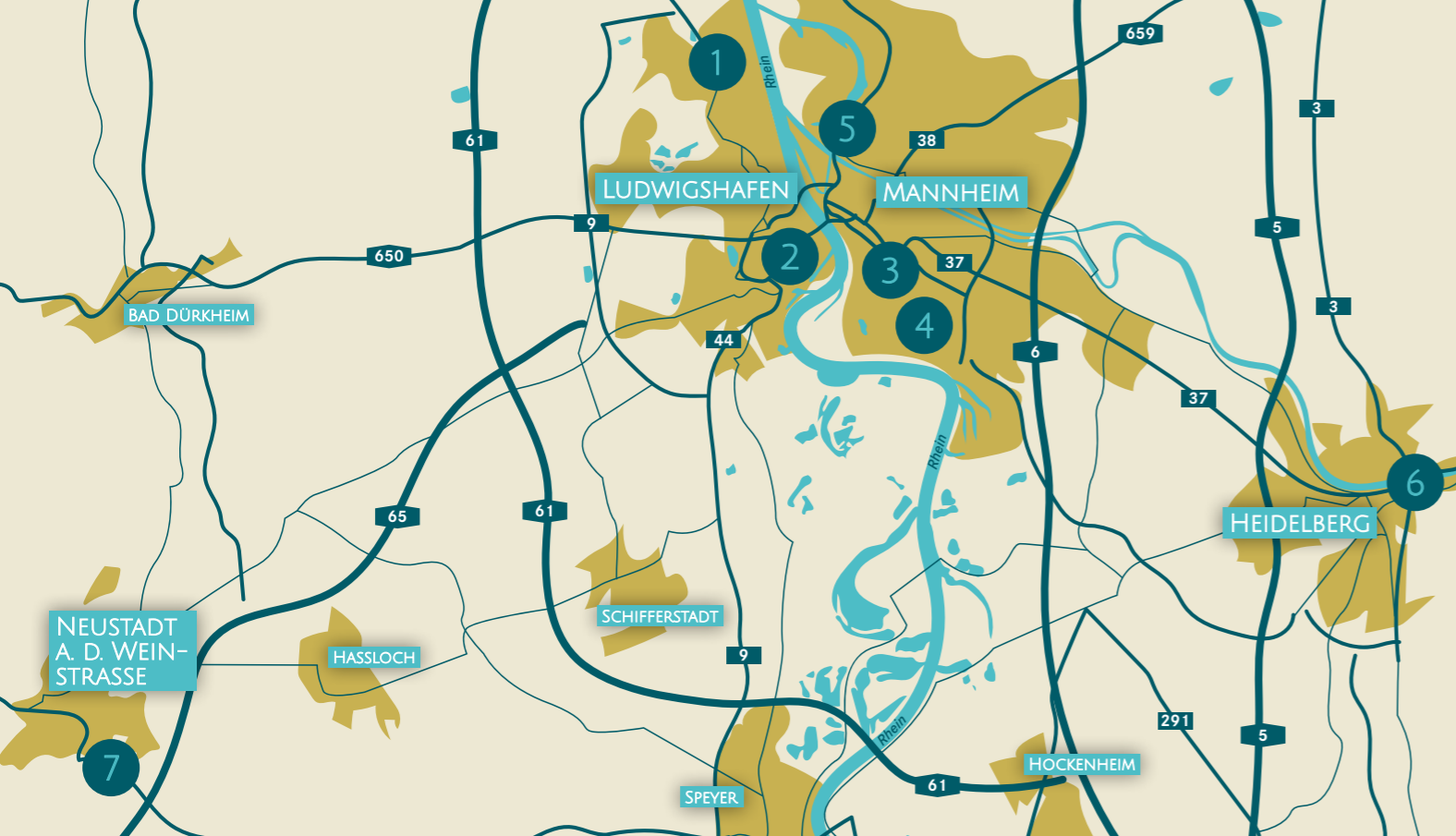
Zur hohen Energieeffizienz Ihrer Wohnung im Mein Ludwigs trägt auch die thermische Isolierung mit

dreifach verglasten Fenstern bei. Die Zwischenräume zwischen den Scheiben sind mit Edelgas gefüllt, was die Dämmwirkung der Fenster um das Fünffache gegenüber einfachem Fensterglas erhöht.

Die extensive Begrünung des Daches verbessert die Wärmedämmung zusätzlich und hat zudem zahlreiche praktische Vorteile. Denn die Pflanzen gleichen extreme Außentemperaturen aus – bei Kälte wie bei Hitze. Im Sommer liegt die Innentemperatur durchschnittlich drei bis vier Grad niedriger als bei einem ungedämmten und unbegrüntem Dach. Die Bepflanzung schützt das Dach außerdem vor Witterungsschäden. Und sie sorgt für ein angenehmes Mikroklima rund um die Wohnanlage.

Dazu tragen auch die begrünten Innenhöfe bei, für die wir jeweils ein eigenes Grünflächenkonzept entwickelt haben. Mit Grünanlagen, Spielplätzen und Sitzbänken – ein kleines Naherholungsgebiet für Sie und Ihre Familie direkt vor Ihrer Haustür.





- 1 BASF
LUDWIGSHAFEN
- 2 PRONOVA BKK
LUDWIGSHAFEN
- 3 BILFINGER BERGER
MANNHEIM
- 4 PHOENIX
MANNHEIM
- 5 HUTCHINSON
MANNHEIM
- 6 UNIVERSITÄT UND KLINIKUM
HEIDELBERG
- 7 HORNBACH HOLDING AG &
CO. KGAA NEUSTADT A. D. WEINSTRASSE



5 MIN
MANNHEIM

25 MIN
HEIDELBERG

50 MIN
FLUGHAFEN FRANKFURT

SO ERREICHEN SIE EINFACH IHR WUNSCHZIEL

Optimal angebundene Makrolage

Ganz gleich, wohin Sie in der Region unterwegs sind, Mein Ludwigs punktet mit seiner idealen und eleganten Lage am Rhein. Profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur. Nur 20 Gehminuten ist der Ludwigshafener Hauptbahnhof entfernt. Von dort bestehen zahlreiche Anschlussmöglichkeiten an

den Nah- und Fernverkehr. Nach Mannheim benötigen Sie knapp 5 Minuten. Eine Fahrt mit dem Zug nach Heidelberg dauert etwa 26 Minuten. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie per Zug vom Haltepunkt Ludwigshafen Mitte normalerweise in 44 Minuten und Karlsruhe in etwa 57 Minuten.

Sie möchten mit dem Bus innerhalb Ludwigshafens unterwegs sein? Nutzen Sie die zahlreichen Busverbindungen, die Ihnen den Besuch sämtlicher Stadtteile ermöglichen.

Auch mit Ihrem Fahrzeug sind Sie schnell an Ihrem Wunschziel. Profitieren Sie von der zentralen Wohnlage: Über die A656 erreichen Sie Heidelberg in knapp einer halben Stunde.

Zum Frankfurter Flughafen fahren Sie über die A67 und A5 in rund 50 Minuten. Und über die A5 erreichen Sie Karlsruhe in 54 Minuten. Darüber hinaus bietet auch die romantische Weinstraße mit Städten wie Bensheim Wanderern zahlreiche schöne Ausflugsziele.



KURZE WEGE – HOHE LEBENSQUALITÄT

Fußläufig, hell, grün und ruhig

Zeit ist ein wertvolles Gut. Wie praktisch, dass Sie von allen Annehmlichkeiten einer zentralen und grünen Wohnlage profitieren. Alle Wege innerhalb des Wohnquartiers sind verkehrsberuhigt. So fühlen Sie sich jederzeit im Mein Ludwigs wohl. Sie erreichen alle für Ihren Alltag wichtigen Anlaufstellen in der Innenstadt zu Fuß innerhalb von wenigen Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie das Einkaufszentrum Walzmühle, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Unternehmen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem finden Sie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Rheinpromenade. Sie können zum Beispiel rudern oder Fitnessparcours nutzen. In der Nähe am Rhein befindet sich auch eines der modernsten Einkaufszentren Deutschlands und Wahrzeichen Ludwigshafens – die Rhein-Galerie.

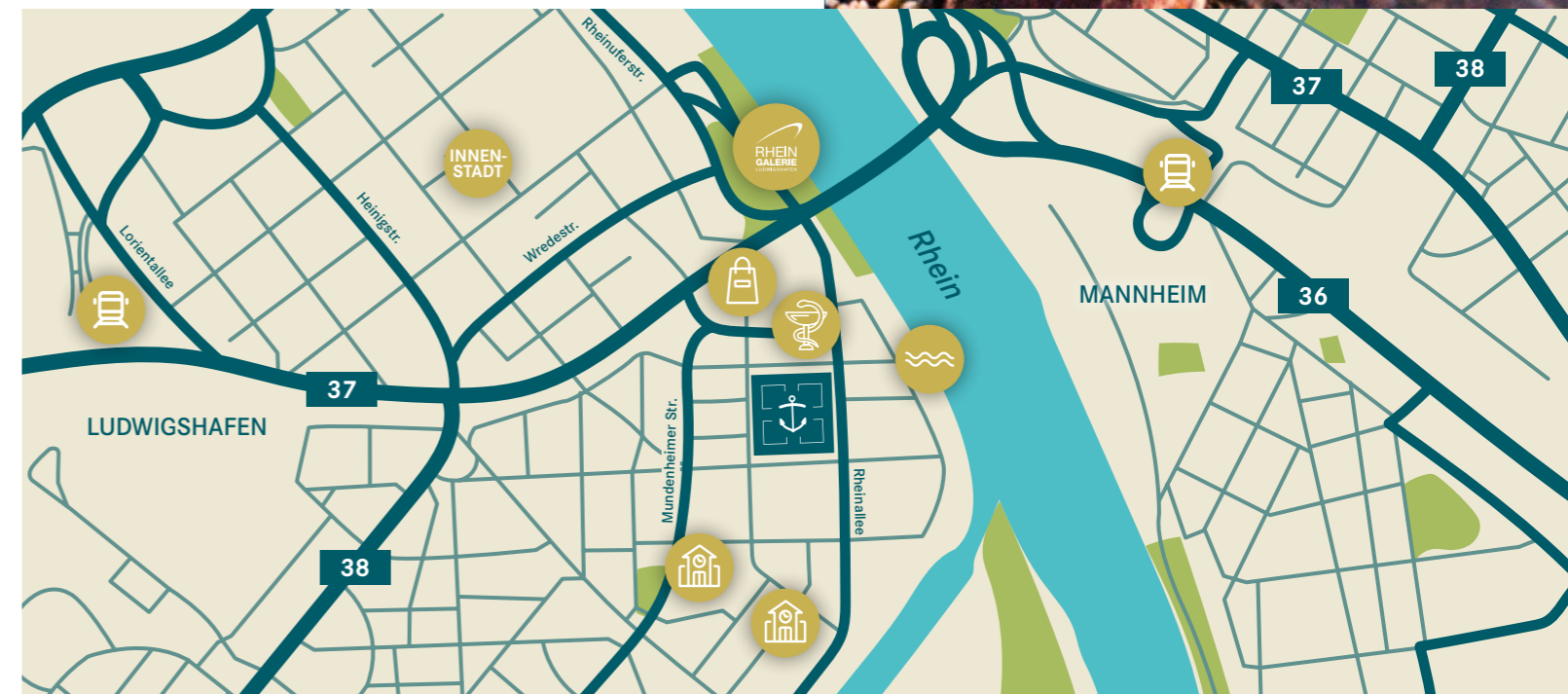
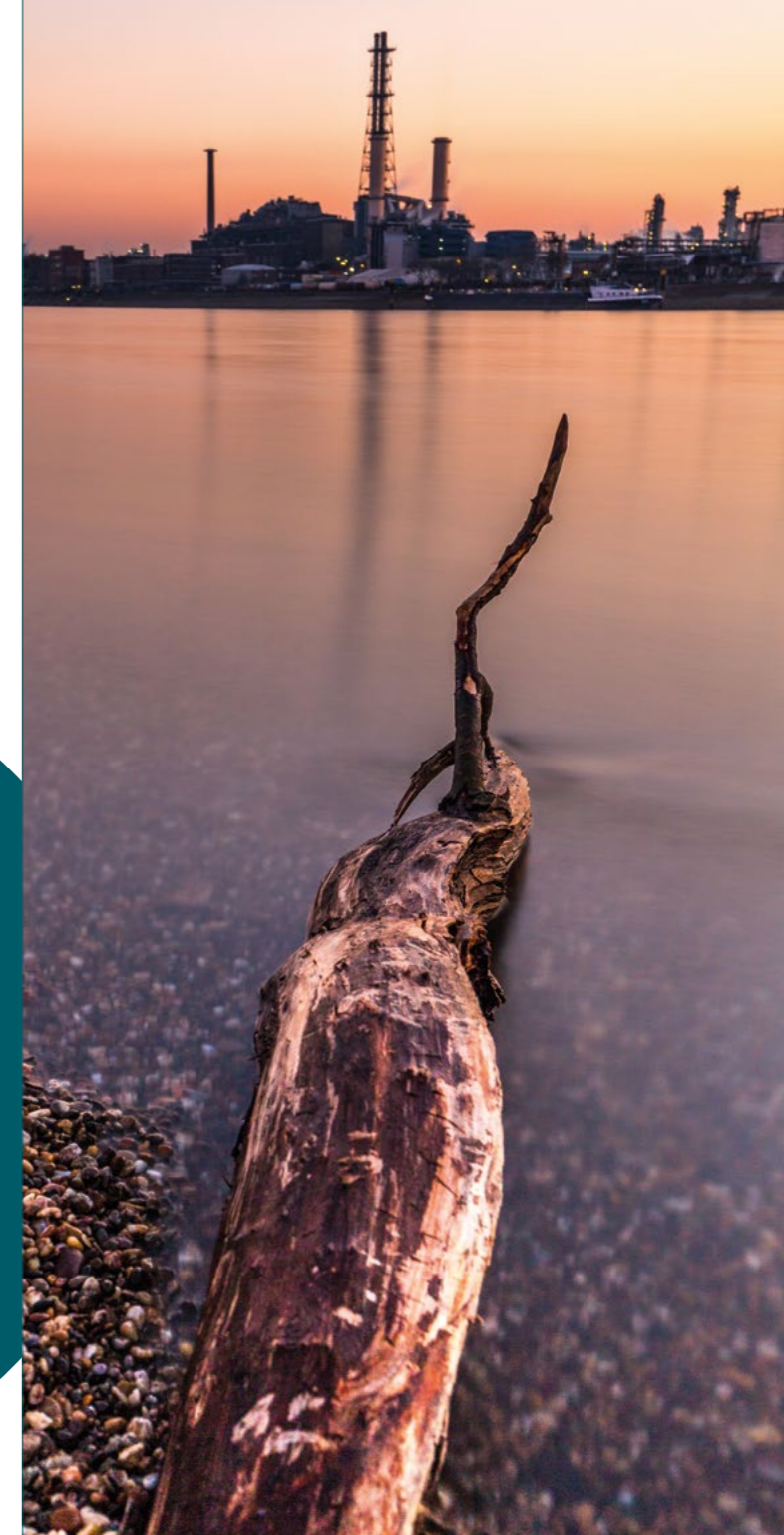
Für die medizinische Versorgung bietet sich das um die Ecke der Halbergstraße gelegene Gesundheitszentrum Lusanum an. Dort arbeiten insgesamt 40 Ärztinnen und Ärzte aus unterschiedlichen Fachrichtungen unter einem Dach.

Sie haben Appetit oder möchten in angenehmer Atmosphäre shoppen? Zahlreiche gastronomische Angebote in der Ludwigshafener Innenstadt warten auf Sie. Mit über 200 Restaurants, Cafés und Fachgeschäften in den Einkaufszentren Rhein-Galerie, Rathaus-Center und Walzmühle sowie in den Einkaufstraßen Bismarckstraße und Ludwigstraße finden Sie viele attraktive Anlaufstellen für ausgedehnte Shopping-Touren und für den kleinen und großen Hunger.

Was nicht fehlen darf, ist ein breitgefächertes kulturelles Angebot. Die Kultur in Ludwigshafen möchte alle Menschen erreichen. Entsprechend vielfältig, offen und bunt ist das Programm. Sowohl die Stadt als auch private Initiativen, die Deutsche Staatsphilharmonie Rheinland-Pfalz und die BASF machen hervorragende Angebote.

Zu den ersten Adressen zählen das Wilhelm-Hack-Museum für moderne und zeitgenössische Kunst mit einer Keramikwand aus 7200 Fliesen des katalanischen Künstlers Joan Miró.

Weitere Highlights sind der Ludwigshafener Kultursommer und das Internationale Straßentheaterfestival. Die meistgenutzte Kultureinrichtung der Stadt ist aber die Stadtbibliothek – mit rund 400.000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr – ein Besuch lohnt sich also.

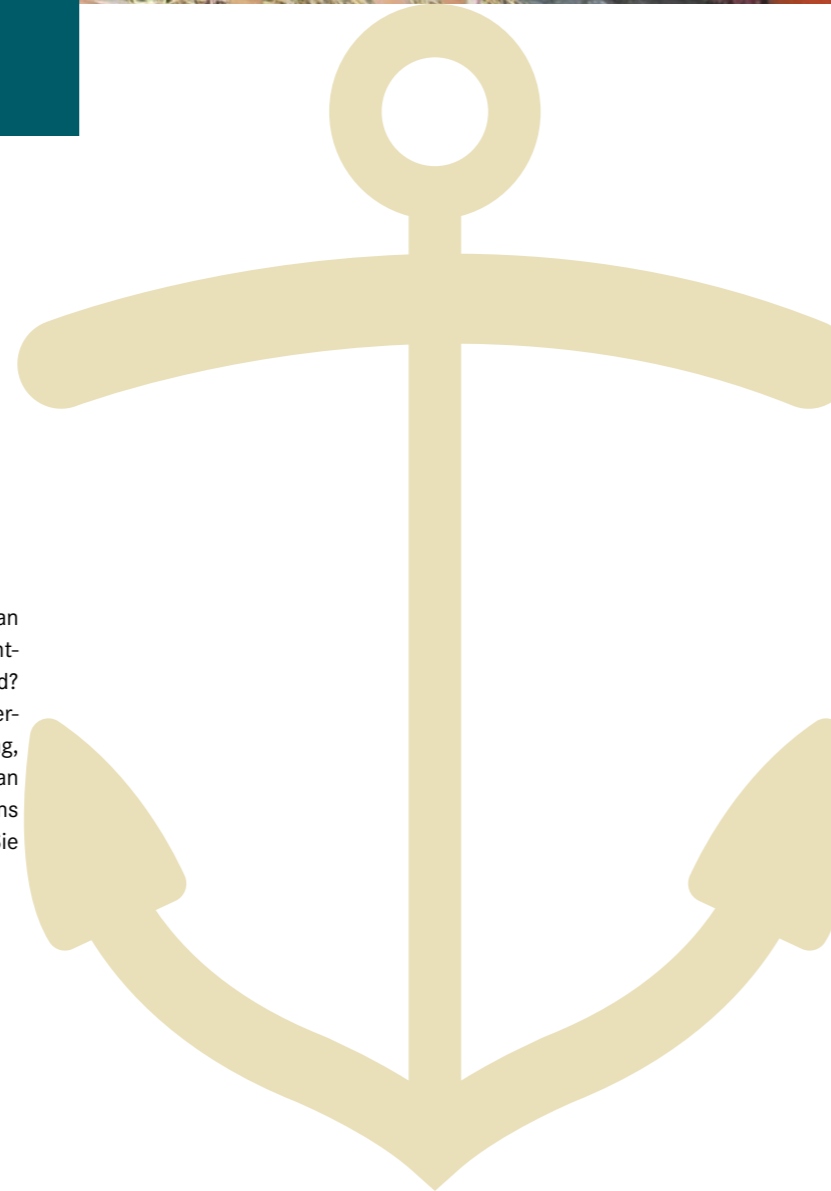




LUDWIGSHAFENER GEHEIMTIPPS

GEHEN SIE AUF KULINARISCHE ENTDECKUNGSTOUR

Ludwigshafen bietet ein reichhaltiges Angebot an Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Orten der Entspannung. Sie kochen oder essen gerne gesund? Dann besuchen Sie doch mal den Bio-Laden Kichererbse. Das reichhaltige Angebot, die gute Beratung, die nette Bedienung und eine große Auswahl an Tees und Gewürzen zaubern Ihnen ein Lächeln ins Gesicht. In dem gut sortierten Bio-Laden finden Sie frische und regionale Bio-Produkte vom Feinsten.



FÜR KAFFEE-LIEBHABER EIN TRAUM

Tradition und Qualität werden in der Privat-Kaffee-Rösterei Mohrbacher seit mehr als 97 Jahren groß geschrieben. Die Familie Bischof leitet schon in der 3. Generation die Geschicke dieses Ludwigshafener Originals.

Zur großen Auswahl der Kaffeespezialitäten der Premium-Klasse gehören über 35 Kaffeesorten, Kaffeemischungen, Espresso und Esspressomischungen. Verarbeitet werden nur rote, handgepflückte Kaffeekirschen des Arabica-Kaffee-Strauches aus den Hochlagen vieler Anbaugelände Lateinamerikas, Asiens, Afrikas und Ozeaniens.



THE SCHOOL OF MUSIC: SO MACHT KINDERN MUSIK SPASS

Viele Kinder sind von Musik fasziniert. Ihre auch? Begeisterung, Kreativität und soziale Kompetenzen werden in dieser Musikschule großgeschrieben. Ganz gleich, wie alt Ihr Nachwuchs ist, die qualifizierten Dozenten entdecken und fördern bei jedem Kind und Teenager die Liebe zur Musik. Von der Gitarre bis zum Klavier: Zur Auswahl stehen Saiteninstrumente, Holzblasinstrumente, Blechblasinstrumente oder Tasteninstrumente sowie Gesangsunterricht.

Hinzu kommen ein engagiertes Lehrerteam, guter Unterricht, moderne Räume und ein Parkplatz direkt vorm Haus.





DURCHATMEN IM STADTPARK LUDWIGSHAFEN

Vom Mein Ludwigs sind es nur wenige Gehminuten zum Rhein. Dort finden Sie zahlreiche Möglichkeiten sich zu entspannen. Der Stadtpark auf der Parkinsel – an den Ufern des Rheins gelegen – ist ein ideales Naherholungsgebiet für Spaziergänger, Jogger und andere Freizeitsportler.

Sie können aber auch einfach den Schiffen zuschauen, am Wasser entlang bummeln, und den schönen Blick nach Mannheim genießen. In der Nähe befindet sich auch das Naturschutzgebiet Reißinsel. Es ist keine wirkliche Insel, gilt jedoch als einer der bedeutendsten Vogelruheplätze in der Rheinebene. Im August findet für Filmbegeisterte hier das Festival des Deutschen Films statt. Die Nähe zur Innenstadt macht diese grüne Lunge der Stadt zu einem attraktiven Ort der Entspannung.





AUSSTATTUNGSMERKMALE

Die Ausstattung einer Wohnung ist immer ein wichtiger Faktor. Nicht nur, weil dadurch der Wert einer Immobilie steigt, denn je besser die Ausstattung der Wohnung, umso begehrt die Immobilie. Sondern auch, weil Sie sich als Eigennutzer beziehungsweise Kapitaleigentümer bei der Wahl der Ausstattungspakete voll entfalten und die Oberflächen nach Ihren Wünschen gestalten können. Highlights sind dabei unter anderem die Türgriffe, denen sonst wahrscheinlich zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird. Der hochwertige Hersteller FSB hat passend zum Bauhausstil bereits 2019, zum 100-jährigen Jubiläum der von Walter Gropius in Weimar gegründeten Kunstschule, ein Replikat des

originalen Türdrückers von Mies van der Rohe hergestellt. Mit dieser Hommage an den bedeutendsten deutsch-amerikanischen Architekten der Moderne erweist FSB dem kurzzeitigen Direktor des Bauhauses alle Ehre und bringt zugleich zeitgenössische Architektur in Ihre Wohnung. Alle angebotenen Ausstattungsmerkmale haben wir für Sie aufeinander abgestimmt und in vier verschiedene Ausstattungspakete zusammengefasst, aus denen Sie wählen können. Schauen Sie auf den folgenden Seiten gerne, welche ästhetischen und funktional hochwertigen Ausstattungspakete wir für Sie und Ihre Wohnung bereithalten.



WUNSCHDETAILS FÜR IHRE TRAUMWOHNUNG

Richten Sie sich ganz nach Ihren Vorstellungen ein. Für Böden, Türgriffe oder Schalter stehen Ihnen vier Ausstattungspakete zur Auswahl: das inkludierte PURE-Paket sowie die Aufpreispakete TONE, UNIQUE oder PAINT. Namhafte Marken wie Parador, FSB und Busch-Jaeger garantieren Qualität und gehobenes Design. Jedes Paket hat seinen eigenen Charakter und gibt Ihrer Wohnung eine individuelle Note.



Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.



PURE

- Bodenbelag: Parador Parkett Schiffsboden Eiche lackiert
- Schalterserie: Busch-Jaeger Balance SI alpinweiß
- Bodenfliesen: Mirage Glocal Zementoptik 60x60 cm
- Wandfliesen: Mosa Scenes white 60x30 cm
- Badarmaturen: Grohe Eurosmart chrom
- Badkeramik: Geberit Renova Plan Serie



Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.

TONE

- Bodenbelag: Parador Parkett Schiffsboden Eiche Naturöl oder Eiche pure matt lackiert
- Schalterserie: Busch-Jaeger Future Linear weiß glanz oder matt
- Bodenfliesen: Florim Maps of Cerim 60x60 cm
- Wandfliesen: Mosa Murals Blend 60x30 cm wahlweise in: ocean green, silver grey, dark anthracite oder warm white
- Badarmaturen: Grohe Lineare chrom oder supersteel
- Badkeramik: Geberit Smyle Serie





Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.

UNIQUE

- Bodenbelag: Parador Parkett Fischgrät Eiche pure matt lackiert oder Eiche lackiert
- Schalterserie: Busch-Jaeger Future Linear weiß matt oder glanz
- Bodenfliesen: Mirage norr 2.0 Steinoptik 60x60 cm
- Wandfliesen: Mirage norr 2.0 Steinoptik 140x140 cm in Kombination mit Mosa Scenes white 60x30 cm
- Badarmaturen: Grohe Essence chrom
- Badkeramik: Geberit Xeno 2 Serie





Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.

PAINT

- Bodenbelag: Mirage Clay grau 120x120 cm oder Parador Parkett Schiffsboden Eiche Naturöl / Eiche pure matt lackiert
- Schalterserie: Busch-Jäger Future Linear anthrazit
- Bodenfliesen: Mirage Clay grau 120x120 cm
- Wandfliesen: Mosa Classics Tide 20x10 cm wahlweise in: blush, sage, blue mist, fog grey, charcoal grey in Kombination mit Mosa Scenes white 60x30 cm
- Badarmaturen: Grohe Essence brushed nickel
- Badkeramik: Laufen Val Serie





Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.



GESAMTAREAL

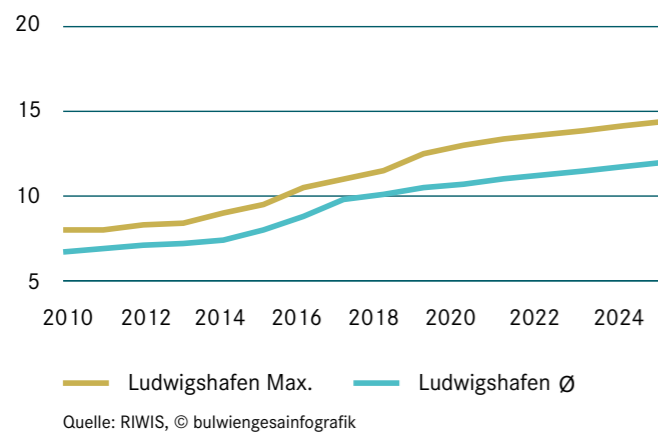
MANCHE ORTE AM RHEIN SIND BESONDERS SCHÖN

Mein Ludwigs – wo sich auch Investoren richtig wohlfühlen

MIETWOHNUNGEN

Mietentwicklung

Erstbezug, Euro/m², 2010 bis 2025, ab 2021 Prognose



Pro Jahr ca. 6 % Anstieg der Neubaumieten

Genießen Sie die wunderbare Aussicht am Rhein in Ludwigshafen. Etwa 6 Prozent beträgt dort seit 2010 der durchschnittliche Anstieg der Neubaumieten p. a. In der Stadt am Rhein entsteht in Top-Lage das Wohlfühlquartier Mein Ludwigs. Attraktive Unternehmen wie SAP und BASF sorgen für eine rege Nachfragesituation am Wohnungsmarkt.

Gute Aussichten auch in Zukunft

Auch in den nächsten Jahren prognostiziert bulwiengesai, ein unabhängiges Analyseunternehmen der Immobilienbranche, durchschnittliche Mietanstiege bis 2025 von rund 2,4 Prozent p. a. in Ludwigshafen.

Für Anleger und Vermieter:

Gute Gründe für Ihre Immobilienanlage

Immobilien sind sowohl im privaten als auch im institutionellen Bereich ein gefragtes Anlagemodell, das nachhaltige Renditen bietet. Der demografische Wandel und die immer höhere Bedeutung von Bildung und Informationen für die Wirtschaft, die unsere Gesellschaft nachhaltig verändert, führen zu neuen und modernen Wohnformen. Flexibilität in Arbeit und Alltag sind gefragter denn je, was eine stei-

gende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum zur Folge hat. Unser Wohnungsmix stellt daher ein begehrtes Anlagemodell mit hervorragendem Potenzial für Wertsteigerung und Rendite dar. Machen Sie aus einem gefragten Wohnmodell Ihr persönliches Anlagemodell!

Alles aus einer Hand Rundum-Sorglos-Paket für Kapitalanleger

Unser erfolgreiches Rundum-Sorglos-Paket inklusive Vermietung und Verwaltung minimiert die klassischen Risiken bei einer Vermietung. Wir kümmern uns für Sie um alle Themen rund um die Vermietung und Verwaltung Ihrer Investition und Sie werden stets über den aktuellen Status informiert. So haben Sie mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

Direkt vom führenden Spezialisten für Wohnimmobilien in Deutschland

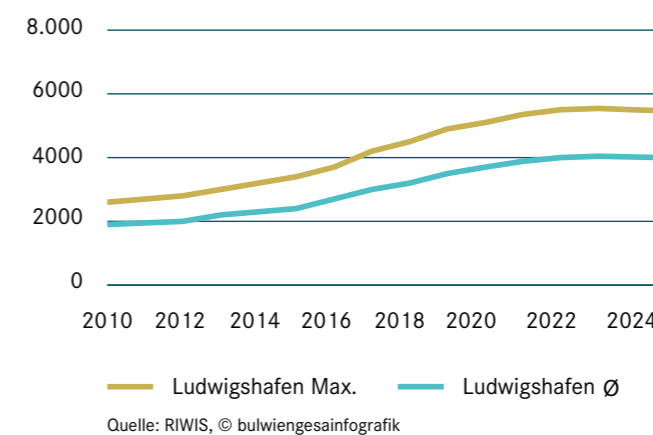
Die d.i.i. Gruppe blickt auf mehr als 16 Jahre erfolgreiche Projektentwicklung, Realisierung und Vermarktung von Immobilien zurück. Wir sind nicht nur Vorreiter, sondern inzwischen auch Marktführer sowohl im privaten als auch institutionellen Immobilienanlagebereich. Unsere Wohnungen stehen für Sachwert mit vielen Vorzügen: hervorragende Lage, hohe Mietnachfrage, qualitativ anspruchsvolle Architektur und ein nachhaltiges Konzept.



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Kaufpreise Eigentumswohnungen

Erstbezug, Euro/m², 2010 bis 2025, ab 2021 Prognose



Verdoppelung der Preise

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Neubau, Erstbezug nach Sanierung) haben sich in Ludwigshafen in der letzten Dekade kontinuierlich ansteigend entwickelt. So haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise im Neubau in Ludwigshafen seit 2010 nahezu verdoppelt.

Ø 6 %

Anstieg der Neubaumieten p. a. in Ludwigshafen seit 2010

9,5 %

Anstieg der Neubaupreise p. a. in Ludwigshafen seit 2010





ÜBER DIE d.i.i. GRUPPE

Die d.i.i. Gruppe wurde 2006 gegründet und ist ein integriertes Wohnungsunternehmen mit den Standbeinen Bestandsentwicklung und Neubau von Wohnimmobilien. Der Aufbau und das Management von Wohnimmobilienportfolios für institutionelle, semi-professionelle und private Investoren bilden das Kerngeschäft der d.i.i. Gruppe.

Mit etwa 250 Mitarbeitenden verfügt die d.i.i. Gruppe über eine ausgezeichnete Expertise in Bezug auf die regionalen Investmentmärkte. Erworben werden bevorzugt Wohnimmobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial in B-Städten und ausgewählten Wohnlagen großer Metropolen in Deutschland.

Inzwischen hat die d.i.i. Gruppe in mehr als 50 Standorte investiert, die Assets under Management haben aktuell einen Wert von ca. 4 Mrd. Euro. Das firmeneigene Bau-, Projekt- und Asset-Management bedient alle relevanten Wertsteigerungshebel in der Durchführung umfassender Sanierungs- und/oder Baumaßnahmen. Die daraus entstehenden Kosteneinsparungen gibt die d.i.i. konsequent an ihre Käufer, Mieter und Investoren weiter. Anschließend werden die Wohnungen entweder im Bestand gehalten oder als Eigentumswohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert. In zahlreichen Objekten der d.i.i. Gruppe bleiben die Warmmieten nach der energetischen Sanierung durch ein aktives Nebenkostenmanagement nahezu unverändert oder erhöhen sich nur geringfügig.

2006

GEGRÜNDET

55.000 M²

WOHNFLÄCHE
NEUBAU

155 MIO €

VERKAUFSVOLUMEN
IN 2021

610

WOHNEINHEITEN
NEUBAU

~250

MITARBEITENDE



REFERENZEN

KIEL / EDUR-PARK



KIEL / SCHILKSEE

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Der Prospekt führt Chancen und Risiken auf, die mit dem Erwerb verbunden sind. Dass sich die beschriebenen Chancen realisieren können, setzt voraus, dass der Investor die Eigentumswohnung im Rahmen seiner langfristigen individuellen Zukunftsvorsorge erwirbt. Der Investor sollte sich auch mit den beschriebenen Risiken vertraut machen und prüfen, ob er bereit ist, diese zu tragen. Eines der Risiken besteht darin, dass die Mieteinnahmen die Fremdfinanzierungskosten

unter Umständen nicht decken. Der Investor sollte in diesem Fall in der Lage sein, mögliche Unterdeckungen durch andere Vermögenswerte auszugleichen. Das Investment ist zudem nicht geeignet für Investoren, die ein Steuerstundungsmodell mit kurzfristigen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten suchen oder eine garantierte Kapitalverzinsung während einer fest vereinbarten Laufzeit und mit vorab vereinbartem konkretem Rückzahlungstermin anstreben.

PRODUKTPARTNER:

BAUBEGINN:

ANZAHL WE/TE:

ANZAHL GEWERBE/TG:

WOHNUNGSGRÖSSEN:

HAUSGELD:

WEG - VERWALTUNG:

ANGABEN ZUM GRUNDBUCH:

GRUNDSTÜCK:

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

WOHNFLÄCHE:

d.i.i. 204. Immobilien GmbH
d.i.i. 15. Neubau A GmbH
Akilindastr. 36, 82116 Gräfelfing

Mitte 2023

327 Wohneinheiten; 412 Tiefgaragenplätze;
665 Fahrrad-Stellplätze

2 Gewerbeeinheiten, inkl. 4 Tiefgaragenstellplätze

1- bis 5-Zimmerwohnungen von ca. 30 m² bis
ca. 185 m²

mtl. 3 EUR/m² gem. Teilungserklärung, diese gilt nur
so lange, bis ein rechtsgültiger Wirtschaftsplan durch
die Eigentümergemeinschaft beschlossen wurde

MVGM Property Management Deutschland GmbH

Grundbuchamt Ludwigshafen, Grundbuchbezirk
Ludwigshafen, Blatt 14745

Gemarkung Ludwigshafen,
Flurstück: 731/38 & 731/39

13.040 m²

327 Wohneinheiten mit ca. 28.103 m²
insgesamt (inkl. 50% Balkon/Loggia)



CHANCEN UND RISIKEN

VORBEMERKUNG	SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
BAUTRÄGERVERTRAG	Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt im Zuge eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis.	Der Erwerber erhält nach dem hier angebotenen Vertrag eine schlüsselfertige Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder andere Baurisiken eintreten zu müssen.	Auch Leistungspartner dieses Angebotes können leistungsunfähig werden. In diesem Fall können Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen den Veräußerer durchgesetzt werden. Das Bauvorhaben würde nicht durch den Veräußerer fertiggestellt.
KAUFPREISFÄLLIGKEIT	Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Nach dem hier angebotsgegenständlichen Vertrag erfolgt die Zahlung entweder nach Baufortschritt (§ 3 MaBV) oder gegen Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft (§ 7 MaBV).	Durch die Schutzvorschrift des § 3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe Zahlungen leistet, wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Alternativ wird der Erwerber in Höhe des von ihm gezahlten Kaufpreises durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft abgesichert, aus der er sich für den Fall der Nichtleistung des Veräußerers befriedigen kann.	Die MaBV besichert nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt bekommen. Wird das Bauvorhaben nicht vollendet, kann der Kreditgeber den Eigentumsübergang durch Ausübung seines Wahlrechtes nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV verhindern, indem er alle vom Erwerber auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen zurückgewährt.
GEWÄHRLEISTUNG	Der Erwerber hat die gesetzlichen Gewährleistungsrechte gegen den Bauträger für fünf Jahre ab Abnahme gem. §§ 633 ff. BGB.	Soweit während der ersten fünf Jahre nach Abnahme der Eigentumswohnung Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Veräußerer verlangen.	Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.

CHANCEN UND RISIKEN

VERMIETUNG

SACHVERHALT

Die Höhe der Einnahmen des Erwerbers bestimmt sich nach den dann tatsächlich erzielten Mieteinnahmen. Der Erwerber hat die Möglichkeit, durch Beitritt zu einer sog. Mietpoolgesellschaft das Risiko von Mietausfällen zu vermindern.

CHANCEN

Evtl. lassen sich bei erfolgreicher Vermietung höhere Mieteinnahmen als erwartet erzielen. Im Falle des Beitritts zu einer Mietpoolgesellschaft werden etwaige Mietausfälle des Erwerbers anteilig von den anderen Gesellschaftern mitgetragen. Die Höhe der Ausfallbeteiligung hängt auch von der Anzahl der Mietpoolgesellschaftler ab.

RISIKEN

Eine zuverlässige Prognose der erzielbaren Mieten lässt sich nicht treffen. Geringere Mieten oder gar Mietausfälle können daher nicht ausgeschlossen werden. Im Falle des Beitritts zu einer Mietpoolgesellschaft muss der Erwerber unter Umständen Mietausfälle der anderen Gesellschafter mittragen. Die Höhe der Ausfallbeteiligung hängt auch von der Anzahl der Mietpoolgesellschaftler ab.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilerklärung ist die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Durch diese Rücklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch solche Schäden und Mängel am Gesamtobjekt beheben, die nicht der Gewährleistung unterfallen, sondern alters- und nutzungsbedingt sind.

Wegen des Neubaus des Objektes und der nach Abnahme bestehenden Gewährleistungsrechte der Erwerber ist ein wesentlicher Instandhaltungsbedarf während der ersten fünf Jahre nach Abnahme nicht zu erwarten.

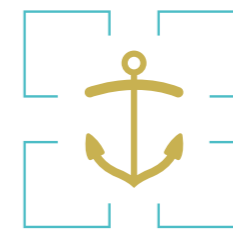
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die zu bildende Rücklage nicht oder nur zum Teil gedeckt werden können. In diesem Fall müssen die Erwerber die für die Instandsetzung erforderlichen Mittel im Wege einer Sonderumlage aufbringen. Dieses Risiko besteht durchgängig, wenn gar keine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Hohe Sonderumlagen können die Liquidität des Erwerbers erheblich belasten oder gar übersteigen.

SCHLUSSBETRACHTUNG

Wegen der weiteren Einzelheiten zu den vorstehend aufgeführten Chancen und Risiken wird die Beratung durch entsprechende Fachleute empfohlen.

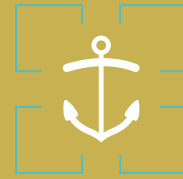
Die vorstehende Darstellung der Chancen ist nicht abschließend und enthält nur die nach Auffassung des Exposé-Herausgebers wichtigsten Aspekte.

Auch hinsichtlich der vorstehend dargestellten Risiken kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Dies würde den Rahmen dieser Übersicht übersteigen.



MEIN LUDWIGS

Die objektbezogenen Abbildungen im Exposé sind Vorvisualisierungen und bilden unter anderem auch (nicht zum Leistungsumfang gehörende) Einrichtungs- und Begrünungsbeispiele ab, die unter dem Vorbehalt der Realisierbarkeit entsprechend der Baubeschreibung stehen. Die tatsächliche Ausführung und Ausführbarkeit können abweichen.



MEIN LUDWIGS

KONTAKTDATEN

info@mein-ludwigs.de
0800 0611000
mein-ludwigs.de

SHOWROOM

Eingang über Halbergstraße
Yorckstraße 1
67061 Ludwigshafen am Rhein



© d.i.i. Gruppe | Stand: Oktober 2022 | Nachdruck verboten

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

d.i.i. 204. Immobilien GmbH
d.i.i. 15. Neubau A GmbH

Akilindastraße 36
82116 Gräfelfing

Ein Projekt der **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien**

Geschäftsführer Frank Wojtalewicz (CEO)
Umsatzsteuer-ID DE329238744 (Baufeld D)
Umsatzsteuer-ID DE326261562 (Baufeld E)

ANGABENVORBEHALT

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators. (Produkt-)Abbildungen sind ähnlich. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Dargestellte Möbel und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Maßangaben sind Circa-Maße. Planungsstand: 01.06.2022.