



# LUIT\_PORT

STADTHÄUSER AM LUITPOLDHAFEN



SCHMUCKER und PARTNER | Unternehmensgesellschaft mbH | Planungsstand 09/2016

RHEINALLEE 4b, 4c, 4d

Hochwertige Eigentumswohnungen  
in Ludwigshafen Rheinufer Süd





## INHALT

- 4-5 Ludwigshafen am Rhein – Traditionsreiche Stadt im Wandel
- 6-7 Das Gebiet Rheinufer Süd
- 8-9 Luftbild mit Gebäudevisualisierung
- 10-19 Grundrissbeispiele Stadthäuser am Luitpoldhafen
- 20-21 Klassische und zeitlose Architektur
- 22 Ausstattung für hohe Ansprüche
- 23 Impressum

## IN UNSEREN IMMOBILIEN STECKT DAS KNOW-HOW AUS NEUN JAHRZEHNTE.

Seit 1921 sind wir am Bau zu Hause und verfügen über ein umfassendes Wissen, von der Projektentwicklung bis zur Realisierung durch unsere traditionsreiche Bauunternehmung. Zahlreiche Referenzen belegen Anspruch und Professionalität unserer Unternehmensgruppe. Diese und weitere Informationen zu aktuellen Bauprojekten finden Sie auch auf unserer Internetseite [www.dus.de](http://www.dus.de). Innerhalb unserer Gruppe arbeiten

Architekten und Ingenieure, Techniker, Baufachleute, Handwerker, Kaufleute und Hausverwalter unter einem Dach. Unsere hochwertige Bauweise, unter Verwendung sorgfältig ausgewählter Materialien, sorgt auch in unserem Wohnprojekt LUIT\_PORT für hohen Wohnkomfort.

Und: Unseren Kunden bieten wir mit einem Ansprechpartner alle Leistungen aus einer Hand.





# LUIT\_PORT

STADTHÄUSER AM LUITPOLDHAFEN





# LUIT\_PORT

STADTHÄUSER AM LUITPOLDHAFEN

## LUDWIGSHAFEN AM RHEIN – TRADITIONSREICHE STADT IM WANDEL.

Ludwigshafen, am linken Ufer des Rheins gelegen, ist mit 167.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Metropolregion Rhein-Neckar. Als Standort internationaler Konzerne wie BASF oder AbbVie zählt die Stadt zu den großen Wirtschaftszentren und Arbeitgebern der Region. In seiner Historie in der chemischen Industrie verwurzelt, hat der Hochschulort Ludwigshafen branchenübergreifend auch im Pharmabereich, Maschinenbau oder Dienstleistungssektor Maßstäbe gesetzt.

Die traditionelle Verbundenheit mit der BASF setzt sich auch gesellschaftlich und kulturell fort. Das Feierabendhaus des Chemieunternehmens ist seit nahezu 100 Jahren Konzertstätte bedeutender Künstler. Ob das Theater im Pfalzbau oder das Festival des deutschen Films, Ludwigshafen spielt hier sprichwörtlich eine große Rolle. Auch das Wilhelm-Hack-Museum mit seiner berühmten Miró-Keramikwand erfährt als bedeutendstes Museum für moderne Kunst in Rheinland-Pfalz große überregionale Anerkennung.

Städtebaulich sieht sich die „Stadt der Chemie“ im Wandel. Mit großen Stadtentwicklungsprojekten löst

sie Schritt für Schritt nicht mehr zeitgemäße, industrielle Strukturen auf und gewinnt damit attraktive Flächen für Wohnen und Handel zurück. Die Umwandlung der historischen Walzmühle, die Rückeroberung stillgelegter Hafengebiete für das Wohnen am heimischen Ufer, der Bau des Shopping-Centers Rhein-Galerie mit dem neu gestalteten Platz der Deutschen Einheit und die städtebaulichen Entwicklungen am Berliner Platz sind Beispiele hierfür. Sie öffnen die Innenstadt in Richtung Rhein und schaffen neue attraktive Wegeverbindungen.

Auch verkehrstechnisch stellt die Stadt die Weichen auf Zukunft. Der Bahnhof Ludwigshafen-Mitte, der S-Bahnhof sowie das neue, benachbarte ÖPNV-Drehkreuz am Berliner Platz bieten hervorragende Verkehrsverbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln in alle Richtungen.

Ob Kultur oder Naherholung, die Palette an Freizeitangeboten ist bunt und den von der Bundesregierung verliehenen Titel „Ort der Vielfalt“ trägt Ludwigshafen zu Recht.

Rheinuferpromenade



Parkinsel



„Faktorhaus“ am Berliner Platz



Rhein-Galerie, Platz der Deutschen Einheit





# LEBEN AM WASSER

## KURS AUF SÜDEN! HEISS BEGEHRT UND ERFRISCHEND ZUGLEICH – DAS RHEINUFER SÜD.

Der um 1900 entstandene Stadtteil Süd zählt heute zu den schönsten und beliebtesten Wohngebieten in Ludwigshafen und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind „um die Ecke“. Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind vor Ort und in wenigen Gehminuten erreichbar. Im Einkaufscenter „Walzmühle“ oder im fußläufig entfernten, historischen Straßenbahndepot „depotLU“ finden sich zahlreiche Geschäfte sowie Gastronomie. Der alte Stadtpark auf der Parkinsel zwischen Rhein und Luitpoldhafen bildet den geografischen Abschluss des Stadtteils Süd und ist ein beliebtes Kleinod für Stadtbewohner. Am Rhein laden Cafés und Restaurants zum Verweilen ein.

Die Industrierende am südlichen Rheinufer und die Hafenverlegung ermöglichten eine Öffnung Richtung

Fluss und die Entstehung eines neuen, gehobenen Wohngebietes. Das 40 ha große Rheinufer Süd gehört zu den gefragtesten Lagen Ludwigshafens und ist geprägt von exklusiven Stadthäusern, Stadtvillen und modernen Bürogebäuden.

Eine neu gestaltete Grünanlage erstreckt sich vom Lichtenberger Ufer auf 7.000m<sup>2</sup> bis hin zur „Schneckenudelbrücke“, die den Übergang zur Parkinsel bildet. Ob Bewegungsparcours für Jung und Alt, Beachvolleyballfeld, Spielplatz oder eine Ruhebänk zum Verweilen – die Rheinuferpromenade bietet viel Raum für zahlreiche Freizeitaktivitäten und verspricht ein Ambiente, das den Fluss mit allen Sinnen erlebbar macht.



Altes Straßenbahndepot „depotLU“





Stand der Aufnahme: 06/2016

#### *Ludwighafener Pegeluhr*

Der um 1900 errichtete zehn Meter hohe Sandsteinturm an der Hannelore-Kohl-Promenade ist zum Wahrzeichen des Luitpoldhafens geworden.

## LUITPOLDHAFEN – GESCHICHTSTRÄCHTIG UND MARITIM.

Im Ludwighafener Stadtwappen symbolisiert der Anker die Verbundenheit zur Schifffahrt, die hier schon immer eine bedeutende Rolle gespielt hat. Mit Namensgeber Prinzregent Luitpold von Bayern erinnert der Luitpoldhafen an die bayerische Regentenschaft in der Pfalz. Ende des 19. Jahrhunderts erbaut

und mittlerweile stillgelegt, bietet der Hafen mit der südlich angrenzenden Parkinsel Wassersportlern wie Naturliebhabern vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Er ist Hausgewässer der Ludwighafener Kanuten und Refugium vieler Angler.

## LUIT\_PORT – LEBEN AM WASSER IN DER ERSTEN REIHE.

LUIT\_PORT ... Der Name ist Programm. Unser Wohnprojekt mit insgesamt 62 komfortablen Wohneinheiten am südlichen Ende des Wohngebiets Rheinufer Süd verbindet das Hafenflair eines ursprünglichen, einzigartigen Ortes mit modernem, urbanem Leben am Wasser.

Das Bauvorhaben umfasst eine Stadtvilla an der Hafepromenade, drei Stadthäuser an der Rheinallee und den sogenannten Solitär, der zugleich den Abschluss der 1,5 km langen Rheinuferpromenade markiert. Die attraktiven Gebäude sind eingebettet in viel Grün,

durchzogen von kleinen Verbindungswegen zwischen den Häusern.

Unsere Stadthäuser am Luitpoldhafen bieten einen vielfältigen Wohnungsmix, der sowohl für Selbstnutzer als auch Kapitalanleger interessant ist. Die insgesamt 32 Einheiten setzen sich aus zehn Zwei-Zimmer-Wohnungen, 17 Drei-Zimmer-Wohnungen und fünf Vier-Zimmer-Wohnungen zusammen. Nahezu jede verfügt entweder über eine Loggia oder einen Balkon, die sich rückseitig zum Grünbereich öffnen. Alle Erdgeschosswohnungen haben eine Terrasse und einen Garten.



# LUIT\_PORT

STADTHÄUSER AM LUITPOLDHAFEN



Die Stadtvilla an der Hafenpromenade, die Stadthäuser in der Rheinallee und das Solitärgebäude bilden den südlichen Abschluss der Wohnbebauung am Rheinufer Süd und stehen in erster Reihe am stillgelegten Luitpoldhafen.



„Faktorhaus“ am Berliner Platz



S-Bahn station, Bhf. Ludwigshafen-Mitte



# LUDWIGSHAFEN. LUITPOLDHAFEN. LUIT\_PORT.



© studio | zwei



Berliner Platz



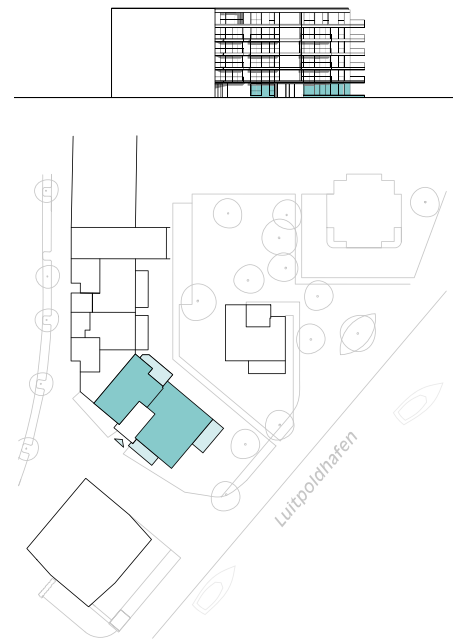
Miró Keramikwand, Hack Museum



Einrichtungsbeispiel



Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.



## RHEINALLEE 4b

Grundriss Erdgeschoss

*Durchdacht geplant –  
geschmackvoll eingerichtet.*

3 Zi.-ETW, ca. 98 m<sup>2</sup> Wfl.

Große, teilüberdachte Terrasse mit mehr  
als 20 m<sup>2</sup>, gelungenes Raumkonzept.



*Gartenfreunde kommen  
nicht zu kurz.*

4 Zi.-ETW, ca. 153 m<sup>2</sup> Wfl.

Gleich zwei überdachte Terrassen und  
ca. 220 m<sup>2</sup> Garten, rundum Licht durch  
große Fensterflächen.

RHEINALLEE 4b

Grundriss Regelgeschoss 1.- 4.OG

**Für Sonnenliebhaber.**

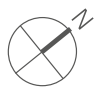
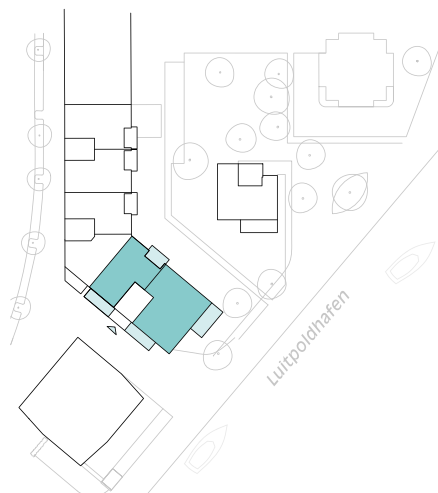
3 Zi.-ETW, ca. 102 m<sup>2</sup> Wfl./4.OG ca. 98 m<sup>2</sup>  
Großzügiger Südwestbalkon und  
zusätzliche Loggia zum Frühstücken.



**Wohnen mit Ausblick.**

4 Zi.-ETW, ca. 151 m<sup>2</sup> Wfl./4.OG ca. 147 m<sup>2</sup>  
Lichtdurchflutete Räume, schickes  
„Bad en Suite“, schöne Außenbereiche.

Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.



RHEINALLEE 4b

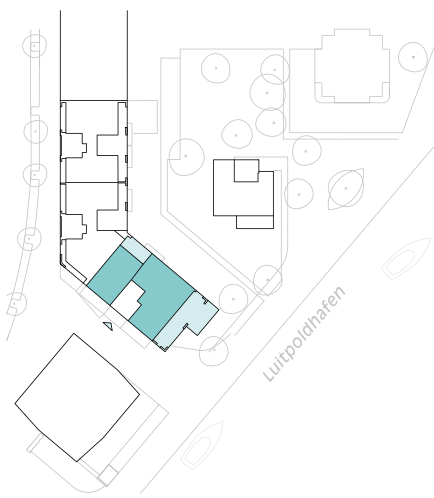
Grundriss Dachgeschoss

**Klein aber fein und on Top!**  
 2 Zi.-ETW, ca. 72 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Weit oben den „Freiraum“ genießen.



**Ausblick inklusive!**  
 3 Zi.-ETW, ca. 130 m<sup>2</sup> Wfl.  
 Großzügige „Lebensräume“, beeindruckende Terrassenfläche mit Blick auf die Parkinsel.

Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.

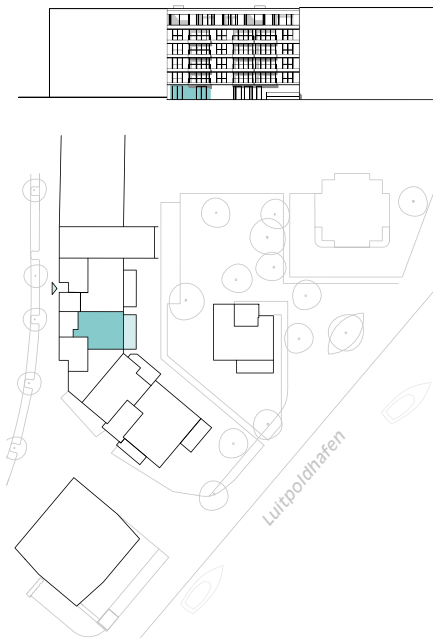


## RHEINALLEE 4c

Grundriss Erdgeschoss



Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.

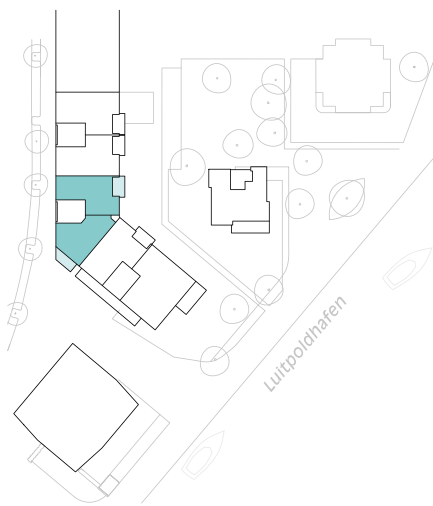
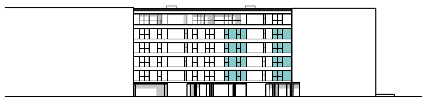


## RHEINALLEE 4c

Grundriss Regelgeschoss 1.–4.OG

**Klassisch gut.**2 Zi.-ETW, ca. 84 m<sup>2</sup> Wfl.Klare Form, gelungener Zuschnitt,  
Bad mit über 10 m<sup>2</sup>.**Charmant und „nicht von  
der Stange“**2 Zi.-ETW, ca. 79 m<sup>2</sup> Wfl./4.OG ca. 76 m<sup>2</sup>Ausgefallener Wohn-/Essbereich  
mit modern integrierter Küche und  
großem Südwest-Balkon.

Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.



## RHEINALLEE 4c

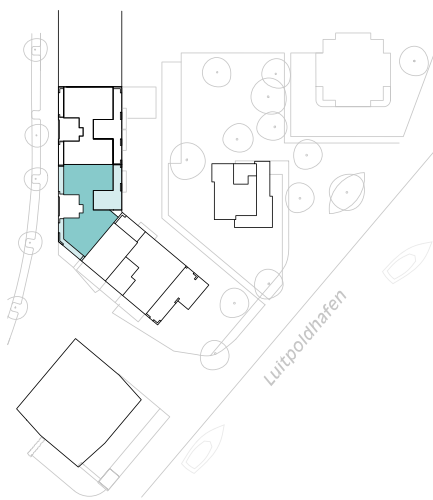
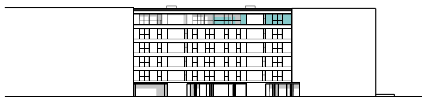
Grundriss Dachgeschoss

**Besser geht's nicht!**3 Zi.-ETW, ca. 148m<sup>2</sup> Wfl.

Mit dem Aufzug direkt in die Wohnung, viel Freiraum und fantastischer Ausblick.



Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.



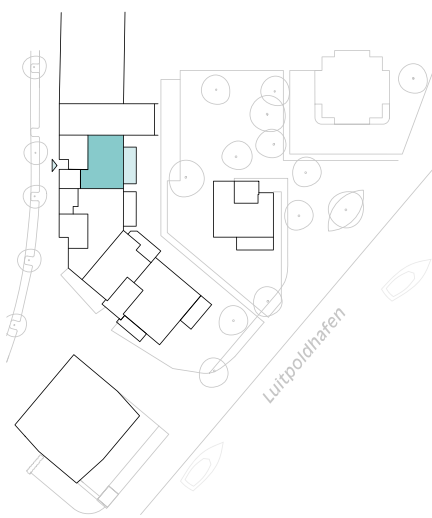


## RHEINALLEE 4d

Grundriss Erdgeschoss

**Für Singles und Paare ...**2 Zi.-ETW, ca. 87m<sup>2</sup> Wfl.Großzügige Terrasse mit Garten  
und Blick ins Grüne.

Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.



## RHEINALLEE 4d

Grundriss Regelgeschoss 1.–4.OG

**Was das Herz begehrt.**

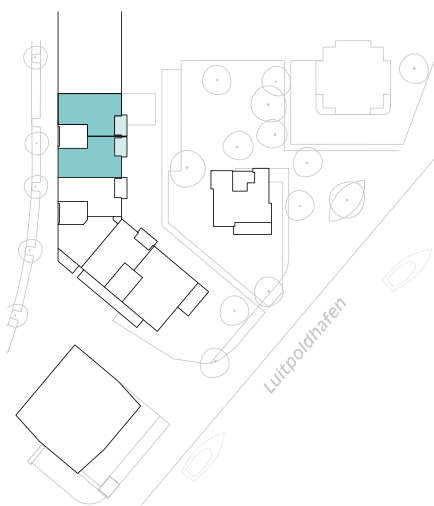
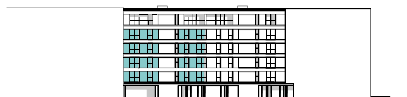
3 Zi.-ETW, ca. 95 m<sup>2</sup> Wfl.  
Platz für viel Wohngefühl.

**Wohn-Highlight!**

3 Zi.-ETW, ca. 94 m<sup>2</sup> Wfl./4.OG ca. 93 m<sup>2</sup>  
Mit klarem Wohnungsschnitt.



Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.

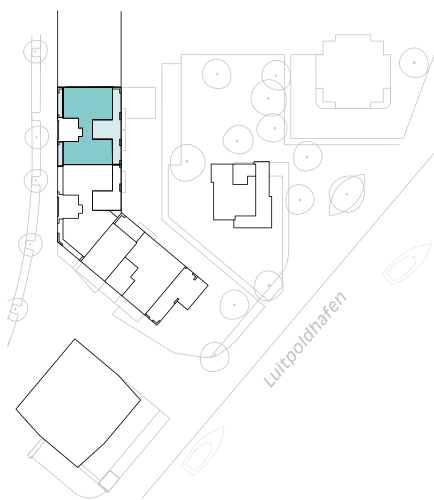
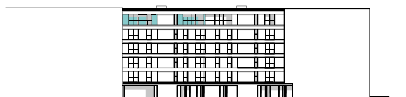


## RHEINALLEE 4d

Grundriss Dachgeschoss

**Das Beste kommt zum Schluss.**4 Zi.-ETW, ca. 143 m<sup>2</sup> Wfl.Beeindruckende Dachterrasse,  
2 Loggien, Top-Ausblick.

Projektentwicklung Stand 01/2017. Änderungen vorbehalten.





# LUIT\_PORT

STADTHÄUSER AM LUITPOLDHAFEN

## KLASSISCHE UND ZEITLOSE ARCHITEKTUR – KLINKERFASSADE IN DER RHEINALLEE.

Mit ihrer klaren Formensprache fügen sich die Stadthäuser in das bestehende Stadtbild von Rheinufer Süd ein und nehmen den maritimen Charakter des Luitpoldhafens auf. Die braune Klinkerfassade spiegelt hanseatische Eleganz wider, die von weißen Fassadenbändern unterbrochen wird.

Zur Rheinallee hin unterteilt eine vertikale Struktur die Gebäude in einzelne Häuser und dient so der Adressbildung. Rückseitig nimmt eine horizontale Fassadengliederung Elemente der benachbarten Stadtvilla auf und bildet mit ihr ein harmonisches Zusammenspiel. Die Grundrisse der Wohnungen vereinen moderne Lebensart mit Funktionalität. Klare Schnitte und helle Räume stehen für ein zeitlos klassisches Wohnkonzept.



Extravagante Balkonbrüstungen mit Stabgeländern aus Aluminium- bzw. verzinkten Stahlprofilen sowie äußere Fenster- und Türrahmen in einem warmen Bronzeton betonen das wertige Erscheinungsbild der Stadthäuser.





## DESIGN UND FUNKTION IM EINKLANG MIT DER UMWELT

Hinter der ästhetischen Fassade der Stadthäuser verbirgt sich das erstklassige Wärmeverbundsystem eines energieeffizienten Wohngebäudes (gem. EnEv Stand 2016), das einen verantwortungsvollen Umgang mit Energieressourcen garantiert und die Bewohner zuverlässig vor Witterungseinflüssen schützt.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung\* mit Wärmerückgewinnung ermöglicht den Bewohnern eine konstante Belüftung ihrer Wohnräume, auch bei geschlossenen Fenstern.

\*Alle Wohnungen auf der Südostseite der Rheinallee 4b sowie alle Penthauswohnungen der drei Stadthäuser 4b, 4c und 4d.





# LUIT\_PORT

STADTHÄUSER AM LUITPOLDHAFEN

## BAUWEISE UND AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE: ANLEGEN. ANKERN. WOHLFÜHLEN.

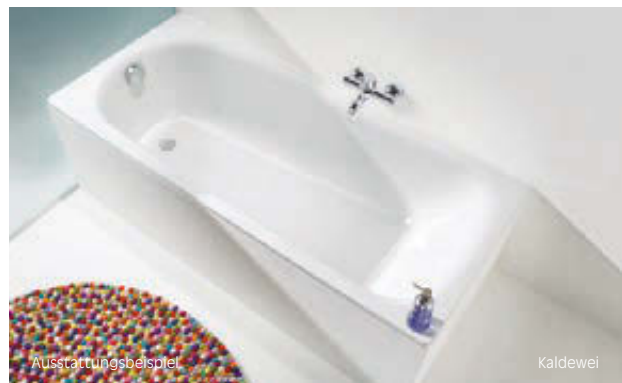
Unsere hochwertige Bauweise, unter Verwendung sorgfältig ausgewählter Materialien, sorgt auch bei den Stadthäusern LUIT\_PORT für höchsten Wohnkomfort. Hier einige Beispiele:

- Massive Bauweise mit hochwertigem, in eigenen Werken produziertem, Kalksandstein
- Schallentkoppelte Aufzugsanlage zur Vermeidung von Schallübertragung
- Videoüberwachung/Türsprechanlage für Hauszugang und Tiefgarage
- Aluminium-Rollläden, teilweise elektrisch betrieben
- Fußbodenheizung, für jeden Raum regulierbar
- Hochwertiges Parkett in Eiche
- Komfortable Bäder mit Badewanne und bodengleich gefliestem Duschbereich, Handtuchheizkörper
- Hochwertige Sanitärobjekte
- Ausgesuchte Fliesen namhafter Hersteller
- Barrierefreie (nach LBO) und für Rollstuhlfahrer nutzbar geplante EG-Wohnungen

Detaillierte Informationen finden Sie in den jeweiligen Baubeschreibungen.

Alle an den Luitpoldhafen angrenzenden Wohnungen auf der Südostseite der Rheinallee 4b sowie alle Penthauswohnungen der drei Stadthäuser 4b, 4c und 4d erhalten zusätzlich folgende Ausstattung:

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Vorrüstung für die Installation einer Raumkühlung
- Elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden in allen Räumen
- Erweitertes Angebot an Sanitärobjekten
- Größere Auswahl an Fliesen



Ausstattungsbeispiel

Kaldewei



Ausstattungsbeispiel

Keramag



Ausstattungsbeispiel

Villeroy & Boch

## VERRATEN SIE UNS IHRE SONDERWÜNSCHE...

Selbstverständlich berücksichtigen wir auch gerne Ihre individuellen Sonderwünsche gegen Aufpreis. Unser langjähriges Know-how sowie die effiziente Bündelung von planerischer und ausführender Bauleitung innerhalb unserer Unternehmensgruppe zahlt sich für Sie

in vielfacher Hinsicht aus: Für alle Anliegen stets ein Ansprechpartner, faire Preise, stetige Überwachung während der Ausführung durch unser kompetentes Projekt- und Bauleitungsteam.

## IMPRESSUM

Konzeption/Herausgeber:

DIRINGER & SCHEIDEL

WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH

Wilhelm-Wundt-Straße 19

68199 Mannheim

Architektur:

SCHMUCKER und PARTNER planungsgesellschaft mbh, Mannheim

Kreation und Realisierung:

DIRINGER & SCHEIDEL WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH

Visualisierung/Titel und Seite 20:

SCHMUCKER und PARTNER planungsgesellschaft mbh, Mannheim

Visualisierungen/Luftbild 3D und Innenraum:

Projectvision-3D

Photoaufnahmen:

D&S Bildarchiv

Johannes Vogt, Mannheim

LUKOM

Hans-Jörg Richter, Ludwigshafen

studio | zwei, Gaggenau

Fotolia

iStock

Stand Januar 2017

## PROSPEKTHAFTUNG

Diese Broschüre basiert auf den Daten der Projektentwicklung zum Zeitpunkt des Erscheinens. Wir haben uns darin im Rahmen des Zumutbaren bemüht, Ihnen alle richtigen und vollständigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Die Projektentwicklung bringt im Rahmen planerischer und baurechtlicher Prozesse jedoch auch später Änderungen mit sich. Eine Haftung, Zusicherung und/oder Garantie hinsichtlich der Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit jeglicher in dieser Broschüre gemachten Angaben, Bilder, Ausführungen und Grundrissdarstellungen usw. übernehmen wir nicht. Auch können die Informationen beispielhafte oder Wunschausstattungen

zeigen, die nur aufgrund gesonderter Absprachen und gegen Aufpreis als Sonderwunsch ausgeführt werden. Unser Haus behält sich das Recht vor, jederzeit und in jeder Hinsicht frei über den Inhalt der in dieser Broschüre gemachten Angaben zu entscheiden, insbesondere jederzeit ohne Angabe von Gründen und ohne Information der Leser das Beschriebene zu ändern, zu ergänzen oder gänzlich zu entfernen und durch Neues zu ersetzen. Grundlage für eine Kaufentscheidung kann diese Broschüre daher nicht sein. Allein der Inhalt eines notariellen Kaufvertrags ist maßgeblich. Wir vertrauen auf Ihr Verständnis.

## WIR FREUEN UNS AUF EIN ERSTES, UNVERBINDLICHES GESPRÄCH MIT IHNEN!

Im Falle eines Kaufes entstehen Ihnen von unserer Seite als Bauträger keine zusätzlichen Vermittlungskosten. Als Unternehmensgruppe mit neun Jahrzehnten Erfahrung „am Bau“ bieten wir unseren Kunden nicht nur eine hochwertige Bauausführung und

Ausstattung, sondern alle Leistungen rund um die Immobilie aus einer Hand. Dies gibt Ihnen Sicherheit und die Gewähr, dass wir auch nach der Fertigstellung unseres Bauvorhabens als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

DIRINGER & SCHEIDEL  
WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH  
Wilhelm-Wundt-Str. 19  
68199 Mannheim

0621 8607-255

info@luitport.de  
www.luitport.de



D&S-Immobilien-Angebote  
immer dabei! Jetzt die kostenfreie  
D&S-Immo-App downloaden!

