

Exposé

Dachgeschosswohnung in Germersheim

**Gute Alternative zum Haus - Wohnen auf fast 100 qm
zuzüglich Dachstudio**



Objekt-Nr. **OM-299750**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **338.000 €**

76726 Germersheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	31.12.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	95,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	252 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung, erbaut im Jahr 2008, bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohnerlebnis auf allein 95 m² Wohnfläche im 3. OG.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zu einem ausgebauten Speicher, der zusätzlichen Wohnraum schafft – ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Die Küche ist modern gestaltet und mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet. Zwei elegante Bäder sorgen für Komfort und bieten genug Platz für die ganze Familie.

Energetisch neuwertig, verfügt die Wohnung über eine effiziente Wohnraumlüftung und einer Klimaanlage im Wohnbereich, die für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgen. Dank der hochwertigen Bauweise und Ausstattung sind Renovierungen nicht erforderlich – hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Die geringen Nebenkosten machen diese Wohnung zu einer wirtschaftlich attraktiven Alternative zu einem eigenen Haus. Profitieren Sie von der soliden Bausubstanz und den modernen energetischen Standards.

Diese Wohnung ist eine perfekte Alternative zum Haus und bietet durch ihre hochwertige Ausstattung, den zusätzlichen Wohnraum und die gute Lage ein erstklassiges Wohngefühl. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten ist der Tiefgaragenstellplatz. Optional kann der attraktive Außenstellplatz mit Carport direkt vor der Haustür für 12.000 Euro erworben werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer guten Wohngegend mit sehr guter Nahversorgung. Das 8-Parteien-Haus bietet eine familiäre Atmosphäre (Eigentümergebäude) und durch die geringe Anzahl an Parteien auch Ruhe und Privatsphäre.

Germersheim, eine malerische Stadt am westlichen Ufer des Rheins in Rheinland-Pfalz, bietet eine perfekte Kombination aus idyllischem Wohnen und städtischer Infrastruktur. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal ist.

Germersheim besticht durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Bundesstraße B9, die eine direkte Verbindung zu den Städten Karlsruhe und Mannheim bietet. Der Bahnhof Germersheim ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Ludwigshafen, Speyer und weitere wichtige Städte in der Region.

Die Stadt verfügt über ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen – alles ist bequem und schnell erreichbar. Darüber hinaus befindet sich in der Nähe eine Hochschule, die vielfältige Studienmöglichkeiten bietet.

Die zentrale Lage ermöglicht eine optimale Nahversorgung. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte, die ein vielfältiges Angebot an frischen Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs bereitstellen.

Germersheim bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Die historischen Festungsanlagen und die malerischen Rheinauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Diverse Sportvereine und Freizeiteinrichtungen bieten ein breit gefächertes Angebot an Aktivitäten. Kulturinteressierte kommen in den örtlichen Museen, Theatern und bei den regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen auf ihre Kosten.

Die medizinische Versorgung ist in Germersheim ausgezeichnet. Mehrere Arztpraxen, Apotheken und ein Krankenhaus sorgen für eine umfassende Gesundheitsbetreuung. Darüber hinaus stehen zahlreiche Fachärzte zur Verfügung.

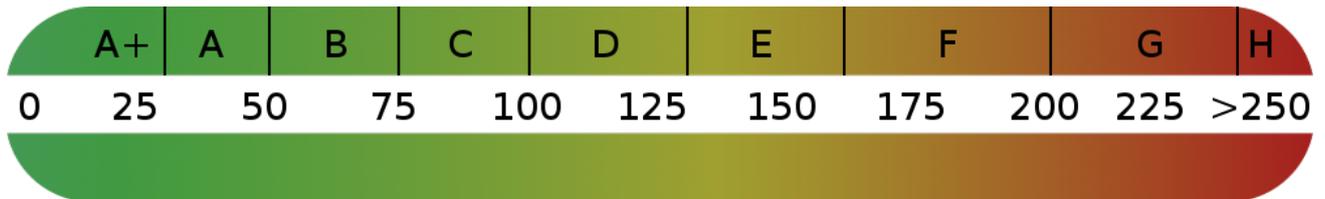
Germersheim ist ein wirtschaftlich wachsender Standort mit zahlreichen Arbeitsmöglichkeiten in unterschiedlichen Branchen. Große Unternehmen und innovative Mittelständler haben sich hier angesiedelt und bieten attraktive Arbeitsplätze. Die Nähe zu den wirtschaftsstarken Regionen Karlsruhe und Mannheim eröffnet zudem weitere berufliche Perspektiven.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

