

# Exposé

## Maisonette in Neuhofen

### Wohnen mit Blick in die Natur: 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Dachterrasse in Neuhofen



Objekt-Nr. OM-324434

**Maisonette**

Verkauf: **396.000 €**

67141 Neuhofen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.07.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine helle Dachterrassenwohnung mit Südlage und insgesamt 4 Zimmern erwartet Sie in Neuhofen. Durch die stoffbauweise des Hauses betreten Sie Ihre zukünftige Eigentumswohnung durch Ihre eigene Eingangstür, wodurch das Gefühl eines eigenen Hauses überwiegt. Neben dem großzügigen Flurbereich befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-Bad mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, welches als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Über eine Wendeltreppe wird sowohl der eigene Keller wie auch das Obergeschoss erreicht. Der Keller bietet mit zwei Abstellräumen und dem Kellervorraum genügend Stauraum und Platz.

Über die Wendeltreppe im Obergeschoss angekommen genießen Sie aufgrund der Lage des Hauses die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang. Im Obergeschoss befinden sich neben zwei weiteren Zimmern, das 2021 kernsanierte Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Das moderne Bad wird komplett mit Mobiliar (Spiegelschrank, Doppelwaschbecken mit Waschtischunterschrank, Hängeschrank) übergeben.

Der offene Wohn- und Essbereich lädt für gesellige Abende mit Familie und Freunden ein. Durch den integrierten Kaminofen kann in der kühlen Jahreszeit zusätzlich eine schnelle, wohlfühlende Wärme erzeugt werden, welches gleichzeitig zum Energiesparen beiträgt.

Die praktische Durchreiche von der Küche zum Essbereich verbindet die Räume, schafft zusätzliches Licht und verleiht einen offenen Charakter. Die moderne, großzügige Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte lässt beim neuen Eigentümer keine Wünsche offen.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu der nach Süden ausgerichteten 40 m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Dachterrasse mit Blick in die Natur. Hier können Sie den gelungenen Tag entspannt ausklingen lassen und relaxen. Aufgrund der teilweisen Überdachung der Dachterrasse werden Sie auch bei Regenschauern nicht nass und die Grillabende können weiter fortgesetzt werden.

Weiterhin ist die Nutzung des anliegenden Gartengrundstückes nach Absprache und gegen eine kleine Pacht möglich.

## Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale sind erwähnenswert:

- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>, Nutzfläche (Keller) ca. 30 m<sup>2</sup>, Wohn- und Nutzfläche ca. 155 m<sup>2</sup>
- moderne 3-fach Verglasungen aller Fenster und Schiebetüren (2017 & 2018)
- 40 m<sup>2</sup> große, uneinsehbare Dachterrasse
- Marken Fliegengitter an allen Fenstern und Schiebetüren
- vollwertiges Gäste-WC mit Dusche im EG
- kernsaniertes Bad im OG inkl. Ausstattung (2021)
- Kernsanierung der Wasserleitungen (2021)
- Einbauküche inkl. Marken Elektrogeräte (2018)
- Kaminofen im Wohn- und Essbereich
- Keller mit eigenem Zugang
- Garage sowie ein weiterer Stellplatz
- Eigene Eingangstür

### Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

# Lage

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangstür

# Exposé - Galerie



EG Flur - 1



EG Flur - 2



EG Zimmer

# Exposé - Galerie



EG Bad



OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2 - 1



OG Zimmer 2 - 2



OG Bad - 1

# Exposé - Galerie



OG Bad - 2



OG Küche - 1

# Exposé - Galerie



OG Küche - 2



OG Wohn- und Esszimmer - 1

# Exposé - Galerie



OG Wohn- und Esszimmer - 2



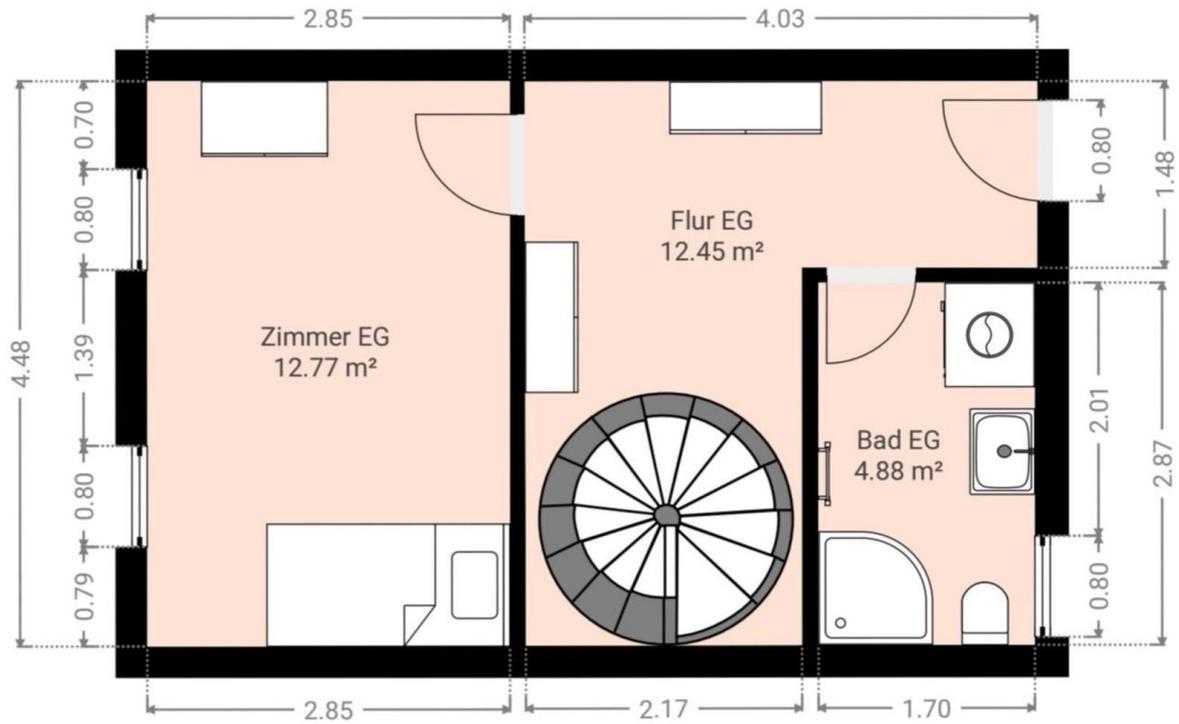
OG Wohn- und Esszimmer - 3

# Exposé - Grundrisse

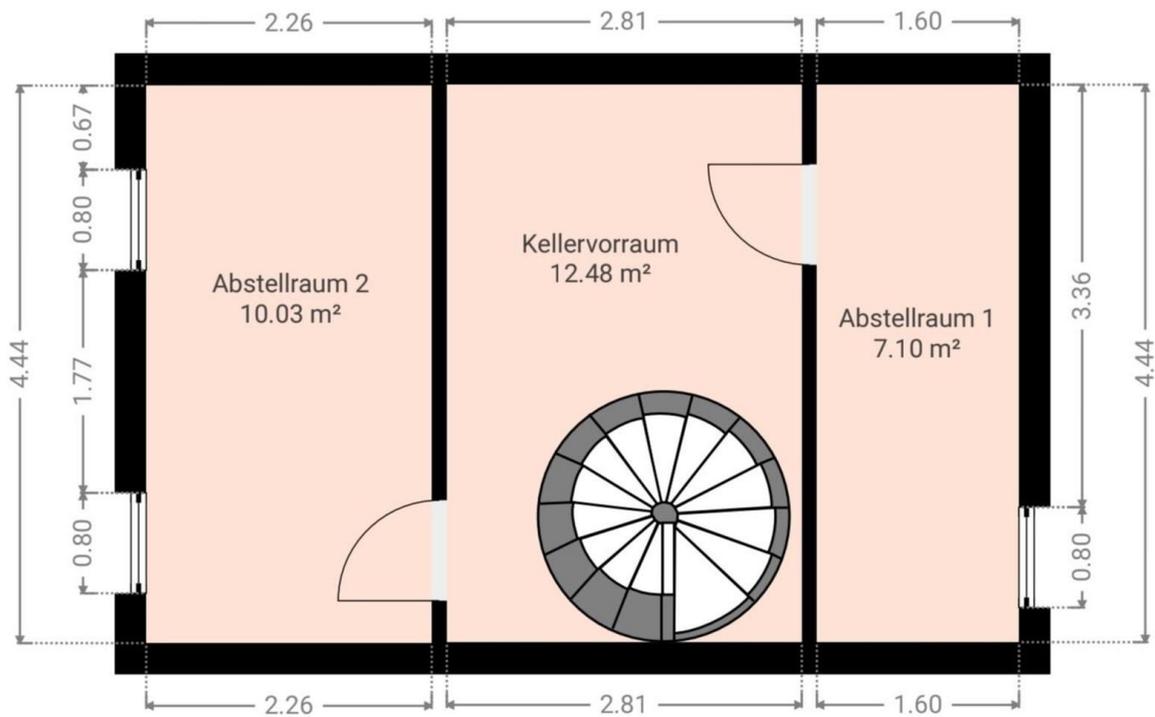


Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Keller