

# Exposé

## Maisonette in Grünstadt

### Exklusive Maisonette-Wohnung im Denkmal – Erstbezug mit Luxusausstattung



Objekt-Nr. OM-259124

#### Maisonette

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jannik Himmelsbach  
Telefon: 0157 58067047

67269 Grünstadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1912
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	117,33 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Summe Nebenkosten	330 €
Miete Garage/Stellpl.	100 €
Mietsicherheit	4.350 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung 24 befindet sich im Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes und erstreckt sich über zwei Ebenen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 117,33 m<sup>2</sup> bietet sie ein großzügiges, modernes Wohnkonzept mit klarer Trennung von Wohn-, Arbeits- und Rückzugsbereichen.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach vollständiger Kernsanierung. Die ehemalige Gesangbuchfabrik wurde aufwendig und hochwertig zu modernem Wohnraum umgebaut. Historische Bausubstanz und moderne Architektur wurden dabei bewusst miteinander kombiniert.

In der oberen Dachgeschossebene befindet sich der zentrale Wohnbereich mit großzügigem Wohnraum, einer separaten Toilette sowie einer hochwertigen Einbauküche. Die offene Raumgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung, beispielsweise als kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich.

Die darunterliegende Ebene ergänzt die Wohnung um weitere Rückzugs- und Funktionsräume, darunter ein Schlafzimmer, ein Ankleidebereich sowie ein vollwertiges Badezimmer. Die Aufteilung über zwei Ebenen schafft ein offenes Wohngefühl bei gleichzeitig klaren Strukturen.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, anspruchsvolle Einzelpersonen oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine luxuriöse und hochwertige Ausstattung. Herzstück ist die hochwertige Einbauküche, die fester Bestandteil der Wohnung ist und funktional wie optisch auf ein modernes Wohnkonzept abgestimmt wurde.

Ein fugenloser Senso-Boden unterstreicht den modernen, klaren Charakter der Räume. Die Bäder werden mit hochwertigen Armaturen von VOLA ausgestattet und fügen sich nahtlos in das anspruchsvolle Gesamtkonzept ein.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Aufzug im Gebäude sorgen zusätzlich für hohen Komfort im Alltag.

Das gesamte Gebäude wurde technisch vollständig erneuert. Die Haustechnik entspricht aktuellen Standards und umfasst unter anderem moderne Heiztechnik, Fußbodenheizung, hochwertige Sanitär- und Elektroinstallationen sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung.

Die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, moderner Technik und hochwertiger Ausstattung schafft ein außergewöhnliches Wohnambiente mit hohem Komfort.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und wurde im Zuge der Kernsanierung in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden hochwertig umgebaut. Die Wohnung befindet sich derzeit noch im Bau, die Fertigstellung ist für März 2026 vorgesehen. Ein Einzug ist nach Absprache möglich.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich überwiegend um andere Wohnungen innerhalb des Gebäudes. Diese dienen der optischen Darstellung von Ausstattungsniveau, Stil und Bauqualität. Der Grundriss und die Aufteilung der angebotenen Wohnung können hiervon abweichen.

Die Angaben in diesem Inserat beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und dienen der allgemeinen Information. Änderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten. Dieses Inserat stellt kein verbindliches Vertragsangebot dar.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Grünstadt (Rheinland-Pfalz), einer gewachsenen Stadt mit sehr guter Infrastruktur zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Westpfalz.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind vor Ort vorhanden. Der Bahnhof Grünstadt bietet Anbindungen unter anderem in Richtung Neustadt an der Weinstraße, Frankenthal und Ludwigshafen.

Die Autobahnen A6 und A61 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an die Wirtschaftsstandorte Mannheim, Ludwigshafen, Kaiserslautern sowie den Rhein-Main-Raum. Die Lage ist besonders attraktiv für Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



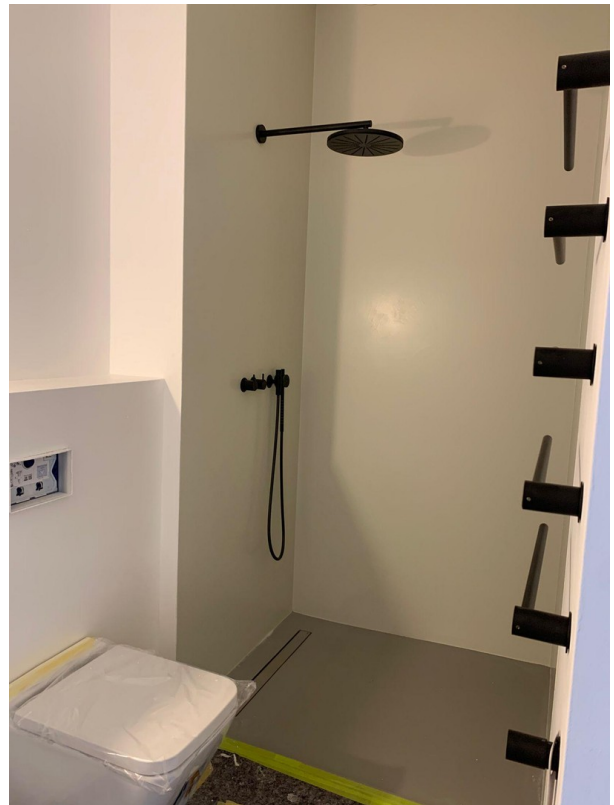


# Exposé - Galerie

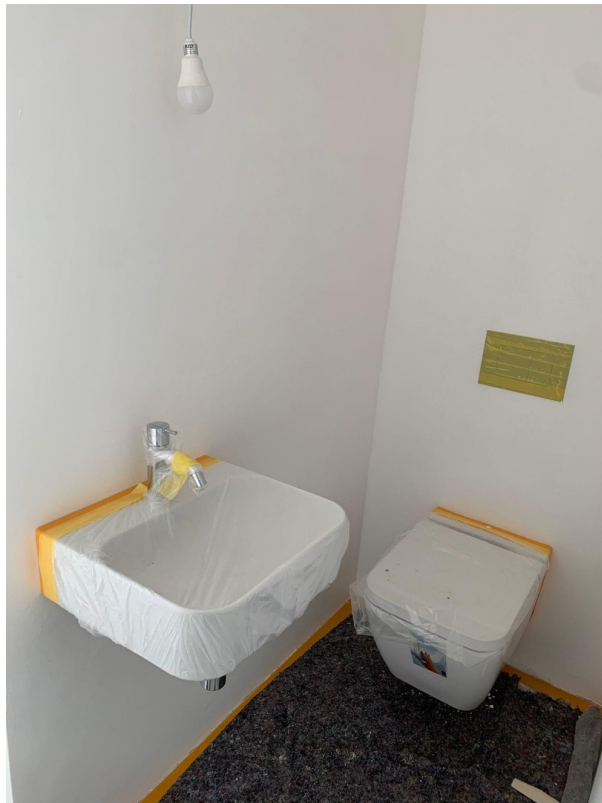




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

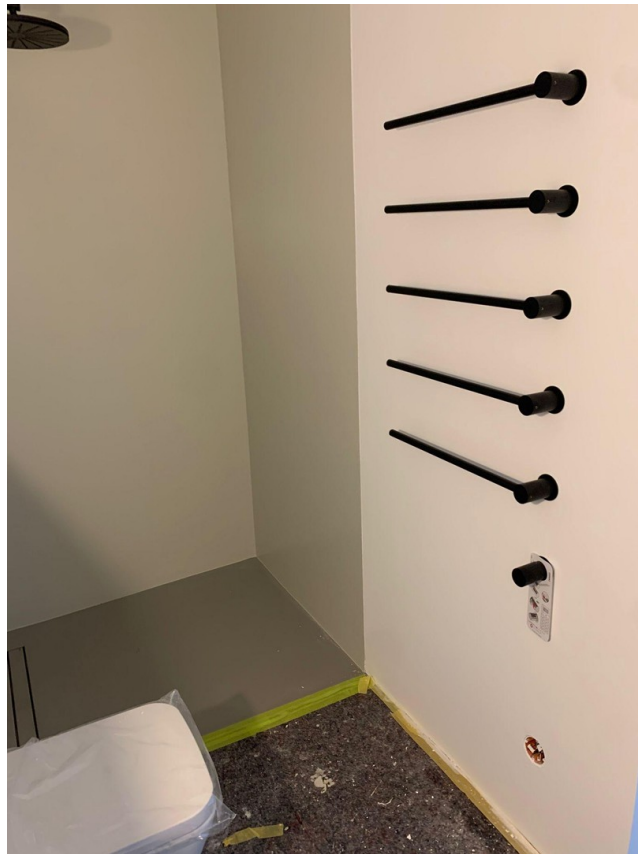




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



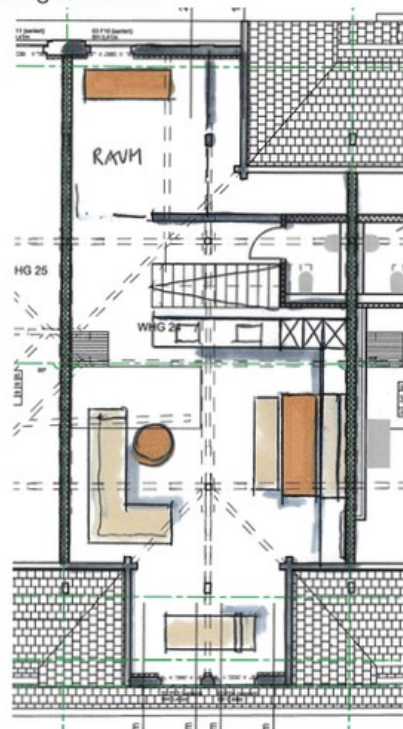


# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Grundriss