

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Rheinland-Pfalz - Fußgönheim

### Schöne, ruhige DG Wohnung mit Balkon in Fußgönheim



Objekt-Nr. OM-394587

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Müller

67136 Rheinland-Pfalz - Fußgönheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	2.250 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante, in Renovierung befindliche Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Zweiparteienhaus überzeugt durch großzügige 75 Quadratmeter Wohnfläche, ideal aufgeteilt in drei Zimmer. Zusätzlich gibt es einen nach Süden ausgerichteten Balkon, der Zeit für sonnige Stunden bietet – ideal für entspannte Feierabende oder das Frühstück an der frischen Luft.

Der Wohn-/Esbereich ist Hell, das Schlafzimmer liegt ruhig. Das Tageslichtbad sorgt für Komfort im Alltag. Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Gasetagenheizung (erneuert 2019). Ein separater Kellerraum und die gemeinschaftliche Waschküche runden das Angebot ab. Die Wohnung wird nicht möbliert und ohne Küche angeboten, so kann sich der neue Mieter/in frei nach seinen Wünschen entfalten.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 75 qm, wird gerade frisch renoviert
- 3 Zimmer, Dachgeschoss
- Süd-Balkon
- Kaltmiete: 750 €
- Nebenkosten: ca. 120 €
- Gasetagenheizung (2019)
- Kellerraum
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Haus mit nur 2 Parteien, sehr ruhiges Wohnumfeld

Die Wohnung ist ab dem 01.03.2026 verfügbar und eignet sich für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Komfort und eine gute Lage legen. Haustiere nach Absprache.

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung wird im Auftrag vermittelt. Besichtigungen können ab Mitte Februar nach Absprache stattfinden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kalmiustraße in Fußgönheim – zentral und doch sehr ruhig. Fußgönheim liegt im Herzen der Vorderpfalz; alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und der ÖPNV (Bus und S-Bahn) sind schnell erreichbar. Die Nähe zu Ludwigshafen, Mannheim und Bad Dürkheim ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung für Berufspendler. Naturliebhaber profitieren von den zahlreichen Rad- und Wanderwegen in der Umgebung. In 15 Minuten ist der Pfälzer Wald per Rad erreichbar und lockt mit wunderschönen Radwegen und Touren.

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

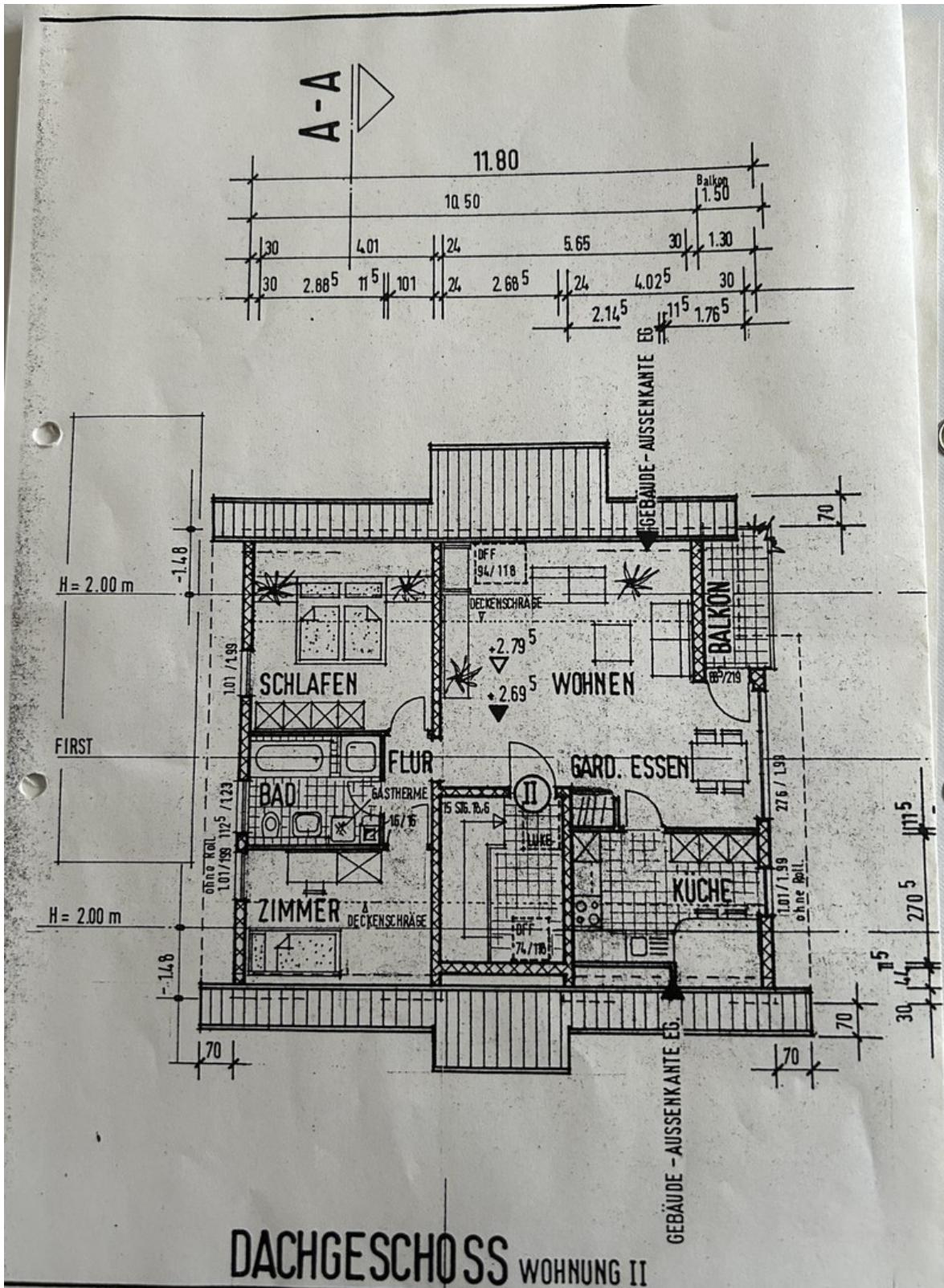
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



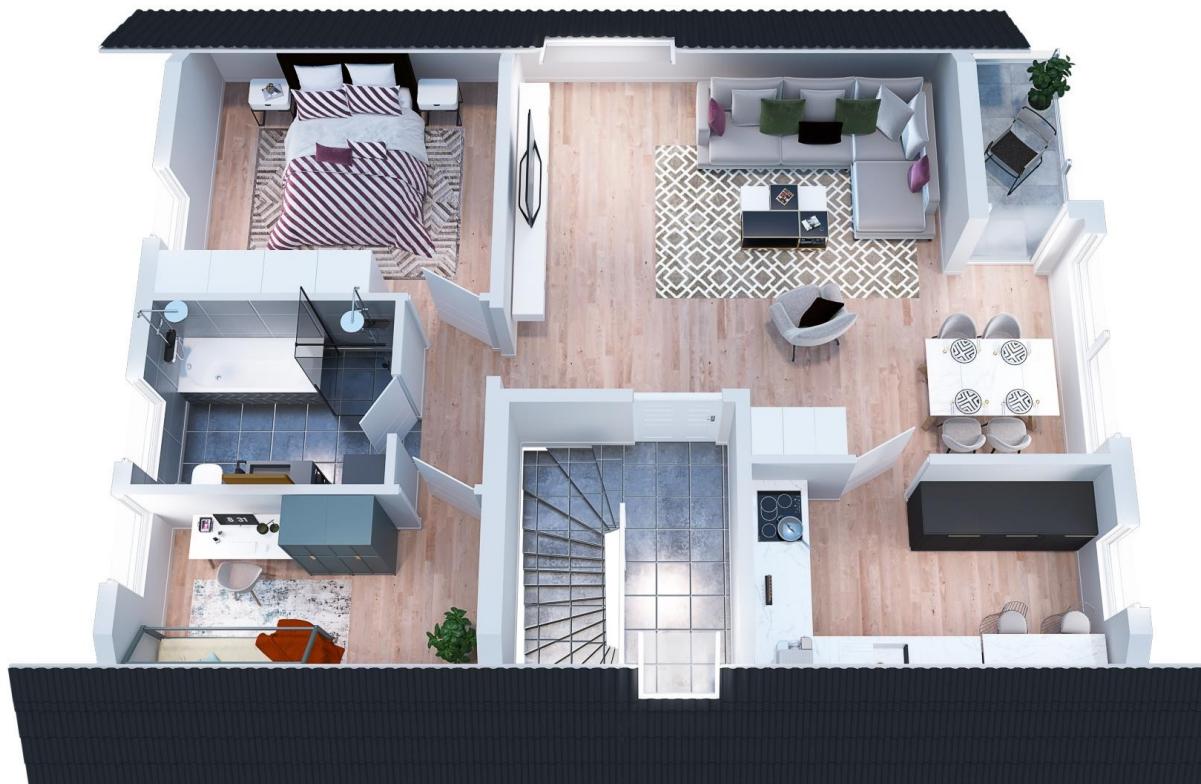
Ansicht von Südwesten

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



DG Musterbeispiel