

Exposé

Maisonette in Carlsberg

Lichtdurchflutete 4-Zi-Maisonette mit Galerie, Balkon & Waldblick in Carlsberg



Objekt-Nr. OM-403587

Maisonette

Vermietung: **1.375 € + NK**

Bergstraße 16
67316 Carlsberg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	193,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Carports	1
Summe Nebenkosten	450 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.750 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit großzügigem Raumgefühl – ca. 193 m² auf zwei Ebenen

In ruhiger Lage von Carlsberg erwartet Sie diese hochwertige Maisonettewohnung mit offener Raumgestaltung und Galerie – ideal für Paare, Familien, WG oder modernes (Home)-Office.

- Wohn-/Essbereich mit ca. 68 m²: Großzügig, offen und lichtdurchflutet
- Anschlussküche mit hochwertigen Geräten (Induktion, Weinkühler, Spülmaschine); angegliedert ca. 24,5 m² + praktischer Abstellraum (ca. 5,4 m²)
- Balkon mit entspannendem Garten- und Waldblick – Natur vor der Tür
- Hauptschlafzimmer (ca. 22 m²) mit Ankleide (ca. 5 m²) und exklusivem Tageslichtbad (ca. 12 m²) mit Badewanne & Dusche
- Zusätzliches Tageslicht-Dusch-WC (ca. 5 m²) mit Anschluss für Waschmaschine & Trockner, angrenzendes Zimmer (ca. 13 m²) ideal als Kinderzimmer oder Büro
- Galerie/Empore (ca. 40 m²) im Obergeschoss: Offener Arbeits- oder Wohnbereich mit Blick über den Wohnraum
- Die Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss eines 5-Partei-Mehrfamilienhauses, vierseitig ausgerichtet – ruhig & hell
- PKW-Stellplatz inklusive, weitere Parkmöglichkeit in der 30er-Zone vor der Straße
- Großzügiges Gartengrundstück zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Nebenkosten ca. 450 € pro Monat

Lage: Direkt in der Natur und dennoch bestens angebunden. Carlsberg liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar zwischen Mannheim und Kaiserslautern, nur wenige Minuten zur A6. Öffentlicher Nahverkehr: Busverbindung ab Bahnhof Grünstadt in ca. 30 Min. erreichbar.

Bei Interesse freue ich mich auf Ihre Nachricht für ein persönliches Exposé und einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Mitten in der Welt und mitten in der Natur

Carlsberg verbindet Ruhe, Natur und gute Erreichbarkeit: Der staatlich anerkannte Erholungsort Carlsberg (mit Ortsteil Hertlingshausen) liegt im Westen der Metropolregion Rhein-Neckar – zwischen Mannheim und Kaiserslautern.

Trotz seiner idyllischen Lage ist die A6 nur 5 km entfernt, und über den Bahnhof Grünstadt erreichen Sie Carlsberg mit dem Bus in ca. 30 Minuten.

Nur wenige hundert Meter vom Haus entfernt finden Sie:

- Fußballplatz
- Skatepark

- Turn- und Sportverein

Entfernungen

- Kaiserslautern: ca. 30 km (30 Min.)
- Mannheim: ca. 40 km (35 Min.)
- Bad Dürkheim: ca. 25 km (25 Min.)
- Flughafen Frankfurt Rhein-Main: ca. 95 km (55 Min.)
- Deutsche Weinstraße: ca. 15 km (15 Min.)

Infrastruktur vor Ort

- Allgemein- & Zahnarzt
- Apotheke
- Massage- & Fußpflegepraxen
- Regionaler Pflegedienst & Essen auf Rädern
- Zwei Gaststätten, Pensionen & Naturfreundehaus
- Zwei Bäckereien, Metzgerei
- Mehrere Handwerks- & Dienstleistungsbetriebe
- Bürgerhaus, öffentliche Bücherei
- Protestantisches & katholisches Pfarrheim
- Seniorenheim „Sonnenhof“ in nur 6 km Entfernung

Bildung & Betreuung

- Zwei Kindertagesstätten mit Krippe, Ganztags- & Hortgruppen
- Grundschule im Ort
- Nächste Ganztags-Grundschule: 6 km
- Haupt- & Realschule, Wirtschaftsgymnasium: 11 km
- Zwei weitere Gymnasien im Umkreis von 15 km
- Volkshochschule in der Verbandsgemeinde
- Hochschulen in Kaiserslautern (30 km), Ludwigshafen (35 km) und Mannheim (40 km)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnen + Essen + (ohne Küche)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich + Wohnen



Schlafzimmer-Staging

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Hauptbad-Staging

Exposé - Galerie



Hauptbad



Küche

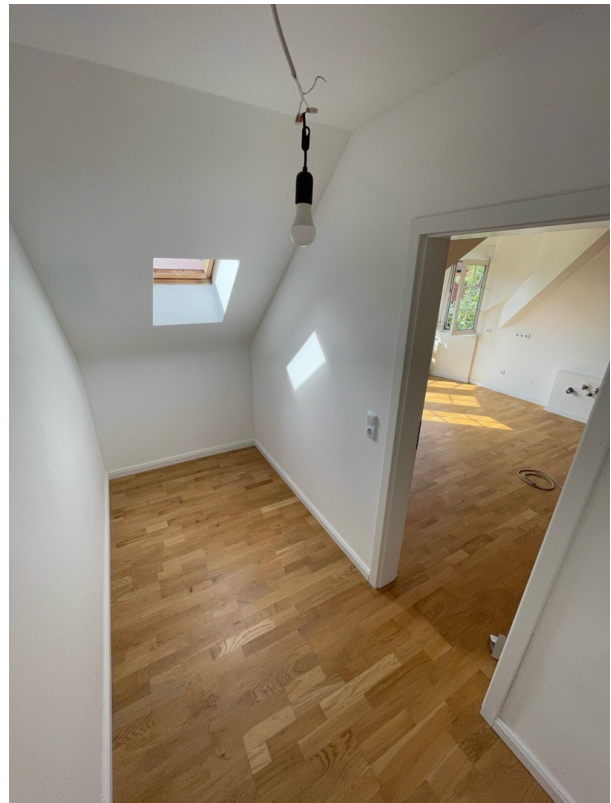
Exposé - Galerie



Blick Küche in Wohnung



Ausblick Küche



Abstellkammer Küche

Exposé - Galerie



Zimmer Kind



Bad Kind

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Empore

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick Küche

Exposé - Grundrisse

Anlage VI

Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV

– Bergstr. 16, 67316 Carlsberg –

Wohnfläche vorhanden für Wohnung 5, 28.05.2022¹⁾

Flur/Diele/Garderobe	$1,643 \times 1,986 + 1,108 \times 0,272 + 2,220 \times 1,352 + 1,618 \times 1,740 - 0,090 \times 0,155 - 0,270 \times 0,400$	=	9,259 m ²
Abstellraum	$1,468 \times 2,396 + \frac{1}{2} (1,468 \times 1,063) + 0,145 \times 0,700$	=	4,399 m ²
Bad	$2,880 \times 3,977 - \frac{1}{2} (1,402 \times 0,677) + 0,145 \times 0,700$	=	11,081 m ²
Gäste-WC	$1,863 \times 1,627 + \frac{1}{2} (0,860 \times 1,627) + 0,145 \times 0,700$	=	3,832 m ²
Küche	$4,190 \times 3,480 + 0,380 \times 2,990 + 1,185 \times 2,990 + \frac{1}{2} (\Pi \times 1,390^2) + \frac{1}{2} (1,566 \times 0,980) + \frac{1}{2} (4,170 \times 0,711)$	=	24,544 m ²
Wohn- & Esszimmer	$8,060 \times 5,850 + 2,953 \times 0,380 + \frac{1}{2} (\Pi \times 1,390^2) + 1,440 \times 0,711 + \frac{1}{2} (6,920 \times 0,711) + \frac{1}{2} (5,110 \times 1,072) - 2,275 \times 0,565 - 0,210 \times 0,220$	=	55,347 m ²
Schlafzimmer	$4,711 \times 5,476 - \frac{1}{2} (1,635 \times 1,102) - \frac{1}{2} (4,711 \times 0,710) - \frac{1}{2} (2,364 \times 1,102) + 2 \times (0,145 \times 0,864)$	=	22,172 m ²
Ankleidezimmer	$2,037 \times 1,812 - 0,366 \times 0,182 - 0,180 \times 0,215$	=	3,586 m ²
Büro / Kinderzimmer	$4,040 \times 4,238 - \frac{1}{2} (4,238 \times 0,703) - \frac{1}{2} (1,876 \times 1,086) - \frac{1}{2} (1,086 \times 0,670) + (0,145 \times 0,864)$	=	14,375 m ²
Empore / Zimmer	$5,486 \times 2,680 + \frac{1}{2} (6,345 \times 1,225) + \frac{1}{2} (3,905 \times 0,859) + 0,145 \times 0,82 - 0,210 \times 0,220 - 0,230 \times 0,220 + 5,643 \times 2,483 + \frac{1}{2} (3,334 \times 1,200) + \frac{1}{2} (5,643 \times 0,851) + \frac{1}{2} (3,849 \times 1,20) - 0,317 \times 0,982$	=	40,699 m ²
Balkon / Terrasse	$\frac{1}{2} \times (1,100 \times 0,653 + \frac{1}{2} (3,400 + 2,900) \times 2,00 + 1,450 \times 0,900)$	=	4,161 m ²
Summe Wohnfläche Wohnung 5			193,46 m²



Sachverständiger für die Markt- und Beiliegungswertermittlung von Immobilien (Sprengnetter)

- 1) Nach Wohnflächenverordnung WoFIV. Als Berechnungsgrundlage wurde das örtliche Aufmaß des fertiggestellten Wohnraums berechnet, daher ist kein Putzabzug nach §3 Abs. 1 WoFIV vorzunehmen. Durchgehende Wandnischen und Loggias wurden zur Wohnfläche hinzugerechnet. Ein Abzug von der Wohnfläche wurde bei Kaminen, Säulen und durchgehenden Wandvorsprüngen angewendet. Wohnwertfaktoren nach WoFIV (f=0,5) wurden bei Grundflächen mit einer lichten Höhe von $\geq 1\text{m}$ und $< 2\text{m}$ berücksichtigt.