

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Maudach

### Toplage am Maudacher Bruch - Kernsaniertes Doppelhaus in Sackgasse



Objekt-Nr. OM-416166

#### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Manuel

67067 Maudach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1961	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	250,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kernsanierte Doppelhaushälfte bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumangebot mit 5 Zimmern, Küche sowie ein kleines Bad und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Innenbereich wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich modern, gepflegt und bald bezugsfertig. Die Außenfassade wird noch renoviert, wodurch das Gesamtobjekt künftig auch äußerlich in neuem Glanz erstrahlt.

Ein gemeinschaftlich genutzter Garten und Hof stehen zur Verfügung und bieten zusätzlichen Raum zum Entspannen, Spielen oder Verweilen im Freien.

Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Sackgassenlage direkt am Maudacher Bruch – eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und angenehmer Privatsphäre.

Haustiere sind erlaubt, sodass auch tierische Familienmitglieder willkommen sind.

## Ausstattung

Kernsaniert: Komplett modernisierte Innenräume mit neuer Elektronik und Netzwerksteckdosen in den Wohnräumen.

Neues Duschbad: Modern und frisch saniert, Erstbezug nach Sanierung.

Balkon: Zusätzlicher Freiraum zum Entspannen.

Gemeinschaftlicher Garten: Großzügiger Gartenbereich zur gemeinsamen Nutzung, ideal zum Erholen.

Keller: Zugang vorhanden, geeignet zum Abstellen von Gartengeräten.

Haustiere erlaubt: Haustiere sind willkommen.

Hauszustand: Haus befindet sich in den letzten Fertigstellungszügen, Besichtigungen sind möglich, Vermietung voraussichtlich ab Anfang 2026.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Sackgassenlage direkt am Maudacher Bruch und zählt damit zu den besonders gefragten Wohnlagen. Die unmittelbare Nähe zum Naturschutz- und Erholungsgebiet Maudacher Bruch bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit weitläufigen Spazier- und Radwegen sowie viel Grün direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Stadtteile und Autobahnen ist gut, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Die verkehrsberuhigte Sackgasse sorgt für ein besonders ruhiges und sicheres Wohnumfeld – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die entspanntes Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu wollen.

### **Infrastruktur:**

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

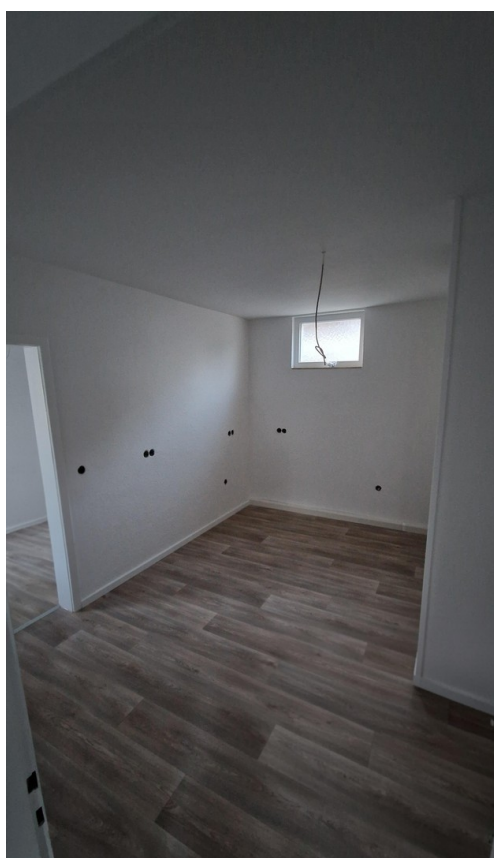
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	322,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

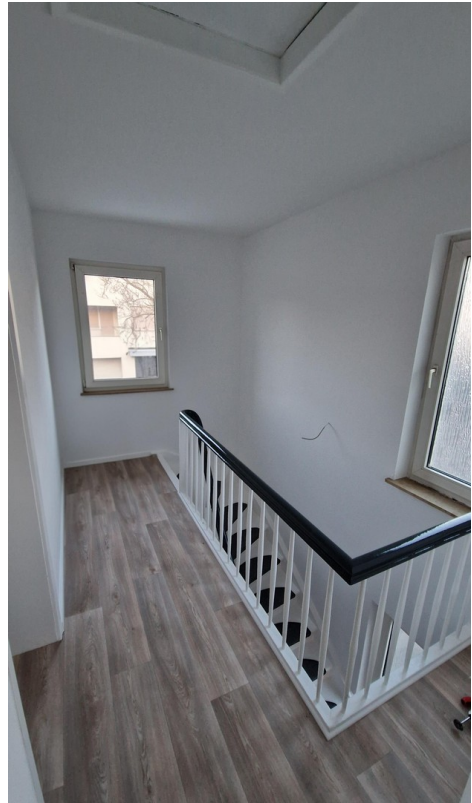




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

