

# Exposé

## Maisonette in Enkenbach-Alsenborn

**Viel Platz für die Familie: Große Maisonette mit neuer Heizung & E-Ladesäule**



Objekt-Nr. OM-421191

**Maisonette**

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan Kazek

67677 Enkenbach-Alsenborn  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	134,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	377 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen Zuhause – viel Raum für Ihre Familie in Enkenbach-Alsenborn

Suchen Sie Platz wie in einem Reihnhaus, aber ohne den Gartenstress und die hohen Instandhaltungskosten eines Altbaus? Dann könnte diese großzügige Maisonette-Wohnung genau das Richtige für Sie sein.

In einem gepflegten 4-Parteien-Haus (Baujahr 1998) gelegen, erstreckt sich diese Wohnung über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Mit knapp 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie genügend Rückzugsorte für Eltern und Kinder – und dank der durchdachten Aufteilung fühlt sich das Wohnen hier herrlich privat an.

Die untere Ebene: Ankommen und Leben Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das Herzstück der Wohnung: Den offenen Wohn- und Essbereich. Hier ist Platz für den großen Familientisch und gemütliche Abende auf der Couch. Die angrenzende Einbauküche ist bereits im Preis enthalten, gut erhalten und fügt sich perfekt in den Raum ein.

Auf dieser Etage befinden sich außerdem das Elternschlafzimmer, das Tageslichtbad (mit Wanne und Dusche) sowie ein Kinderzimmer. Letzteres wurde erst 2025 modernisiert: Eine neue Schallschutzwand und eine hochwertige Tür sorgen hier für Ruhe – ideal für den Mittagsschlaf der Kleinen oder ungestörte Hausaufgaben. Ein praktischer Abstellraum sorgt dafür, dass Staubsauger und Vorräte schnell verschwinden.

Das Dachgeschoss: Ihr "Joker" für die Zukunft Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss – und hier wird die Wohnung besonders spannend. Aktuell finden Sie hier ein riesiges Studiozimmer, einen Vorraum und einen weiteren Abstellraum.

Aber hier geht noch mehr: Wir haben 2025 bereits alle Wasserleitungen bis nach oben legen lassen.

Zweites Bad? Kein Problem, die Anschlüsse liegen bereit.

Mehr Zimmer? Das Studio ist so groß, dass Sie es mit überschaubarem Aufwand in zwei weitere, gemütliche Kinderzimmer teilen können.

Sie kaufen also eine Wohnung, die mit Ihren Bedürfnissen wachsen kann.

Technik & Zustand: Sorgenfrei in die Zukunft Wir haben in den letzten Jahren kräftig in die Zukunftsfähigkeit der Wohnung investiert, sodass für Sie keine teuren Überraschungen anstehen:

Heizung: Die Gaszentralheizung wurde erst 2022 komplett erneuert.

E-Mobilität: Direkt an Ihrem PKW-Stellplatz steht eine eigene Wallbox, die im Kaufpreis enthalten ist. Einfach ankommen und laden.

Energie: Mit Energieeffizienzklasse C (91 kWh/m<sup>2</sup>) steht das Haus solide da.

Fazit Eine ehrliche, gepflegte Wohnung ohne Renovierungsstau, mit moderner Technik und Platz für die wachsende Familie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

Der Verkauf findet ohne Makler statt, es fällt dementsprechend auch keine Provision an.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Disclaimer: Die modernen Grundrisse sind manuell, anhand von Originalgrundrissen erstellt, aber eventuell nicht 100% maßstabsgetreu geraten. Die Originalgrundrisse sind ebenfalls beigelegt. Der dritte Grundriss soll als Beispiel für einen Umbau des Dachgeschosses dienen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der Grünstadter Straße. Trotz der zentralen Anbindung wohnen Sie hier, durch die Bauweise in zweiter Reihe, angenehm. Alles für den täglichen Bedarf, Schulen und Kitas sind in Enkenbach-Alsenborn schnell erreichbar. Warmfreibad, Spielplatz und Bäckerei sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Kita Alsenborn liegt fast direkt gegenüber.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dachgeschoss-Vorraum

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss-Studio



Dachgeschoss-Studio

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss-Lager



Vorratskammer

# Exposé - Galerie

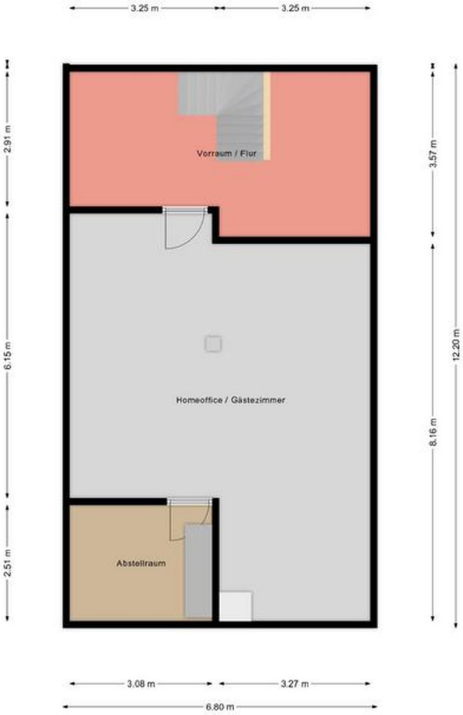


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

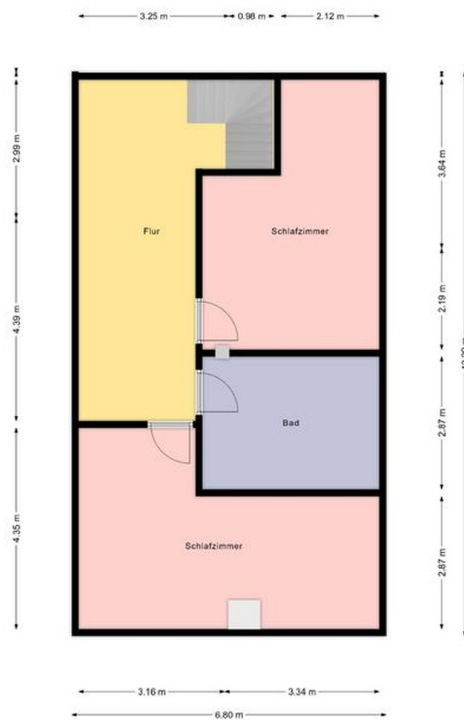


Erste Etage



DG - Ist

# Exposé - Grundrisse



DG- Beispiel



# Exposé - Grundrisse

Mantre  
Zipp  
Liesing  
67203AA  
1990/01

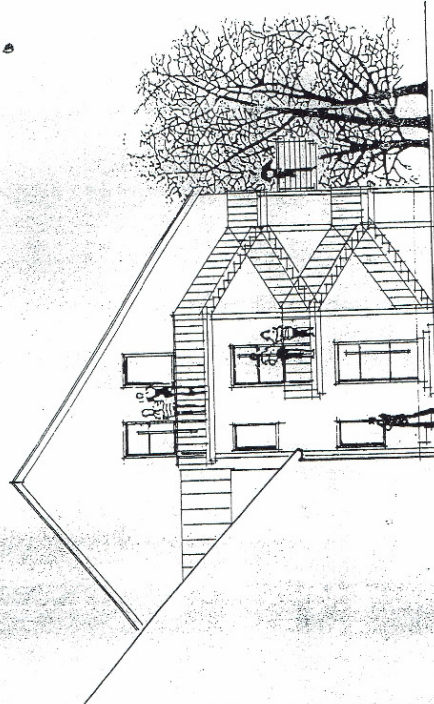
Bauvorhaben: NUTZUNGSÄNDERUNG: UMBAU UND ERWEITERUNG  
WOHNHAUSES MIT NEBENGEBÄUDE

## ANSICHTEN GEPLANT

Bauherr: PETER SPANGENBERGER  
HOCHSPREYERSTR. 17  
67677 EKENBACH-ALSENBOORN

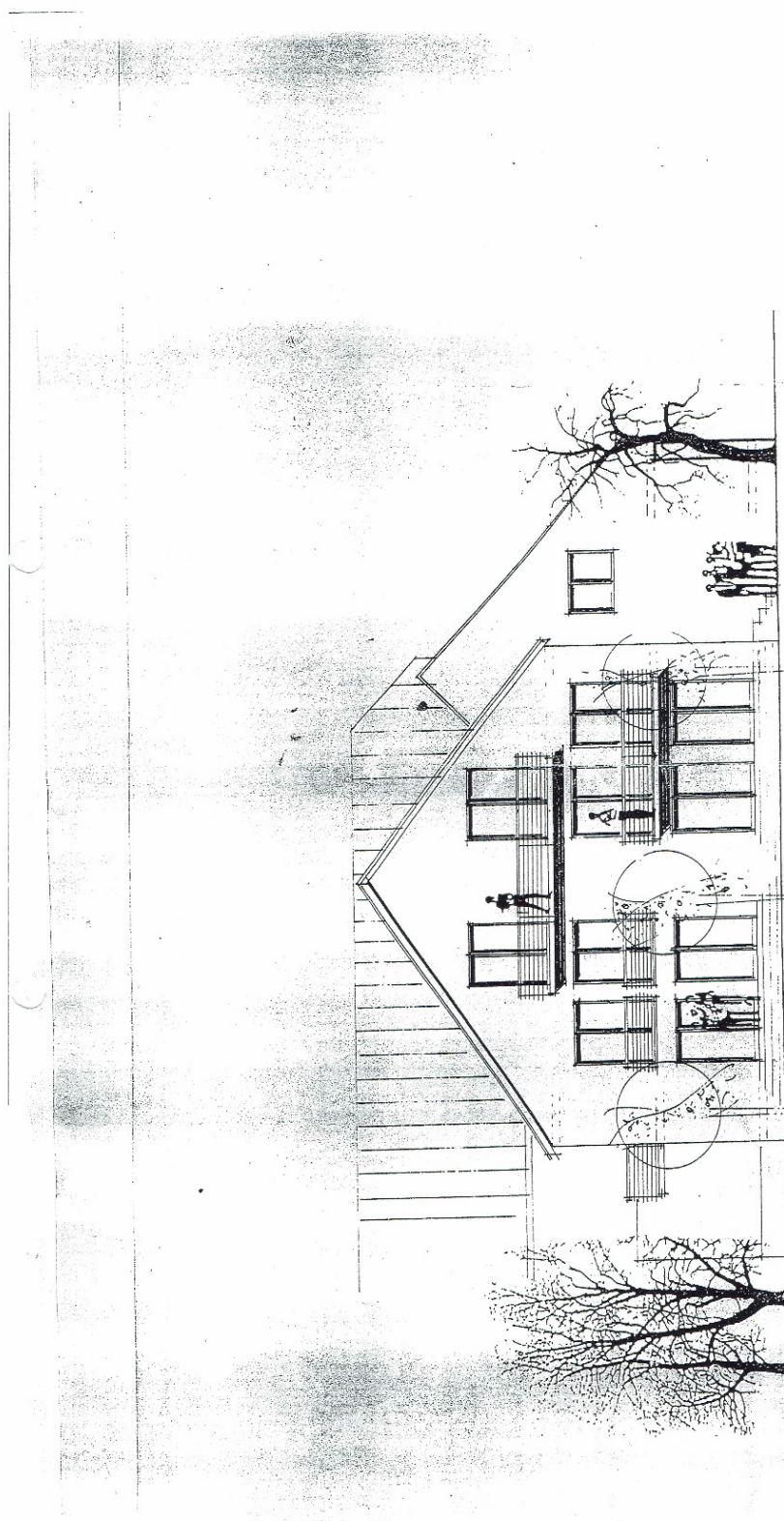
Bausstelle: GRÜNSTADT  
67577 BNKEI  
FL-NR.: 25

Name	Datum	Entwurfsverfasser:
Bearbeitet: OCHSM	OKT '97	INGENIEURBÜRO BOB SCHNEIDER - SCHNEIDER Gartenstraße 27 67731 Otterbach 1 Telefon 0 63 01 / 58 58 Luisenparkstr. 31, 312, 1182
Gezeichnet: OCHSM	OKT '97	
Nachbar:		
Nachbar:		Bauherr:



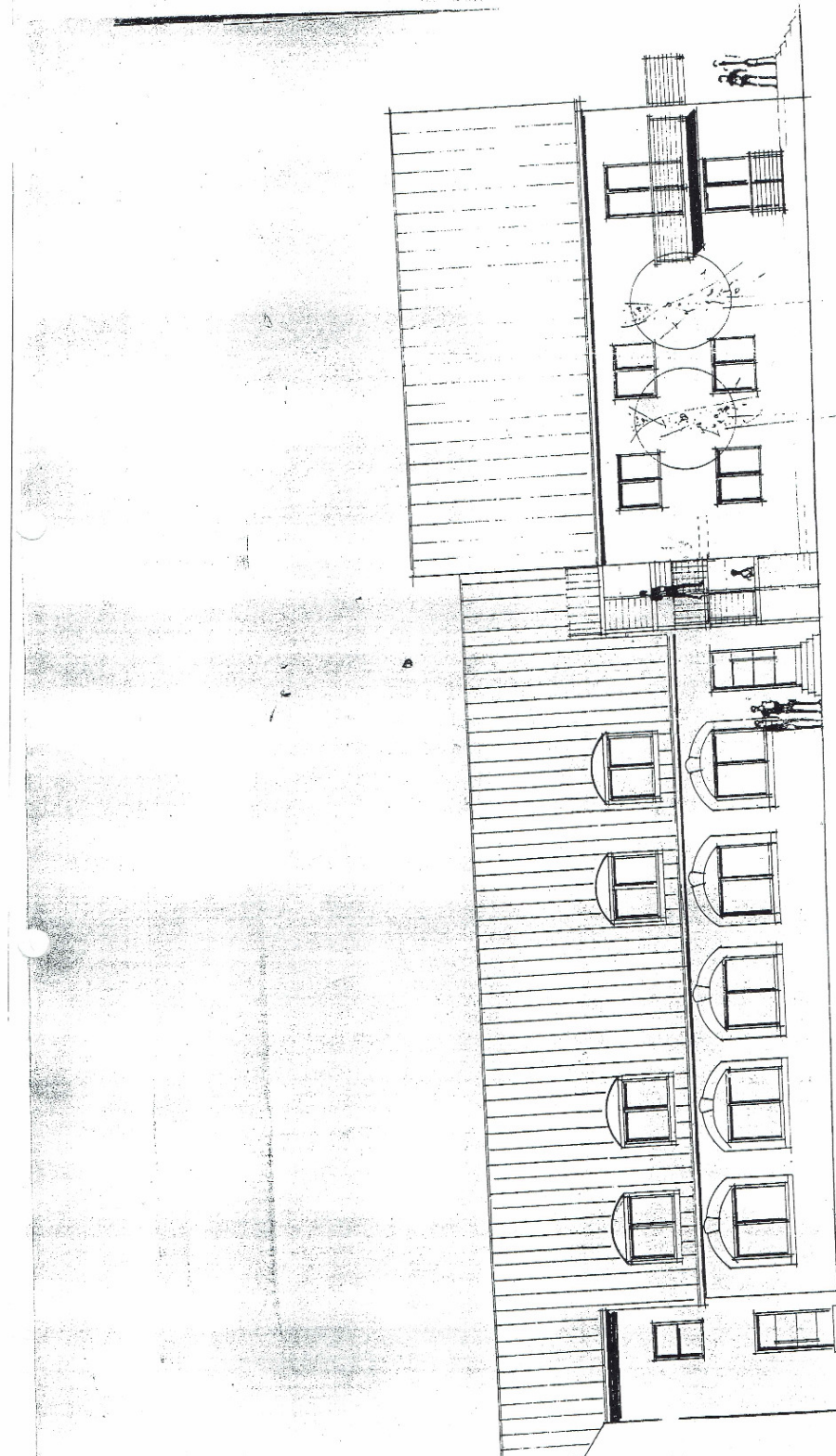
ANSICHT WESTEN

# Exposé - Grundrisse



ANSICHT OSTEN

# Exposé - Grundrisse

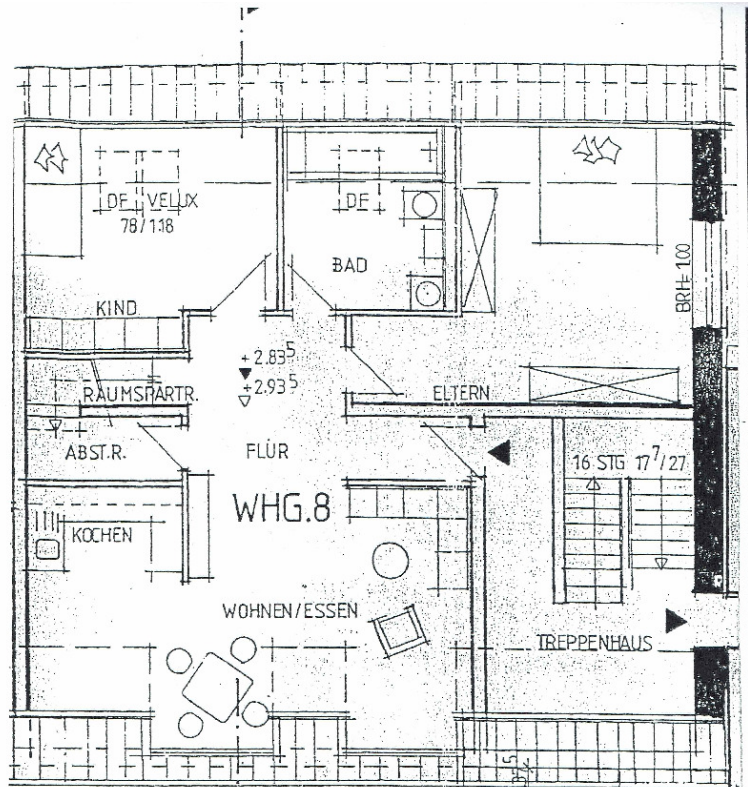


ANSICHT SÜDEN

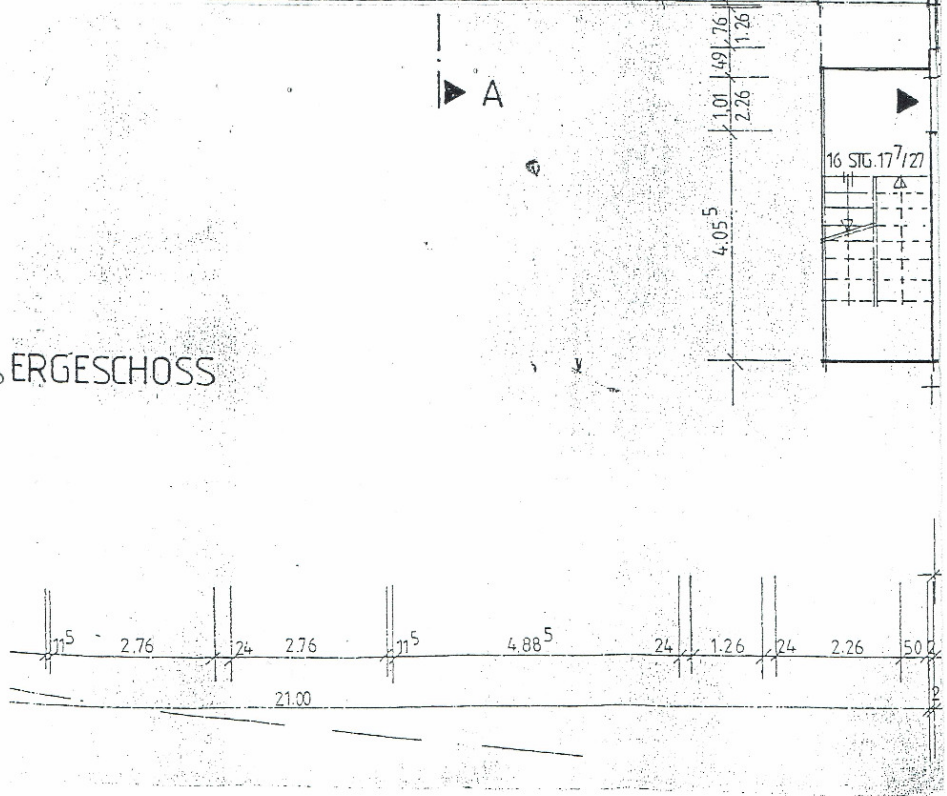
# Exposé - Grundrisse



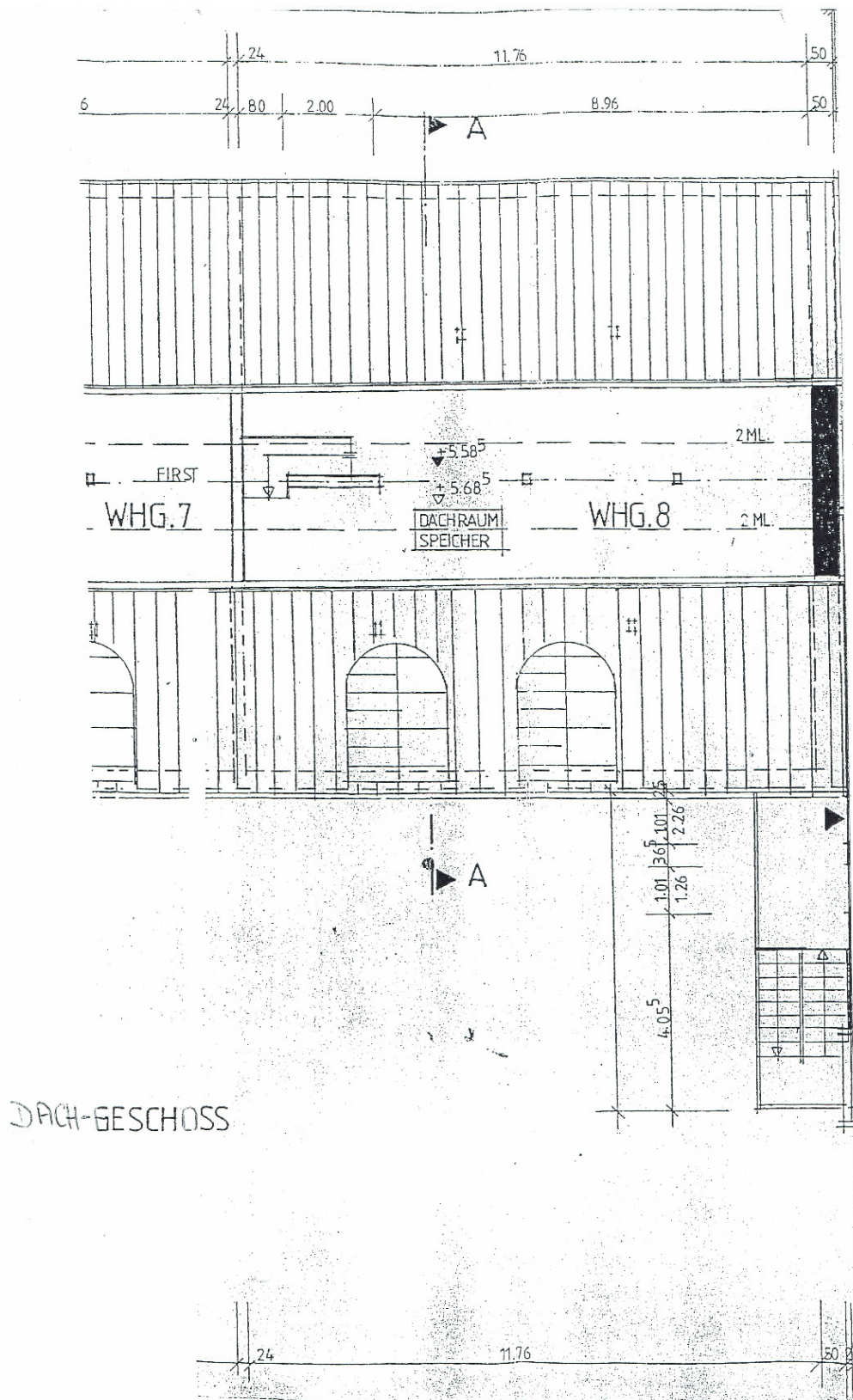
# Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS

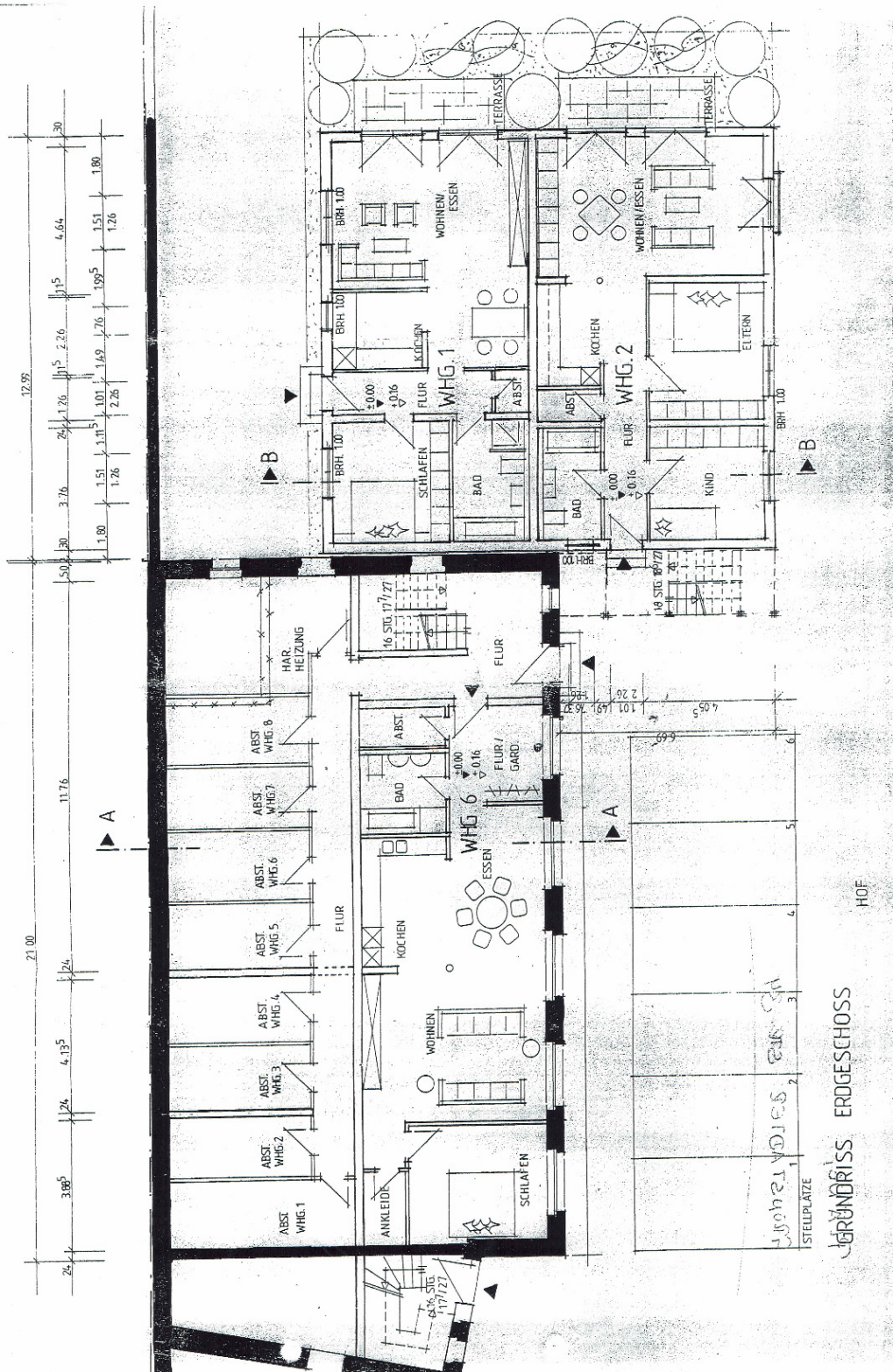


# Exposé - Grundrisse

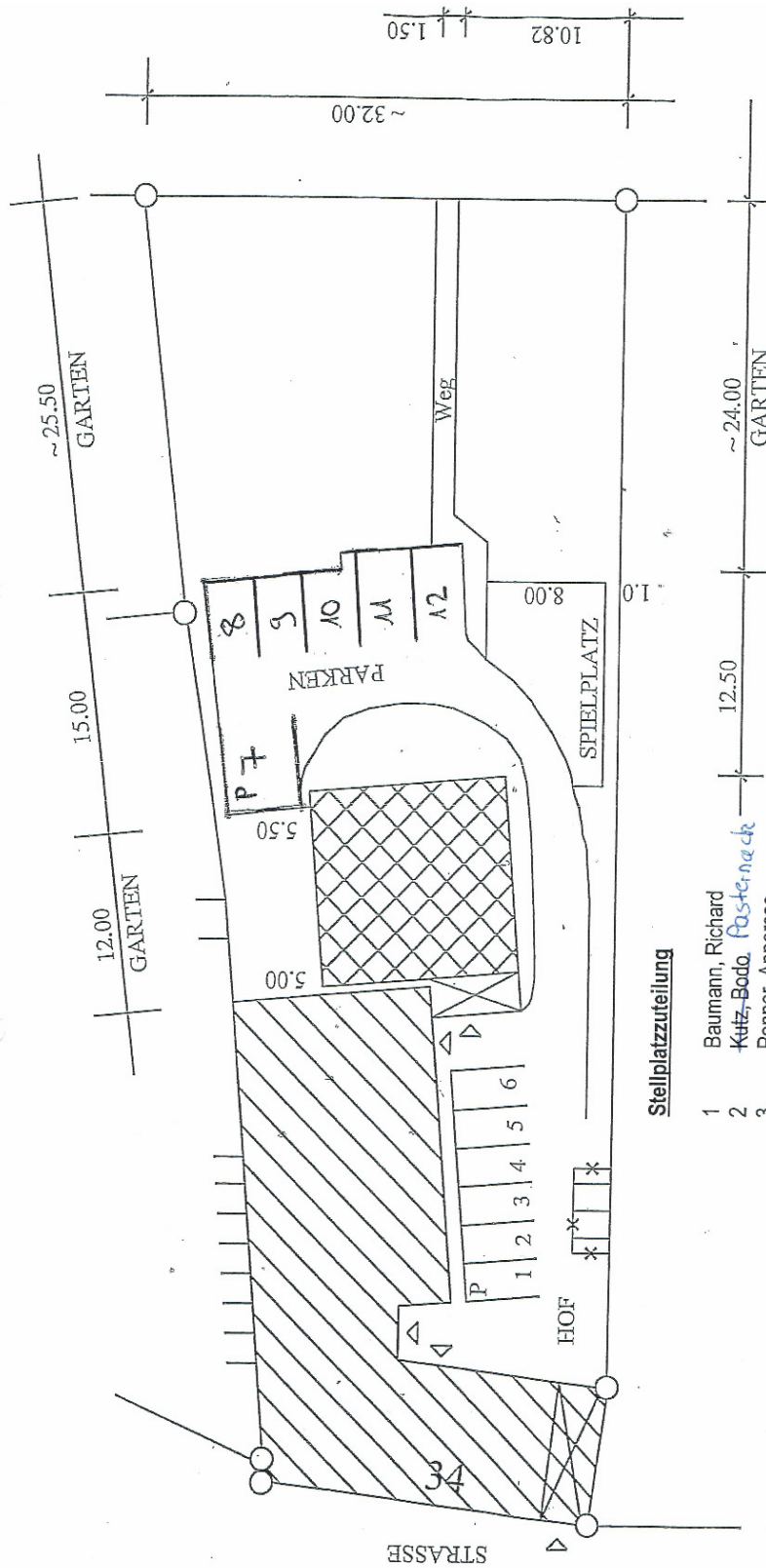


DACHGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## Stellplatzzuteilung

- |    |                              |
|----|------------------------------|
| 1  | Baumann, Richard             |
| 2  | Kutz, Bodo. <i>fast-neck</i> |
| 3  | Penner, Annerose             |
| 4  | Müller, Wolfgang             |
| 5  | Altwater, Ute                |
| 6  | Altwater, Jochen             |
| 7  | Bellotto, Jürgen             |
| 8  | Zeising, Stephan             |
| 9  | Wieland & Schultz GmbH       |
| 10 | Wieland & Schultz GmbH       |
| 11 | Wieland & Schultz GmbH       |
| 12 | Wieland & Schultz GmbH       |

SYSTEMLAGEPLAN M ~ 1:500