

# Exposé

## Maisonette in Herxheim

### Große 3 Zimmer Maisonettewohnung in Herxheim



Objekt-Nr. OM-425011

#### Maisonette

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Raphael Santana da Silva

76863 Herxheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	155 €	Etage	2. OG
Heizkosten	255 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige 116 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage von Herxheim.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoß und ist ab sofort bezugsfrei.

Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihren offenen Grundriss sowie einen großzügigen Balkon im Dachgeschoß, der zum Entspannen einlädt. Eine Einbauküche ist vorhanden und im Mietpreis enthalten.

Zur Wohnung gehören außerdem ein PKW-Stellplatz sowie ein eigener Kellerraum mit ca. 15 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

116 m<sup>2</sup> Maisonette-Dachgeschoßwohnung

3 Zimmer

Einbauküche (kostenlos mitvermietet)

Badezimmer

Separates Gäste-WC

Großer Balkon im Dachgeschoß

Neuer Bodenbelag (2024)

Wände komplett neu verputzt

Elektrik vollständig erneuert

Zentrale Gasheizung (2024 erneuert, gesamtes Gebäude)

Kellerraum ca. 15 m<sup>2</sup>

1 PKW-Stellplatz

Kernsanierung Ende 2024:

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert. Neben neuen Böden und frisch verputzten Wänden wurden sämtliche Stromleitungen erneuert. Zudem wurde die zentrale Heizungsanlage des gesamten Hauses im Jahr 2024 modernisiert.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Kaltmiete: 1.050 €

PKW-Stellplatz: 50 €

Nebenkosten: 410 €

davon ca. 255 € Gas

Strom: vom Mieter selbst anzumelden

Kaution: 3.000 €

Bezugsfrei: ab sofort

Personenzahl: nicht eingeschränkt (zuvor von einer Familie bewohnt)

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Offenbacherstraße 9 in Herxheim in sehr zentraler Lage.

Eine Bushaltestelle liegt schräg gegenüber dem Gebäude, wodurch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist.

Ein Supermarkt sowie zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte sind in etwa 10 Minuten fußläufig erreichbar. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus zentralem Wohnen und guter Infrastruktur.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer 1

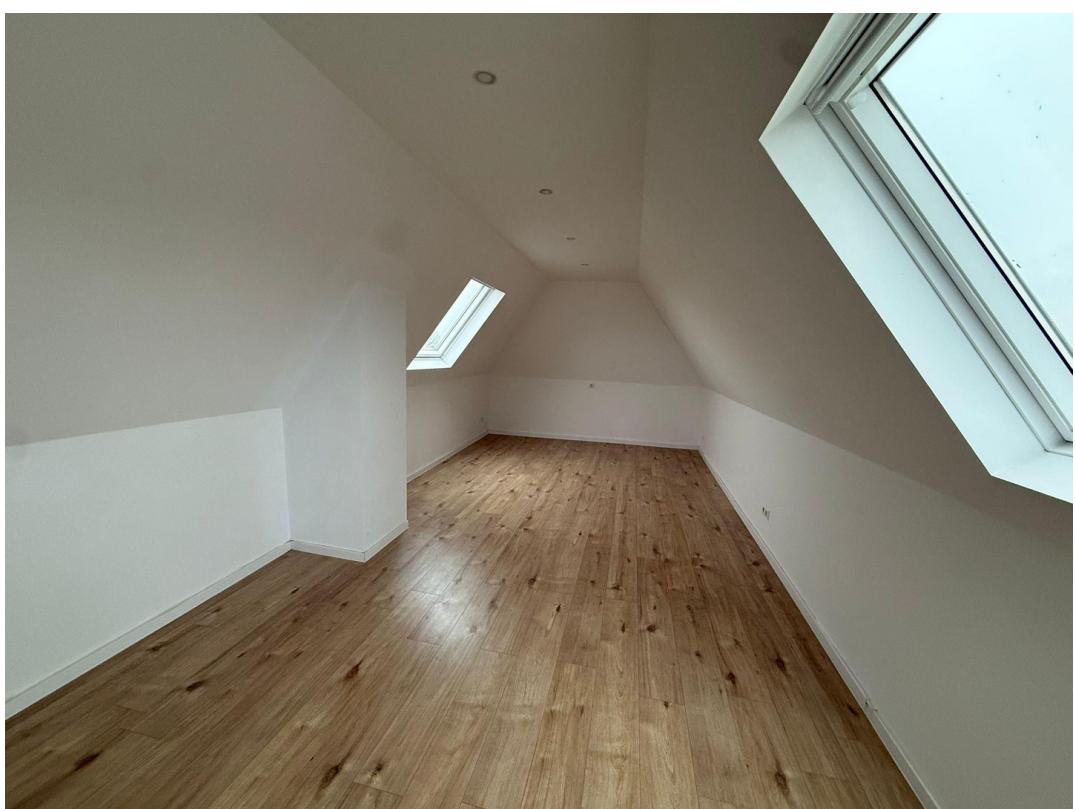
# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Treppe zu Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3.1



Balkon