

# Exposé

## Maisonette in Maxdorf

### Wohnung mit Hausgefühl - Schöner Wohnen in Feldrandlage



Objekt-Nr. OM-427857

#### Maisonette

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christina Hundinger

Donnersbergstraße 4  
67133 Maxdorf  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1969
Etagen	2
Zimmer	5,50
Wohnfläche	173,00 m²
Nutzfläche	74,00 m²
Energieträger	Öl
Nebenkosten	110 €
Heizkosten	190 €
Summe Nebenkosten	300 €

Mietsicherheit	4.950 €
Übernahme	sofort
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Maisonettewohnung mit Hauscharakter, großem Garten & Feldrandlage

Highlights auf einen Blick

- ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Maisonettewohnung mit separatem Eingang
- Großes Grundstück (ca. 1.200 m<sup>2</sup>)
- Weitläufiger Garten mit Terrasse
- Feldrandlage / unverbauter Blick
- Kaminofen
- Eicheparkett & Natursteinfliesen
- 4 Schlafzimmer, 2 Bäder + Gäste-WC
- Pool, Kinderspielhaus, Rasenroboter
- Garage im Haus + 2 Stellplätze
- 2015 umfassend saniert
- Sofort bezugsfrei

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit eigenem Eingang vereint modernen Wohnkomfort mit dem Gefühl eines Einfamilienhauses. Auf ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die gepflegte Immobilie einen großzügigen, familienfreundlichen Grundriss und liegt auf einem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Feldrandlage.

Wohnen & Leben – alles auf einer Ebene

Der großzügige Eingangsbereich mit eigenem Eingang unterstreicht den Hauscharakter dieser Immobilie. Im Erdgeschoss befinden sich eine voll ausgestattete Einbauküche, ein lichtdurchflutetes Esszimmer sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen. Küche und Wohnbereich bieten direkten Zugang zur großen Terrasse und zum weitläufigen Garten – ideal für Familien und alle, die naturnah wohnen möchten.

Edles Eicheparkett in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für eine warme, hochwertige Wohnatmosphäre. Pflegeleichte Natursteinfliesen in Bad und Flur ergänzen das stimmige Gesamtbild und sind besonders alltagstauglich.

Ein ruhiges Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein modernes Badezimmer mit Regendusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC ermöglichen komfortables Wohnen auf einer Etage.

Garten – familienfreundlich & naturnah

Der pflegeleicht angelegte Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Die direkte Feldrandlage sorgt für Ruhe, Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick.

Ein Pool, ein Kinderspielhaus sowie ein Rasenroboter machen den Garten besonders familienfreundlich.

Untergeschoss mit vielseitiger Nutzung

Das ebenerdig an den Garten angrenzende Untergeschoss verfügt über ein weiteres Schlafzimmer mit Duschbad, einen Hobby- oder Fitnessraum, Abstell- und Kellerräume, den Heizungsraum sowie eine innenliegende Garage. Ideal auch für Homeoffice, Gäste oder ältere Kinder.

Zustand & Parkmöglichkeiten

Die Wohnung wurde 2015 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

Zur Immobilie gehören zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück sowie eine Garage im Haus.

Fazit

Diese Immobilie ist ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die eine Eigentumswohnung mit Haus- und Gartencharakter in ruhiger Lage suchen.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen.

## **Ausstattung**

Bodenbeläge:

- Edles Eicheparkett in Wohn- und Schlafräumen – warm, wohnlich, zeitlos.
- Natursteinfliesen in Küche, Flur und Bädern – modern, robust und pflegeleicht.

Küche & Kochen:

- Voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Geräten.
- Offener Übergang zum Essbereich, direkter Zugang zur Terrasse für fließendes Wohnen.

Bäder & Sanitär:

- Modernes Hauptbad mit Regendusche und Badewanne, zeitgemäße Armaturen.
- Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss.
- Gäste-WC im Erdgeschoss.

Heizung & Energie:

- Zentralheizung, gepflegt und funktionstüchtig.
- Kaminofen im Wohnbereich für gemütliche Stunden.

Fenster & Türen:

- Hochwertige, isolierverglaste Fenster für Komfort und Energieeffizienz.
- Massive Innentüren passend zum hochwertigen Gesamtcharakter.

Außenbereich & Garten:

- Großzügige Terrasse und weitläufiger, pflegeleichter Garten mit Pool, Kinderspielhaus und Rasenroboter.
- Direkte Feldrandlage – unverbauter Blick, hohe Privatsphäre.

Untergeschoss / Zusatzräume:

- Vielseitig nutzbarer Raum ideal für Hobby, Fitness oder Homeoffice.
- Abstell- und Kellerraum für zusätzliche Lagerfläche.
- Innenliegende Garage plus zwei Stellplätze auf dem Grundstück.

Allgemeinzustand:

- 2015 umfassend saniert, gepflegt, sofort bezugsfertig.
- Moderne Ausstattung auf hohem Niveau.

Besondere Merkmale:

- Maisonettewohnung mit eigenem Eingang – Hauscharakter trotz Wohnung.

- Großzügiger Grundriss auf einer Ebene für barrierearme Nutzung.
- Familienfreundliche Aufteilung, ideal für Kinder, Homeoffice und Gäste.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lagebeschreibung – Maxdorf: Familienfreundlich, verkehrsgünstig & naturnah

Die Wohnung liegt in der attraktiven Ortsgemeinde Maxdorf im Rhein-Pfalz-Kreis von Rheinland Pfalz, eingebettet in eine gewachsene, familienfreundliche Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Maxdorf gehört zur Metropolregion Rhein Neckar und verbindet die Ruhe einer naturnahen Gemeinde mit der Nähe zu urbanen Zentren.

Maxdorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeiteinrichtungen – ideal für Familien mit Kindern jeden Alters.

Spazier- und Radwege ins Grüne sowie Spiel- und Sportplätze in der Umgebung bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus: Über die umliegenden Landes und Kreisstraßen sowie die nahegelegene Autobahn A650 ist das Zentrum von Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und weitere Ziele der Rhein Neckar Region schnell erreichbar. Zusätzlich sorgt der öffentliche Nahverkehr mit Straßenbahn und Busverbindungen für flexible Mobilität im Alltag.

Maxdorf verbindet also ländliche Lebensqualität mit urbaner Erreichbarkeit – ein Umfeld, das besonders Familien, Pendler und naturverbundene Bewohner anspricht.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,98 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Großzügiger Garten

# Exposé - Galerie



Einladender Eingangsbereich



Willkommen zu Hause



# Exposé - Galerie



Garderobe und Treppenabgang



Hochwertige Küche



# Exposé - Galerie



Gemeinsam Kochen



Viel Stauraum

# Exposé - Galerie



Gemütlich Wohnen mit Kaminofen



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Gemütliches Schlafzimmer EG



Gemütliches Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Freundliches Kinderzimmer EG



Freundliches Kinderzimmer EG

# Exposé - Galerie



Kleiner Flur im EG



Platz zum Spielen EG



# Exposé - Galerie



Einladendes Gäste WC



Komfortables Bad im EG

# Exposé - Galerie



Komfortables Bad im EG



Stauraum im Flur im UG



# Exposé - Galerie



Ruhiges Schlafen/Arbeiten UG



Duschbad im UG



# Exposé - Galerie



Duschbad im UG



Südgarten



# Exposé - Galerie

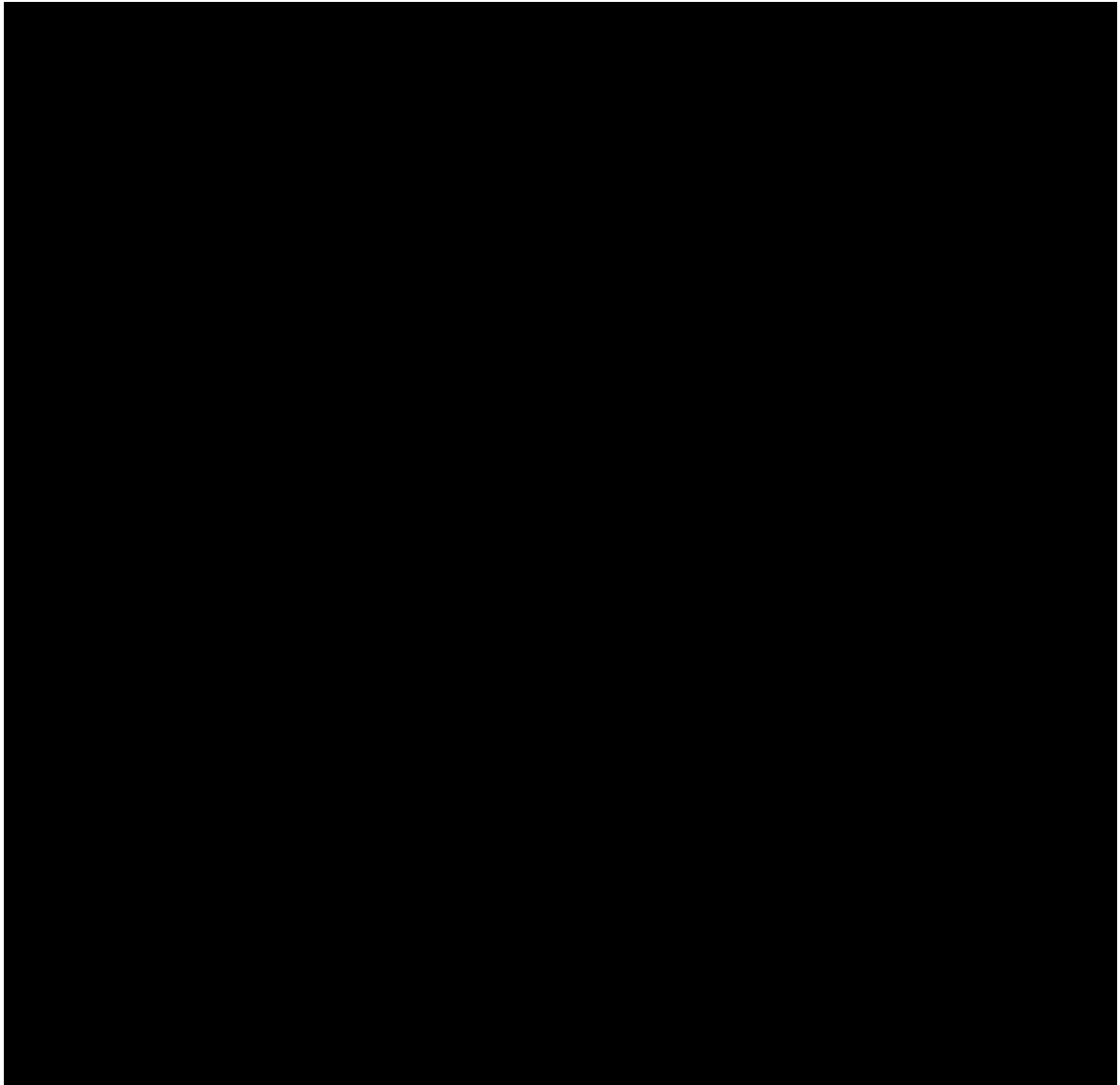


Naturnahes Wohnen



Naturnah Wohnen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse