

# Exposé

## Maisonette in Grünstadt

### Lichtdurchflutete Maisonette – viel Raum & hoher Wohnkomfort



Objekt-Nr. OM-434689

**Maisonette**

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Legin

Leininger Straße 6a  
67269 Grünstadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer lichtdurchfluteten Maisonette, die bereits beim Eintreten ein Gefühl von Großzügigkeit und Wohnqualität vermittelt. Zwei harmonisch aufeinander abgestimmte Ebenen, viel Raum und ein durchdachter Grundriss schaffen ein Zuhause, das sich nahtlos an Ihren Lebensstil anpasst.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herz der Wohnung – ein Ort, an dem Kochen, Spielen, Zusammensein und Entspannen mühelos ineinander übergehen. Dank der sonnigen Südwestlage ist der Raum den ganzen Tag über von warmem Licht erfüllt. Der Balkon öffnet den Blick ins Grüne und schenkt Ihnen wunderbare Sonnenuntergänge.

Die obere Ebene dient als privater Rückzugsbereich: ein großzügiges Schlafzimmer mit hochwertigem Einbauschränk sowie ein modernes, neu gestaltetes Duschbad – ideal, um den Tag in Ruhe zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen.

Die Besonderheiten dieser Maisonette:

- Großzügige 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenkonzept
- Südwest-Balkon mit Blick ins Grüne und zu den Weinbergen
- Flexibles Zimmer für Kinder, Gäste oder Home Office
- Private Rückzugsebene mit Schlafzimmer und neuem Duschbad
- Tageslichtbad mit Badewanne und Platz für Waschmaschine und Trockner
- Praktischer Abstellraum
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten
- Zwei Außenstellplätze
- Niedriges Hausgeld (ca. 260 € inkl. Heizung & Rücklagen)

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand:

- Hochwertiges neues Duschbad (2025)
- Zusätzliches Wannenbad
- Wohnzimmer und Flur frisch renoviert (2025)
- Neuer Heizkörper und Heizkreisverteiler im Wohnzimmer (2025)
- Effiziente Gas-Brennwertheizung (2021)
- Neues Dachfenster im Duschbad (2021)
- Fliesen in Küche, Flur, Bädern und auf dem Balkon
- Laminat in Wohn- und Schlafräumen
- Einbauküche mit Geräten kann auf Wunsch übernommen werden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Die Mieter werden im September / Oktober 2026 ausziehen und die Übergabe an die neuen Eigentümer kann ab Oktober 2026 erfolgen.

**Lage**

Die Wohnung liegt im malerischen Weinort Sausenheim, einem charmanten Teil von Grünstadt direkt an der Deutschen Weinstraße. Umgeben von Weinbergen, Spazierwegen und der Nähe zum Pfälzer Wald bietet die Umgebung eine ideale Mischung aus Natur, Ruhe und Lebensqualität.

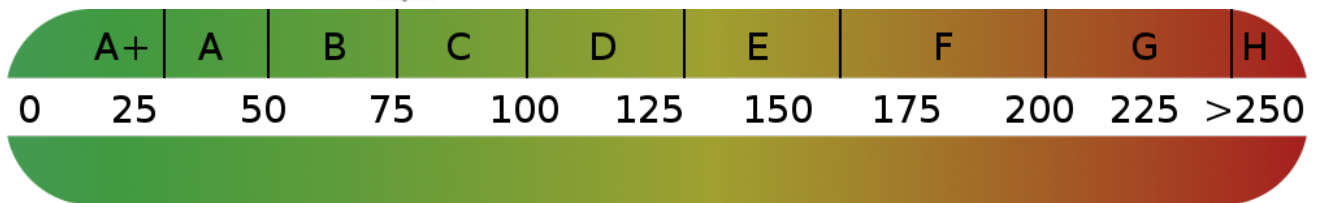
Die Wohnung punktet mit kurzen Wegen: Spiel- und Sportplätze (ca. 500 Meter), Kita (ca. 500 Meter), Schule (ca. 500 Meter), Einkaufsmöglichkeiten (ca. 400 Meter) und der ÖPNV (ca. 100 Meter) sind schnell erreichbar. Gleichzeitig eröffnet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür – von Weinwanderwegen und idyllischen Radstrecken bis hin zu Ausflügen durch die Reben oder in den Wald sowie den beliebten pfälzischen Weinfesten und Wanderhütten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnen / Essen (Ebene unten)

# Exposé - Galerie



Wohnen / Balkon (Ebene unten)



Balkon / Garten (Ebene unten)

# Exposé - Galerie



Küche (Ebene unten)



Treppe

# Exposé - Galerie



Bad (Ebene oben)



Bad (Ebene unten)

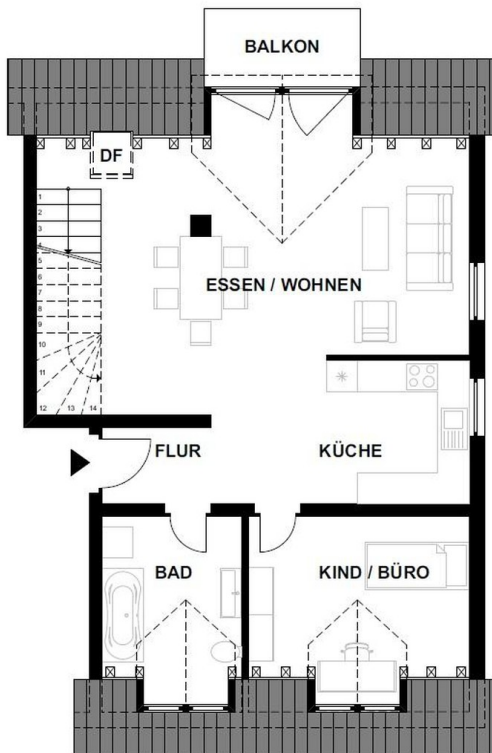


Schlafen (Ebene oben)

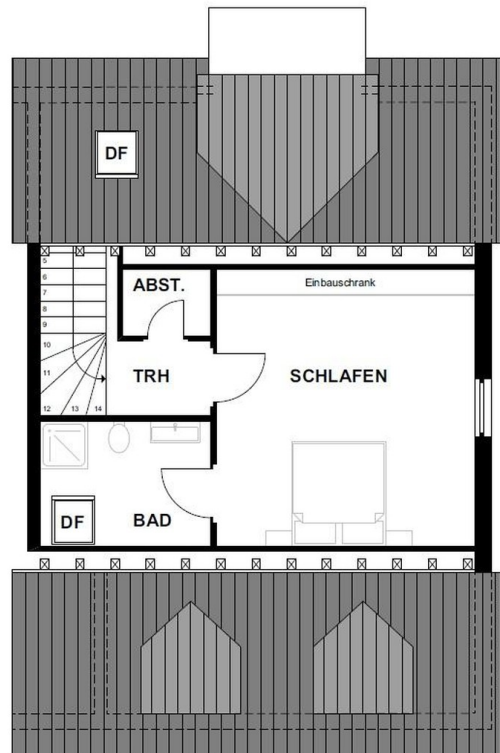
# Exposé - Galerie



Kind / Büro (Ebene unten)



Grundriss (Ebene unten)



Grundriss (Ebene oben)

# Exposé - Grundrisse

