

Exposé

Einfamilienhaus in Maxdorf

Traumhaftes Zuhause mit Pool, Photovoltaik & viel Potenzial – sofort bezugsfertig!



Objekt-Nr. **OM-439761**

Einfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
P. Marquardt

67133 Maxdorf
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	440,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen – dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus bietet Ihnen genau das! Mit ca. 144 m² Wohnfläche, einem großzügigen Grundstück und zahlreichen Highlights ist dies das perfekte Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles, gemütliches Wohnzimmer mit ca. 31 m². Dank zweier Türen und großer Fensterflächen lässt sich dieser Raum bei Bedarf flexibel in zwei separate Zimmer aufteilen.

Die großzügige Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein – von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse (überdacht). Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einen praktischen Garderobebereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein modernes, geräumiges Bad mit Dusche und Badewanne sowie drei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein Zimmer bietet Zugang zu einem Balkon, während Sie vom Bad aus direkten Zugang zur großen Dachterrasse haben.

* Lichtdurchflutet & durchdacht

Die optimale Fensteranordnung sorgt für helle Räume und ein angenehmes Wohnklima. Zusätzlich ist der Dachboden bereits gedämmt (Boden) und bietet Ausbaupotenzial für weiteren Wohnraum.

Traumhaftes Grundstück mit Pool & Natur

Das liebevoll gestaltete Grundstück bietet für jeden Moment den passenden Lieblingsplatz – ob Sonne oder Schatten.

Freuen Sie sich auf:

- ein hochwertiger Salzwasser-Pool mit Gegenstromanlage für Spaß im Sommer
- elektrische Poolüberdachung (solarbetrieben) für Sicherheit und Komfort
- Obstbäume zum Naschen direkt vom Baum
- Platz für Gemüseanbau oder Blumenwiese
- viel Platz zum Spielen, Toben und Entdecken
- ruhige Rückzugsorte für entspannte Stunden im Grünen

↘ Energieeffizient & modernisiert

Dank umfangreicher Modernisierungen präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben:

- Photovoltaikanlage mit Speicher (2024)
- Stromkosten aktuell nur 19 € monatlich
- Einspeisung von über 3.500 kWh/Jahr
- Gasheizung (Bj. 2013)
- Energieverbrauch: Klasse D

Zusätzlicher Raum & flexible Nutzung

Neben der Küche stehen Ihnen zwei zusätzliche Räume (ca. 12 m² und 10 m²) zur Verfügung – ideal als Büro, Hobbyraum, Werkstatt oder Partyraum. Diese Räume sind bei den 144 m² nicht beinhaltet.

Umfangreiche Modernisierungen (Auszug)

2013 umfassend erneuert: Fenster (3-fach verglast), Elektrik, Bad, Gäste-WC, Heizung, Rollläden, Haustür u.v.m.

2017–2024: Innentüren, Böden, Renovierungen, Hofpflasterung, Poolanlage, Photovoltaik u.v.m.

Hinweis

Privatverkauf – bitte keine Makleranfragen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Top Lage mit kurzen Wegen

Alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie bequem zu Fuß:

- kurze Wege zur Bahnhaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke, Restaurants, Banken & mehr fußläufig erreichbar
- alles, was Sie im Alltag brauchen, liegt in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche (1/3)

Exposé - Galerie



Wohnküche (2/3)



Wohnküche (3/3)

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer mit Kachelofen

Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppe

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Gästezimmer



Bad mit Badewanne und Dusche

Exposé - Galerie



Bad mit WaMa Anschluss



Pool und PV Anlage

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Garten - Blick auf das Haus



Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gemüsebeete / Blumenwiese

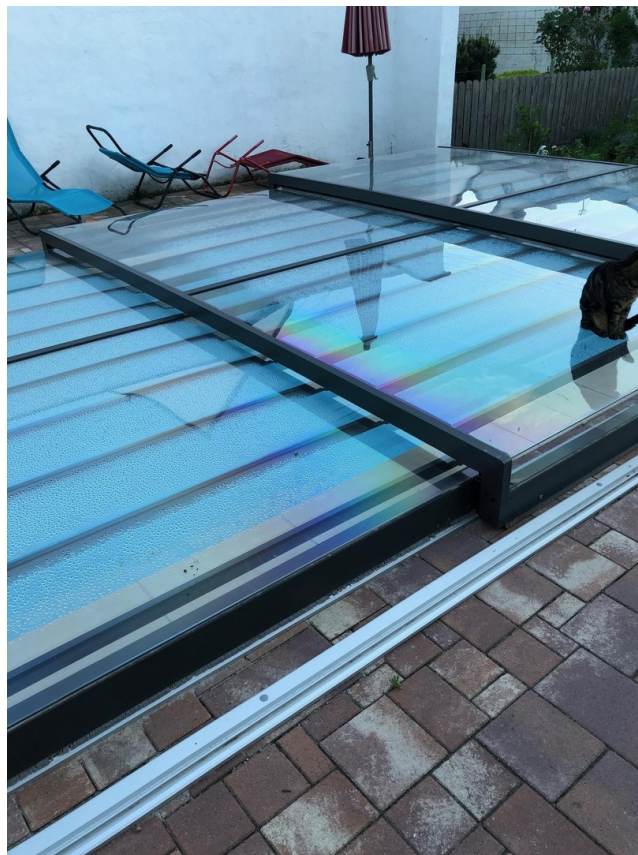


Kräuterbeet und Maulbeerbaum

Exposé - Galerie

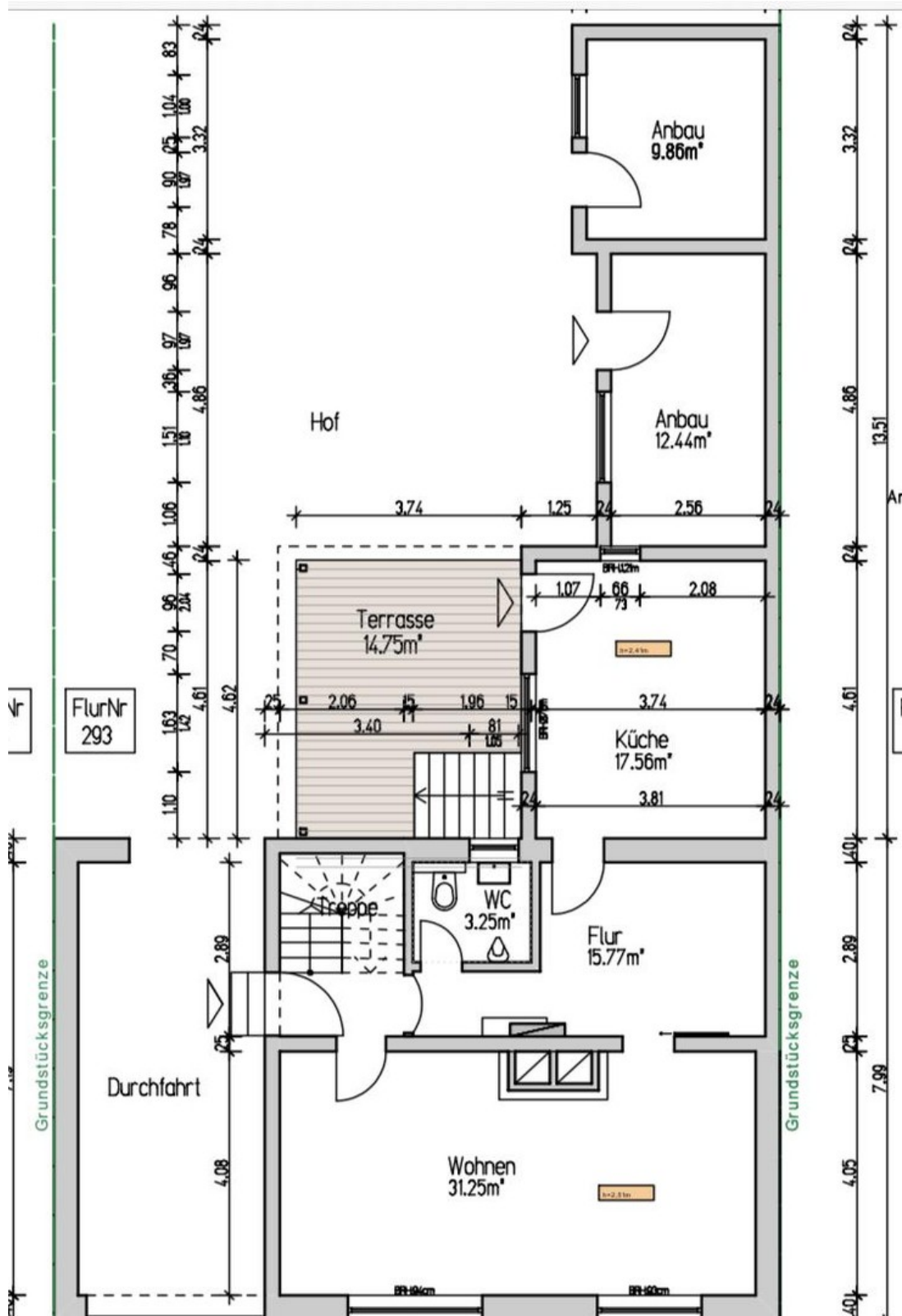


Pool



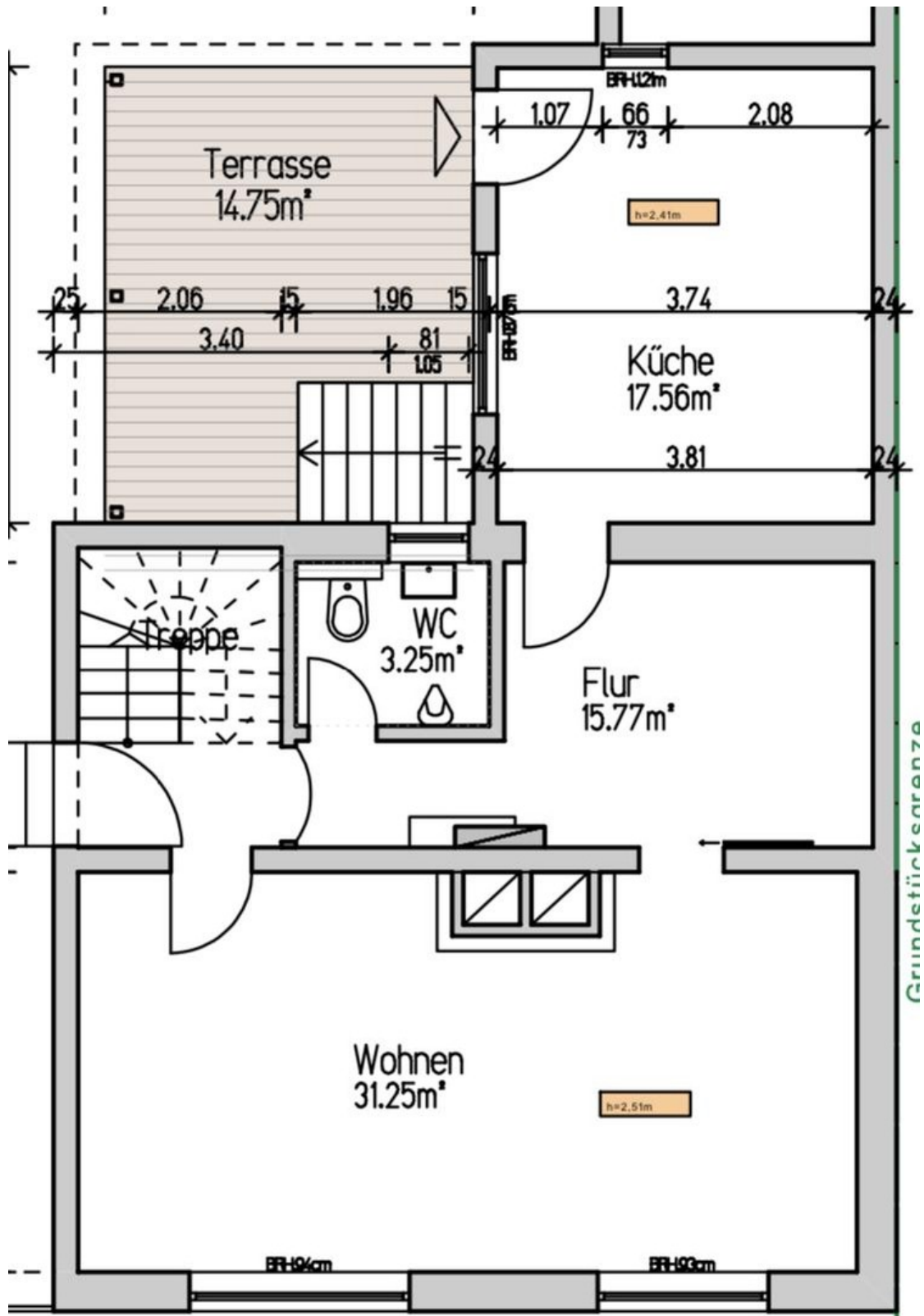
Poolüberdachung

Exposé - Grundrisse



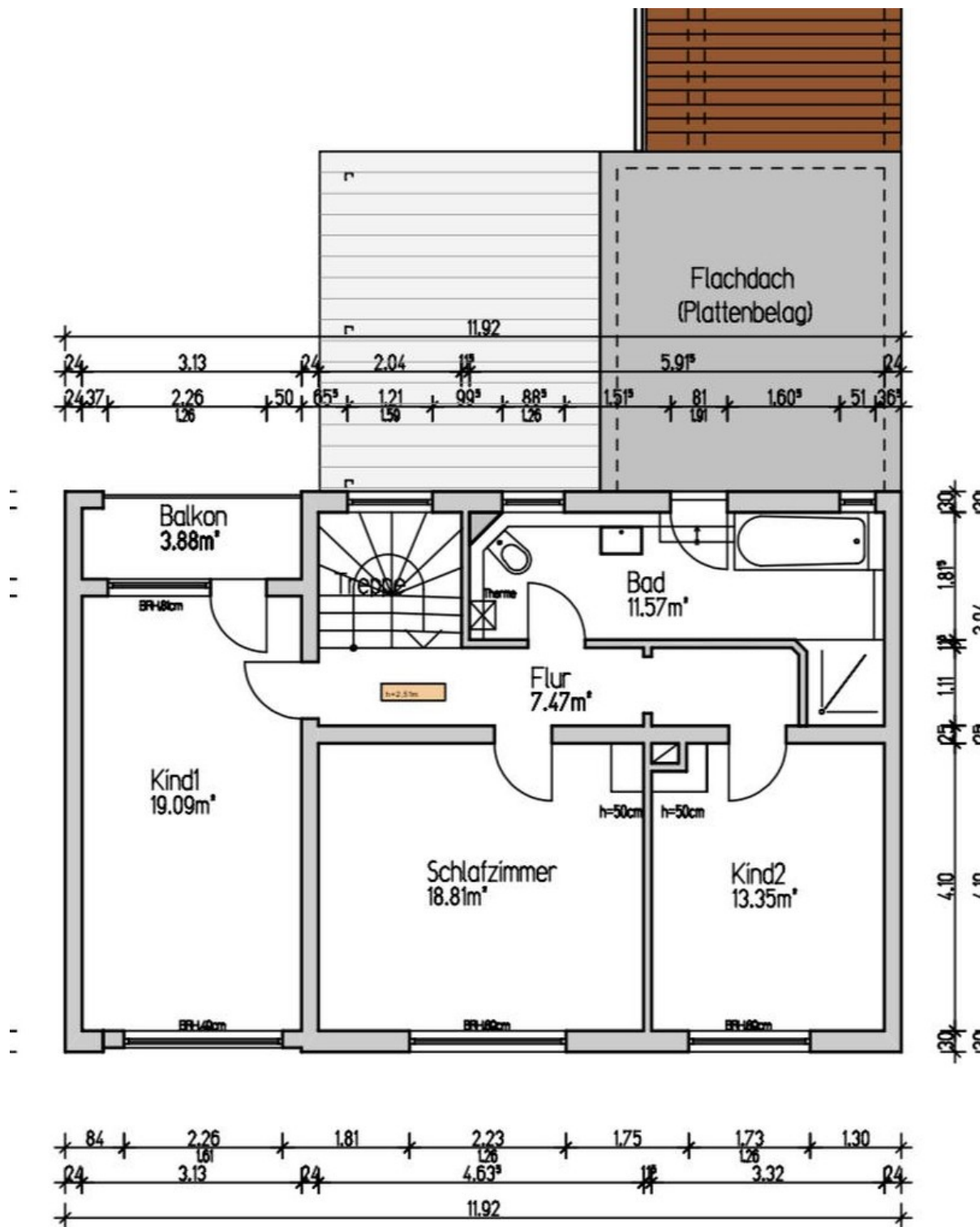
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG Detail

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Grundriss 1. OG