

# Exposé

## Maisonette in Schwegenheim

### Provisionsfreie Maisonette-Wohnung mit Wohlfühlcharakter in Schwegenheim bei Speyer



Objekt-Nr. **OM-446623**

#### Maisonette

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Steinig

Hauptstraße 108 A  
67365 Schwegenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage eines Hinterhauses an der Hauptstraße von Schwegenheim, unweit der charmanten Domstadt Speyer, erwartet Sie diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit durchdachtem Grundriss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eines soliden Mehrparteienhauses mit sechs Einheiten innerhalb einer Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung und helle Wohnatmosphäre.

2. Obergeschoss:

- \* Kompakte, funktionale Küche mit angrenzender Speisekammer
- \* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zu zwei Balkonen (Süd- und West)
- \* Gemütliches Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch und WC
- \* Hauswirtschaftsraum mit Gasetagenheizung
- \* Flur mit Zugang zu allen Räumen

Dachgeschoss:

- \* Großzügiger, offener Raum – ideal als Home-Office, Fitnessbereich oder TV-Lounge
- \* Zweites Schlafzimmer
- \* kompaktes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss

Diese charmante Maisonette-Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

## Ausstattung

Ausstattung & Extras

- \* Stellplatz unter einem Holz-Carport
- \* Separater Kellerraum
- \* Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- \* Mülltonnenstellplatz im Hof
- \* Ruhige Lage im Hinterhaus
- \* Gepflegte Eigentümergemeinschaft

Die Gemeinschaft zeichnet sich durch eine solide Kostenstruktur aus: Ein Großteil der Aufwendungen wird direkt von den Eigentümern getragen, während die verbleibenden Hausgeldanteile durch eine Hausverwaltung organisiert werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in Schwegenheim und bietet eine hervorragende Kombination aus ruhigem Wohnen und optimaler Anbindung. Über die nahegelegene Bundesstraße Bundesstraße 9

erreichen Sie schnell die Städte Karlsruhe, Wörth am Rhein, Germersheim sowie Ludwigshafen am Rhein und Mannheim.

Im direkten Umfeld finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

\* Bäckerei und Apotheke

\* Restaurants

\* Supermärkte

\* Kindergärten und Grundschule

**Infrastruktur:**

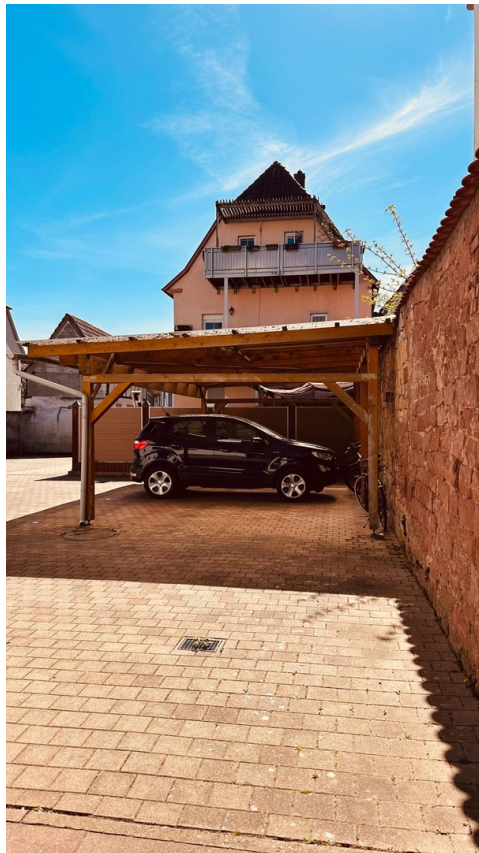
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

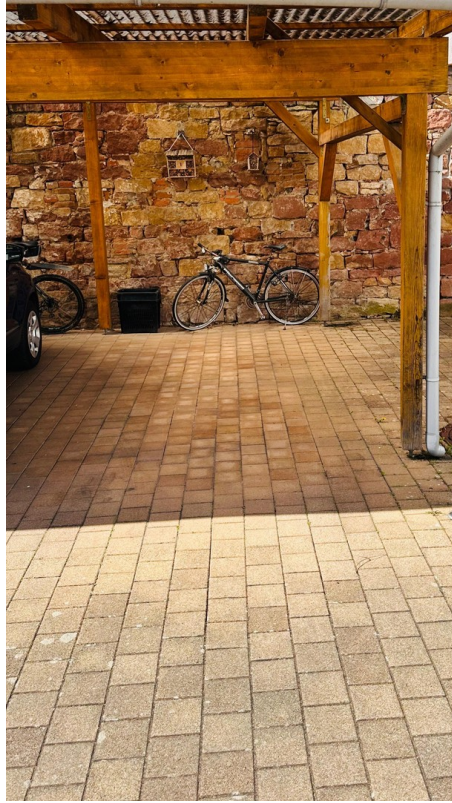


## Exposé - Galerie



Stellplatz unter dem Carport

# Exposé - Galerie



Stellplatz unter dem Carport

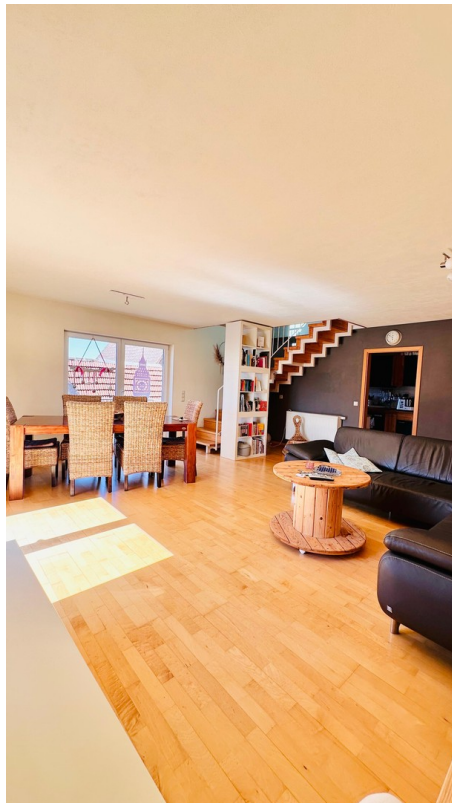


Hausflur (Treppenhaus)

# Exposé - Galerie



Flur im 2. OG



Offener Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie

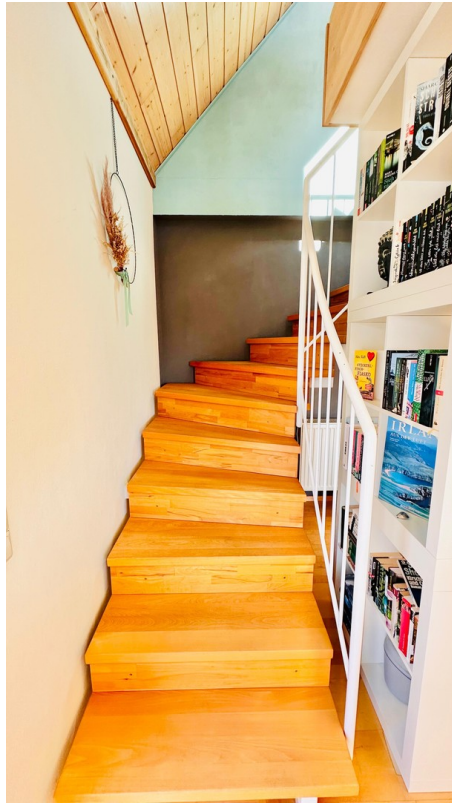


Balkon im 2. OG



Badezimmer im 2. OG

# Exposé - Galerie



Treppe zum DG



Dachstudio im DG

# Exposé - Galerie



Duschbad im DG