

Exposé

Wohnung in Altlußheim

5-Zimmer-Wohnung mit großem Dachgarten - provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-455063

Wohnung

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:
Marcus Scholz

68804 Altlußheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	155,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	550 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Dachgarten befindet sich in zentraler Lage von Altlußheim. Highlights dieser traumhaft schönen Wohnung sind der offene, lichtdurchflutete Wohn- Essbereich von dem Sie direkten Zugang zur teilweise überdachten Dachterrasse mit Süd-Ausrichtung haben. Angrenzend befinden sich vier weitere Räume, von denen das Schlafzimmer einen zusätzlichen Zugang zur Terrasse bietet. Die offene Küche mit Kochinsel wird durch einen Tresen optisch zum Essbereich hin abgetrennt. Eine durchgängige Deckenhöhe von rund 2,80 Meter bietet ein wunderschön luftiges Raumgefühl.

Die Wohnung bietet ein innenliegendes Bad, welches durch einen Lichtdurchlass zum Tageslichtbad wird. Sowohl eine Badewanne als auch die separate Dusche lassen keinen Wunsch offen. Eine praktische Abstellkammer rundet die Möglichkeiten wunderbar ab.

Die Fußbodenheizung wird von einem hausinternen Blockheizkraftwerk gespeist. Auf der großen Dachterrasse verrichtet ein bereits installiertes Balkonkraftwerk hervorragende Dienste und senkt die Stromkosten (im Kaufpreis enthalten).

Ausstattung

Große Dachterrasse (ca. 80 Quadratmeter)

Inklusive vorhandener Einbauküche

Inklusive Balkonkraftwerk

Fenster und Fenstertüren mit Dreifach-Verglasung

Elektrisch betriebene Rollläden

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate

Elektrischer Handtuchwärmer im Bad

Abstellkammer

Zentrale Wasserenthärtungsanlage im Keller

Kellerraum

Fahrradabstellmöglichkeit

1 Garage und 1 KFZ-Stellplatz

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Ich freue mich über Ihr Interesse und lade Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein. Diskretion und professionelle Begleitung während des gesamten Kaufprozesses sind selbstverständlich - ohne Maklercourtage für Sie!

Lage

Altlußheim ist ein attraktiver Wohnort im Rhein-Neckar-Kreis, der sich durch seine Lage direkt an der Rheinschleife, hohe Lebensqualität und gute Anbindung auszeichnet.

- Idyllische Rheinuferlage: Direkt am Rhein gelegen, bietet die Gemeinde eine hohe Freizeitqualität mit Rad- und Wanderwegen in den nahegelegenen Rheinauen.
- Naturverbundenheit: Der Ort ist ideal für Naturliebhaber und Familien.
- Nähe zu Speyer: Durch die nahe Salierbrücke ist die Domstadt Speyer in wenigen Minuten erreichbar, was den Wohnwert erhöht. Infrastruktur und Lebensqualität

- Familienfreundlich: Altlußheim verfügt über Kindergärten und Schulen, was den Ort attraktiv für Familien macht.

- Nahversorgung: Ärzte, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden.

- Verkehrsanbindung: Die Wirtschaftszentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen sind durch die gute Anbindung an B9 und A5, A6 sowie A61 schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Offener, heller Essbereich



Offene Küche (inklusive)

Exposé - Galerie



Ruhig gelegenes Schlafzimmer



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Dusche



Dusche



Terrasse

Exposé - Galerie



Teilüberdacht



Balkonkraftwerk (inklusive)

Exposé - Galerie



Dachgarten