

# Exposé

## Maisonette in Lustadt

**Maisonette am Feldrand mit Balkon & Weitblick – 60m<sup>2</sup>  
Wohnfläche + 20m<sup>2</sup> ausgebaute Nutzfläche, EBK**



Objekt-Nr. OM-459136

**Maisonette**

Verkauf: **199.000 €**

67363 Lustadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante Maisonettewohnung in ruhiger Feldrandlage von Lustadt mit schönem Blick ins Grüne. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet zusätzlich ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss z.B. für einen Hobbyraum o.Ä.. Großer Balkon (vor 2 Jahren saniert), Einbauküche, 3 Stellplätze direkt am Haus sowie eine neue Heizungsanlage mit Solar (2021).

Diese charmante Maisonettewohnung befindet sich in ruhiger Feldrandlage von Lustadt und überzeugt durch ihre besondere Lage mit freiem Blick ins Grüne sowie durch die praktische Aufteilung über zwei Ebenen.

Die Wohnung liegt im Ober- und Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit nur 8 Parteien und bietet ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 20 m<sup>2</sup> ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss.

Der großzügige Balkon wurde vor zwei Jahren saniert und lädt zum Entspannen mit schöner Aussicht ein.

Zur Wohnung gehören 3 Stellplätze direkt am Haus.

Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Die Heizung inkl. Solaranlage ist von 2021.

Eine Instandhaltungsrücklage innerhalb der Eigentümergemeinschaft ist vorhanden.

Ausstattung im Überblick

ruhige Feldrandlage mit schöner Aussicht

Maisonettewohnung über zwei Ebenen

ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

zusätzlich ca. 20 m<sup>2</sup> ausgebauter Nutzfläche (2 Räume) im Dachgeschoss

großer Balkon (vor 2 Jahren saniert)

Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Bad mit Badewanne und Dusche

Abstellkammer in der Wohnung

hochwertige Fliegengitter an allen Fenstern + Balkontüren

Kellerraum

Stellplätze direkt am Haus (für bis zu 3 Fahrzeuge nutzbar)

neue Gasheizung von 2021

kleines Mehrfamilienhaus mit nur 8 Parteien

Instandhaltungsrücklage vorhanden

ruhiges Wohngebiet

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage am Feldrand von Lustadt. Spazier- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule sind gut erreichbar. Ebenso bestehen gute Verbindungen in Richtung Germersheim, Landau, Speyer sowie Neustadt, Mannheim und Karlsruhe.

Ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Die Wohnung ist nach Absprache kurzfristig verfügbar.

**Infrastruktur:**

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

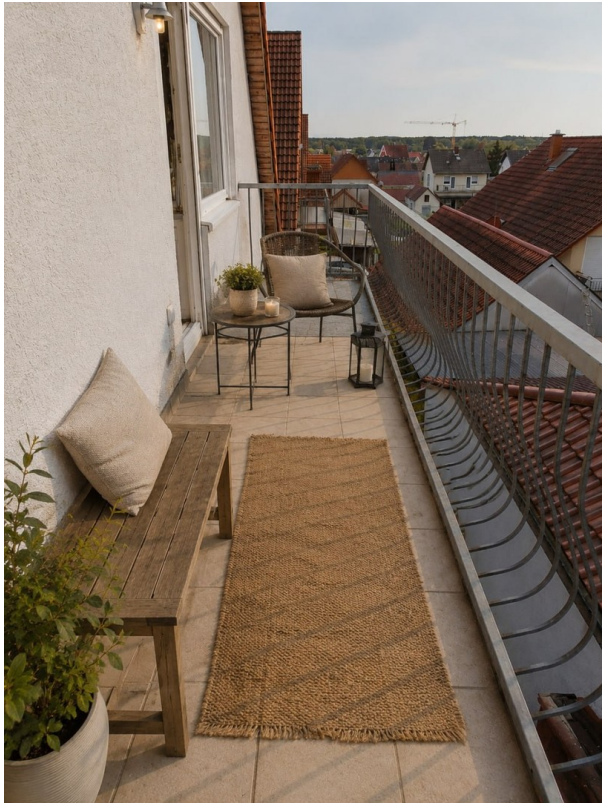
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer



Küche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Ausblick



Badezimmer



Ausgebautes Dachgeschoss 1

# Exposé - Galerie

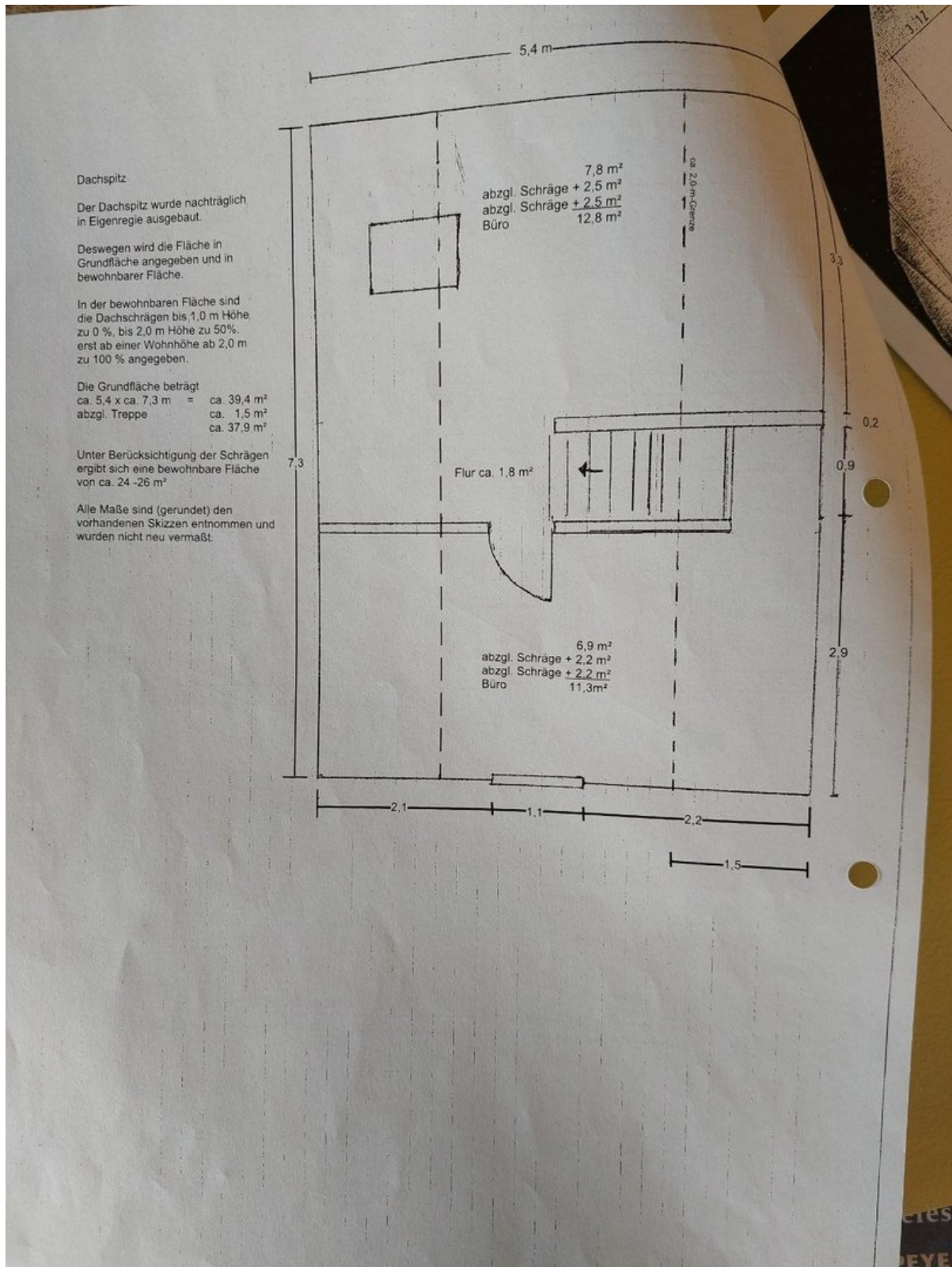


Ausgebautes Dachgeschoss 2

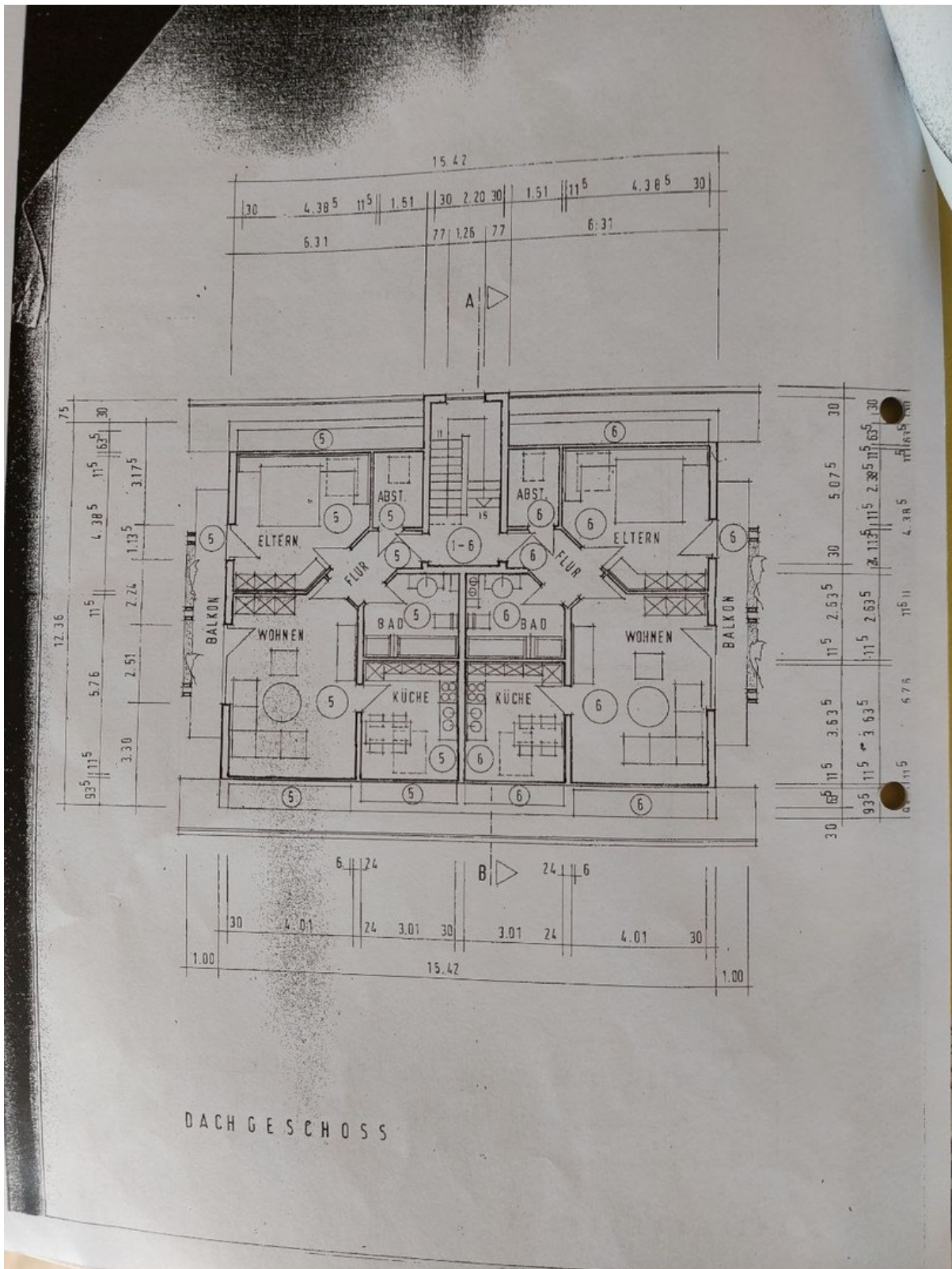


Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse

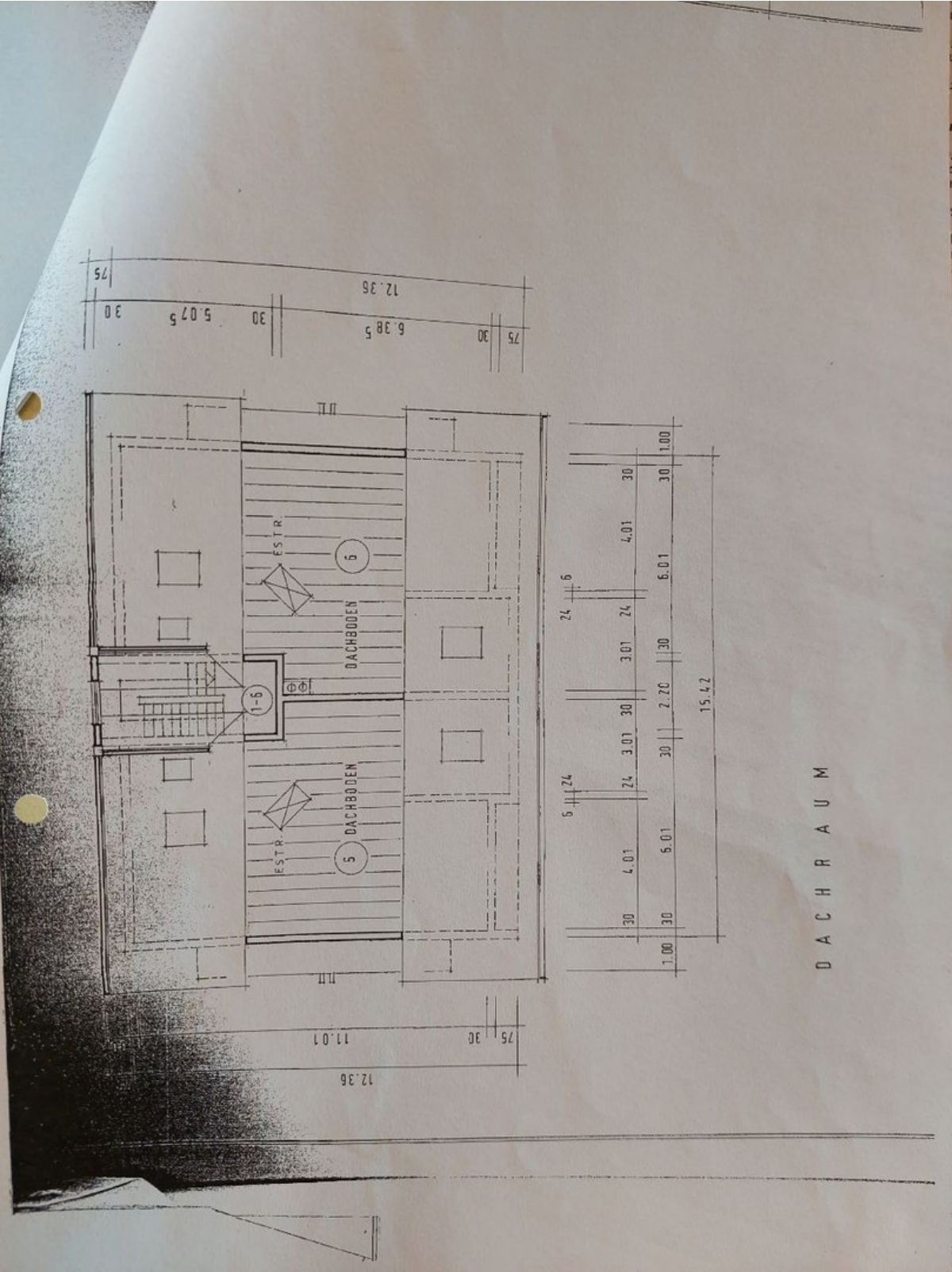


# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

