

# Exposé

## Wohnung in Offenbach

**Wohngefühl 95m<sup>2</sup>: Sanierte Maisonette | EBK | 2  
Stellplätze | 125kWh | 950€ Mietwert!**



Objekt-Nr. OM-426584

### Wohnung

Verkauf: **247.500 €**

Sudetenstr. 1  
76877 Offenbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	65,56 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	130 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Haus-im-Haus Charakter – Ein Platzwunder für jede Lebensphase

Vergessen Sie anonyme Wohnblöcke und beengte Standard-Grundrisse. Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette in der Sudetenstraße 1 bietet Ihnen ein Wohngefühl, das man sonst nur im eigenen Haus findet. In einem gepflegten Haus mit lediglich vier Wohneinheiten genießen Sie maximale Privatsphäre, eine vertraute Nachbarschaft und absolute Ruhe ohne Durchgangsverkehr in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße.

Drei Zielgruppen – Ihr perfektes Match:

- **Eigennutzer & junge Paare:** Genießen Sie die Großzügigkeit von ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzbarkeit zum Preis einer Standard-Wohnung. Hier gibt es endlich den Platz für das separate Home-Office oder ein Kind, ohne Kompromisse beim Wohnkomfort einzugehen.
- **Best-Ager:** Verkleinern Sie sich räumlich, ohne auf architektonische Qualität und moderne Ausstattung zu verzichten. Ein überschaubares, hocheffizientes Zuhause in einer stabilen, gewachsenen Eigentümergemeinschaft.
- **Kapitalanleger:** Profitieren Sie von einer Immobilie mit "eingebauter Vermietungsgarantie". Die Historie zeigt: Junge Paare (ca. 30 Jahre) liebten diese Wohnung jahrelang für ihre 3 Zimmer, das Studio und die 2 Stellplätze.
- **Garten-Highlight:** Zum Haus gehört ein schöner Gemeinschaftsgarten. Das Besondere: Jede der vier Parteien hat die Möglichkeit, ein eigenes kleines Gartenhaus aufzustellen. So schaffen Sie sich Ihren privaten Rückzugsort im Grünen für Grillabende oder als Stauraum für Fahrräder und Geräte.

Das intelligente Raumkonzept – Ihr massiver Raumgewinn

Die offizielle Wohnfläche beträgt 65,56 m<sup>2</sup> (nach WoFIV). Doch lassen Sie sich von der Statistik nicht täuschen: Schauen Sie genau auf die beigefügten Grundrisse. Die farblich markierten Flächen verdeutlichen, dass die tatsächliche Grundfläche bei ca. 95 m<sup>2</sup> liegt. Da das Dach sehr steil ansteigt, gewinnen Sie hier enorme Stellflächen, die rechtlich (wegen der Raumhöhe) mit 0% oder 50% gewertet werden, im Alltag aber voll nutzbar sind.

- **Ebene 1 (Das Herzstück – ca. 50,81 m<sup>2</sup> WoFIV):** Ihr Lebensmittelpunkt. Ein großzügiges Wohnzimmer (22,78 m<sup>2</sup>), eine separate Küche (7,11 m<sup>2</sup>), ein Gäste-WC mit Fenster sowie das Elternschlafzimmer (10,56 m<sup>2</sup>). Der Westbalkon bietet Sonne bis in die späten Abendstunden. Die hohen Kniestöcke (Wohnzimmer 0,67m / Schlafzimmer 0,72m) sorgen dafür, dass Sie Schränke und Sideboards problemlos stellen können.
- **Ebene 2 (Die Rückzugsebene – ca. 14,75 m<sup>2</sup> WoFIV):** Über die Treppe erreichen Sie die private Etage mit dem hellen Hauptbad (Wanne & Dusche) und dem Kinderzimmer (8,93 m<sup>2</sup>). Auch hier optimieren Kniestöcke ab 0,42m die Nutzbarkeit massiv.
- **Das Studio-Extra (Ihr Bonus):** Direkt vom Flur begehbar erwartet Sie im Dachspitz ein voll ausgebautes, beheiztes Studio mit Tageslicht (ca. 10,84 m<sup>2</sup> Grundfläche). Die perfekte Lösung für Hobby oder ungestörtes Arbeiten im Home-Office.

## Ausstattung

Massive Investition in Licht, Technik & Schallschutz

Hier wurde nicht nur oberflächlich renoviert, sondern substanziell modernisiert. Sie profitieren von einer Ausstattung, die weit über den Standard hinausgeht:

- **Exklusiver Trockenbau & LED-Lichtdesign:** In den vergangenen Jahren wurde massiv investiert. Die Dachschrägen im 1. OG sowie das komplette Treppenhaus zur zweiten Ebene, der Flur und alle Zimmer oben (Bad, Kinderzimmer, Speicherraum) wurden mit hochwertigem Rigips komplett neu ausgebaut. In diesem Zuge wurden moderne LED-Spots direkt bündig in die Schrägen integriert. Das Ergebnis: Ein top-helles, modernes Ambiente, optische Weite und erhebliche Stromersparnis durch modernste Leuchtmittel.

- **Elektrik & Medien-Upgrade:** Die gesamte Elektrik wurde vorausschauend erweitert. Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal: Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen SAT-Anschluss. Keine fliegenden Kabel, kein Stress mit WLAN-Bandbreiten beim Streaming – volle Flexibilität für TV und Medien in jedem Raum.
- **Sicherheit & Privatsphäre:** Installiert wurde eine hochwertige Wohnungseingangstür mit erhöhtem Schall- und Kälteschutz. Sie genießen absolute Stille und Sicherheit vor Geräuschen aus dem Treppenhaus.
- **Küche:** Brandneue, unbenutzte Einbauküche (IKEA) inklusive moderner Markengeräte (Backofen, Kochfeld, Kühl-Gefrierkombi) – bereits im Kaufpreis enthalten. Flexibilität beim Waschen: In der Küche ist ein Anschluss für Ihre Waschmaschine vorbereitet. Alternativ steht Ihnen im Keller ein gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenem Strom- und Wasseranschluss zur Verfügung.
- **Böden:** Durchgehend neuer, hochwertiger Laminat in Eichen-Optik sowie moderne, großformatige Fliesen (60x60) in zeitlosen grau in Küche und Bad.
- **Parken & E-Mobilität:** Zwei eigene Außenstellplätze direkt am Haus. Besonders zukunftssicher: Eine Wallbox-Leitung (5x6mm<sup>2</sup>) ist bereits vom Zählerkeller bis zum Stellplatz vorbereitet.
- **Massiv-Keller:** Kein Holzverschlag, sondern ein massiv gemauerter Kellerraum mit 2,4 Höhe mit Fenster, Strom und echter Zimmertür – nutzbar fast wie ein kleiner Hobbyraum oder eine Werkstatt.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Niedrige Nebenkosten & außergewöhnlich effiziente WEG-Struktur

Diese Wohnung ist eine Rarität für Käufer, die nicht nur auf den Kaufpreis achten, sondern auf langfristige Kostenstabilität.

Das monatliche Hausgeld liegt bei nur ca. 130 € (inkl. Heizung, Warmwasser und Rücklagen) – ein Wert, der in dieser Objektklasse selten zu finden ist.

Der Grund ist eine sehr effiziente, gut organisierte 4-Parteien-WEG, die seit Jahren zuverlässig funktioniert:

- **Keine externe Hausverwaltung:** Die Verwaltung erfolgt intern, wodurch zusätzliche Verwaltungskosten entfallen.
- **Kosteneffiziente Organisation:** Treppenhaus, Winterdienst und Gartenpflege werden gemeinschaftlich organisiert – ohne teure Dienstleister.
- **Keine Aufzugskosten:** Kein Aufzug bedeutet dauerhaft geringere Wartungs- und Rücklagenbelastung.
- **Solide Instandhaltung:** Das Haus wird laufend gepflegt und modernisiert (u. a. Einfriedung Müllplatz, Außenbeleuchtung).
- **Technisch zeitgemäß:** Funkbasierte Wasser- und Wärmezähler sind installiert, ein Glasfaseranschluss ist beauftragt/vorhanden.
- **Finanziell transparent:** Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2024 insgesamt 17.782,15 €, anteilig für diese Einheit 3.876,49 €.

Zusätzlich wurde eine Balkonsanierung bereits beschlossen. Die Maßnahme ist durch Rücklagen finanziert und soll nach dem Verkauf umgesetzt werden, sodass der neue Eigentümer seine bereits durch die Rücklage bezahlten Bodenbeläge optimal abstimmen kann.

Für Kapitalanleger interessant: Die Wohnung war zuletzt für ca. 950 € kalt vermietet (entspricht ca. 4,60 % Bruttorendite / Faktor ca. 21,7) und wurde besonders von jungen

Paaren geschätzt, die den Nutzwert der Maisonette-Struktur (Wohnbereich + Studio) gezielt nutzen.

Rechtlicher Hinweis zum ausgebauten Speicher (Ebene 2): Der im Grundriss als „Abstellraum / ausgebauter Speicher“ gekennzeichnete Bereich (ca. 10,84 m<sup>2</sup> Grundfläche) ist baurechtlich als Nutzfläche deklariert und nicht in der offiziellen Wohnfläche von 65,56 m<sup>2</sup> enthalten. Dieser Bereich wurde wohnlich ausgebaut, beheizt und mit Tageslicht versehen. Er wird ausdrücklich als Nutzfläche verkauft. Eine Haftung für die baurechtliche Genehmigung als Aufenthaltsraum wird ausgeschlossen. Der Käufer übernimmt den baulichen Zustand wie besichtigt.

## Lage

Südpfalz-Idylle mit privatem Garten-Anteil

Die Sudetenstraße 1 in Offenbach an der Queich vereint ruhiges Wohnen mit einer perfekten Anbindung an die Metropolregion:

- **Garten-Highlight:** Zum Haus gehört ein schöner Gemeinschaftsgarten. Das Besondere: Jede der vier Parteien hat die Möglichkeit, ein eigenes kleines Gartenhaus aufzustellen. So schaffen Sie sich Ihren privaten Rückzugsort im Grünen für Grillabende oder als Stauraum für Fahrräder und Geräte.
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheke sowie Schulen und Kindergärten sind direkt vor Ort und größtenteils bequem fußläufig erreichbar.
- **Anbindung:** In nur ca. 5 Minuten sind Sie in der Universitätsstadt Landau. Die B10 und A65 bieten eine exzellente Anbindung nach Karlsruhe, Neustadt und Ludwigshafen – ideal für Berufspendler.
- **Freizeit:** Der Westbalkon ist zur ruhigen Seite ausgerichtet. Die Weinberge und Radwege der Südpfalz liegen direkt vor der Haustür und laden zur Erholung ein.

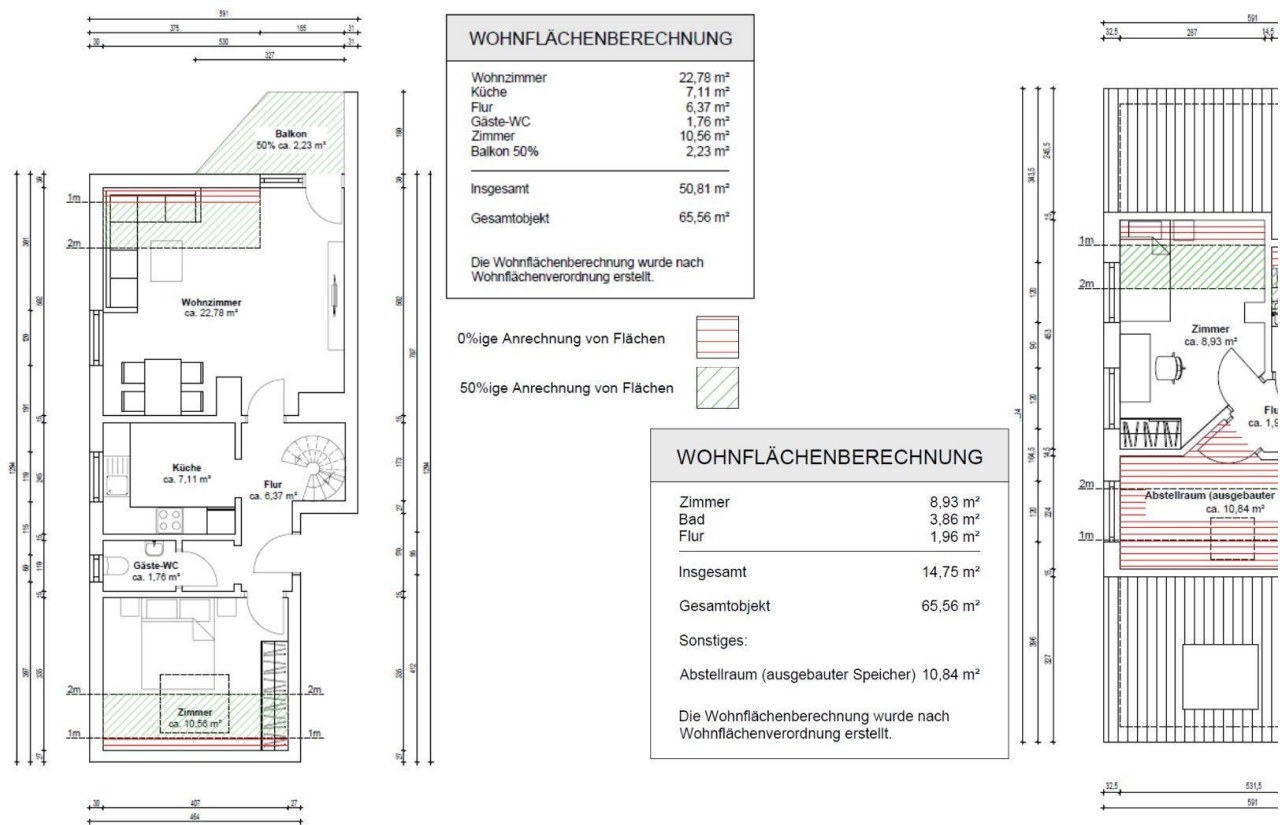
### **Infrastruktur:**

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

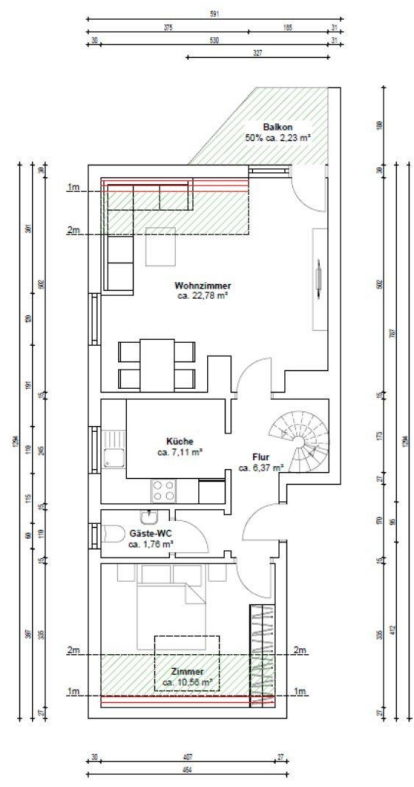
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Wohnzimmer	22,78 m²
Küche	7,11 m²
Flur	6,37 m²
Gäste-WC	1,76 m²
Zimmer	10,56 m²
Balkon 50%	2,23 m²
Insgesamt	50,81 m²
Gesamtobjekt	65,56 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

- 0%ige Anrechnung von Flächen
- 50%ige Anrechnung von Flächen

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Zimmer	8,93 m²
Bad	3,86 m²
Flur	1,96 m²
Insgesamt	14,75 m²
Gesamtobjekt	65,56 m²
Sonstiges:	
Abstellraum (ausgebauter Speicher)	10,84 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

