

Exposé

Einfamilienhaus in Weisenheim am Berg

Villa im Achtziger Stil in idyllischer, ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-288323**

Einfamilienhaus

Verkauf: **835.000 €**

Telefon: 06353 9024960

67273 Weisenheim am Berg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	670,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2024
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	301,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	382,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügig geschnittene Einfamilienhaus in idyllischer Lage teilt sich über 301/382 m² Wohn-/Nutzfläche auf 3 Etagen auf dem 670 m² großen Grundstück auf und ist auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar.

Das Haus besticht neben Großzügigkeit, ausgezeichneter Lage und Naturnähe, durch seinen offenen Wohn- und Essbereich

mit direkt angeschlossener Küche, 3 vollwertigen Badezimmern, dem liebevoll angelegten Garten und 2 Loggien.

Bereits beim Betreten des Grundstücks zeigt sich der Charme dieser wundervollen Liegenschaft mit imposantem Blick in die

Weinberge, den Pfälzer Wald und über die Rheinebene.

Die charmanten Eindrücke bestätigen sich auch in dem sehr gepflegten Objekt. Mit Eintreten in das Objekt steht man im kleinen

Entree, bevor man in die weiteren Räume gelangt. Unmittelbar neben dem Entree befindet sich noch das Gäste-WC. Nachdem man Schuhe und Jacken beiseite gelegt hat, gelangt man in einen dielen-ähnlichen Raum mit Zugang zu Küche, Wohnraum

und Essbereich, sowie Wintergarten, Schlafzimmer, Ankleide und Bad.

Die vollausgestattete Küche knüpft an den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und ein offenes Kaminzimmer an. Vom

Wohnbereich gelangt man direkt zur Terrasse und Ziergarten, welcher mit Sorgfalt angelegt ist und sowohl zu ruhigen Sonnenstunden

als auch Spielspaß für Kinder einlädt. Der Wintergarten hat Zugang zur Terrasse und

zum Schlafzimmer mit verbundenem Ankleidezimmer und weiter zum stilvollem Bad-en-Suite mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche.

Eine Echtholzterasse führt in das Obergeschoss - nutzbar als teilgetrennte Etage - mit einem Bad mit Wanne, einer kleinen Küchenzeile und 3 Zimmern nutzbar z.B. als Büro und Jugendzimmer. Ein Highlight sind die beiden Loggien mit Ost- und Südblick.

Das Untergeschoss bietet ein weiteres Schlaf- und Badezimmer sowie einen Hobby-/ Sportraum, einen Hauswirtschaftsraum (auch als Werkstatt nutzbar) und Haustechnik, insbesondere die 2020 neu eingebaute Öl-Brennwertheizung - sowie die Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus ist umfangreich ausgestattet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Objekt verfügt unter

anderem über die folgenden Merkmale:

- ✓ große Einbauküche mit Kochfeld, Backofen auf Grillhöhe, Spülmaschine, Kühlschrank und umfangreichen Arbeitsbereich
- ✓ separate Küche im Obergeschoss
- ✓ großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
- ✓ gemütliches Kaminzimmer
- ✓ Wintergarten mit Blick ins Grüne
- ✓ Loggien an zwei der Räume im Obergeschoss mit Süd- und Ostausrichtung

- ✓ Bad-en-Suite mit Dusche und separater Badewanne sowie Doppelwaschbecken
- ✓ zwei weitere Badezimmer mit Badewanne und Einzelwaschbecken
- ✓ Gäste-WC
- ✓ begehbares Ankleidezimmer
- ✓ drei Hauswirtschaftsräume
- ✓ Hobby-/Sportraum
- ✓ Fliesen (EG und UG) und Teppichböden (OG)
- ✓ Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- ✓ neue Öl-Brennwertheizung mit 4 x 2000 Liter-Tanks
- ✓ Treppe, Türen, Holzdecken aus Echtholz
- ✓ einzigartige Wandsonnenuhr an der Südfassade
- ✓ Wasserbrunnen/Teich 160 Liter Fassungsvermögen
- ✓ elektrisches weißes Doppel-Flügeltor
- ✓ Satellitenschüssel mit Quad-LNB
- ✓ Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- ✓ vor dem Garagentor kann noch ein drittes Auto geparkt werden

Eine Besonderheit des Objektes liegt darin, dass die drei Ebenen auch als einzelne, aber offene Einheiten fungieren können, was

bedeutet, dass sich das Haus bspw. ideal als Mehrgenerationenhaus eignet.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus mit seiner ruhigen und idyllischen Lage ist gut geeignet für Familien mit Kindern sowie Bedarf an Home-Office. Eine zusätzliche Besonderheit des Objektes liegt darin, dass die drei Ebenen auch als einzelne, aber offene Einheiten fungieren können, was

bedeutet, dass sich das Haus bspw. ideal als Mehrgenerationenhaus eignet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Weisenheim am Berg in Nähe der Grünanlage Sommerbach. Weinberg und Pfälzerwald sind nur 5 Minuten entfernt.

Weisenheim am Berg fasziniert durch seine herrliche Lage inmitten von Hügeln und Weinbergen, dort wo der Pfälzerwald und die Rheinebene zusammentreffen, unweit des Autobahn-Anschlusses zur A6 (8 Auto-Minuten entfernt) und mit

Busverbindungen nach Bad Dürkheim und Grünstadt. Die nächsten Bahnstationen ca. 5 km entfernt.

Der 1253 Jahre alte Ort zählt ca. 1.850 Einwohner und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote und hat ein sehr aktives Vereinsleben. Die Nähe zu Mannheim und Speyer bietet viele Möglichkeiten für interessante Ausflüge und Einkäufe.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich vor Ort.

Weisenheim am Berg verfügt über einen naturnahen Kindergarten, eine Grundschule und eine Realschule plus in Waldnähe. Weiterführende Schulen sind im nahe gelegenen Bad Dürkheim und Grünstadt vorhanden.

Das zum Verkauf stehende Anwesen überzeugt durch die sehr ruhige Lage in Weinberg- (3 Minuten) bzw. Waldnähe (3 Minuten), ohne Durchgangsverkehr, mit herrlichem unverbaubarem Blick über die Rheinebene, in die Weinberge und in den Pfälzer Wald.

Entfernungen :

A 6 - 10 Minuten,

Bad Dürkheim 8 km

BASF SE Ludwigshafen (Fahrzeit ca. 30 Minuten)

Darmstadt 75 km

Grünstadt 8 km

Frankenthal 20 km

Frankfurt Flughafen 100 km

Herxheim Deutsche Bahn 5 km

Ludwigshafen 30 km

Kaiserslautern 45 km

Mannheim 32 km

SAP Walldorf (Fahrzeit ca. 40-45 Minuten)

Speyer 50 km

Nahzielwanderungen vom Objekt aus:

Lindemannsruhe 75 Minuten

Ungeheuersee 40 min

Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Weisenheim am Berg

Apotheke

Allgemeinärzte (2)

Bäckerei

Banken (2)

Frisörladen

KfZ-Werkstatt

Kirchen (kath. + ev.)

Restaurants (7+)

Zahnarzt

Siehe auch:

<https://www.weisenheim.de/>

<https://www.vg-freinsheim.de/gemeinden/weisenheim-am-berg/>

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Terrasse mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Panorama - Blick nach Süden



Winteraufnahme

Exposé - Galerie



Vertikal-Sonnenuhr Südwand



Hausansicht von Süden

Exposé - Galerie



Teichanlage



Wohnzimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2 EG



Kaminzimmer EG

Exposé - Galerie



Essbereich Richtung Wohnzimmer



Wintergarten Blick Süd-Ost

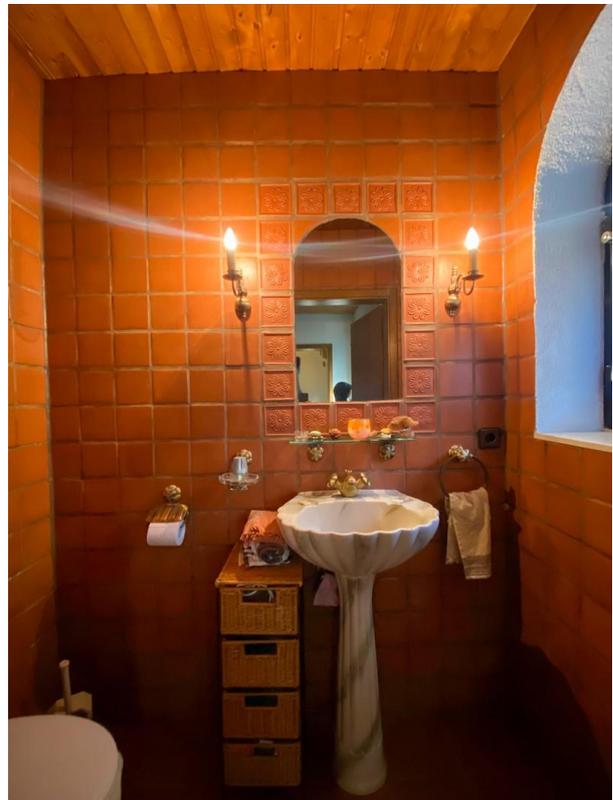
Exposé - Galerie



Wintergarten aus Schlafzimmer



Foyer - Diele



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad-en-Suite 1 EG

Exposé - Galerie



Bad-en-Suite 2 EG



Bad OG



Balkon Ostblick

Exposé - Galerie



Jugendzimmer 1 OG



Jugendzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Arbeitszimmer OG

Exposé - Galerie



Hobbyraum 1 UG



Hobbyraum 2 UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Bad UG



Hauswirtschaftsraum UG

Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Zugang zum UG