

# Exposé

## Einfamilienhaus in Offenbach an der Queich

**Ruhiges Einfamilienhaus in Offenbach RESERVIERT (Bitte derzeit keine weiteren Anfragen!)**



Objekt-Nr. OM-294386

### Einfamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Fr. Schwandner

76877 Offenbach an der Queich  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	728,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus ist unterkellert und liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Nordwesten von Offenbach. Der Eingang liegt auf der Nordseite des Hauses und ist über einen Fußweg erreichbar. An der Wohnstraße im Süden liegt die Garagenzufahrt, die als Stellplatz genutzt werden kann. Von hier gelangt man zur Südterrasse vor dem Wohn-/Essbereich im EG.

### Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich mit offener Holzterrasse ins Obergeschoss
- großes Wohn-/Esszimmer mit gekacheltem Kamin, Zugang zur Südterrasse
- Küche mit Einbauküche
- Arbeitszimmer
- Bad mit Waschbecken, WC und Dusche

Fliesen in Eingangsbereich, Küche und Bad, Laminat in den Wohnräumen

### Obergeschoss:

- großes Schlaf- und Ankleidezimmer über die gesamte Südseite des Hauses
- kleines Schlafzimmer
- großer Westbalkon (Holz) mit Zugang von beiden Schlafzimmern
- Bad mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne
- Zugang zum Spitzboden von der Galerie mit Einschubterrasse
- Spitzboden als Abstellraum nutzbar

Fliesen im Bad, Laminat in den Zimmern und Galerie

### Kellergeschoss:

- als Aufenthaltsraum nutzbarer Kellerraum mit großem Fenster
- Abstellraum
- Vorratsraum
- Hausanschlussraum mit Waschmaschinenanschluss und Heizung

Fliesen im gesamten Kellergeschoss und auf der Kellertreppe

### Baubeschreibung:

- 1986 als Fertighaus der Fa. ExNorm Haus GmbH errichtet
- Unterlagen aus der Bauzeit liegen vor
- Holzständerbauweise mit Mineralwollendämmung, außen Putzträgerplatte
- Kellergeschoss einschl. Kellerdecke massiv
- EG mit Putzfassade, OG mit Holzverkleidung
- Dacheindeckung Betondachstein (Südseite gut geeignet für Photovoltaikanlage)

- Garage als massive Fertigteilgarage, auf der Nordseite daran angebaut:

- Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte

Haustechnik:

- Heizung: Gaszentralheizung von 1986

- Warmwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe von 2022

- durchschnittlicher Gasverbrauch in den letzten 3 Jahren: ca. 23.530 kWh

Baulicher Zustand:

Das Haus ist in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand.

Renovierungsbedarf besteht im altersbedingt üblichen Umfang.

Küche und Bäder sind mit Objekten aus der Bauzeit ausgestattet.

Heizkessel aus der Bauzeit.

Garten:

- rundum mit als Sichtschutz dienenden Büschen und Bäumen bepflanzt

- Obstbäume, Büsche, Rasenflächen

- Brunnenanlage

- Gartenhäuschen

Der Zustand ist derzeit eher pflegebedürftig, aber mit üblichen gärtnerischen Kenntnissen und etwas Zeitaufwand gut in den Griff zu bekommen.

Der Verkauf findet von privat statt, es fallen keine Maklergebühren an.

Der genannte Preis ist Verhandlungsbasis.

Weitere Informationen gerne nach Kontaktaufnahme.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	168,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Südterrasse

# Exposé - Galerie



Südseite von Straße



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Schlafzimmer 1 im OG

# Exposé - Galerie

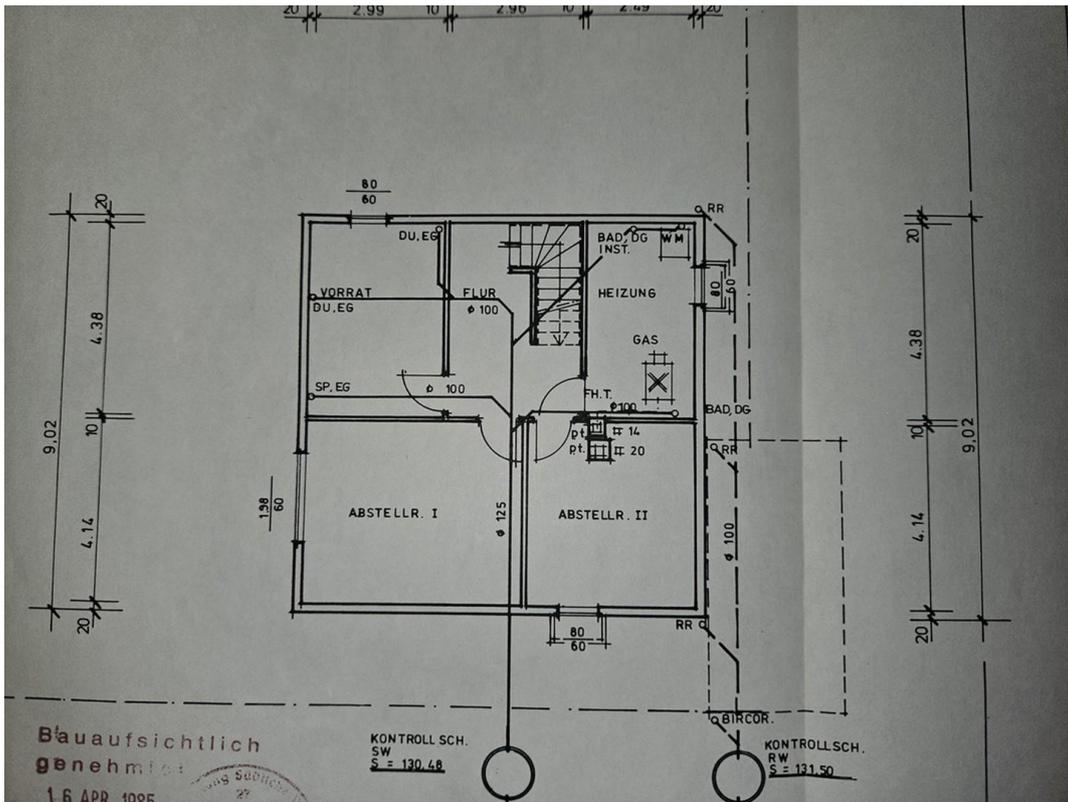


Schlafzimmer 2 im OG

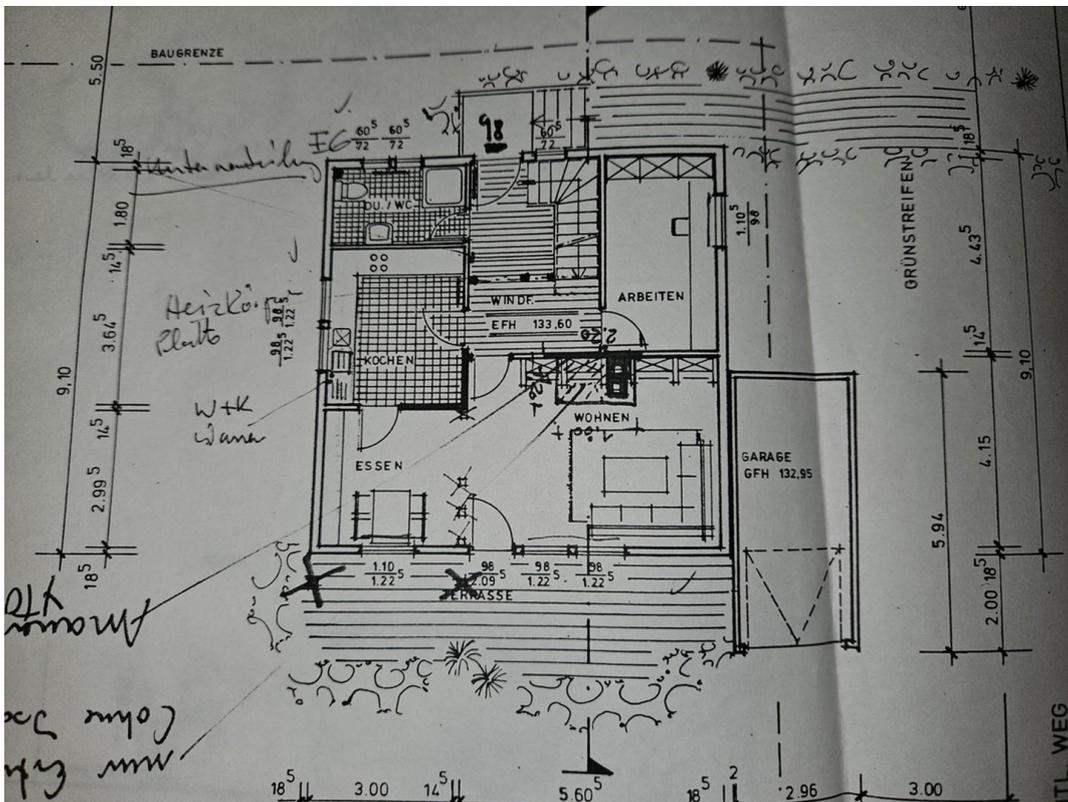


Bad im OG

# Exposé - Grundrisse

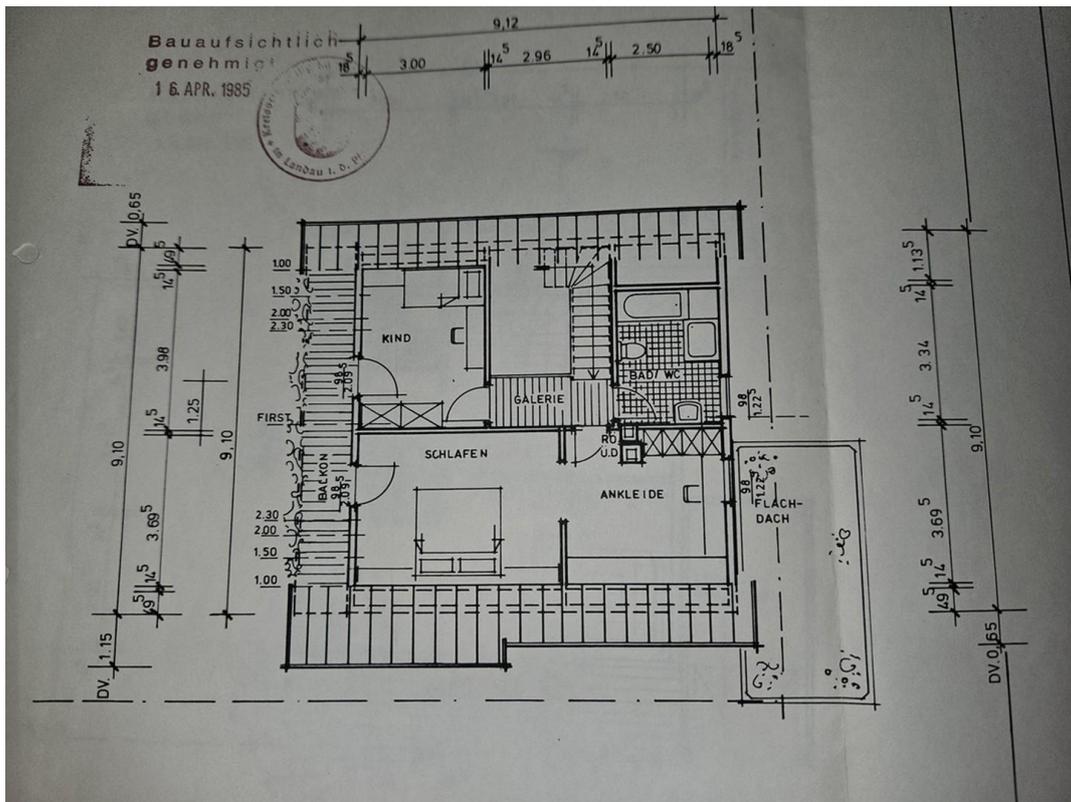


Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss