

Exposé

Zweifamilienhaus in Schweppenhausen

**Gepflegtes Zweifamilienhaus plus zusätzliches Bau-oder
Gartengrundstück im Mischbaugebiet**



Objekt-Nr. OM-370419

Zweifamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

55444 Schweppenhausen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.134,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	254,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit: Ein charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten und einem angrenzenden zusätzlichen Bau- oder Gartengrundstück in ruhiger, grüner Lage. Das Ensemble liegt in einem gepflegten Mischbaugebiet – ideal angebunden über die nahe A61 und dennoch wunderbar idyllisch mit direktem Blick in die Weinberge.

Beide Grundstücke können gemeinsam erworben werden, alternativ steht auch nur das Hausgrundstück zum Verkauf.

Auf einem 421 m² großen Grundstück steht ein Zweifamilienhaus, das in zwei separate Eigentumswohnungen aufgeteilt ist. Jede Einheit hat ihren eigenen Charakter und bietet großzügigen Wohnraum.

Das Haus wurde im Jahr 1961 in massiver Bauweise errichtet, 1976 umfassend umgebaut und renoviert, 1990 modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, teilweise renovierungsbedürftigem Zustand

Die gesamte Wohnfläche von 254,75 m² verteilt sich auf helle, lichtdurchflutete Räume, die viel Platz für Familienleben, Arbeiten von zu Hause oder als Mehrgenerationenhaus bieten.

Besonders einladend ist die größere Einheit: Sie umfasst auf zwei Etagen rund 152 m², einen offen geschnittenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Küche und zum Garten sowie gleich zwei Tageslichtbäder.

Die zweite Wohneinheit überzeugt mit ca. 102 m² Wohnfläche über Ober- und Dachgeschoss. Fünf gut geschnittene Zimmer und ein helles Tageslichtbad sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Vollständig separate Zugänge gewährleisten eine klare Trennung zwischen den Wohneinheiten und bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Eigenständigkeit. Dadurch eignet sich diese Einheit hervorragend für eine weitere Familie, für erwachsene Kinder mit dem Wunsch nach eigener Wohnfläche oder auch als attraktive Einnahmequelle durch Vermietung.

Dank der regelmäßigen Erneuerungen – moderne Gasheizung (2016) und mehrfach erneuerte Fenster (1999, 2004, 2005) – verbindet das Haus seinen soliden Charakter mit zeitgemäßer Ausstattung. Hier genießen Sie Raum zum Wohlfühlen in ruhiger und idyllischer Lage.

Gesamtdaten Haus:

- Massivbau im Baujahr: 1961
- Umfassender Umbau: 1977
- Umbau und Renovierungen: 1990
- Wohnfläche gesamt: ca. 254,75 m²
- Grundstück: 421 m²
- Heizung: Gasheizung, erneuert 2016
- Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster (1999, 2004, 2005)
- Glasfaseranschluss beantragbar

Wohneinheit 1 (ca. 152 m², Erd- und Obergeschoss):

- 6 Zimmer, 2 Tageslichtbäder
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Küche und zum Garten
- Raumaufteilung:
 - EG: Wohnen (35 m²), Essen (13 m²), Küche (11,4 m²), Bad (8,6 m²), Schlafbereich (9,4 m²), Windfang, Abstellkammer

◦ OG: Arbeiten (16 m² + 21,5 m²), Kind (14,2 m²), Bad (10,5 m²), Flur

Wohneinheit 2 (ca. 102 m², Ober- und Dachgeschoss):

- Küche: 9,78 m²
- Tageslichtbad: 6,32 m²
- Wohn-, Schlaf- und Nebenräume: 85,9 m²
- Insgesamt 5 Zimmer + 1 Tageslichtbad
- Separater Zugang an der linken Hausseite
- Geeignet für: weitere Familie, erwachsene Kinder oder Vermietung

Das Haus verfügt über einen voll ausgebauten Keller. Besonders praktisch: Der ehemalige Weinkeller ist von außen zugänglich und bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern kann auch wunderbar als Hobbyraum genutzt werden.

Das zweite, direkt angrenzende Grundstück erweitert das Angebot um 713 m² im Mischbaugebiet. Ob zusätzlicher Bauplatz, großzügige Freizeitfläche oder kleine Gewerbeeinheit – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die sonnige Lage und der weitläufige Gartencharakter schaffen ein besonderes Plus.

Ob Familienidyll, Kapitalanlage oder Bauprojekt – mit dieser Kombination erhalten Sie eine Immobilie, die Wohnkomfort mit Zukunftschancen verbindet.

Ausstattung

Das Haus steht vollständig leer.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Alle gemachten Angaben basieren auf den Unterlagen, die zu dem Haus existieren. Diese wurden gewissenhaft geprüft. Eine Haftung kann jedoch nicht übernommen werden. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Für eine unkomplizierte Kontaktaufnahme bitte ich um Übermittlung vollständiger Kontaktdaten (vollständiger Name, Adresse, E-Mail oder Telefonnummer). Vielen Dank – ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Lage

Im Landkreis Bad Kreuznach gelegen, gehört Schweppenhausen zu den ruhigeren Gemeinden in Rheinland-Pfalz. Der Ort zählt rund 1.200 Einwohner und liegt eingebettet zwischen Weinbergen und den Ausläufern des Hunsrück. Bis nach Bad Kreuznach oder Bingen sind es jeweils etwa 12 Kilometer Fahrweg.

Vor Ort gibt es eine Grundschule, einen Kindergarten und ein reges Vereinsleben. Weiterführende Schulen lassen sich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Für den täglichen Bedarf stehen in den umliegenden Orten verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und verfügt über ein besonders großes Grundstück, welches geteilt werden kann.

Über die etwa 1,5 Kilometer entfernte A 61 ist das Rhein-Main-Gebiet von Schweppenhausen sehr gut und schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer, EG, Wohneinheit 1



Wohnzimmer, EG, Wohneinheit 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, EG, Wohneinheit 1



Wohnzimmer, EG, Wohneinheit 1

Exposé - Galerie



Esszimmer, EG, Wohneinheit 1



Schlafzimmer, EG, Wohneinheit 1

Exposé - Galerie



Bad, EG, Wohneinheit 1



Küche, EG, Wohneinheit 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1 ,1. OG, Wohneinheit 1



Treppe, Wohneinheit 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2 ,1. OG, Wohneinheit 1



Zimmer 2 ,1. OG, Wohneinheit 1

Exposé - Galerie



Zimmer 3 ,1. OG, Wohneinheit 1



Bad, 1. OG, Wohneinheit 1

Exposé - Galerie

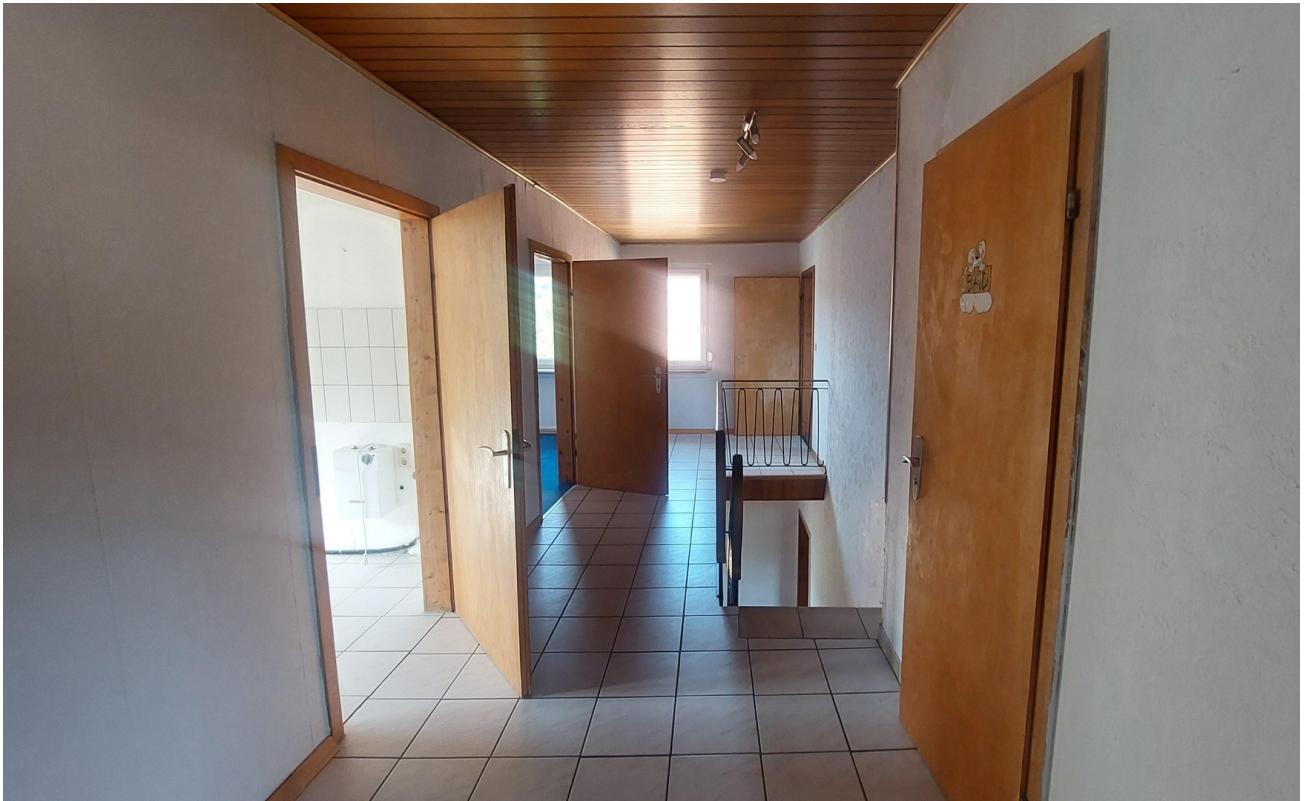


Wohnzimmer, 2.OG, Einheit 2



Esszimmer, 2.OG, Einheit 2

Exposé - Galerie



Flur, 2. OG, Wohneinheit 2



Bad, 2. OG, Wohneinheit 2

Exposé - Galerie



Küche, 2. OG, Wohneinheit 2



Küche, 2. OG, Wohneinheit 2

Exposé - Galerie



Küche, 2. OG, Wohneinheit 2



Gästezimmer, 1. OG, Einheit 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer, 2. OG, Einheit 2



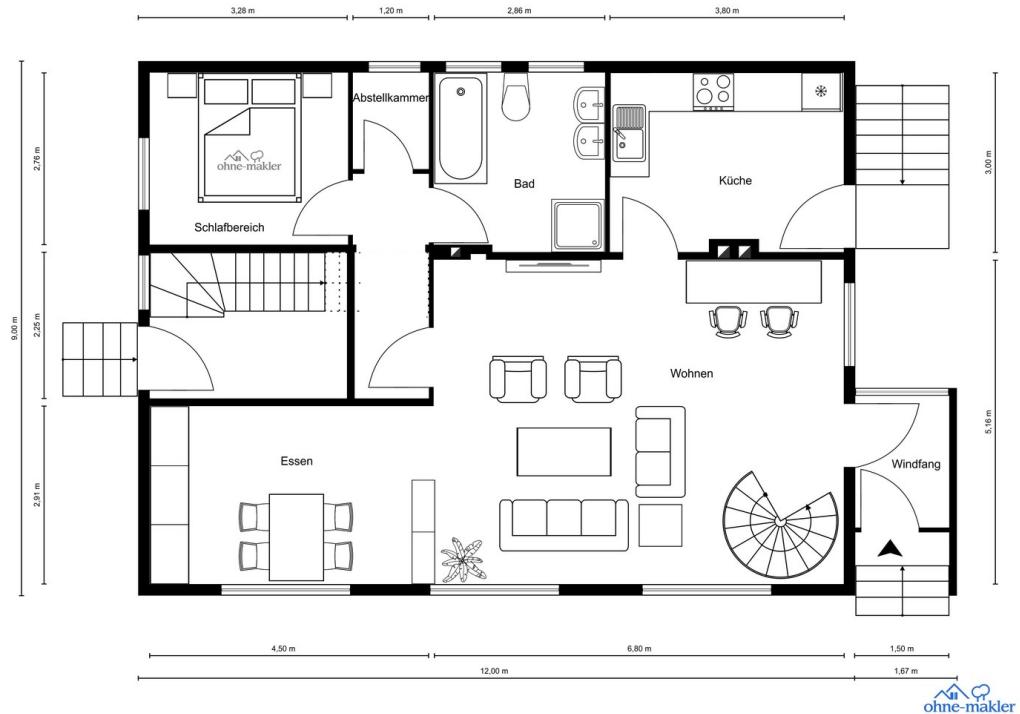
Schlafzimmer, 1. OG, Einheit 2

Exposé - Galerie

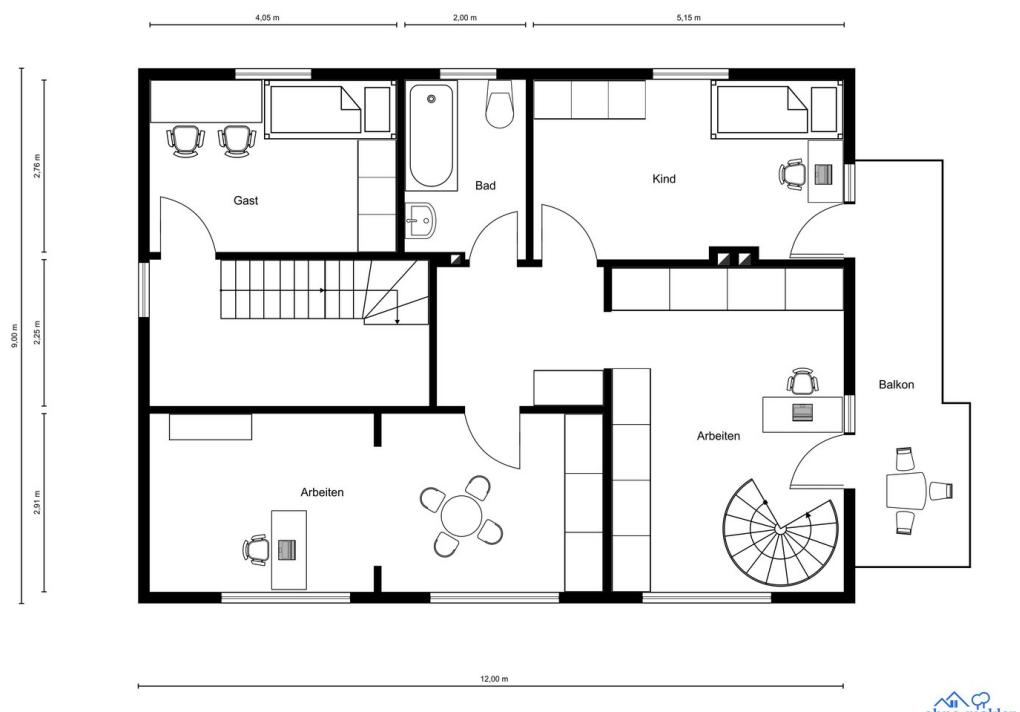


Ausblick auf das 2. Grundstück

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

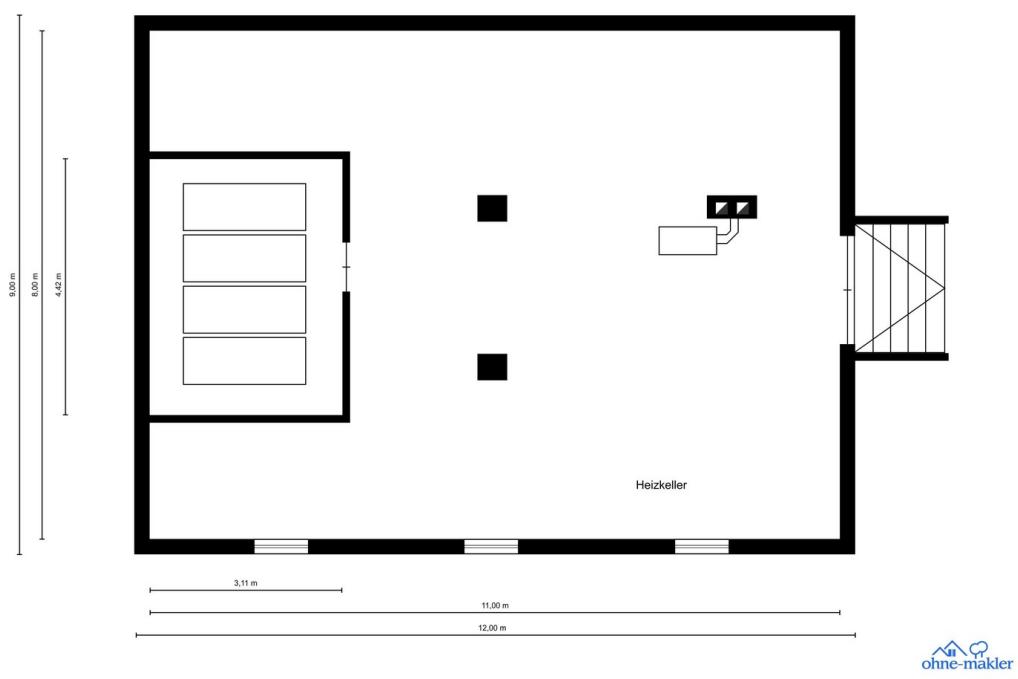


1. OG

Exposé - Grundrisse

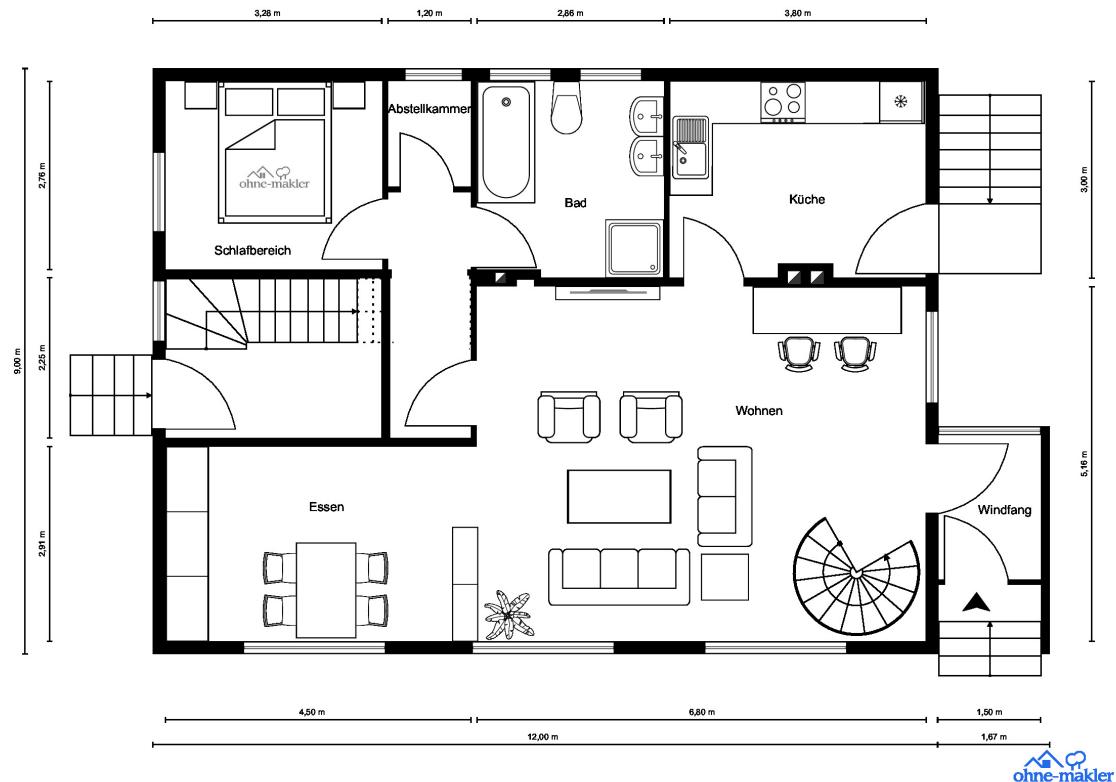


2. OG, Wohneinheit 2

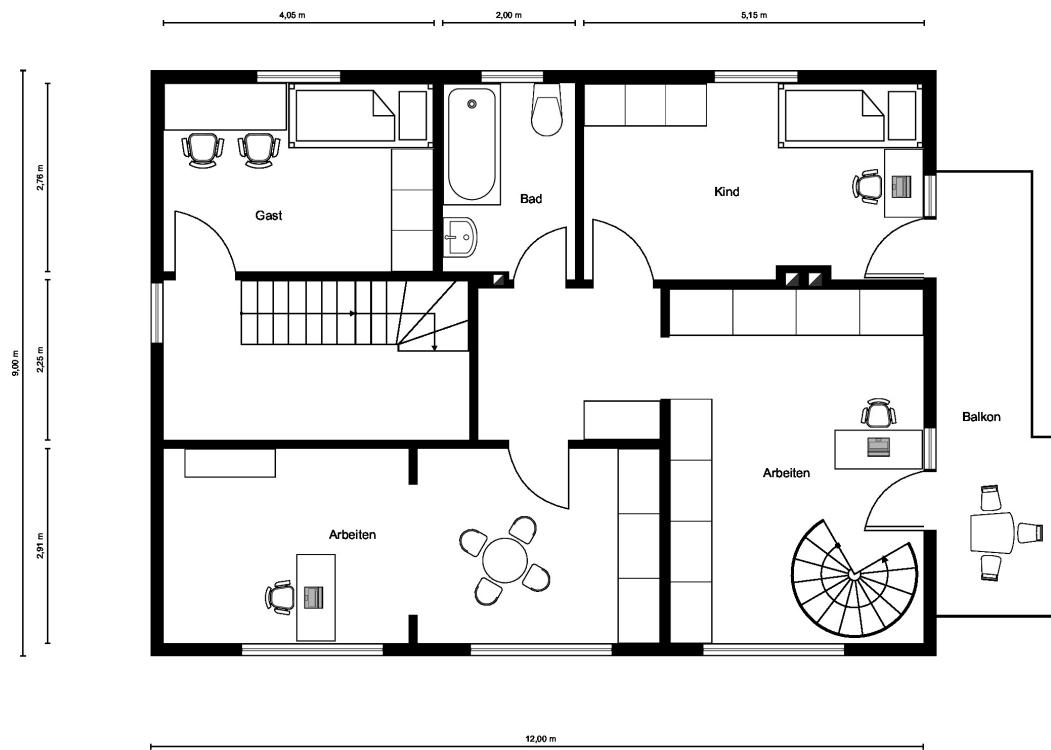


Keller

Exposé - Grundrisse

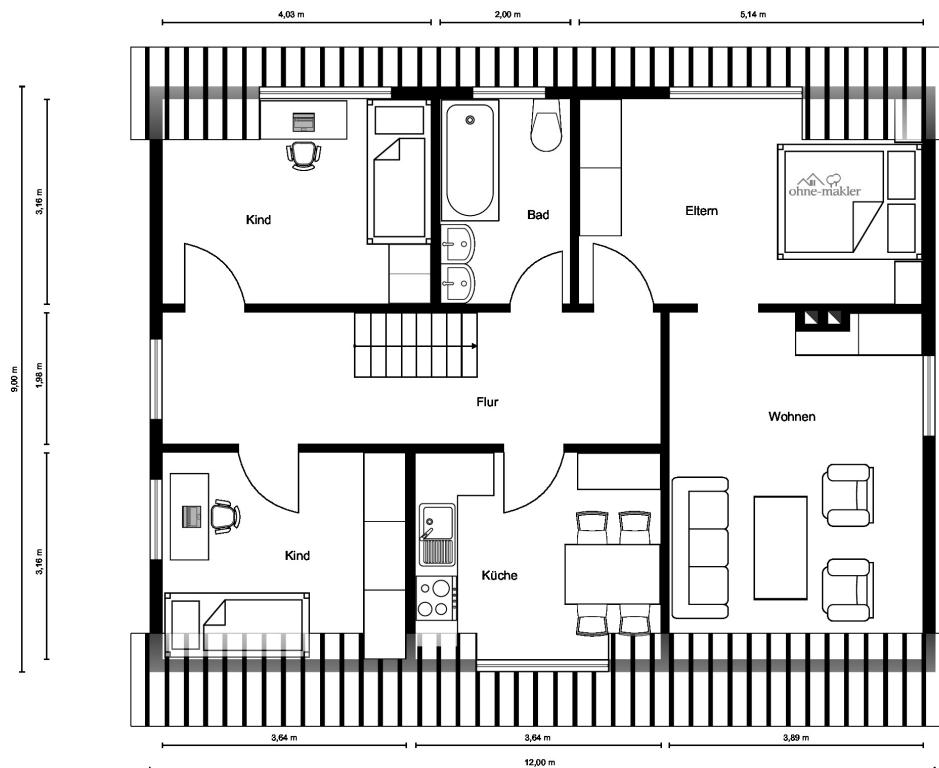


Exposé - Grundrisse



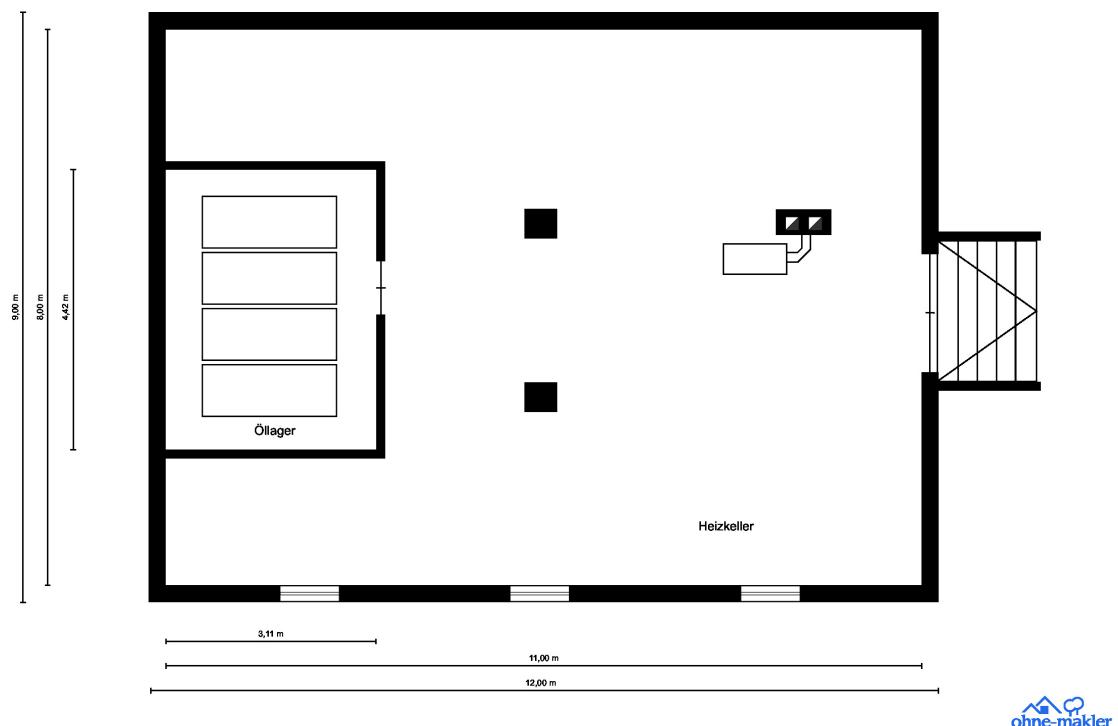
 ohne-makler

Exposé - Grundrisse

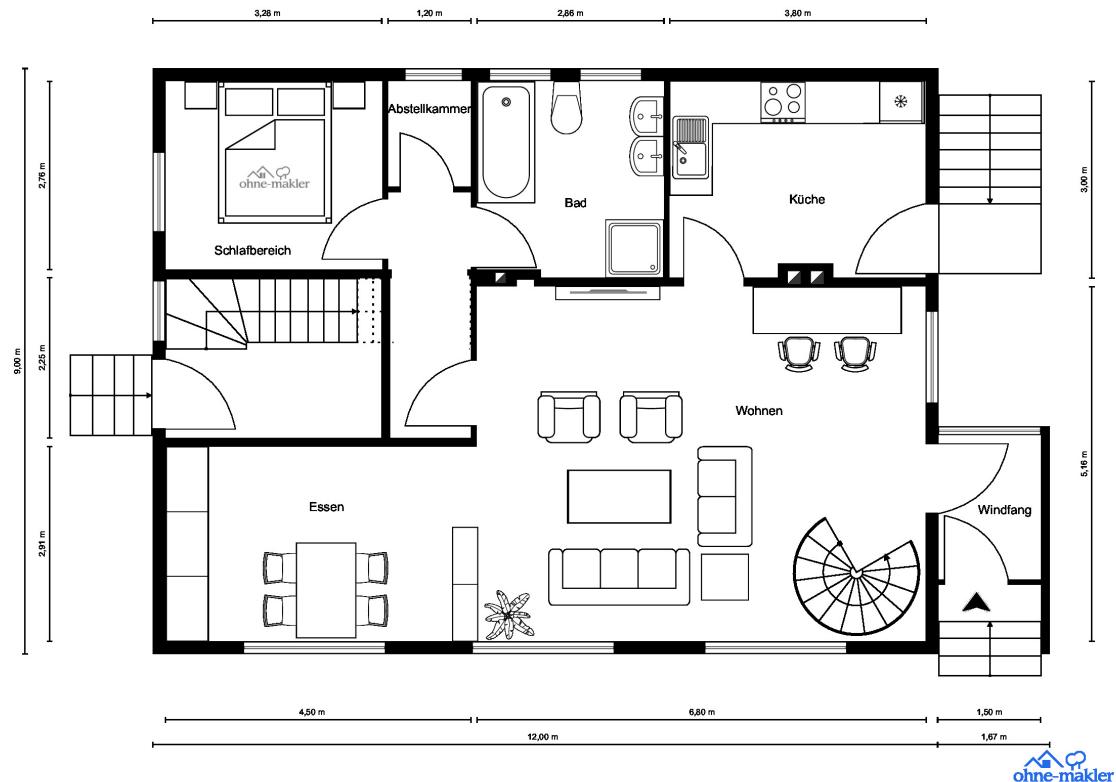


ohne-makler

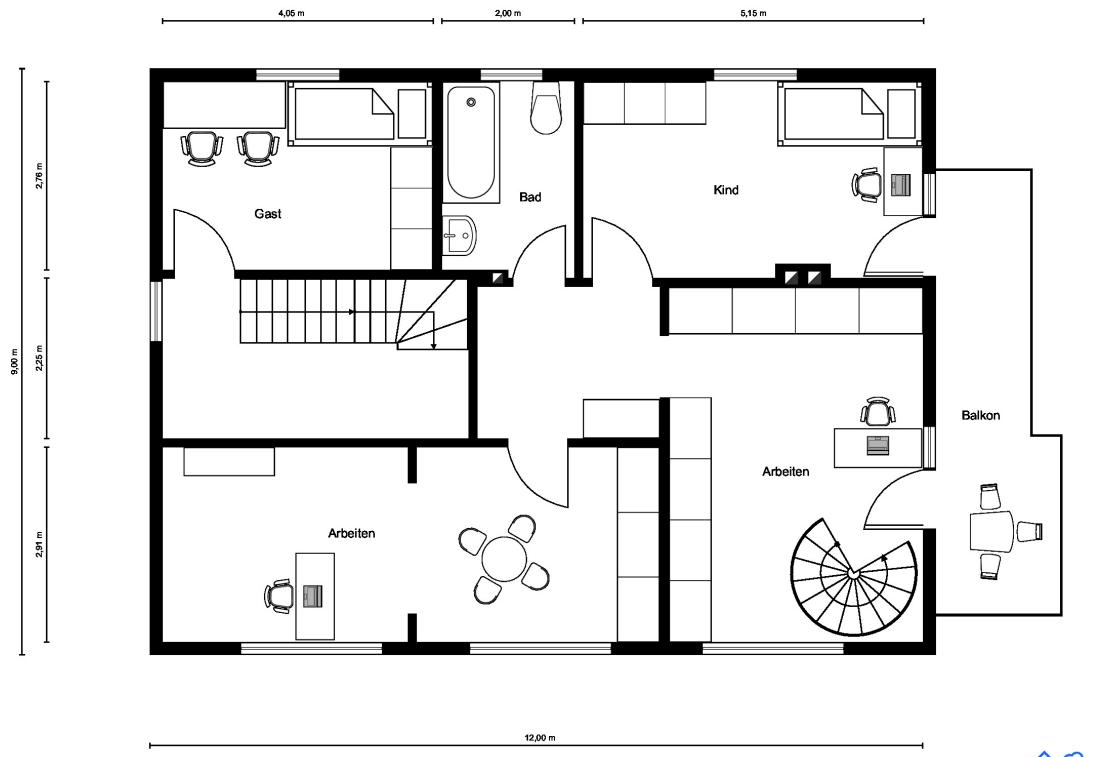
Exposé - Grundrisse



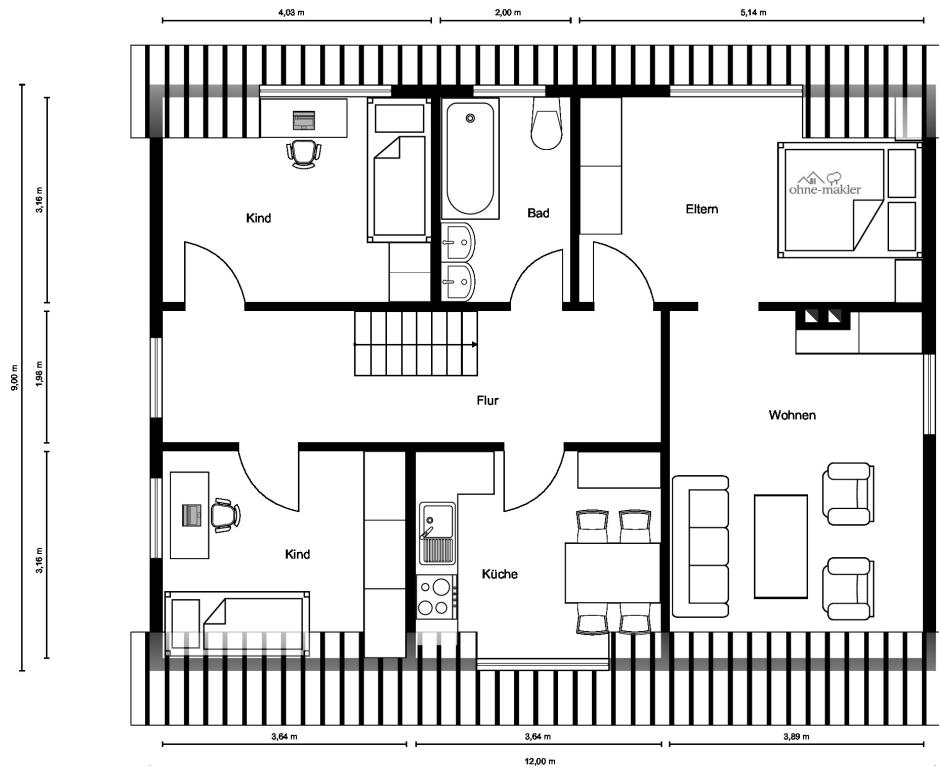
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

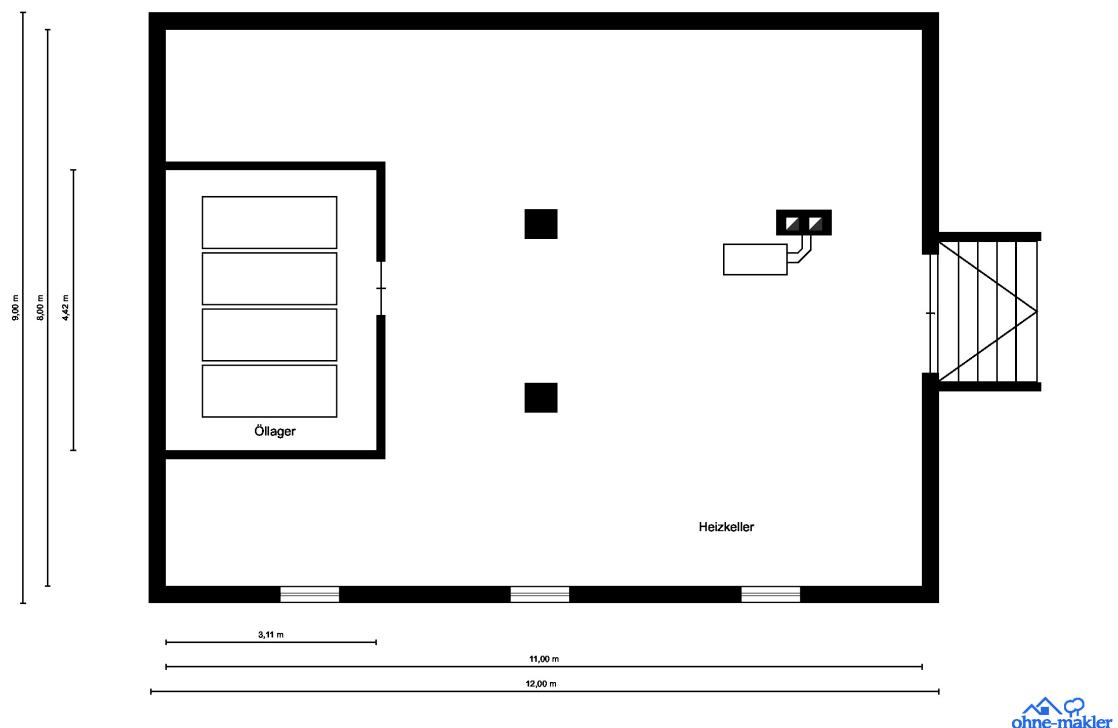


Exposé - Grundrisse



ohne-makler

Exposé - Grundrisse



 ohne-makler