

# Exposé

## Bungalow in Horrweiler

### Anwesen mit Toskana Feeling



Objekt-Nr. OM-371390

#### Bungalow

Verkauf: **1.480.000 €**

55457 Horrweiler  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1962	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	8,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Horrweiler: Sehr schönes Anwesen mit Toskana Feeling

Grundstück: 4000 Quadratmeter

Bungalow auf einer Ebene, ca. 300 Quadratmeter Wohnfläche, 8 Zimmer plus 1 Bad, 1 Gäste-WC, 2 Küchen, offener Kamin, 2 Garagen

Halle und Keller ca. 1000 Quadratmeter

Ruhige Seitenstraße

Superschöner Ausblick von Terrassen über die benachbarten Weinrebenflächen

Alter Baumbestand im parkähnlichen Garten

Energieausweis: verbrauchsorientiert

Endenergieverbrauch: 377 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Veralteter Energieausweis mittlerweile durch energetisch Sanierung vmtl. bedeutend besser (in 2015 teilw. dreifach verglaste Fenster, Isolierung der Kellerdecke und der oberen Geschossdecke)

Energieeffizienzklasse: H (G)

Hauptenergieträger: Öl

Baujahr: 1962 – 1976

In reizvoller Aussichtslage in direkter Nachbarschaft zu den Weinbergen steht dieses großzügige Anwesen auf 4.000 Quadratmeter zum Verkauf.

1962 wurde der ca. 300 Quadratmeter Bungalow mit kleiner Einliegerwohnung zusammen mit einem separaten Weinkeller erbaut und im Jahre 1971 noch erweitert.

1976 kam dann noch eine weitere Halle dazu, so dass ca. 1.000 Quadratmeter Halle- und Kellerfläche zur Vielfältigen Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Halle ist LKW befahrbar mit Laderampe.

Der gesamte Gebäudekomplex wurde harmonisch in den Hang hineingebaut und zum Teil mit Kiesel- oder Rasenfläche bedacht.

Zwei großflächige Terrassen (90 Quadratmeter und 60 Quadratmeter) bieten nicht nur eine großartige Aussicht in die Natur, sondern auch den Blick auf die eigene rondellartige Grundstückseinfahrt, welche mit schönem altem Baumbestand die direkte Einsicht von der Straße schützt.

2 x 50 Quadratmeter repräsentative Räume mit seit 2015 dreifach verglasten Panoramafenstern, eine große Empfangsdiele mit offenem Kamin, eine große Küche mit Speisekammer und Terrassenausgang, separates Arbeitszimmer, 3 Schlafzimmer, Bad und Gäste-WC sowie eine ebenerdige kleine Einliegerwohnung bieten Platz für eine große Familie oder großzügiges Wohnen.

## Ausstattung

Böden teilweise Marmor (Wohnzimmer und Kaminzimmer),

im Wohn- und Empfangsbereich große dreifach verglaste Fenster (2015).

7 im Jahr 2010 neue doppelt verglaste Fenster und eine Terrassentür im Schlaftrakt.

Die obere Geschossdecke und die untere Geschossdecke sind wärmeisoliert (2015).

Die fordere Front der Bungalowfassade ist ebenfalls wärmeisoliert (2015)

Gemauerter offener Kamin in der Diele, große Küche, Speisekammer, Hauswirtschaftsraum gefliest, hier schöne Fenster mit Blick ins Grüne.

Rundlauf ums Haus möglich.

Keller liegt im Erdgeschoss, worauf der Bungalow erbaut wurde.

Rampe vom Straßenniveau bis Bungalowniveau für Nutzung mit Rollfahrzeugen. Großzügige Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Da es sich um Gewerbemischgebiet handelt, ist die Halle-, Kellerfläche sehr gut geeignet für Handwerksbetrieb etc., als Lager aber auch für Events verschiedener Art.

## **Lage**

Horrweiler ist eine ca. 800 Einwohner zählende rheinhessische Weinbaugemeinde in unmittelbarer Nähe zu Gensingen.

Bingen und Bad Kreuznach sind ca. 10 km entfernt, Mainz ca. 30 km und Wiesbaden ca. 35 km, Frankfurt am Main Flughafen ca. 60 km.

Gute Verkehrsanbindung an die BAB A60 und A61. Gensingen bietet mit dem Gewerbegebiet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, sowie verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	377,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein

## Exposé - Galerie



Bungalow und Garten



# Exposé - Galerie



Bungalow Eingang



Blick von Bungalowterrasse



# Exposé - Galerie



Einfahrtsbereich (U-förmig)



Eingang Einliegerwohnung



# Exposé - Galerie



Kamin- und Wohnzimmer



Kamin- zum Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer vorne



Richtung Ausgang



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer hinten