

# Exposé

## Einfamilienhaus in Laubenheim

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-407415

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:  
Timo Ketzer

55452 Laubenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	741,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	360,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Solar	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

– Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Energieautarkie in Laubenheim an der Nahe

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer separaten Einliegerwohnung von ca. 80 m<sup>2</sup>. Das Objekt überzeugt durch eine durchdachte Halbetagen-Bauweise, großzügige Raumaufteilung und eine moderne, weitgehend energieautarke Versorgung.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kombiniert Wohnkomfort, Effizienz und stilvolle Architektur auf ideale Weise.

### Ausstattung

- Photovoltaikanlage (12 kW) mit Batteriespeicher
- Ölheizung mit PV-Heizstab zur Warmwasserbereitung im Sommer
- Nahezu energieautarkes Gesamtkonzept
- Kamin-/Holzofen mit Sichtglas für behagliche Atmosphäre
- Klimaanlage mit Heiz- und Kühlfunktion
- Ankleidezimmer zwischen Bad und Schlafzimmer
- Zwei voll ausgestattete Bäder sowie Gäste-WC in der ELW
- Einliegerwohnung mit eigenem Zugang – eigenem Garten und eigener Terrasse .-ideal für Gäste, Familie oder Vermietung
- Hochwertige Steintreppe im gesamten Wohnbereich
- . Keller , Waschraum , Speicher (+50 m<sup>2</sup> )
- Doppelgarage im Haus im Keller
- Sechs weitere Stellplätze auf dem Grundstück
- Große Terrasse und Balkon mit hochwertigem Aluminium-Vorbau und Geländer
- Glasfaser Internet
- Hochwertige Alno Küche mit Siemens Induction und Backofen , Side by Side Kühlschrank mit Eiswürfel und Frischwasser Anschluss. Esszimmer kann bei Bedarf auch drin bleiben
- Einliegerwohnung vermietet bis Juli 2026

### Besonderheiten

Dieses Objekt bietet durch seine Kombination aus moderner Gebäudetechnik, nachhaltiger Energieversorgung und durchdachtem Raumkonzept eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die separate Einliegerwohnung eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – von der Mehrgenerationennutzung über Homeoffice bis hin zur renditestarken Vermietung.

Ideal für Familien oder Paare mit Anspruch Qualität, Unabhängigkeit und Zukunftssicherheit.

## Ausstattung

- Steintreppe

- Alno Küche
- Echtstein Arbeitsplatte
- Siemens Geräte
- Samsung Side by Side /Eiswürfel
- Duravit Bad
- BYD 12 kWh Batterie 2025
- Suncrow 10kwh Wechselrichter
- Notstrom bei Netzausfall

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Immobilie verfügt über ein leistungsstarkes, hybrides Energiesystem bestehend aus Ölheizung (ca. 2.000 L/Jahr), einer effizienten Luft/Luft-Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen, einer 10-kW-PV-Anlage mit 12-kWh-Batteriespeicher sowie einem 7-kW-Holzkamin als zusätzlicher, unabhängiger Wärmequelle. Dachfläche hochwertig gedämmt, Warmwasser über PV-Heizstab unterstützt. Das Setup ermöglicht niedrige Betriebskosten, hohe Energieautarkie und klare Zukunftssicherheit.

Energieausweis ist vorhanden muss aber der Modernisierung angepasst/erneuert werden

## Lage

Das Anwesen liegt in bevorzugter Wohnlage mit herrlichem Panoramablick über das Nahetal – In Laubenheim /Nahe mit Fernsicht von Bingen über Ingelheim bis Alzey.

Nicht in Mainz - Laubenheim!

Der Standort befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich mit Wendeplatz, ausschließlich für Anwohner – ruhig, sicher und familienfreundlich.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



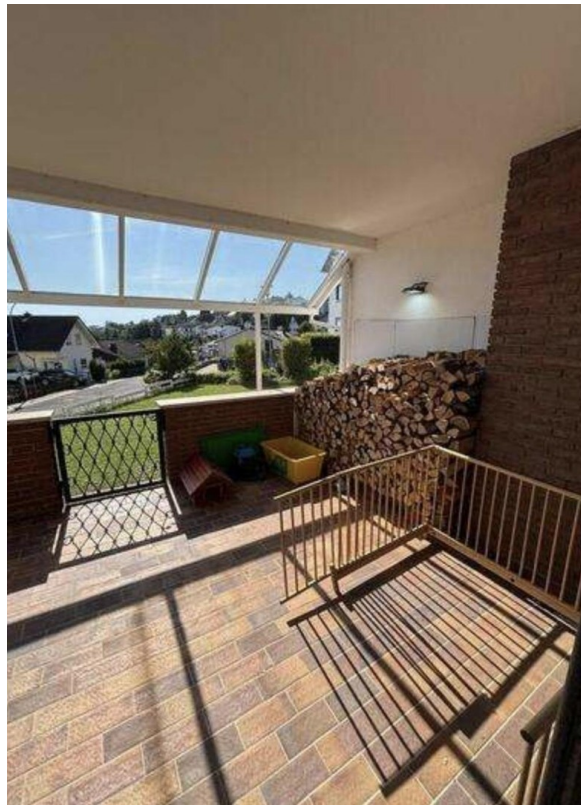


# Exposé - Galerie



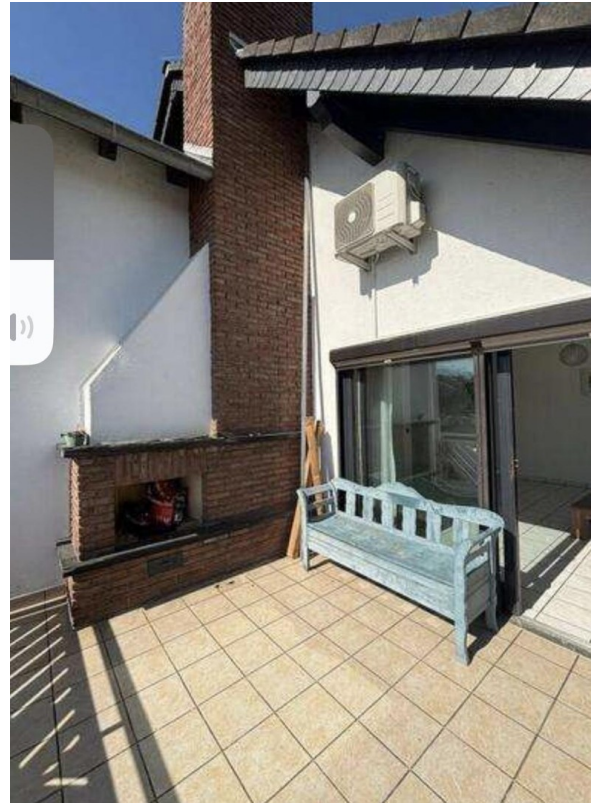


# Exposé - Galerie

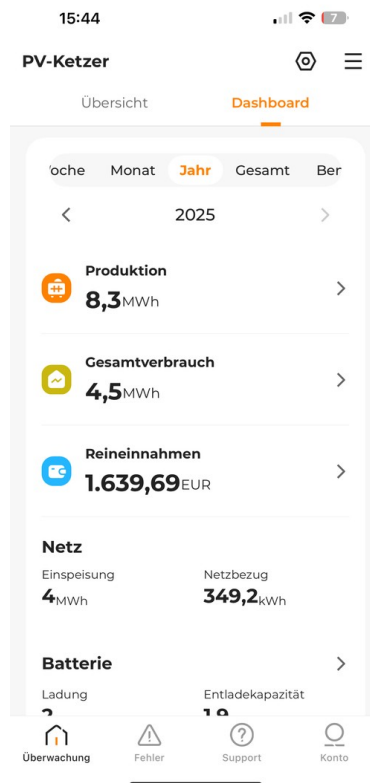
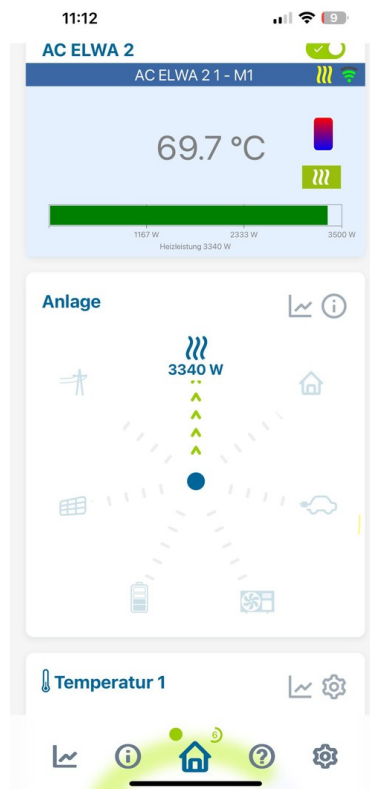




# Exposé - Galerie

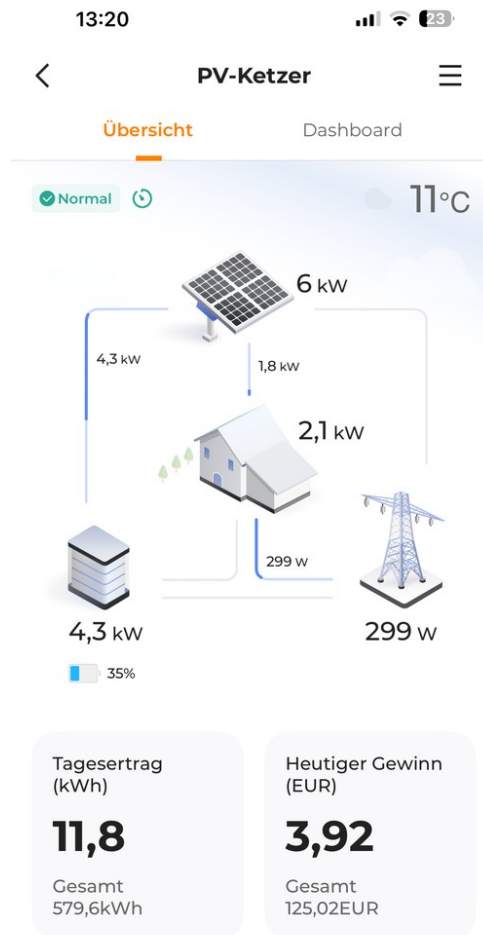


# Exposé - Galerie



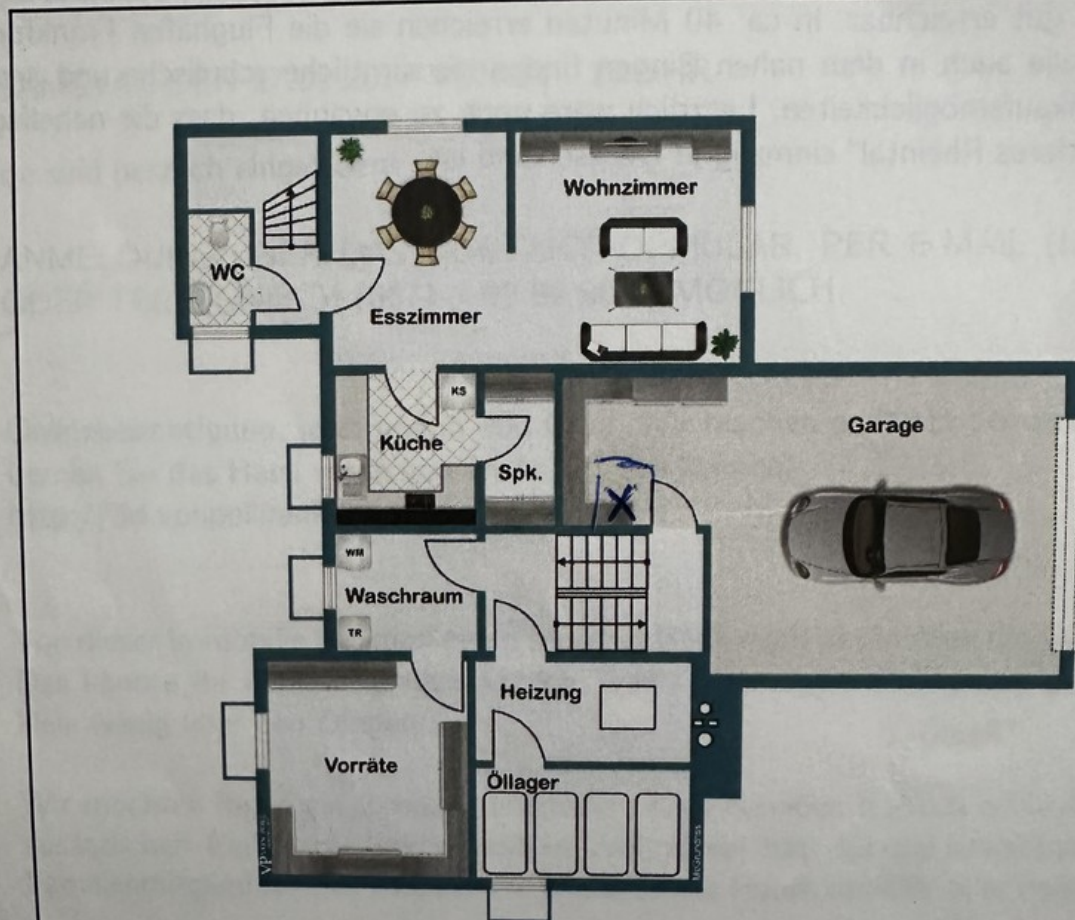


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

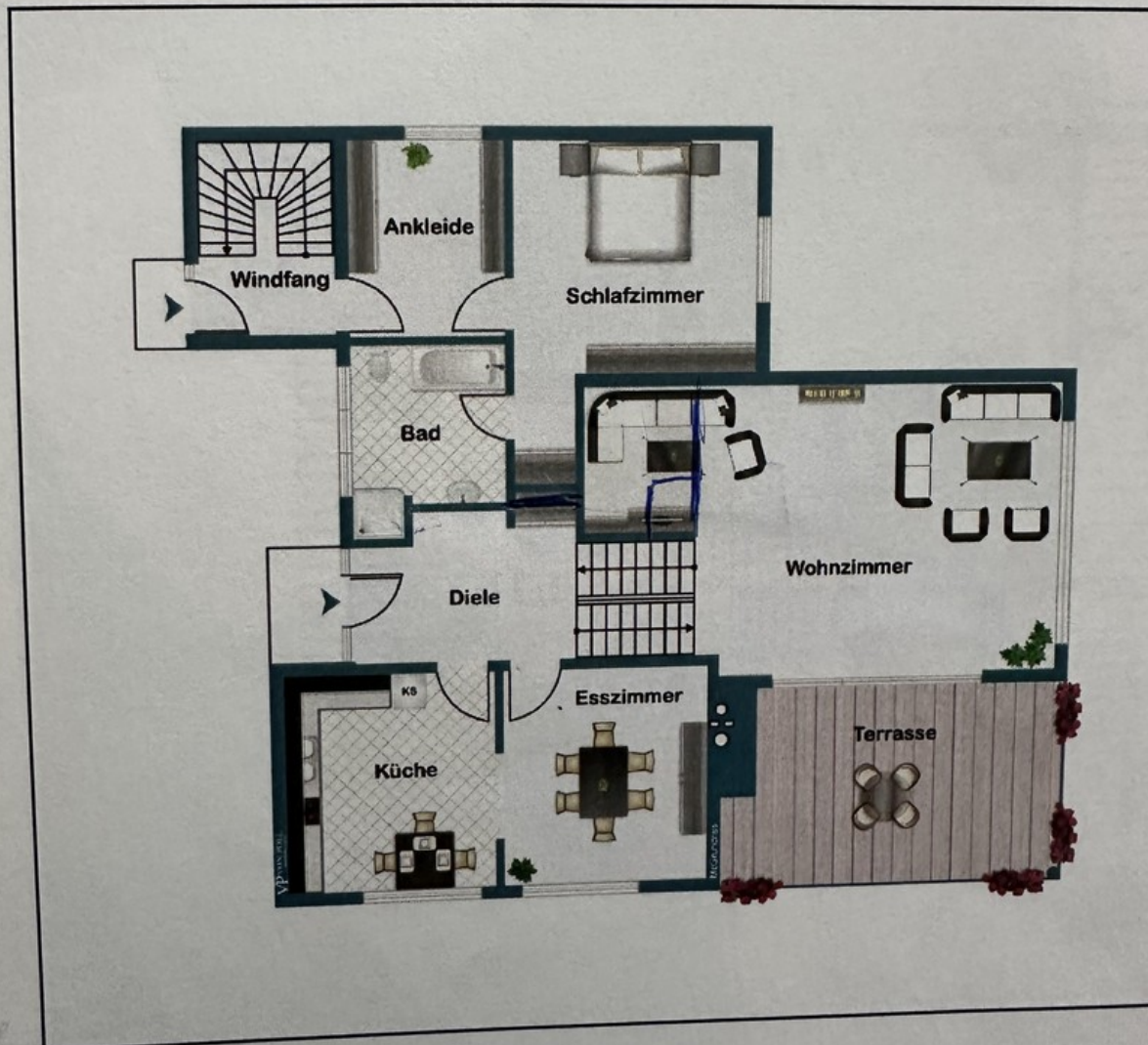
## Grundriss Untergeschoss





# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss

