

Exposé

Einfamilienhaus in Grünstadt

Top Lage/Architektenhaus in Grünstadt



Objekt-Nr. OM-425095

Einfamilienhaus

Verkauf: **735.000 €**

67269 Grünstadt
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	257,41 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Massivbau (30er AW, Bims HBS/KSL, gemauert)
- Dachgeschoss komplett ausgebaut
- Vollunterkellert / Teilweise zur Wohnfläche ausgebaut
- Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Terrasse / Balkon: Südost-Seite
- Doppelgarage mit 2 Stellplätzen
- Fenster: 2fach Kunststoff
- Zentralheizung Gas, Grundofen im Wohnflur, Fußbodenheizung
- Elektrik: sukzessive erneuert
- Dach: erneuert / isoliert (2024), ca. 30cm Dachdämmung
- Oberflächen: Parkett, Laminat, Fliesen
- Klimasplitgeräte

Ausstattung

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen:

- Hochwertig saniertes Dach mit Wärmeschutzdämmung
- Teilweise mit Blick in die Rheinebene
- Nutzräume im Kellergeschoss
- PV-Anlage mit Batteriespeicher (20,4 kWp / 12 kWh, Baujahr 2024)
- Gepflegte Sauna für insgesamt 4 Personen
- Breitbandanschluss

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wir freuen uns über ernsthafte Anfragen und bitten Interessenten, sich kurz vorzustellen und ihre Bonität bereits geklärt zu haben, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten.

Lage

Grünstadt liegt im Leininger Land, ungefähr 10 Kilometer nördlich von Bad Dürkheim. Die circa 13.000 Einwohner zählende Stadt ist an das Streckennetz der Bahn angeschlossen. Sie liegt an der Kreuzung der Bundesstraße 271 und Bundesautobahn 6. Somit bietet sie eine optimale Anbindung in die südöstlich gelegene Metropolregion Rhein-Neckar.

Die in einem vorstädtischen Bereich von Grünstadt befindende Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße auf der Kinder spielen können. Die Straße ist von Einfamilienhäusern gesäumt, oft mit Gärten und Grün. Obwohl sie relativ nah am Zentrum liegt, ist sie von einer familienfreundlichen und ruhigen Atmosphäre geprägt. Ihre Lage am Feldrand lädt zu Spaziergängen in den Weinbergen ein.

Grünstadt verfügt über zahlreiche Kindergärten, 3 Grundschulen, eine Gesamtschule, das Leininger Gymnasium und eine Sonderschule. Für die Freizeitgestaltung stehen ein Kino, ein Schwimmbad und eine Alla-Hopp-Anlage sowie zahlreiche andere Spielplätze zur Verfügung. Das Grünstädter Krankenhaus ist in unmittelbarer Nähe. Eine Vielzahl von Einrichtungen, Vereinen, Sportanlagen und Fitnessstudios sind ebenfalls vorhanden. Es befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe – von Supermärkten und Baumärkten bis hin zur charmanten Fußgängerzone mit vielfältigen Geschäften und Cafés.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	223,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ostseite/Hinteransicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

Exposé - Galerie



Bad / Erdgeschoss



Dachzimmer mit Fernblick/2x

Exposé - Galerie



Steuerraum



Büro

Exposé - Galerie



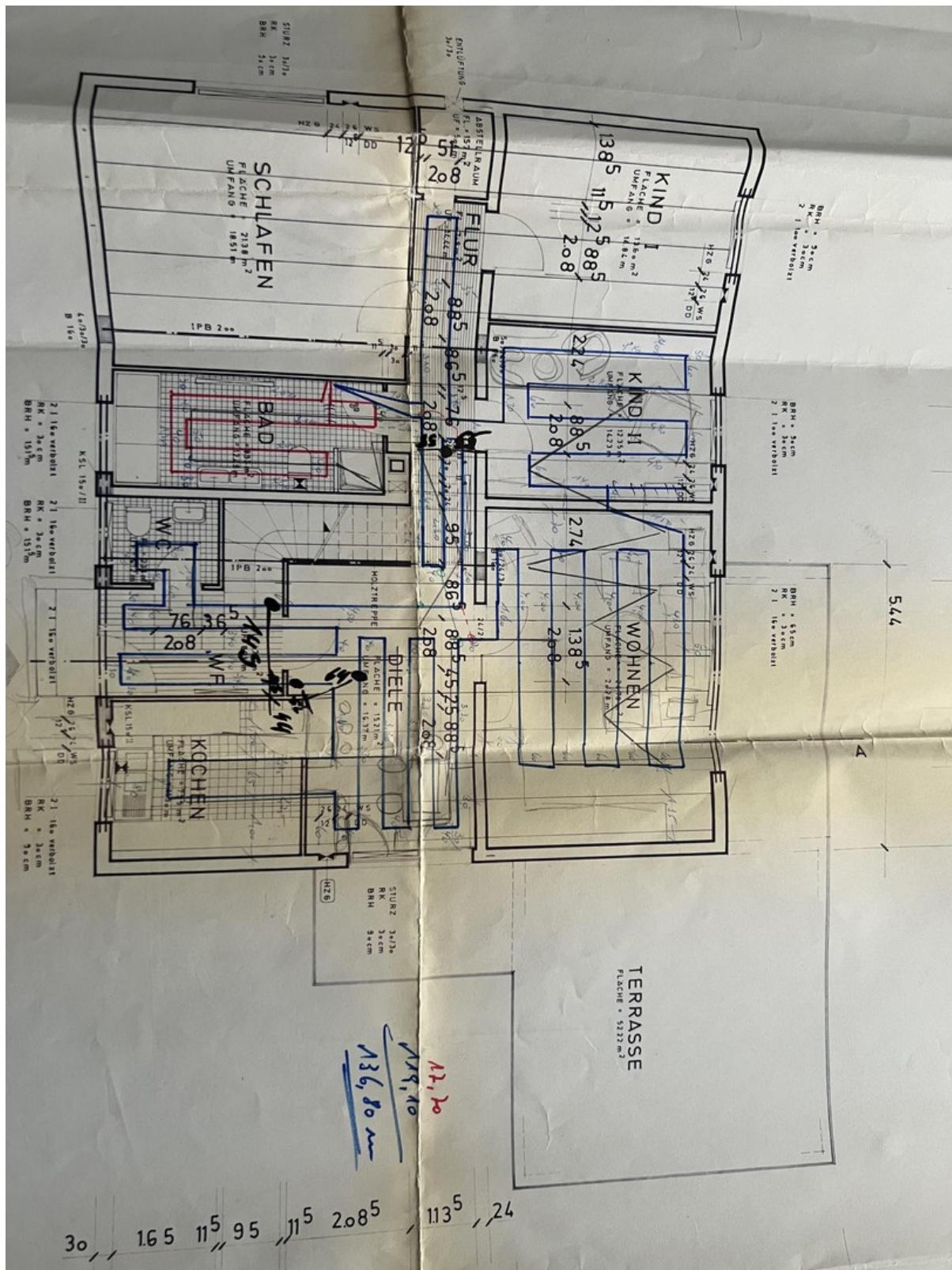
Gästezimmer



Wohnzimmer

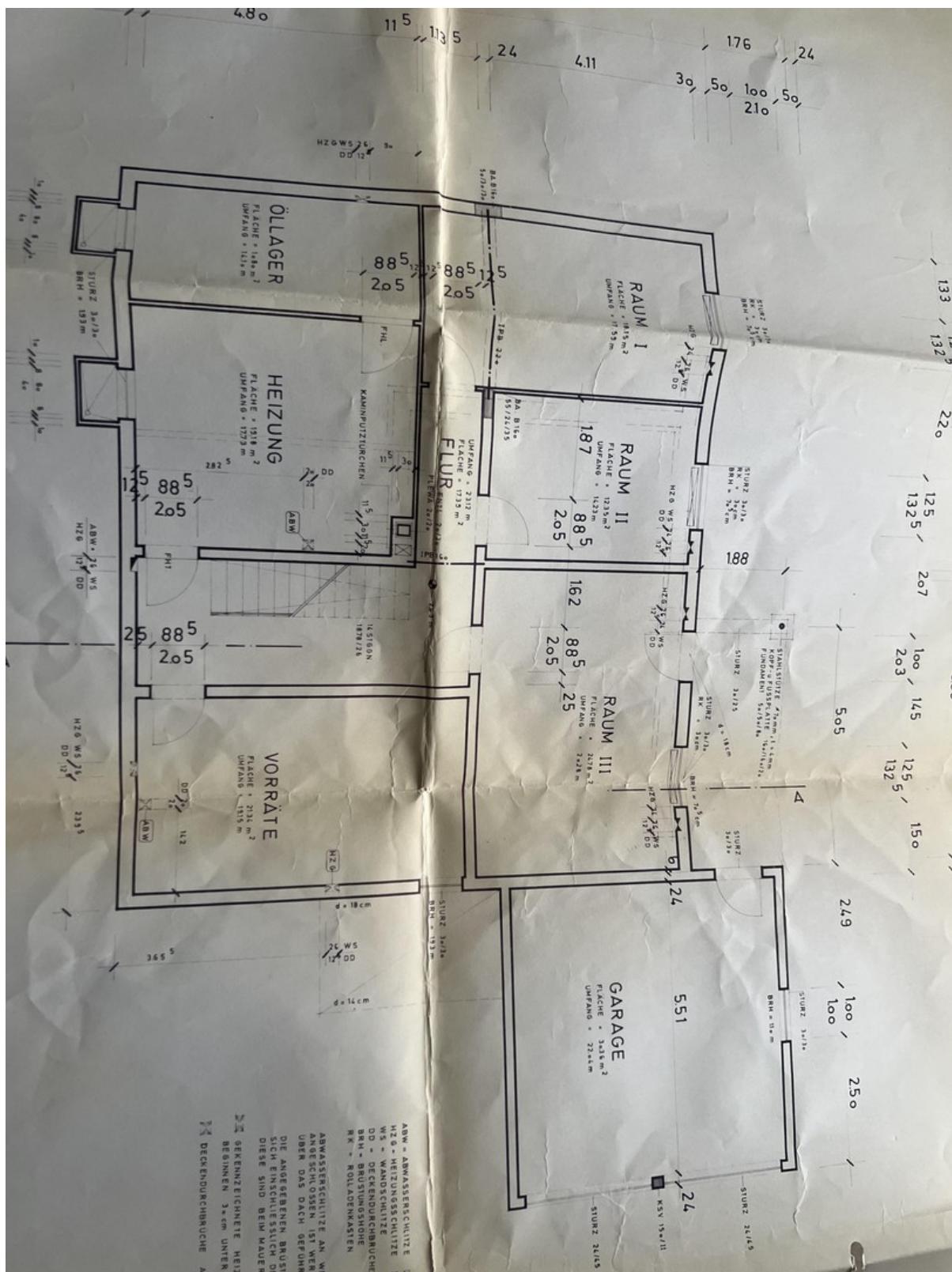
Exposé - Grundrisse

5.4



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse

