

Exposé

Einfamilienhaus in Freisbach

**2 Wohnhäuser, große Scheune zum ausbauen mit Garten
auf 740m²**



Objekt-Nr. OM-427888

Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Kiptschuk

Kirchgasse, 4
67361 Freisbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	740,00 m ²	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	10,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	176,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	124,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie möchten ohne Sanierungsstau SOFORT einziehen - Bitteschön!

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit ca.132m² Wohnfläche, sowie ein zweites Haus mit separatem Eingang mit ca. 45m² Wohnfläche.

Die Im Hinterhof gelegene Scheune kann jederzeit mit einem Bauantrag für Nutzungsänderung als Wohnhaus umgebaut werden.

Die zum Verkauf angebotenen Objekte befinden sich auf einem Grundstück mit einem wunderschönen Garten, welcher eine Grundfläche von 740m² besitzt. Der Garten verfügt über zwei Terrassen, einem Gewächshaus und einen Hühnerstall mit Auslauf.

Zudem mehrere Obst und Zierbäume.

Durch zwei separate Eingänge, samt jeweils eigener Zufahrt und Hoftor ,sind vielseitige Nutzungsmöglichkeiten wie Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Vermieten machbar.

Das 45 qm Haus ist 2023 renoviert worden und wurde bis 03.2026 vermietet was zusätzliche Einnahmen generiert.

Dieses Objekt wird Privat verkauft auf Anfrage können weitere Unterlagen zu Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

1.Haus ca.132 m² Wohnfläche

- Baujahr 1929
- Bauliche Veränderung 1969
- Grundinstandsetzung 2004
- Gas- Etagenheizung 2004 mit komplett neuer Zu- und Abwasserinstallation
- Elektroinstallation vollständig erneuert 2004
- Die Alu- und Holzfenster wurden 2024 gegen Kunststoff - Aluminium Fenster mit Doppelverglasung ausgetauscht

- Fassade Neu 2025

- Neue Haustür 2017

- 5 Zimmer

- Küche

- 2 Bäder erneuert 2023

- Innenhof

- Abstellraum

- Separater Eingang

- Sauna

- 2Terrasse mit Sandstein

2.Haus ca.45m² Wohnfläche

- Baujahr ca. 1880
- Sanierung innen mit Badezimmer 1995, renoviert 2023
- Gasterme 2009
- Neuinstallation Zentralheizung mit Heizkörper und Rohrsystem 1995
- Neuinstallation Elektrik 1995
- Zu - und Abwasserinstallation 1995
- Fassade 2025 neu
- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- Fenster 1995 erneuert
- Vermietet
- Mieteinnahmen 500 Euro möglich

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Freisbach - die Perle der Südpfalz, ist eine Ortsgemeinde in Landkreis Germersheim und zählt rund 1170 Einwohner, Zentral gelegen zwischen den Städten Speyer, Germersheim, Landau i.d.Pfalz und Neustadt an der Weinstraße, weiß Freisbach auch durch die hervorragende Anbindung nach Karlsruhe und Ludwigshafen/Mannheim zu überzeugen. Am Fuße des Pfälzer Waldes (Haardt) kann Freisbach mit einem hervorragenden Klima auftrumpfen.

Abseits der großen Touristenmetropolen bietet Freisbach die ländliche Ruhe, die man nach einem stressigen Arbeitstag sucht. Für Familien bietet Freisbach ein intaktes Dorf leben und mit seiner Kindertagesstätte schon Kindern ab zwei Jahren eine Betreuung. Für den schnellen Einkauf gibt es einen Backshop mit Dinge für den täglichen Bedarf. Das üppige Vereinsangebot ermöglicht es Ihnen sich zu engagieren und aktiv am Dorf geschehen teilzuhaben. Über den Nachbarsort Weingarten haben Sie direkte Anbindung an die B272 über die Sie entweder Richtung B9 und somit Speyer bzw. Germersheim gelangen oder in Richtung A65. Die nahegelegenen Städte wie Landau, Speyer, Mannheim oder Karlsruhe lassen sich in wenigen Minuten erreichen und bieten sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgungsstellen und alle weiterführenden Schulen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Küche Haus 1

Exposé - Galerie



Esszimmer Haus 1

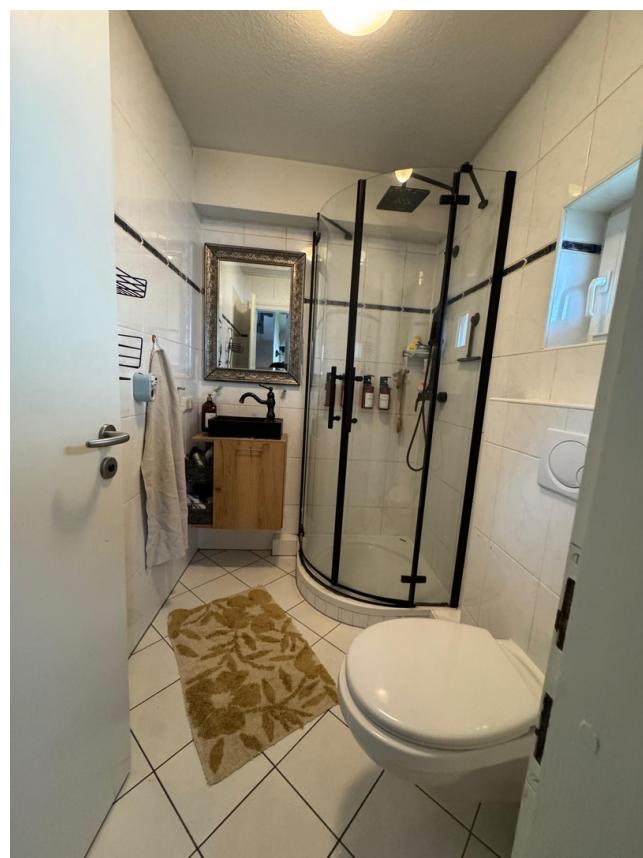


Wohnzimmer Haus 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Haus 1



OG WC/Dusche Haus 1

Exposé - Galerie



EG Bad Haus 1



Treppe Haus 1



Haus 1 von Vorne

Exposé - Galerie

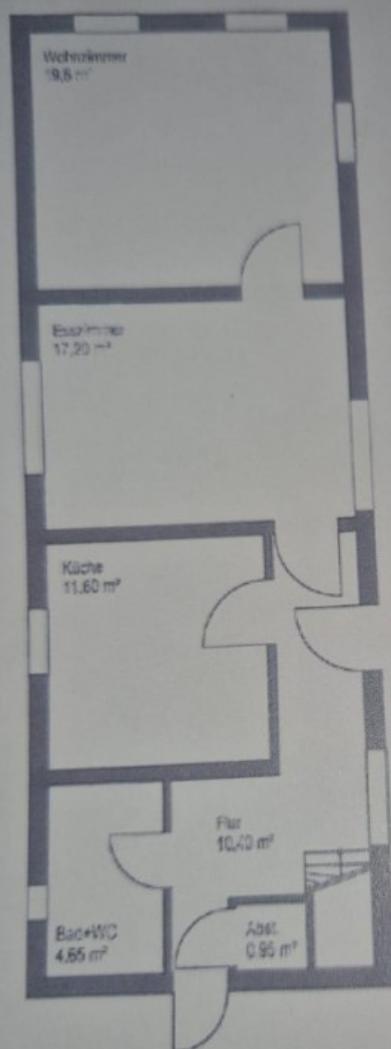


Hof



Haus 2

Exposé - Grundrisse



19,6 Wohnzimmer
17,2 Esszimmer
11,6 Küche
4,65 Bad+WC
0,95 Abstellraum
10,4 Flur

64,4 Summe

Garage 24,4 m²

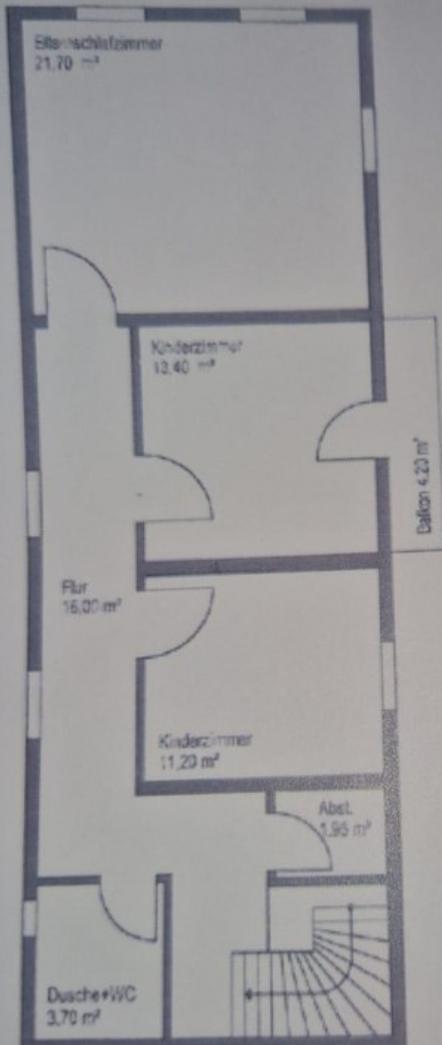
Wohnung gesamt 132,3 m²

Grundriss EG

Haus Nr.1 Erdgeschoss

Haus 1 Kirchgasse 4 EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

21,7 Schlafzimmer
13,4 Zimmer
11,2 Zimmer
1,9 Abstellraum
3,7 Dusche +WC
16,0 Flur

67,9 Summe

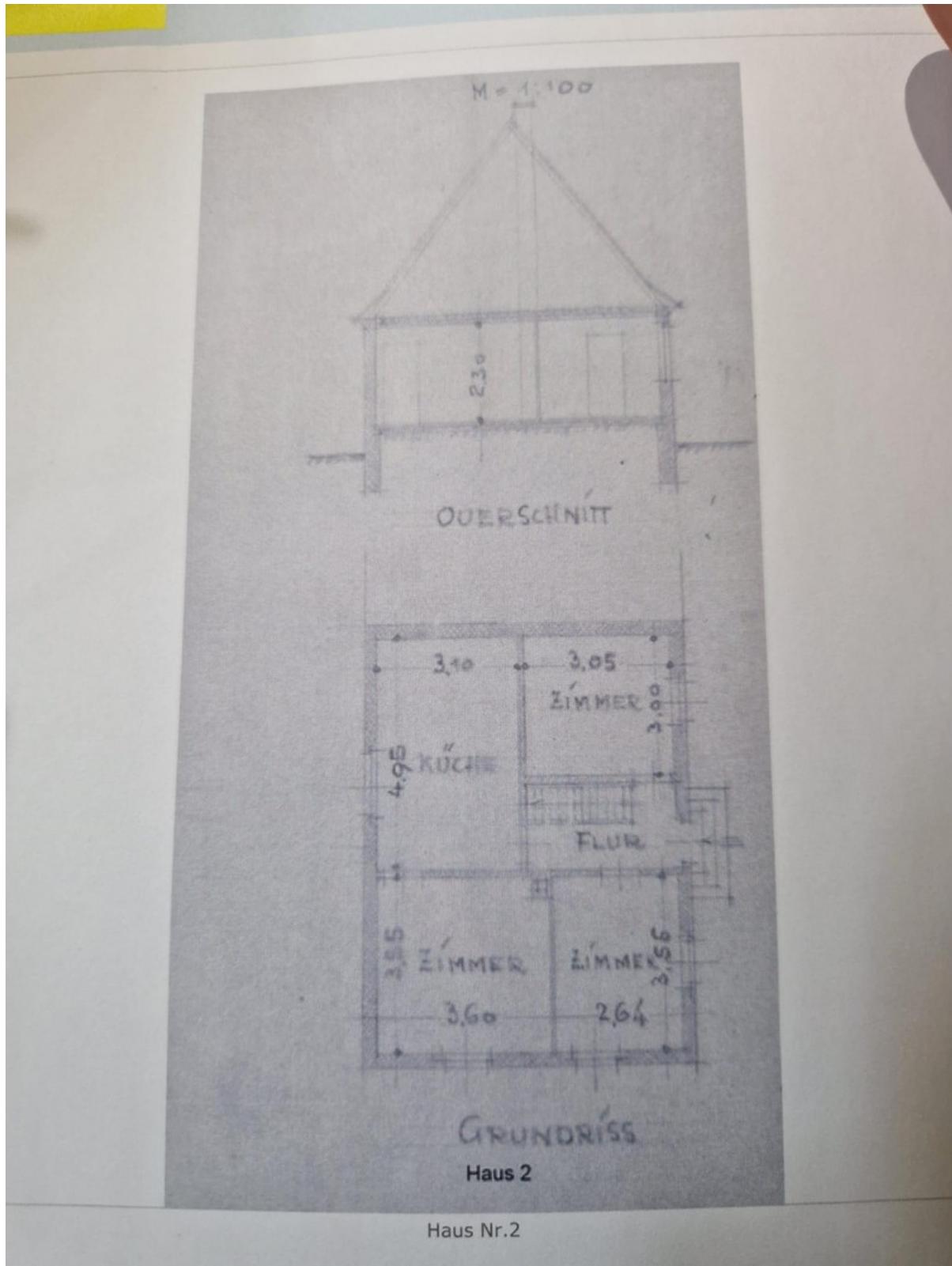
Dachgeschoss schräg
27,0 m² Abstellraum

Balkon 4,2 m²

Haus Nr.1 Obergeschoss

Haus 1 Kirchgasse 4 OG

Exposé - Grundrisse



Haus 2 KIrchgasse 6 Gundriss