

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dorsheim

### Wunderschöne gelbe Doppelhaushälfte mit Gartenidylle“



Objekt-Nr. OM-435036

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
Stoll

55452 Dorsheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	363,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte über drei Etagen – ein wahres Juwel in einer gepflegten, entspannten Nachbarschaft. Diese Doppelhaushälfte wurde hochwertig ausgebaut und bietet zwei separate Wohneinheiten – perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder als Investition. Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen ein, während die Garage zusätzlichen Komfort bietet.

Die Hauptwohnung besticht durch ihre offene Bauweise im Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die Einbauküche gehört zum Angebot. Die Wohnung wird komplettiert durch ein schönes Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet sowie ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den Balkon. Das Obergeschoss beherbergt eine Einliegerwohnung mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, zwei Schlafzimmern und einem Tageslichtbad mit Badewanne. Auch diese Wohnung verfügt über einen Balkon.

Das Untergeschoss ist ebenfalls ausgebaut, und die Einliegerwohnung verfügt über einen barrierefreien Zugang. Ein gut geschnittenes Wohnzimmer führt direkt auf die überdachte Gartenterrasse. Eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne, ein Essbereich sowie ein Schlafzimmer sorgen für bequemes Wohnen. Eine Abstellkammer wurde technisch für einen Sauna-Ausbau vorbereitet. Außen liegt der Wasch- und Technikraum mit Photovoltaikanlage (2024), 10 kW Speicher, zur Selbstnutzung und Einspeisung. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung im gesamten Gebäude, die Gasheizung wurde im Dachgeschoss installiert. Mit Energieklasse B ist das Haus sehr sparsam im Verbrauch. Der Dachboden könnte zu einer zusätzlichen Studie ausgebaut werden. Der Zugang zur Garage, zum Garten und Eingangsbereich ist hochwertig gepflastert, und es gibt drei weitere Stellplätze. Bei Interesse können diverse Möbel übernommen werden. Ein Energieausweis liegt bei Besichtigung vor. Überzeugen Sie sich selbst von diesem hochklassigen, energieeffizienten Zuhause!

## Ausstattung

1. Massivhausbauweise
2. Gas-Fußbodenheizung im gesamten Haus
3. Heizungsanlage im Dachboden installiert
4. Photovoltaikanlage (2024) mit 10 kW zur Selbstnutzung und Einspeisung
5. Neuer Außenanstrich (2024)
6. Glasfaserverkabelung im Haus
7. Innen liegende Sprossen in weißen Kunststofffenstern
8. Elektrische Rollläden im Untergeschoss
9. Neue Dachfenster
10. Hochwertiger Parkettboden im Erdgeschoss
11. Drei Bäder mit Villeroy & Boch Bad-Ausstattung
12. Einbauküche im Erdgeschoss
13. Zwei Balkone
14. Terrasse mit Alu-Überdachung
15. Gartenhaus im Außenbereich
16. Hochwertig gepflasterter Außenbereich
17. Garage mit drei Stellplätzen
18. Bose Acoustimass 10 Home Speaker System

**Fußboden:**

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Inmitten der industriellen Weinlandschaft, geprägt von bizarren Felsformationen liegt Dorsheim als kleiner, gemütlicher Wohnort. Dorsheim verfügt über eine direkte Anbindung an die A61 und ist zudem durch verschiedene Buslinien gut erreichbar. Im Nachbarort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, ebenso wie medizinische Versorgungsangebote und vielfältige Freizeit-, Erholungs- und Sportmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## 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 - Galerie



# Exposé - Galerie

