

Exposé

Einfamilienhaus in Germersheim

von Privat! Gepflegtes Einfamilienhaus (Bungalow) mit Einliegerwohnung, Garage und Sonnengarten



Objekt-Nr. OM-435549

Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

76726 Germersheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	473,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	186,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	147,78 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Ende einer Sackgasse befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalow-Bauweise in ruhigster Lage von Sondernheim.

Mit ca. 131 m² Wohnfläche auf einer barrierefreien Ebene und einer Einliegerwohnung im Souterrain mit ca. 60 m² bietet dieser Bungalow viel Platz für die ganze Familie oder individuelle Möglichkeiten zur Vermietung.

Der offene helle Wohn-Essbereich, sowie die moderne Wohnküche mit Granitarbeitsplatte und passendem Granitesstisch schaffen ein gemütliches Wohnambiente.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt im Wohn-Essbereich, Küche, Bad und Flur eine Fußbodenheizung unter Korkboden, ergänzt durch klassische Heizkörper.

Die 3 Schlafzimmer sind mit Teppichboden ausgestattet.

Das Elternschlafzimmer verfügt über einen maßgefertigten Einbauschränk und direkten Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse mit Markisen.

Ein weiterer Zugang zur Terrasse erhält man durch das Wohnzimmer.

Das Dachgeschoss erstreckt sich über die komplette Wohnfläche und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Ob zusätzlicher Wohnraum, Atelier, Studio oder Hobbybereich – hier lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen.

Das Haus ist vollunterkellert mit einem großen Heizungsraum und 3 weiteren Kellerräumen, die beispielsweise als Waschküche, Büro, Werkstatt etc. genutzt werden können.

In zwei der Kellerräume gibt es jeweils ein Waschbecken.

Es gibt einen direkten Zugang zum Garten über eine außenliegende Kellertreppe (die auch zum Außenkeller führt).

Die Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang verfügt über ein Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Ess-/Arbeitsbereich, ein Duschbad mit kleinem Fenster, einen Abstellraum und einen separaten Eingang. Die Wohnung verfügt über eine normale Deckenhöhe und ist mit vollwertigen Fenstern ausgestattet, wodurch die Räume hell und gut nutzbar sind.

Der Boden ist gefliest.

Von der Terrasse gelangt man über kurze Treppen in den nach Süden ausgerichteten Garten.

Dieser ist teils mit hochwertigen Natursteinen gestaltet und verfügt über einen zentralen Schwimmteich sowie eine Outdoor-Dusche.

Hier kann man den ganzen Tag die Sonne genießen.

Ein zusätzlicher Anbau bietet eine festinstallierte Toilette und flexible Nutzungsmöglichkeiten zum Beispiel für gemütliche Runden mit Freunden, als Ausweichküche oder zum Unterstellen von Fahrräder.

Neben sonnigen Bereichen stehen auch schattige Zonen zur Verfügung, die individuell gestaltet werden können.

Zusätzlich gibt es einen separaten Außenkeller, der über eine Treppe zugänglich ist.

Eine Garage, mit Zugang zum Garten, bietet zwei hintereinanderliegende Stellplätze.

Das Haus wurde in massiver Bauweise 1988 errichtet.

Das Walmdach ist mit Tonziegeln eingedeckt und mit Kupferdachkanäle ausgestattet.

Energetisch überzeugt das Haus durch Wärmeschutzverglasung (WSG = moderne Form des Isolierglases mit Edelgasfüllung und spezieller Beschichtung zur besseren Dämmung), teilweise 3-fach verglaste Fenster und eine Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung (2006), diese funktioniert ohne Außengerät.

Die Fassade wurde 2018 neu gestrichen.

Eine Weichwasseranlage sorgt für nahezu kalkfreies Wasser.

Bezugsfrei nach Absprache.

Privatverkauf - keine Maklerprovision.

Makleranfragen werden nicht beantwortet.

Ausstattung

- Weichwasseranlage
- Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Wärmeschutzverglasung (WSG) der Fenster
- Einbauküche mit Marmorarbeitsplatten und passendem Marmoresstisch
- Einbaukleiderschrank im Elternschlafzimmer
- Fussbodenheizung mit Heizkörpern im Wohn- und Essbereich, Küche, Bad und Flur
- Schwimmteich
- Outdoordusche
- Garten-Toilette

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wir freuen uns auch auf Ihren Anruf: 0163 - 917 9458

Privatverkauf - keine Maklerprovision.

Keine Makleranfragen - wir bitten um Verständnis.

Lage

Die Umgebung bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur und hervorragenden Naherholungsmöglichkeiten. Die Nähe zu Wald, Grünflächen und Sportanlagen macht die Lage attraktiv für aktive Haushalte. Gleichzeitig ist die Anbindung an Bus und Bahn komfortabel, während die Distanz zur Autobahn für ein ruhiges Wohnumfeld sorgt.

Insgesamt handelt es sich um eine solide bis gute Wohnlage, die sowohl für Familien als auch für Paare oder Pendler interessant ist

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



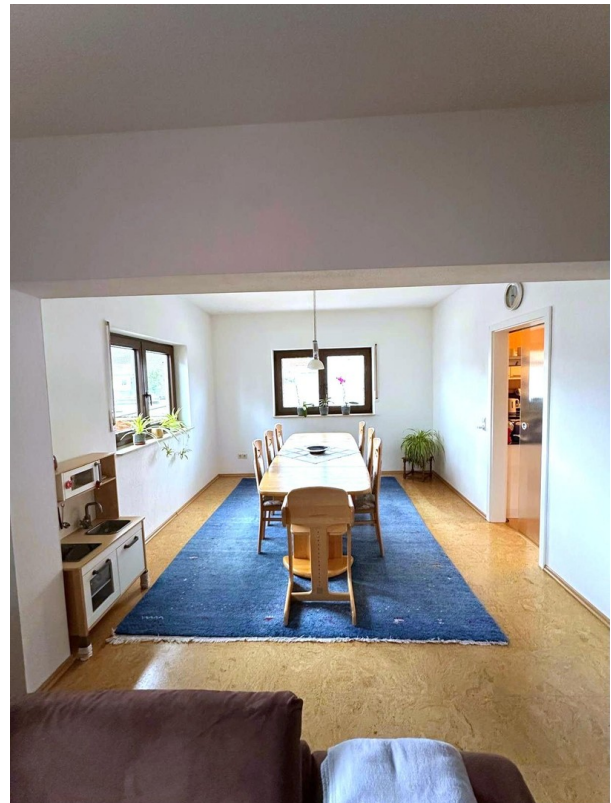
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppe zum DG und Keller



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Einbauschränk im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Verbindungsflur Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad

Bad



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerw.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einliegerw.

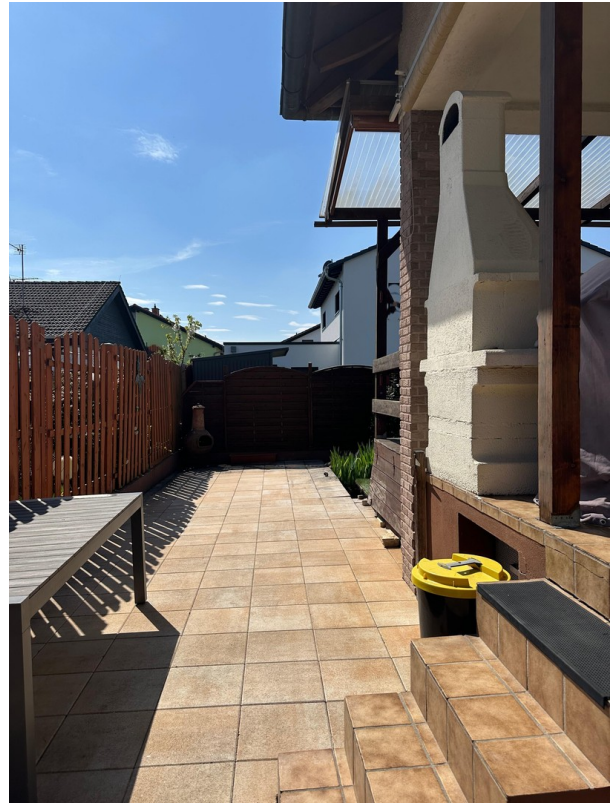


Flur Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

