

# Exposé

## Wohnung in Steinwenden

### Haus statt Wohnung: 3-ZKB+Garten+Terrasse+Garagen



Objekt-Nr. OM-448345

#### Wohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:  
Reinhold Firus

Eisenbahnstr. 4a  
66879 Steinwenden  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1970	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	29,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses kompakte Haus bietet Ihnen eine attraktive Alternative zur klassischen 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung – mit dem entscheidenden PLUS:

- ein eigenes Grundstück
- ein umzäunter Garten
- eine 40m<sup>2</sup> große Terrasse
- zwei Garagen
- zwei Stellplätze
- eigener Speicher mit Bodentreppe als Lagerfläche
- eigene Heizungsanlage

Hier genießen Sie die Vorteile eines Hauses auf überschaubarer Fläche – ein kleines, feines Zuhause zum Verlieben. Die durchdachte Größe und Aufteilung machen die Immobilie ideal für Singles oder Paare, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Besonders hervorzuheben ist der sehr gepflegte Zustand: In den vergangenen sieben Jahren wurde das Objekt kontinuierlich saniert und modernisiert und präsentiert sich heute in einem TOP-Zustand.

Die Aufteilung des Anwesens ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Garage 1
- Garage 2
- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Terrasse mit Treppe zum Balkon (1.OG)

Obergeschoss:

- Wohnen/Essen/Kochen
- Balkon
- Schlafzimmer
- Büro
- Bad/Duschbad
- Flur
- Windfang

Dachgeschoss:

- Speicher mit Bodentreppe (nicht ausgebaut)

## Ausstattung

Für das Objekt liegt ein Mietangebot über 1.500,00 EUR/kalt vor.

Aufgrund der sehr guten Makro- und Microlage eignet sich die Immobilie auch hervorragend als ein Kapitalanlageobjekt.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

Das Objekt liegt in der Ortsgemeinde Steinwenden. Steinwenden gehört zur

Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach und zählt ca. 2.500 Einwohner.

Im Ort gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind im benachbarten Ramstein-Miesenbach sehr gut erreichbar.

Eine Sparkassenfiliale, eine Filiale der Volksbank Glan-Münchweiler, zwei

Bäckereien, sowie ein kleiner Gastronomiebetrieb sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr ist durch den eigenen Zugbahnhof sehr gut.

Die Objektadresse des Objekts lautet: Eisenbahnstr. 4a, 66879 Steinwenden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 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



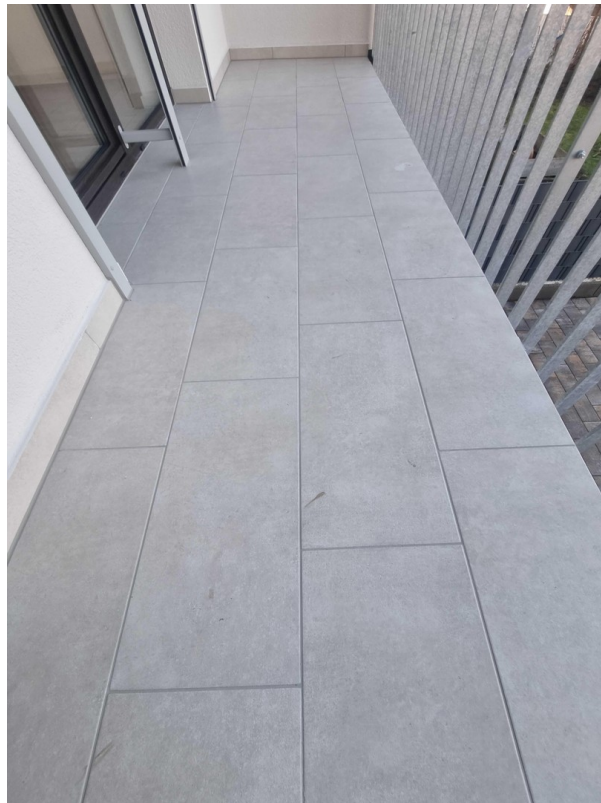
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



**BAUVORHABEN:**  
BESTANDSAUFNAHME

FLURSTÜCK: 154/8

EISENBAHNSTRASSE 4A  
68878 STEINMEINDEN

**BAUHERR:**  
REINHOLD FIRBUS  
HAUPTSTRASSE 18  
68849 LANDSTUHL

Sturm/Überschneidung: 13.11.2025  
Dr. Stefan J. Unterwiesing

**PLANER:**  
Dipl.-Ing. (FH) ARCHITECTIN  
ULJANA SCHULZ - HEFFELE  
AN DER HOHL 8  
68802 BRUCHMÜHLBACH-MIESBAU  
Tel.: 0151771352930

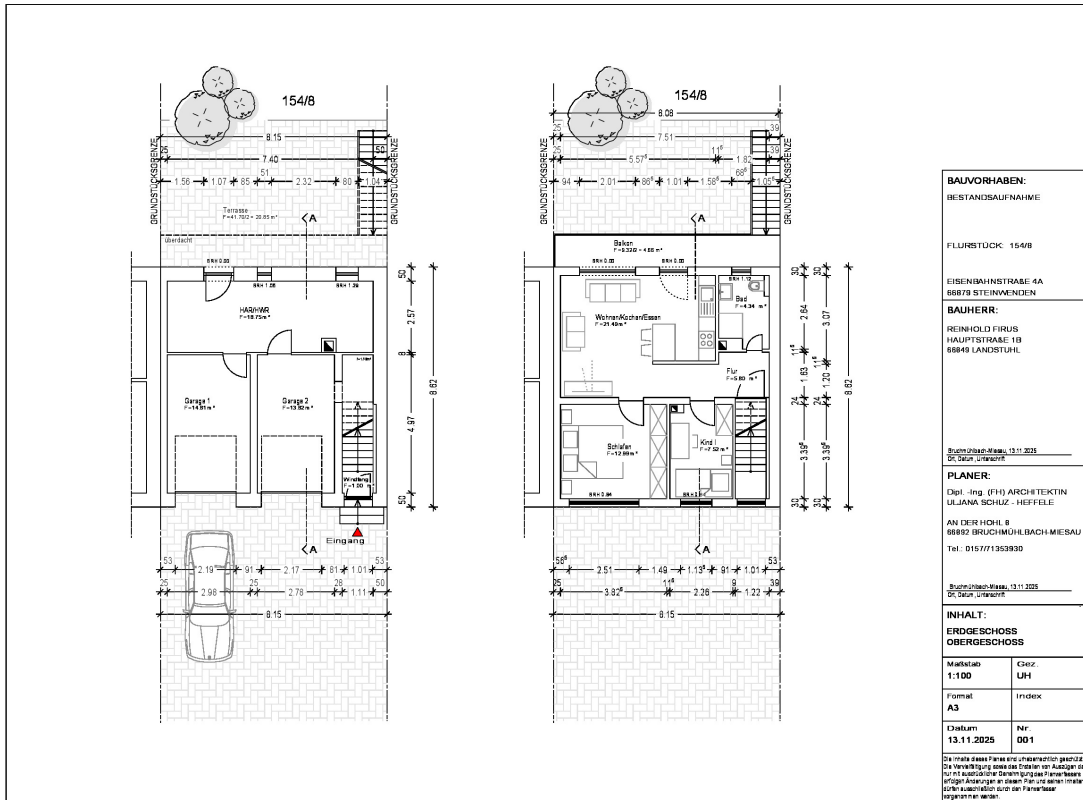
Sturm/Überschneidung: 13.11.2025  
Dr. Stefan J. Unterwiesing

**INHALT:**  
SCHNITT A-A  
ANSICHTEN

Maßstab	Chez.
1:100	LH
Format	Format
A3	A3
Datum	Nr.
13.11.2025	002

Die herein dargestellten Pläne sind urheberrechtlich geschützt. Die Weiterführung dieser Pläne ist ohne schriftliche Genehmigung des Planers nicht zulässig. Die Ausführung dieser Pläne ist nur unter Berücksichtigung der hierin enthaltenen Angaben und unter Beachtung der geltenden Vorschriften zulässig. Die Haftung für die Ausführung dieser Pläne ist nur unter Beachtung der hierin enthaltenen Angaben und unter Beachtung der geltenden Vorschriften zulässig.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Objektwertermittlung
2. Wohnflächenberechnung
3. Lageplan

# Einfache Objektwertermittlung

**Objektart:** Einfamilienhaus als Reihenendhaus  
**Objektadresse:** Eisenbahnstr. 4a, 66879 Steinwenden

## Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein massiv gebautes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1969, das im Jahr 2025 umfassend saniert wurde. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnfläche beträgt ca. 99 m<sup>2</sup> und wird durch eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup> ergänzt. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 306 m<sup>2</sup> und verfügt über einen vollständig eingezäunten Garten.

Das Gebäude ist mit einem klassischen Satteldach ausgestattet. Zur Immobilie gehören ein Balkon sowie eine Terrasse, die zusätzliche Aufenthaltsflächen im Außenbereich bieten. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung der Marke Buderus.

Die Immobilie verfügt über doppelt verglaste Kunststofffenster sowie eine hochwertige Premium-Aluminium-Haustür. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Zum Objekt gehören zwei Garagen mit elektrischen Hörmann-Toren sowie zwei zusätzliche Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine sehr gute Makro- und Mikrolage aus. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben und sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur.

## Grundstücksdaten

<b>Amtsgericht:</b>	Landstuhl	<b>Gemarkung:</b>	Steinwenden
<b>Grundbuch von:</b>	Steinwenden	<b>Flurstücksnummer:</b>	154/8
<b>Blattnummer:</b>	770	<b>Flurstücksgröße/qm:</b>	306

## Objektdaten

<b>Baujahr:</b>	1969
<b>letzte Sanierung:</b>	2025
<b>Außenmauern:</b>	EG aus Sandsteinen // OG aus Bimssteinen
<b>Innenmauern:</b>	EG aus Sandsteinen und Kalksandsteinen // OG aus Bimssteinen
<b>Decke über EG:</b>	Massive Hohlsteindecke/Betonsteindecke
<b>Decke über OG:</b>	Holzbalkendecke
<b>Dach:</b>	Satteldach mit Tonziegeldeckung

<b>Fenster:</b>	Doppelverglaste Kunststofffenster	
<b>Fensterbänke:</b>	Granitfensterbänke in schwarz/grau - 30mm	
<b>Rollladen:</b>	elektrische Vorbaurollladen	
<b>Haustür:</b>	Aluminium-Haustür von Pirnar	
<b>Klingel-/Sprechanlage:</b>	Video-Türsprechanlage mit RFID/Fingerprint	
<b>Treppenhaus:</b>	Betontreppen/Belag aus Terrazzo	
<b>Balkon:</b>	Betonkonstruktion mit verzinktem Stahlgeländer und Schlüter-Systems Bodenaufbau (Saniert in 2025)	
<b>Terrasse:</b>	Vollständig mit hochwertigen Betonpflastersteinen befestigte 40qm Terrasse inkl. Beleuchtung, frostsichere Außenarmatur und Außensteckdose;	
<b>Objektfassade:</b>	Gedämmt mit 100mm Styropor, verputzt mit Scheibenputz und doppeltem Farbanstrich;	
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentral-Heizung mit Warmwasserspeicher von Buderus aus dem Baujahr 2018;	
<b>Warmwasserversorgung:</b>	Über die Gas-Zentralheizung	
<b>Elektro:</b>	vollständig saniert in 2019/2025	
<b>Wohnfläche:</b>	99,15	qm
<b>Nutzfläche:</b>	28,63	qm
<b>Wohn- und Nutzfläche:</b>	127,78	qm
<b>Anzahl Garagen:</b>	2	
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2	

### Bodenwertermittlung

Flurstücksnummer	Flurstücksgröße	Bodenwert/qm	Bodenwert
154/8	306	180 €	55.080 €
<b>Summen</b>	<b>306</b>		<b>55.080 €</b>

## Sachwertermittlung

Objekt	Fläche/qm	Preis/qm	Sachwert
Wohnfläche EG/OG	99,15	1.850 €	183.428 €
Nutzfläche EG	28,63	1.350 €	38.651 €
<b>Summen</b>	<b>127,78</b>		<b>222.078 €</b>

## Parkplätze und Außenanlagen

Objekt	Fläche/qm	lfd. Meter	Preis/qm	Sachwert
Parkplatz-01	30	0	350 €	10.500 €
Parkplatz-02	30	0	350 €	10.500 €
Außenanlagen (5%)	0	0	0 €	11.104 €
Zaunanlagen	0	30	125 €	3.750 €
<b>Summen</b>	<b>60</b>	<b>30</b>		<b>35.854 €</b>

**Summe aller Werte** **313.012 €**

Landstuhl, den 15.01.2026

## Wohnflächenberechnung

gem. WoFIV vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

**Objekt:** Wohnhaus mit zwei Garagen  
Eisenbahnstraße 4a, 66879 Steinwenden

### Flächenberechnung (OG)

Lfd-Nr.	Raum	Fläche	Einheit
1	Eingangsbereich/Diele	1,00	m <sup>2</sup>
2	Flur	5,80	m <sup>2</sup>
3	Bad	4,34	m <sup>2</sup>
4	Büro	7,52	m <sup>2</sup>
5	Wohnen/Essen/Kochen	21,49	m <sup>2</sup>
6	Schlafen	12,99	m <sup>2</sup>
7	Balkon (9,32/2=4,66)	4,66	m <sup>2</sup>
8	Terrasse (41,70/2=20,85)	20,85	m <sup>2</sup>
<b>Fläche OG</b>		<b>78,65</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

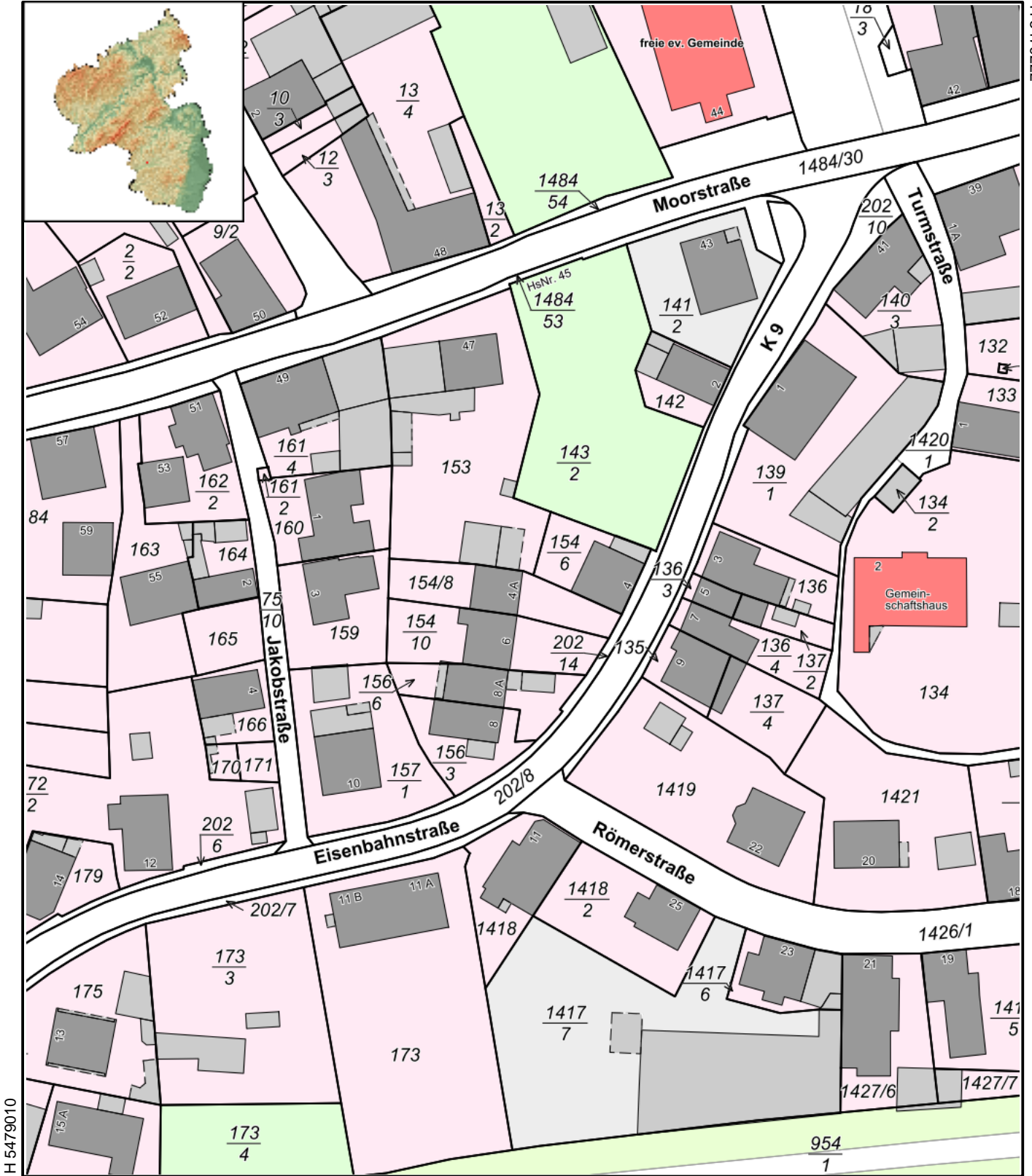
### Flächenberechnung (EG)

Lfd-Nr.	Raum	Fläche	Einheit
9	Hauswirtschaftsraum	18,75	m <sup>2</sup>
10	Abstellraum	1,75	m <sup>2</sup>
11	Garage 1	14,81	m <sup>2</sup>
12	Garage 2	13,82	m <sup>2</sup>
<b>Fläche EG</b>		<b>49,13</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Fläche EG + Fläche OG</b>		<b>127,78</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>davon Wohnfläche (EG + OG)</b>		<b>99,15</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>davon Nutzfläche (EG)</b>		<b>28,63</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Erstellt durch

Uljana Schulz-Heffele | Dipl. -Ing. (FH) Architektin  
St. Wendeler Strasse 14a, 66892 Bruchmühlbach-Miesau

Bruchmühlbach-Miesau, den 13.11.2025



Datum: 1.10.2024

Maßstab: 1 : 1000

Notiz

