

# Exposé

## Wohnung in Pfalzfeld

### Eigentumswohnungen/Wohnanlage im 5 Familienhaus 52qm-106qm gehobene Ausstattung



Objekt-Nr. OM-449079

#### Wohnung

Verkauf: **120.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralf Bauer

St.Goarer Str.10  
56291 Pfalzfeld  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	10
Preis Garage/Stellpl.	13.000 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive komplett renovierte Mehr-Familienhaus vereint modernen Baustil mit einer gehobenen Ausstattung. Jede Wohnung besticht durch eine moderne Ausstattung ein angenehmes Wohlgefühl. Hier entstand Wohnraum auf höchstem Niveau für Menschen mit gehobenen Ansprüchen. Das Mehr-Familienhaus mit ihren insgesamt 5 einzelnen abgeschlossenen Eigentumswohnungen bietet zahlreiche Annehmlichkeiten mit großer Grundstückfläche und reichlich vorhandenen Parkmöglichkeiten. Ein Zuhause das keine Wünsche offen läßt-zeitlos effizient und stillvoll zugleich. Die kleinste Wohnung hat insgesamt ca 52qm und die größte besitzt insgesamt ca 106qm. In dem Mehr-Familienhaus sind alle Wohnungen komplett bezugsfertig ohne vorhandene Einbauküche. Jede Wohnung hat seine eigene Gaskombitherme für Heizung mit Warmwasserversorgung.

## Ausstattung

Moderne Bauweise. Komplett schlüsselfertig ohne Einbauküche. Hochwertige Badausstattung. Elektrische Rollläden. Eigene Heizung für jede Wohnung. Hochwertige

Fliesen und Laminaboden. Einzelne Stellplätze für PKW sind im Kaufpreis nicht enthalten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Kaufpreis für die einzelnen Wohnungen:

Wohnung EG insgesamt 255000 sehr große Terrasse 37qm

Wohnung 1OG links insgesamt 225000

Wohnung 2OG links insgesamt 228000

Wohnung 1OG rechts insgesamt 168000 sehr große Terrasse 59qm

Wohnung 2OG rechts insgesamt 120000

## Lage

Pfalzfeld liegt sehr ruhig tief eingebettet in einer grünen Oase im wundervollen Hunsrück und gehört zum 1. Januar 2020 zur Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein mit insgesamt 25 Ortschaften. Pfalzfeld selbst hat zur Zeit insgesamt 615 Einwohner. Pfalzfeld hat vor Ort eine Grundschule sowie auch einen Kindergarten. Der Ort selbst ist etwa 1800 Meter von der Autobahn mit Autohof A61 entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt in Emmelshausen in unmittelbarer Nähe. Die grüne Umgebung mit Wäldern, Feldern und ausgewiesene Wanderwege sind für Freizeit und Erholung gedacht.

Der Ort Pfalzfeld verbindet ruhiges naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur

Ideal für Familie und Berufspendler

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



T



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Bauherrschaft Ralf Bauer  
 Babenhäuser Str. 114 A  
 63322 Rödermark  
 Objekt St. Goarer 10  
 56291 Pfalzfeld  
 Ersteller M. Eng. Abdulaziz Durbi  
 Söding 94  
 55128 Mainz  
 Aufgestellt 30.10.2023

Wohnfläche Gesamt m<sup>2</sup> 439,53  
 Wohnfläche Dachboden 54,94  
 Nutzfläche KG m<sup>2</sup> 54,94  
 Nutzfläche EG (Halle) m<sup>2</sup> 70,35

Grundlag: Wohnflächenverordnung  
 25.11.2003

Wohnfläch EG WE 1	
Raum	Fläche qm
Flur	14,86
Wohnzimmer	28,03
Küche	9,02
Kinder	14,61
Schlafzimmer	16,14
Bad	8,75
WC	1,85
Terrasse 16,77 x 50%	8,38
<b>Gesamtfläche</b>	<b>111,64</b>
Wohnfläche DG WE 5	
Raum	Fläche qm
Diele	3,4
Bad	9,11
Wohnfläche	18,9
Abstellraum	1,9
Schlafzimmer	13,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>46,61</b>

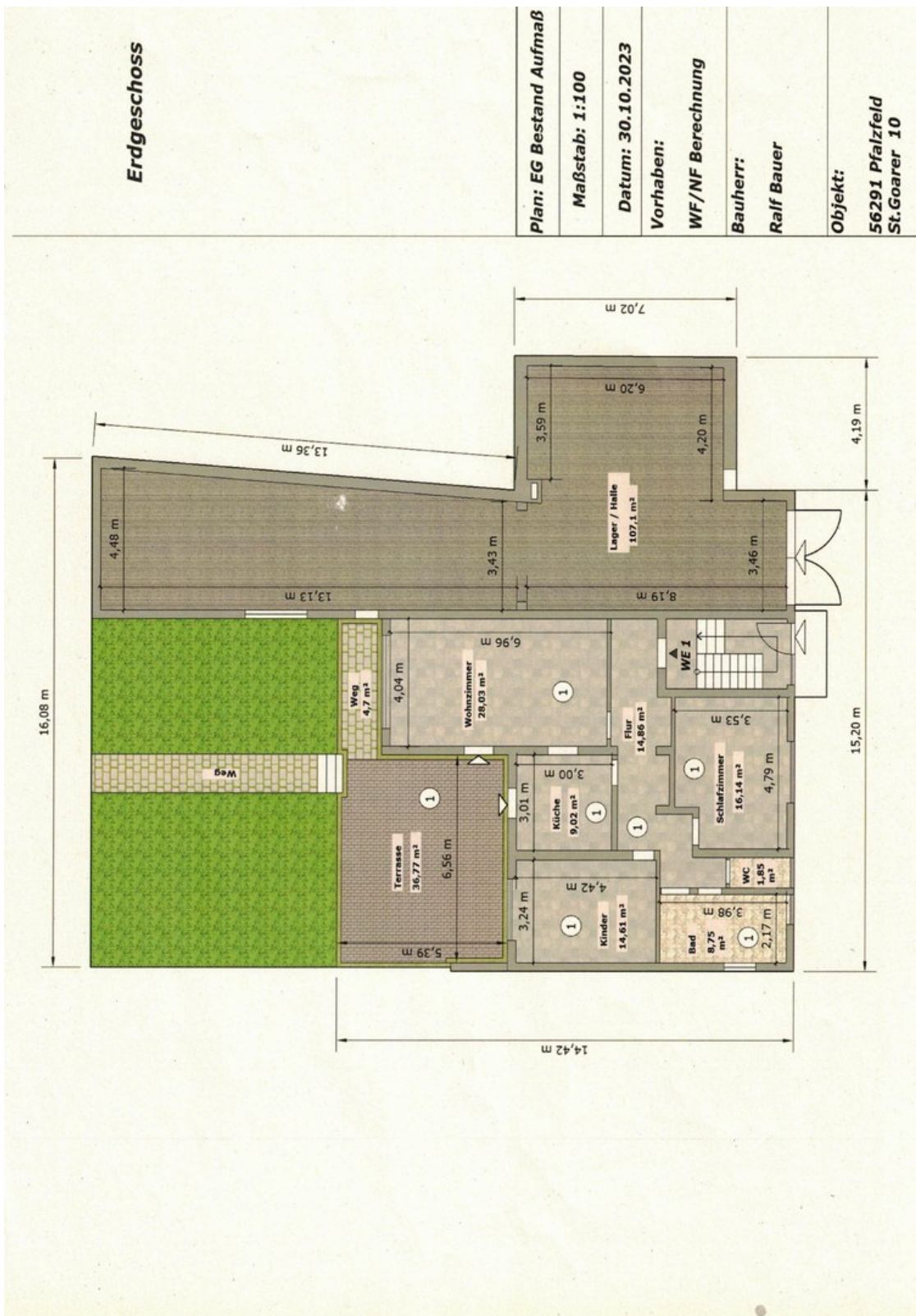
Wohnfläch OG WE 2	
Raum	Fläche qm
Flur	13,65
Wohnzimmer	26,09
Küche	9,68
Kinder	14,51
Schlafzimmer	15,91
Bad	8,47
WC	2,12
Balkon 13,26 x 50%	6,63
<b>Gesamtfläche</b>	<b>99,06</b>
Wohnfläche DG WE 4	
Raum	Fläche qm
Flur	15,59
Wohnzimmer	18,1
Küche	8,9
Kinder	14,75
Bad	7,84
WC	1,68
Schlafzimmer	16,9
Balkon x 50% 13,20	6,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>100,16</b>

Wohnfläche OG WE 3	
Raum	Fläche qm
Wohnküche	30,96
Kinder	5,37
Schlafzimmer	11,83
Bad	4,78
Terrasse 18,25 x 50%	9,12
<b>Gesamtfläche</b>	<b>62,06</b>
Dachboden	
Raum	Fläche qm
BR1	25,33
BR2	13,91
BR3	15,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>54,84</b>

Keller Nutzfläche	
Raum	Fläche qm
Flur	6,75
Luftraum 1	6,4
Luftraum 2	10,48
Technikraum	5,73
Kellerraum 1	11,66
Kellerraum 2	12,43
Kellerraum 3	15,9
<b>NF KG Gesamt</b>	<b>70,35</b>

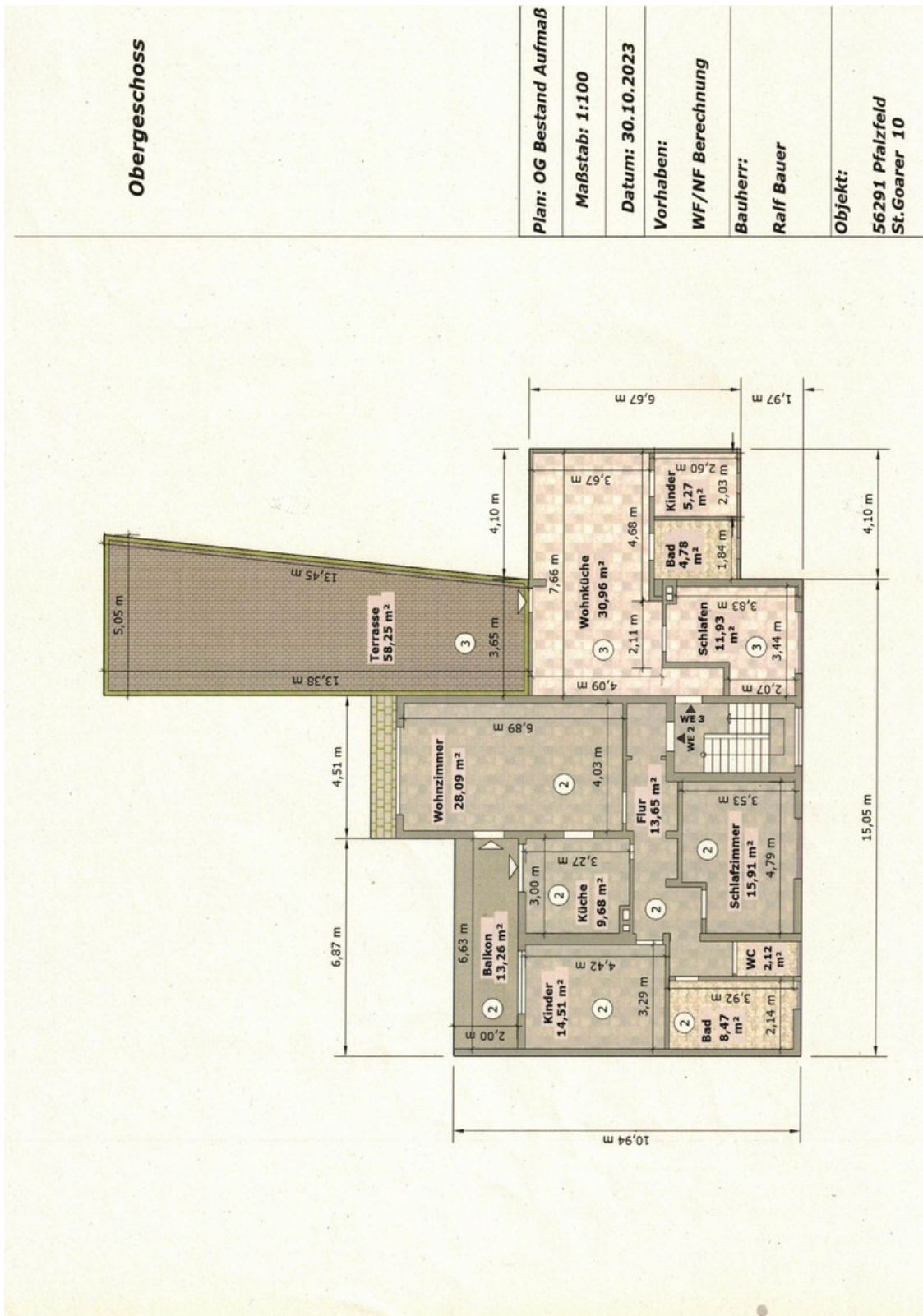
## Wohnraumberchnung

# Exposé - Grundrisse



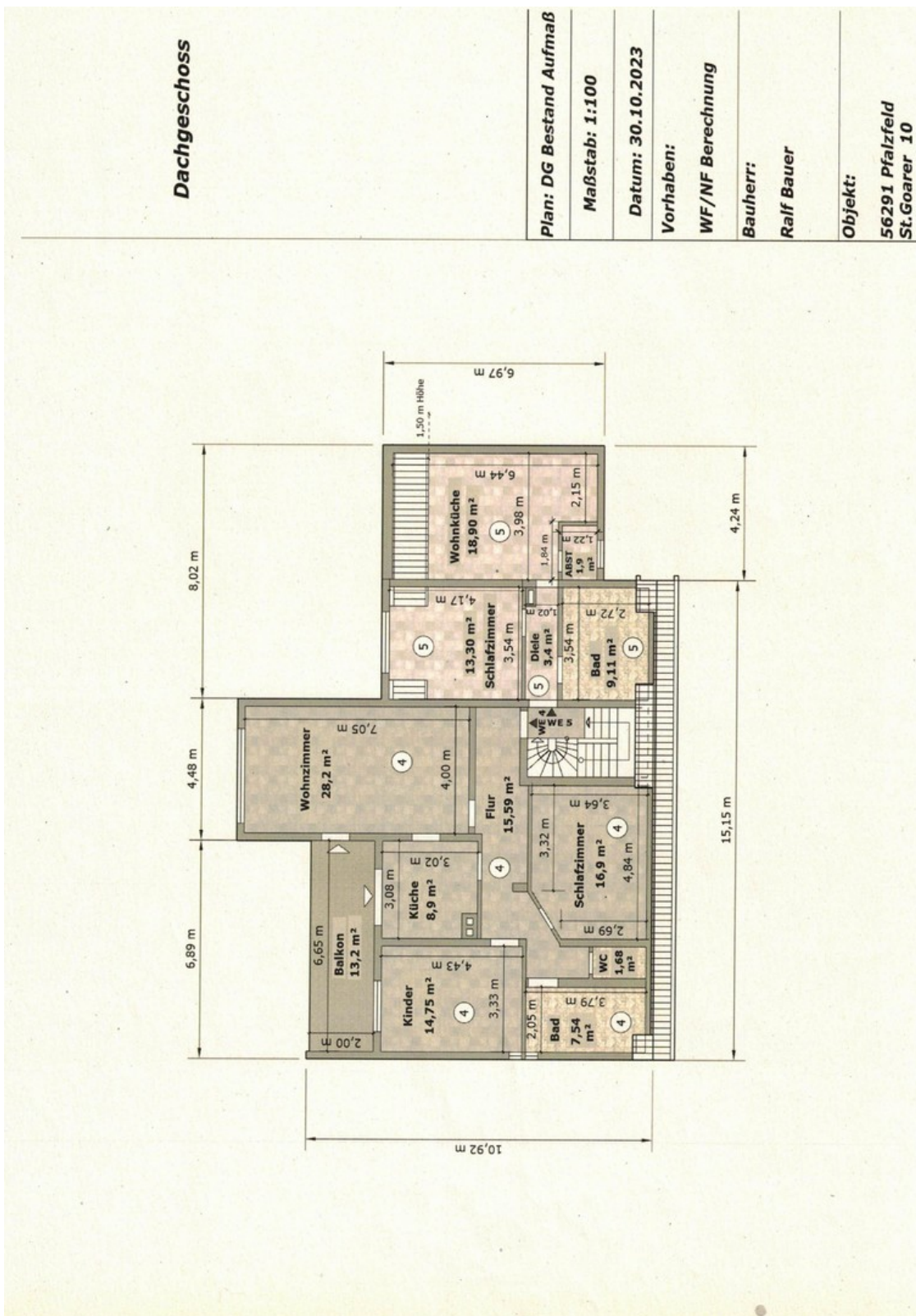
Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



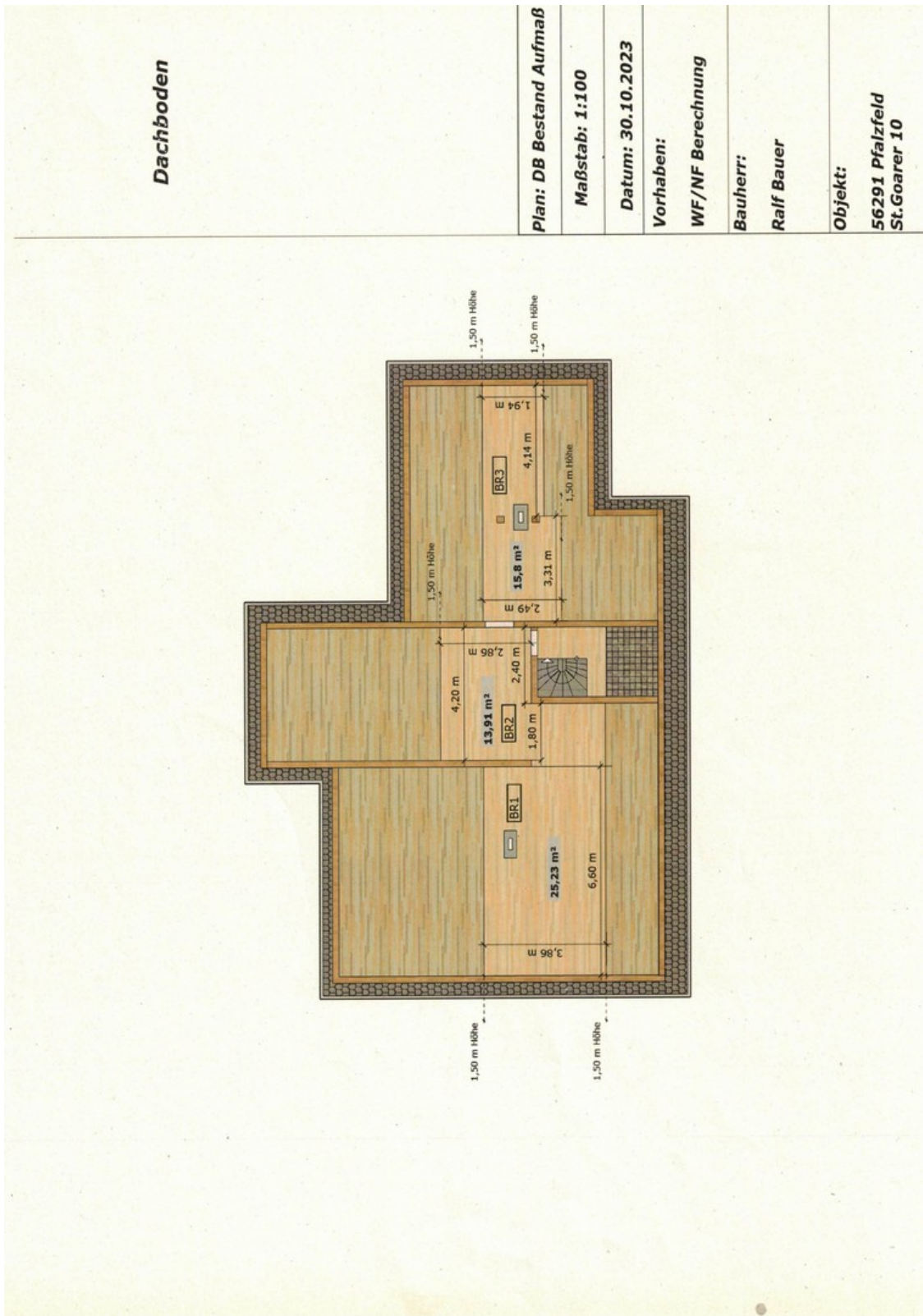
1 Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



2.Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Dachboden

# Exposé - Grundrisse

Objekt	63322 Hohenheim St. Guäver 13 56291 Pfalzfeld	Wohnfläche Dachboden	54,94	Grundlag: Wohnflächenverordnung 25.11.2003
Ersteller	M. Eng. Albrecht (Firma) Südring 94 55126 Mainz	Nutzfläche KG m <sup>2</sup>	54,94	
Aufgestellt	30.10.2023	Nutzfläche EG (Halle) m <sup>2</sup>	70,35	

Raum	Fläche qm
Flur	14,85
Wohnzimmer	28,03
Küche	9,02
Kinder	14,61
Schlafzimmer	16,14
Bad	8,75
WC	1,85
Terrasse 36,77 x 50%	18,38
<b>Gesamtfläche</b>	<b>111,64</b>

Raum	Fläche qm
Flur	13,65
Wohnzimmer	28,09
Küche	9,68
Kinder	14,51
Schlafzimmer	15,91
Bad	8,47
WC	2,12
Balkon 13,26 x 50%	6,63
<b>Gesamtfläche</b>	<b>99,06</b>

Raum	Fläche qm
Wohnküche	30,96
Kinder	5,27
Schlafzimmer	11,93
Bad	4,78
Terrasse 58,25 x 50%	29,12
<b>Gesamtfläche</b>	<b>82,06</b>

Raum	Fläche qm
BR1	25,23
BR2	13,91
BR3	15,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>54,94</b>

Raum	Fläche qm
Flur	6,75
Luft Raum 1	6,4
Luft Raum 2	10,48
Technikraum	5,73
Kellerraum 1	11,66
Kellerraum 2	12,43
Kellerraum 3	16,9
<b>NF KG Gesamt</b>	<b>70,35</b>

Raum	Fläche qm
Diele	3,4
Bad	9,11
Wohnküche	18,9
Abstellraum	1,9
Schlafzimmer	13,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>46,61</b>

Raum	Fläche qm
Flur	15,59
Wohnzimmer	28,2
Küche	8,9
Kinder	14,75
Bad	7,54
WC	1,68
Schlafzimmer	16,9
Balkon x 50% 13,20	6,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>100,16</b>

Wohnraumberechnung

Architectural floor plan of the basement (Kellergeschoß) showing four cellars (Keller 1-4), a laundry and drying room (Wasch- und Trockeneraum), and a central hallway (Flur). Dimensions are provided for various sections of the plan.

Objekt:	Pfalzfeld - Mehrfamilienhaus
Maßstab:	1:80 Etage: Keller-Geschoß
Maßeinheit:	cm Blatt: 1
Alle Maßangaben unter vorbehalt.	1 Blätter

Kellergeschoß