

# Exposé

## Einfamilienhaus in Germersheim

### Haus mit mediterranem Flair, großer Terrasse und Außenpool



Objekt-Nr. OM-449083

### Einfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Nadine Wagner

76726 Germersheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1970
Grundstücksfläche	390,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	193,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Pool & Terrasse in Germersheim

Im Herzen von Germersheim erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf ca. 360 m<sup>2</sup> Grundstück. Das ursprünglich ca. 1754 erbaute und 1970 erweiterte Anwesen bietet insgesamt ca. 240,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen – ideal für Familien.

Die Hauptwohnung (ca. 193,72 m<sup>2</sup>, 4–5 Zimmer) überzeugt mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Wohnküche, Loggia, Balkon sowie einer teilweise überdachten Dachterrasse mit Pool. Ein Kamin mit Wasserführung, teilweise elektrische Rollläden und eine hochwertige Biffar-Eingangstür unterstreichen die gehobene Ausstattung. Leitungen wurden zwischen 2010–2015 erneuert, Fassade 2010, Terrasse und Pool 2019. Stromleitungen wurden 2025 erneuert - sowie Heizung.

Ebenfalls wurden im Sommer 2025 Klimageräte eingebaut, auch ein neues Hoftor im Wert von 10.000 Euro wurde im Jahr 2025 erneuert, sodass man problemlos im Hof parken kann.

Die Einliegerwohnung (ca. 47,12 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer) mit separatem Zugang wurde 2025 renoviert und eignet sich ideal zur Vermietung oder als eigenständiger Wohnbereich.

Sommerküche, Innenhof, Abstellräume, Gartenhaus/Werkstatt sowie ein flexibel nutzbarer Outdoor-Bereich runden dieses besondere Angebot ab.

Eine seltene Gelegenheit mit historischem Charme und modernen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage.

## Ausstattung

Die Leitungen sowie die Heizung wurden 2025 erneuert.

Ebenfalls wurde das Hoftor im August 2025 eingebaut, sodass Parken im eigenen Hof kein Problem da stellt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Einliegerwohnung zur privaten Nutzung oder als Geschäftsraum.

## Lage

Die Immobilie ist sehr zentral aber dennoch ruhig gelegen.

Einkaufsmöglichkeit, wie Apotheke, Lebensmittel, Drogerie usw. sind 5 Minuten Fußweg entfernt.

Ebenfalls ist der Bahnhof nicht mal 10 Minuten weg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

