

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bellheim

### 2-3 ZKB im Loftstyle



Objekt-Nr. **OM-452451**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Immo Pfalz GmbH

76756 Bellheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Loft-Charakter in kernsaniertem 3-Parteienhaus in Bellheim

Zum Verkauf steht eine hochwertig kernsanierte Dachgeschosswohnung in einem gepflegten 3-Parteienhaus in ruhiger Lage von Bellheim.

Die Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Charme und eine durchdachte Raumaufteilung. Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie in einen offenen Loft-Bereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal als Arbeitsbereich, Gästezone oder Rückzugsort.

Ein echtes Highlight ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine Weitläufigkeit und Helligkeit ein modernes Wohngefühl vermittelt.

Das stilvolle Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen in eleganter Marmoroptik ausgestattet und verfügt sowohl über eine großzügige Dusche (ca. 1 m x 1 m) als auch über eine komfortable Badewanne – perfekt zum Entspannen.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Neue Etagenheizung (Baujahr 2026)

Separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Viele Dachflächenfenster der Marke Velux sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre

Eigener Stellplatz im Innenhof, erreichbar über eine große Unterführung

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, modernes Wohnen und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

## Ausstattung

Die Dachgeschosswohnung wurde im Zuge der umfassenden Kernsanierung mit großem Augenmerk auf Qualität, modernes Design und nachhaltigen Wohnkomfort ausgestattet. Es erwartet Sie ein nahezu neuwertiger Zustand auf aktuellem technischen Stand.

Der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch ein modernes Raumkonzept sowie eine helle, einladende Atmosphäre. Zahlreiche Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den besonderen Charakter des Dachgeschosses.

Über eine stilvolle innenliegende Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Loft-Bereich, der vielseitig nutzbar ist – ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort.

Das Badezimmer präsentiert sich hochwertig und zeitgemäß mit eleganten Fliesen in moderner Marmoroptik. Es verfügt über eine großzügige Dusche (ca. 1 m x 1 m) sowie eine komfortable Badewanne und bietet damit sowohl Funktionalität als auch Entspannung.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist die komplett erneuerte Elektrik im gesamten Gebäude, die nach neuesten Standards ausgeführt wurde und somit ein hohes Maß an Sicherheit und Zukunftsfähigkeit gewährleistet.

Die Beheizung erfolgt über eine neue Etagenheizung (Baujahr 2026), die eine effiziente und individuell regulierbare Wärmeversorgung ermöglicht.

Zusätzlichen Komfort bieten:

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Weiterer Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Hochwertiger, kernsanierter Gesamtzustand

Moderne, offene Grundrissgestaltung

Viele Dachflächenfenster (Velux) für optimale Lichtverhältnisse

Eigener Stellplatz im Innenhof

Zugang über großzügige Unterführung

Diese Ausstattung vereint moderne Technik, durchdachte Raumaufteilung und stilvolles Wohnen auf hohem Niveau.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Sonstiges

Impressum

Immopfalz GmbH

Schulstraße 8

76879 Essingen

Vertreten durch:

Jennifer & Tayfun Utku

Telefon: 01747714717

E-Mail: Immopfalz@t-online.de

## Lage

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in der beliebten Ortsgemeinde Bellheim im Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz. Bellheim überzeugt durch seine attraktive Mischung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur – ideal für Familien, Pendler und Kapitalanleger.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Banken sind im Ort vorhanden und schnell erreichbar.

Für Familien bietet Bellheim ein gutes Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten sowie einer Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer großer Vorteil dieser Lage. Über die nahegelegene Bundesstraße B9 erreichen Sie schnell die Städte Germersheim, Landau und Karlsruhe. Zudem verfügt Bellheim über einen eigenen Bahnhof mit Anbindung an den regionalen Bahnverkehr, wodurch auch Pendler eine komfortable Verbindung in die umliegenden Städte haben.

Auch in puncto Freizeit und Erholung hat die Lage einiges zu bieten: Die umliegende Natur mit Feldern, Wäldern und Radwegen lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Vereine und Freizeitangebote im Ort sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – ein idealer Standort für modernes Wohnen.

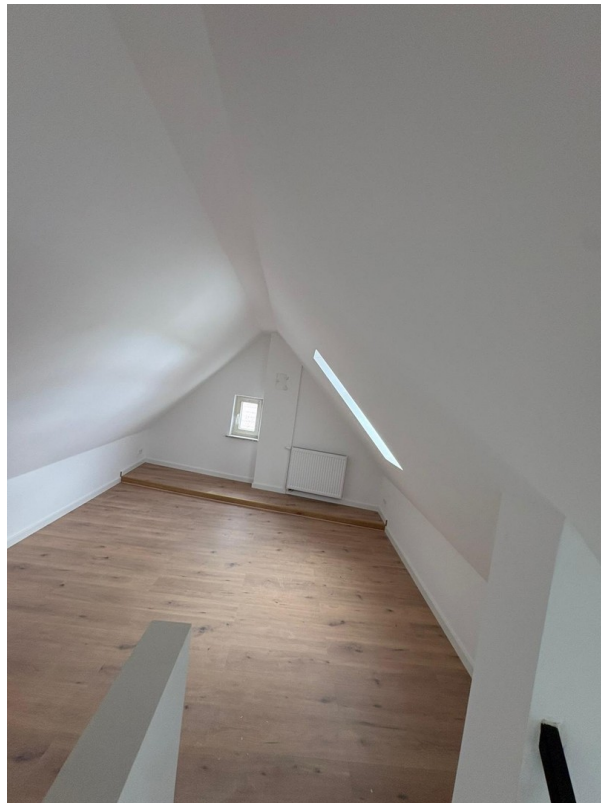
**Infrastruktur:**

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

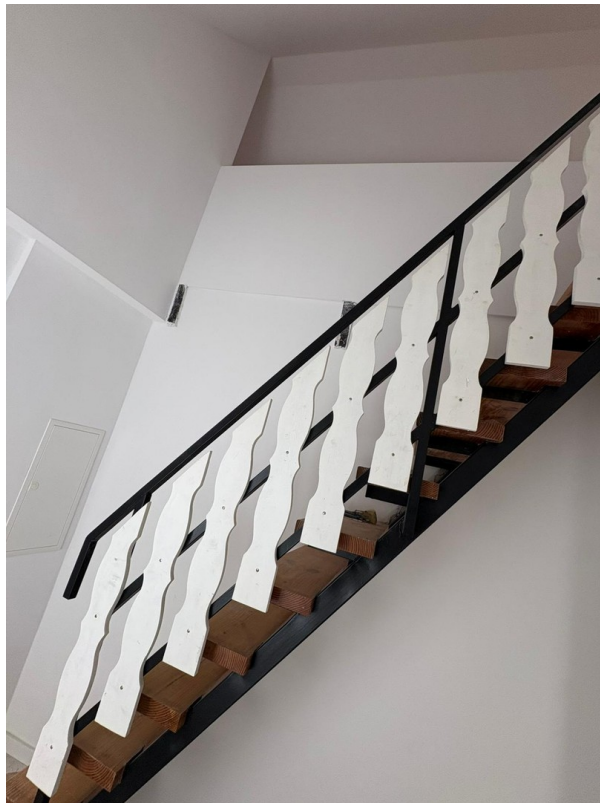
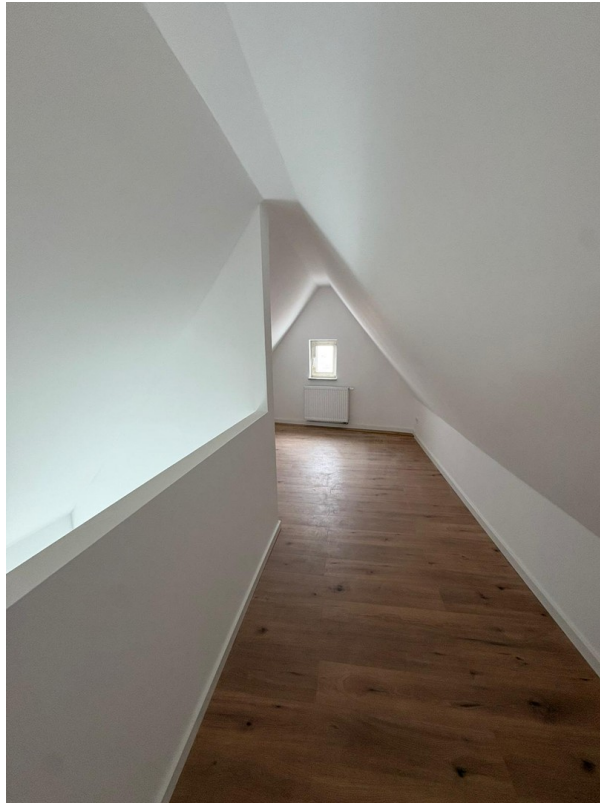
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Pläne

# Exposé - Grundrisse

