

# Exposé

## Einfamilienhaus in Alsenz

### Großzügiges Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. **OM-464290**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **125.000 €**

67821 Alsenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1967	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	375,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Hauptgebäude verfügt über große, helle Räume, die sich wie folgt aufteilen:

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Gastraum mit Verkaufsfläche der ehemaliger Bäckerei/ Café und eine Küche.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Tageslichtbad, sowie vier lichtdurchflutete Wohnräume, welche auf verschiedenste Art genutzt werden können.

Das 2. Obergeschoss beherbergt zwei helle und großzügig geschnittene Dachgeschossräume, welche sich ideal als Kinder- oder Jugendzimmer anbieten.

Der Dachstuhl ist über eine Leiter erreichbar und kann als Lagerfläche dienen.

Das Haupthaus ist voll unterkellert und bietet im Keller den Platz für die Ölzentralheizung und die dazugehörigen Öltanks. Darüberhinaus ist im Keller noch jede Menge zusätzlicher Stauraum vorhanden.

Die Nebengebäude (WC-Anlage ehem. Café und Backstube) eignen sich für diverse Zwecke wie Werkstätten, Lagerräume oder sogar zusätzlichen Wohnraum.

Für die Erholung im Grünen lädt das dazugehörige Kleingartengrundstück ein, welches in zwei Minuten fußläufig erreicht werden kann.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Ob als privates Wohnhaus, Gewerbeobjekt oder als Projekt für Investoren, die Möglichkeiten sind vielfältig.

## Ausstattung

Ausstattung

- \* Historisches ehemaliges Bäckerhaus mit Café und Nebengebäuden
- \* Zentrale Lage im Ortskern mit kurzen Wegen zu Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Kita und Schulen
- \* Großzügiger Gastraum mit ehemaliger Verkaufsfläche und Küche im Erdgeschoss
- \* Vier helle Wohnräume im 1. Obergeschoss
- \* Tageslichtbad
- \* Zwei großzügige Dachgeschossräume im 2. Obergeschoss
- \* Dachboden als zusätzliche Lagerfläche nutzbar
- \* Vollunterkellertes Haupthaus
- \* Ölzentralheizung mit Öltankanlage
- \* Umfangreiche Keller- und Abstellflächen
- \* Nebengebäude (ehemalige Backstube und WC-Anlage) mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Zusätzliche Nutzflächen für Lager, Werkstatt oder Ausbauprojekte
- \* Separates Kleingartengrundstück in fußläufiger Entfernung
- \* Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Gewerbe oder Kapitalanlage
- \* Renovierungsbedürftiger Zustand mit großem Entwicklungspotenzial

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die dargestellten Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen und wurden teilweise unter Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt. Sie stellen unverbindliche Gestaltungsvorschläge dar und begründen keinen Anspruch auf die tatsächliche Ausführung, Umsetzbarkeit oder das spätere Erscheinungsbild.

## Lage

Leben in einer malerischen Gemeinde im Herzen des Pfälzer Berglandes.

Im Ortskern befindet sich das geschichtsträchtige Anwesen, ein ehemaliges Bäckerhaus und Café mit verschiedenen Nebengebäuden.

Das Anwesen bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Alle wichtigen Einrichtungen wie Kita, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.

Für die Erholung im Grünen lädt das dazugehörige Kleingartengrundstück ein, welches in zwei Minuten fußläufig erreicht werden kann.

Trotz der ländlichen Lage ist die Immobilie gut erreichbar und bietet die Möglichkeit, ein ruhiges und dennoch gut vernetztes Leben zu führen.

Die Ortsgemeinde Alsenz liegt im landschaftlich reizvollen Pfälzer Bergland und gehört zur Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land. Der Ort verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort oder in kurzer Entfernung erreichbar. Hierzu zählen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte, Schulen, Ärzte sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote. Der Bahnhof Alsenz bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Die nahegelegenen Städte Kaiserslautern, Bad Kreuznach und Rockenhausen sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Über die Autobahnen A63 und A6 besteht zudem eine gute Anbindung an die Ballungsräume Rhein-Main, Ludwigshafen/ Mannheim und Saarbrücken.

Die reizvolle Umgebung mit Wäldern, Wander- und Radwegen macht Alsenz zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber, Familien und alle, die die Ruhe des ländlichen Raums schätzen, ohne auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	402,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



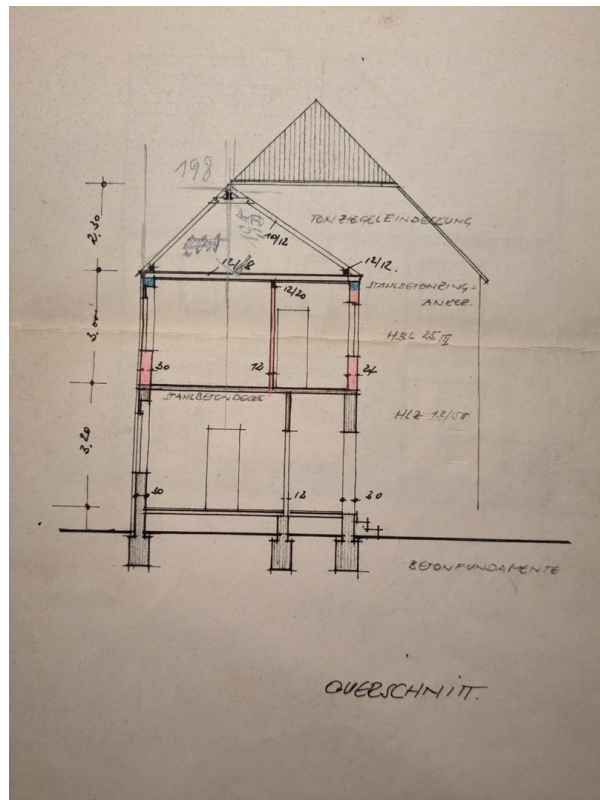
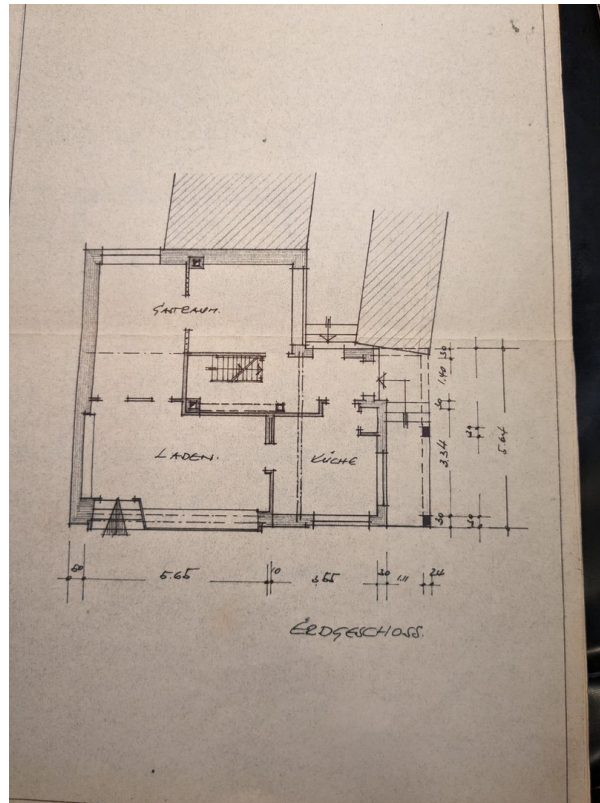
# Exposé - Galerie



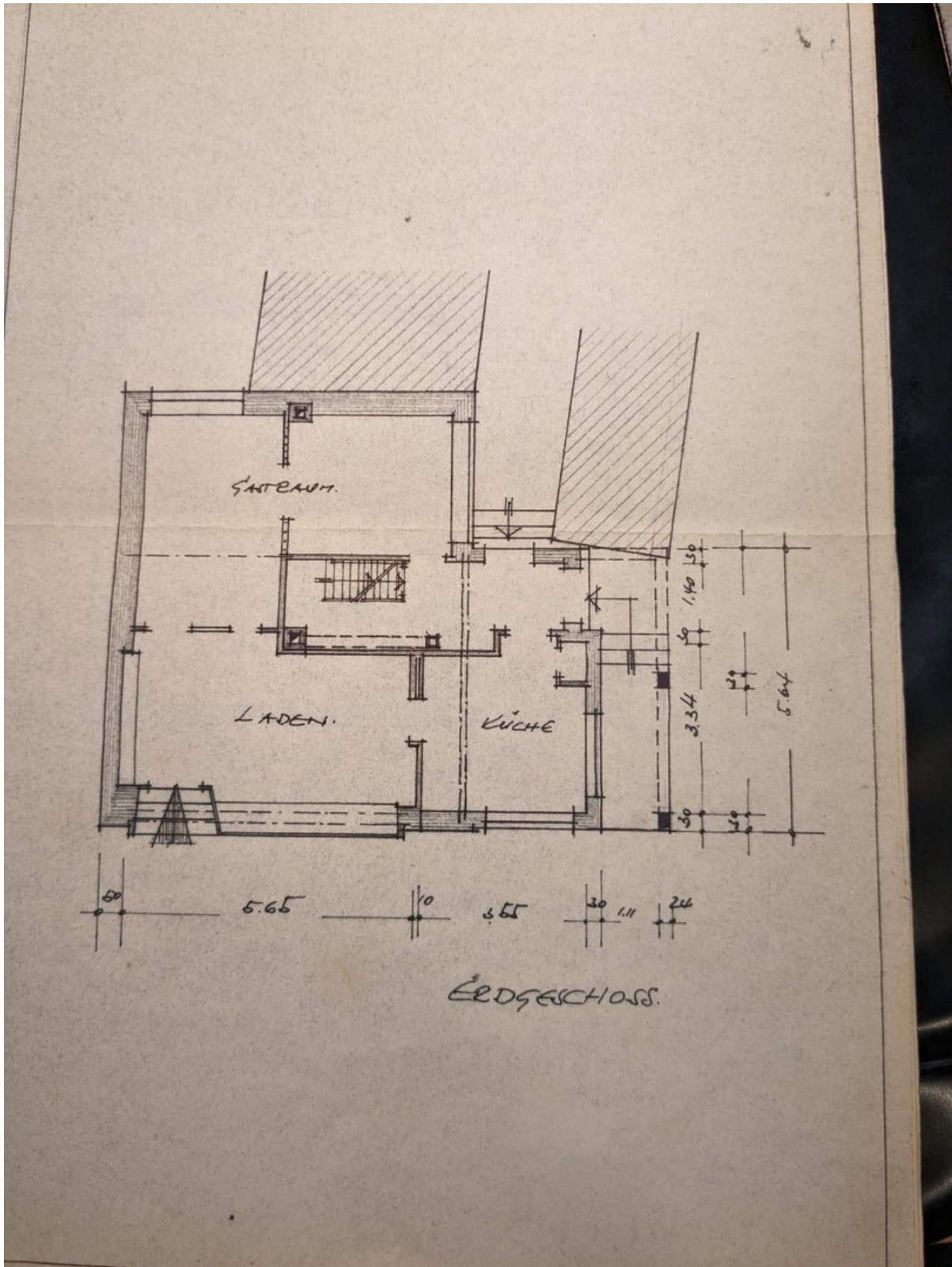
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



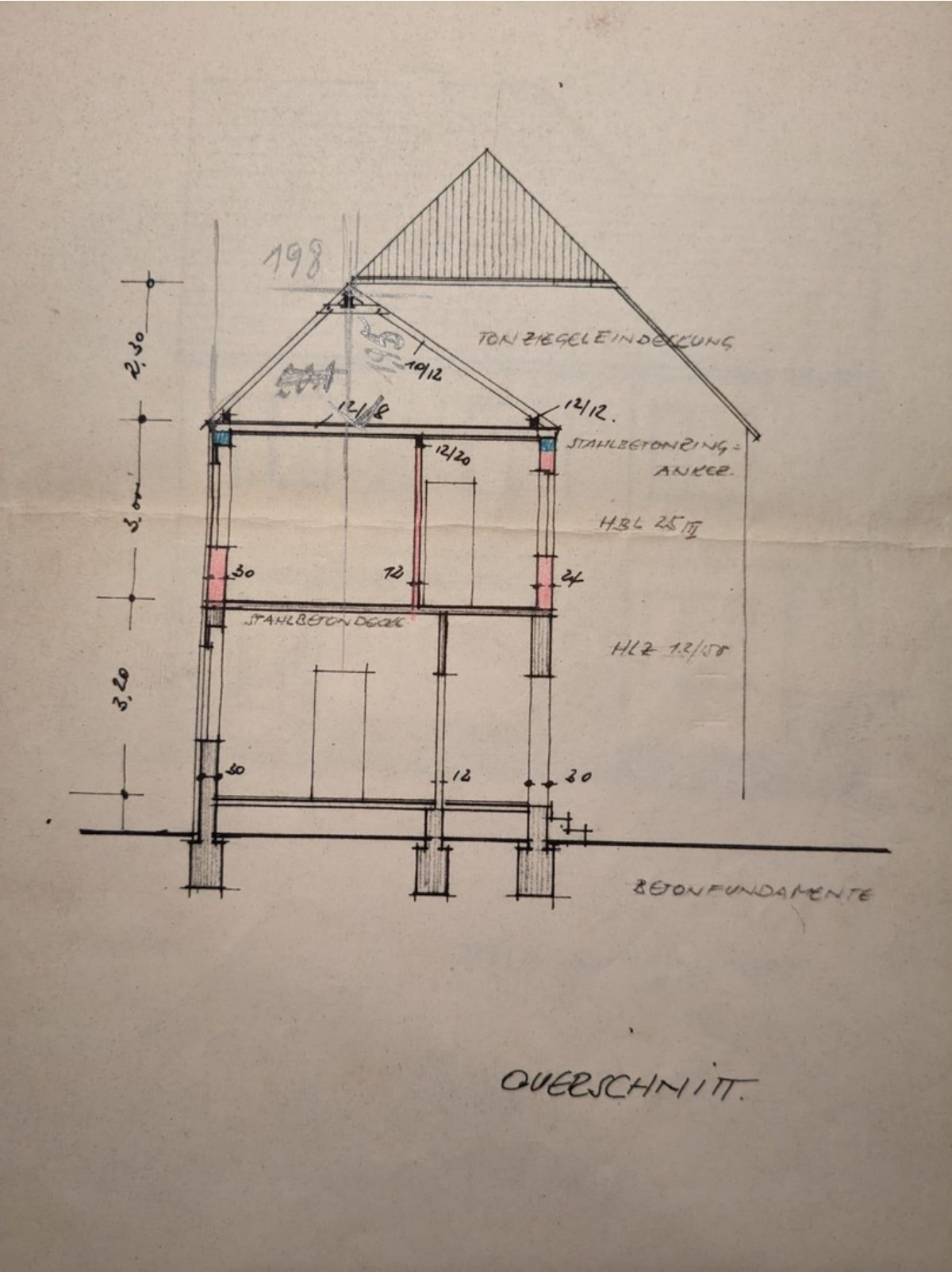
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

