

# Exposé

## Einfamilienhaus in Böchingen

**Modern saniertes Einfamilienhaus mit Designausbau & überdachter Terrasse – sofort bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-470149

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Weis

76833 Böchingen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll und hochwertig modernisierte Einfamilienhaus in Böchingen überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, durchdachtem Grundriss und stilvollem Innenausbau. Das Haus wurde zwischen 2020 und 2022 umfassend saniert und bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein sofort bezugsfertiges Zuhause zum Wohlfühlen.

Besonders hervorzuheben sind die maßgefertigte Schreinerküche, zahlreiche Einbauschränke sowie die geschützte, überdachte Terrasse als private Rückzugsoase.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und

Dachgeschoss und bietet insgesamt 5 helle und klimatisierte Zimmer, Tageslichtbad, Gäste-WC, Designerküche sowie großzügige und funktionale Nebenflächen.

Im Zuge der umfassenden Sanierung (2020–2022) wurden zentrale Gewerke wie Dach, Heizung, Innenausbau, Küche und Badezimmer vollständig erneuert. Außerdem wurden zwei Klimaanlage sowie ein Balkonkraftwerk ergänzt.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und sorgt mit Holzelementen für eine gemütliche und stilvolle Atmosphäre.

Die überdachte Terrasse fungiert als geschützter Außenbereich und erweitert den Wohnraum ganzjährig nach draußen – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Hochwertige Eichenparkettböden sowie eine moderne Holzterasse unterstreichen den eleganten Charakter des Hauses, genauso wie das moderne Tageslichtbad mit seiner großen ebenerdigen Dusche.

Die drei hellen Zimmer im 1.OG können flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden und bestechen durch eine effiziente Raumaufteilung.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein gemütlich gestalteter Wohn- und Schlafbereich, der zusätzlichen Raum für individuelles Wohnen bietet.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

## Ausstattung

- neue Heizungsanlage (2020)
- Dacheindeckung inklusive Isolierung (2020)
- Balkonkraftwerk (2024)
- neues Badezimmer (2021)
- Schreinerküche (2021)
- neue Haustür
- neues Hoftor
- neue Parkettböden und Holzterasse
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Klimatisierung auf 2 Etagen
- großer Technikraum mit Abstellfläche
- zahlreiche Einbauschränke

- sofort bezugsfertig

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in Böchingen im Landkreis Südliche Weinstraße – einer ruhigen, dörflich geprägten Wohnlage mit direkter Nähe zur Natur. In Böchingen selbst befinden sich eine große Parkanlage mit Spielplatz, Kindergarten, Bäcker und Winzerstube, die fußläufig erreichbar sind, genauso wie der Pfälzer Wald. Gleichzeitig ist die nur 5km entfernte Stadt Landau gut mit ÖPNV oder dem Rad erreichbar, wo sich weiterführende Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeit und Restaurants befinden.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt im Umfeld der Immobilie.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,94 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich 1

# Exposé - Galerie



Wohnbereich 2



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitszimmer 1

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Hof 1



Hof 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht 2