

# Exposé

## Einfamilienhaus in Beindersheim

### Modernisiertes Familienhaus mit Pool, Sauna, Smart Home & PV-Anlage



Objekt-Nr. OM-471620

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Tim Amling

Beethovenstr 10  
67259 Beindersheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	612,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus in Beindersheim mit ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 612 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet 7 Zimmer, 2 Badezimmer, ein Gäste-WC, Keller- und Nutzflächen sowie eine Garage. Durch die großzügige Raumstruktur eignet sich das Haus besonders für Familien, Mehrpersonenhaushalte oder die Kombination aus Wohnen und Home-Office.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1963 errichtet und 1969 erweitert. In den vergangenen Jahren erfolgte eine umfassende technische und optische Modernisierung. Dabei wurden wesentliche Gewerke erneuert und die Immobilie auf einen modernen Wohnstandard gebracht. Die vorhandene Raumaufteilung verbindet klassische Einfamilienhausstruktur mit zeitgemäßer Nutzung: Wohnen, Arbeiten, Schlafen, Ankleide, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbybereiche lassen sich flexibel organisieren.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der technischen Modernisierung. Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Smart-Home-Bus-System, LAN-Infrastruktur, dezentrale Lüftung und intelligente Heizungssteuerung bilden ein modernes Gesamtkonzept. Die Immobilie hebt sich dadurch deutlich von vielen klassischen Bestandsobjekten ab.

Auch der Außenbereich ist hochwertig nutzbar gestaltet. Zur Ausstattung gehören eine betonierte Terrasse, ein einglassener und überdachter Salzwasserpool, eine Gartensauna, eine Sitzecke sowie ein fest installiertes Gardena-Bewässerungssystem. Dadurch entsteht ein funktionaler Außenbereich mit Freizeit- und Erholungswert.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie ist auf moderne Gebäudetechnik, Energieeffizienz, Wohnkomfort und technische Infrastruktur ausgerichtet. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem die Wasserleitungen sowie die Elektroinstallation inklusive Elektroschrank erneuert. Ergänzt wird dies durch eine im gesamten Haus verlegte LAN-Infrastruktur sowie ein Smart-Home-Bus-System zur Steuerung von Beleuchtung, Rollläden und Heizungsregelung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe. In Kombination mit der Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2023 mit ca. 11,2 kWp Leistung und Hybrid-Wechselrichter entsteht ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Die Verbindung aus Wärmepumpe, PV-Anlage und intelligenter Gebäudesteuerung reduziert die Abhängigkeit von steigenden Energiekosten und unterstützt eine zeitgemäße Nutzung der Immobilie.

Ein zentraler Bestandteil des Wohnkomforts ist die Lehm-Deckenheizung mit intelligenter Einzelraumsteuerung. Jeder Raum verfügt über eigene Temperaturfühler und kann separat geregelt werden. Die Deckenheizung erzeugt überwiegend Strahlungswärme und vermeidet dadurch das typische Empfinden trockener Heizluft. Gemeinsam mit den dezentralen Lüftungssystemen trägt dies zu einem angenehmen Raumklima und zur Wohngesundheit bei.

Zur weiteren Ausstattung gehören 3-fach verglaste Fenster mit Raffstores, eine neue Haustür, hochwertige Bodenbeläge, Strukturputz-Wände, Türen mit erhöhtem Durchgangsmaß von 2,13 m sowie eine hochwertige Einbauküche. In den Wohnräumen wurden umlaufende LED-Lichtleisten integriert, die per Smart-Home-Steuerung beziehungsweise Hue-App bedient werden können.

Für zusätzliche Sicherheit sind vier Außenkameras installiert, jeweils zwei im vorderen und zwei im rückwärtigen Bereich. Neher-Fliegengitter, Kellerflächen und Garage ergänzen die Ausstattung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Beindersheim, einer gewachsenen und überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Gemeinde im Rhein-Pfalz-Kreis zwischen Frankenthal, Ludwigshafen und Grünstadt.

Der Standort verbindet ruhiges Wohnen mit guter infrastruktureller Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Städten und Gemeinden kurzfristig erreichbar.

Durch die Nähe zur B9 sowie die Anbindung an die Autobahnen A6 und A61 bestehen gute Verbindungen in Richtung Ludwigshafen, Mannheim, Kaiserslautern und Rhein-Main-Gebiet. Dadurch eignet sich der Standort insbesondere für Berufspendler mit Arbeitsplatz im Rhein-Neckar-Raum.

Die Wohnlage innerhalb der Gemeinde ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer ruhigen Nachbarschaftsstruktur. Gleichzeitig bietet die Umgebung kurze Wege in Grün- und Freizeitbereiche.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und der Nähe zu wirtschaftsstarken Regionen macht den Standort insbesondere für Familien und hybride Arbeitsmodelle attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,81 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Zimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gäste Wc

# Exposé - Galerie



Bad



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Zimmer

# Exposé - Galerie



Außen



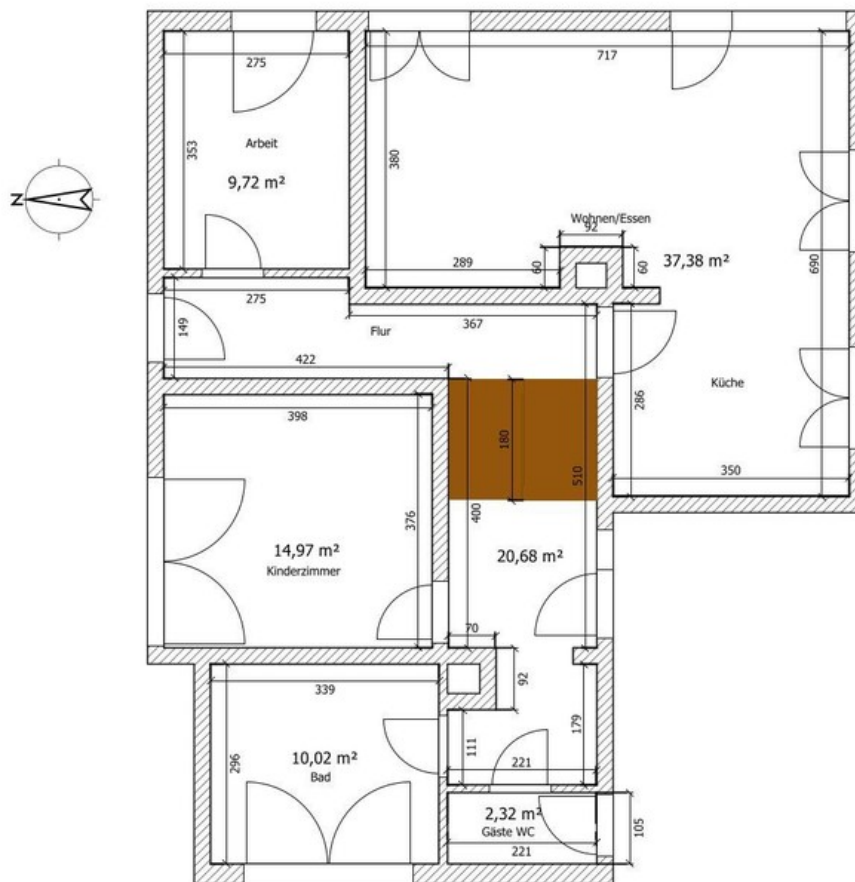
Außen

# Exposé - Galerie



Außen

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

