

Exposé

Zweifamilienhaus in Steinwenden

**Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung,
neuer Gasheizung & PV Anlage**



Objekt-Nr. OM-473950

Zweifamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
David

66879 Steinwenden
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	594,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	275,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, PV-Anlage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Zum Verkauf steht ein großzügiges und modernisiertes Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und ca. 275 m² Wohnfläche auf einem 594m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und bietet dadurch ein angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr. Sie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem eine neue Buderus-Gaszentralheizung (2026) eingebaut, hochwertige Vinylböden verlegt sowie drei Badezimmer modernisiert. Die 13,9-kWp-Photovoltaikanlage mit bestehendem Einspeisevertrag (Laufzeit voraussichtlich bis 2032) erzielt derzeit Einnahmen von rund 274 € monatlich.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche und Zugang zum beheizbaren Wintergarten mit Blick in den Garten. Außerdem befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer bzw. Büro, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein separates Gäste-WC.

Im Dachgeschoss stehen weitere Zimmer, ein modernisiertes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, ein praktischer Abstellraum sowie eine überdachte Loggia zur Verfügung, die von zwei Zimmern aus begehbar ist.

Die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss verfügt über einen Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Küche und ein modernisiertes Badezimmer. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein separater Heizungsraum sowie ein Hauswirtschafts- und Waschraum mit drei Waschmaschinenanschlüssen und ausreichend Platz zum Trocknen der Wäsche.

Ein besonderer Vorteil: In allen drei Etagen sind Küchenanschlüsse vorhanden. Dadurch bestehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Vorbehaltlich der baurechtlichen Voraussetzungen könnte auch eine weitere Aufteilung der oberen Wohnbereiche geprüft werden.

Abgerundet wird das Angebot durch einen gepflegten Garten, eine Terrasse, eine überdachte Loggia sowie zwei Stellplätze direkt am Haus.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Einliegerwohnung, Photovoltaikanlage, neuer Heiztechnik und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv

Ausstattung

Neue Buderus-Gaszentralheizung (2026), 13,9-kWp-Photovoltaikanlage mit bestehendem Einspeisevertrag, drei modernisierte Badezimmer, Gäste-WC, hochwertige Vinylböden, Einbauküche, beheizbarer Wintergarten, Loggia, Terrasse, Garten, zwei Stellplätze sowie Küchenanschlüsse auf allen drei Etagen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis zum Energieausweis: Der vorliegende Energiebedarfsausweis wurde vor dem Einbau der neuen Buderus-Gaszentralheizung erstellt und ist weiterhin gültig. Durch den Austausch der Heizungsanlage ist von einer verbesserten energetischen Situation gegenüber den Angaben im Energieausweis auszugehen. Ein neuer Energieausweis wurde bislang nicht erstellt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse. Die naturnahe Lage bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Gleichzeitig sind Ramstein-Miesenbach, Landstuhl und Kaiserslautern in kurzer Fahrzeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in den umliegenden Ortschaften. Durch die Nähe zur Air Base Ramstein ist die Immobilie zudem sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	182,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



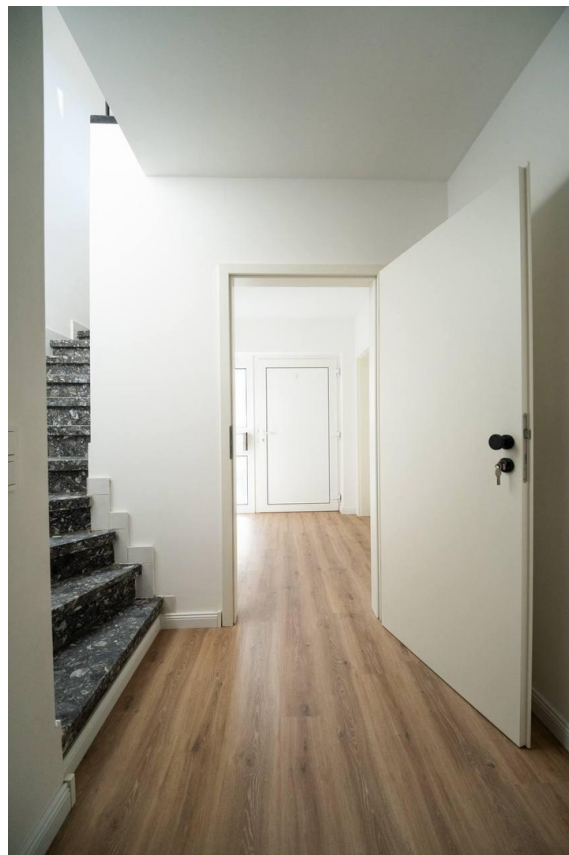
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

