

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Grünstadt

### Zweifamilienhaus (Mehrgenerationenhaus) mit großem Wintergarten, Sauna, Whirlpool - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. **OM-303725**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **599.700 €**

Mobil: 0171 2168800

67269 Grünstadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	408,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	472,88 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	160,44 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein 2-Familien-Haus (Mehrgenerationen-Haus) mit großer Galerie, Whirlpool, Sauna, freistehender Badewanne im Kaminzimmer und großem Wintergarten für nur 1268 € pro qm.

Im Eingangsbereich gibt es einen Billard- und Tischfußballraum mit Bar, dann folgt ein Fitnessstudio und mehrere Zimmer.

Im Keller wartet ein großes Malatelier und ein Pizzaofen mit offenem Kamin auf neue Liebhaber; ebenso eine große Werkstatt für den Hobbybastler.

Im 1. OG ist ein großes Wohnzimmer für besondere Anlässe mit über 50 qm, eine große Küche, ein Kaminzimmer mit Sauna und freistehender Badewanne und weitere Zimmer.

Ein kleiner, von außen uneinsehbarer Garten mit Weinreben und kleinen Bäumen (Red Robin, Overeynden) und bewohnten Vogelnestern, liegt vor dem Eingangsbereich.

## Ausstattung

Eine neue, komplette zentrale Gasheizung (Buderus GB212 mit 28kW und Warmwasserspeicher) ist vom Mai 2024, also "ofenfrisch"...

Zusätzlich gibt es 2 offene Kamine für romantische Stunden, und derzeit nicht benutzte Öfen in mehreren Zimmern für Notzeiten (man weiß ja nie...). Das Haus wurde 1971 und 1991 umgebaut und angebaut und 2014 und 2023 teilweise neu renoviert und saniert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Haus ist mit seinen 472,88 qm Wohnfläche, seinem großem Wintergarten und einer Empore (Innen-Galerie), ein mehr als geräumiges Mehrgenerationenhaus – man liebt es oder man ist minimalistischer Einzelgänger...

Als Junggeselle erscheint es einem vielleicht zuerst etwas groß, aber für ein Ehepaar mit Kindern oder gar für eine 3- oder 4-Generationen-Familie ideal.

Nochmal zusammengefasst:

- 2 Außenbalkone und ein Innenbalkon
- Großer Wintergarten mit 6 Meter hoher Palme und Avocado-Baum und 3-3,50 Meter hohen Kakteen (Regenwasser wird in die Regentonne des Wintergartens geleitet)
- eine Galerie-Terrasse mit Whirlpool, Entspannungs- und Pflanzenbereich
- Ein Eingangsraum mit 8 ft (8 Fuß) Billard-Tisch und Kicker und Bar
- 3 Bäder (3 mit Badewanne, eines mit zusätzlicher Dusche und Bidet)
- 1 Gäste-WC
- 1 größere Küche im 1.OG, 1 Wintergartenküche, 1 Pantry
- große 30 qm Garage, auch als großer Vorrats- und Stauraum nutzbar (2 Stellplätze vor der Garage verwendbar)
- Im Souterrain ist eine ehemalige Backstube mit Pizzaofen und einem offenen Kamin (zurzeit als Mal-Atelier genutzt) und im Nebenzimmer eine große Werkstatt

- 11 Zimmer (inkl. ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Doppelzimmer, ein Kaminzimmer und ein Wohnzimmer mit über 50 qm im 1. OG und einem großen Bibliotheks- und Büroraum im Dachgeschoss)
- Vom Bibliotheksraum geht es durch eine Glastür in einen begehbaren Speicher (mit Vorraum), der als Stauraum viel Platz bietet
- Garten mit Reben, Ziersträuchern und zeitweilig bewohnten Vogelnestern
- Tagsüber Glockenspiele zweier sehr nah gelegener Kirchen
- Ein kleineres Flachdach, welches als Dachgarten ausgebaut werden könnte
- Montierte Satellitenschüssel auf dem Dach mit Anschlüssen in 5 Zimmern, in zwei weiteren Zimmern Kabelempfang
- ... und last not least: eine nagelneue Gasheizung, Einbau Mai 2024

Unser günstiges Verkaufsangebot: 599.700 € (1.268 € pro qm).

Ein ca. 60 qm großes Glasdach über dem bepflanzten Wintergarten tröpfelt etwas (nur bei Starkregen) und könnte an 3-4 Stellen noch abgedichtet werden.

Das Finanzamt hat das Objekt auf 712.700 € bewertet.

Keine Maklergebühr, da Privatverkauf.

Zu den Energiekosten:

Letztes Jahr wurde an Vorauszahlung für Wasser, Strom und Gas monatlich insgesamt 510 € bezahlt und Ende des Jahres gab es eine Rückzahlung des Guthabens in Höhe von 1070 €. 2024 liegen die monatlichen Abschlagszahlung von Wasser, Strom und Gas bei insgesamt 449 €. Bei den Abschlagszahlungen entfallen auf

Strom: 148 €

Gas: 248 €

Wasser/Abwasser: 53 €

Da aber die nagelneue Gasheizung vom Mai 2024 effizienter arbeitet, erwarten wir bei der Jahresabrechnung für 2024 ebenso ein weiteres Guthaben bei Gas.

Warum wollen wir als Ehepaar dieses tolle Haus verkaufen?

Kurz vor der Rente stehend, wollen wir uns nun etwas Kleineres suchen... Aber die vielen Jahre, die wir hier mit 3 Generationen gelebt hatten, haben wir genossen...

Es ist ein Haus, welches für eine Familie mit Kindern oder als Mehrgenerationenhaus geeignet ist; oder für ein Ehepaar mit viel Platzbedarf...

## Lage

Das Haus ist in der zentralsten Lage des Leininger Landes, direkt im Herzen von Grünstadt gelegen (beim Luitpoldplatz), und doch versteckt.

Innerhalb 1 - 5 Minuten zu Fuß erreichen sie alles, was Sie benötigen, vom Supermarkt, Eisdiele, Restaurants, über Apotheke, Ärzte, Rathaus, Baumarkt, Kindergarten, Schulen, Musikschule, Konzertraum, Busstationen, Bahnstation und der Polizei...

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

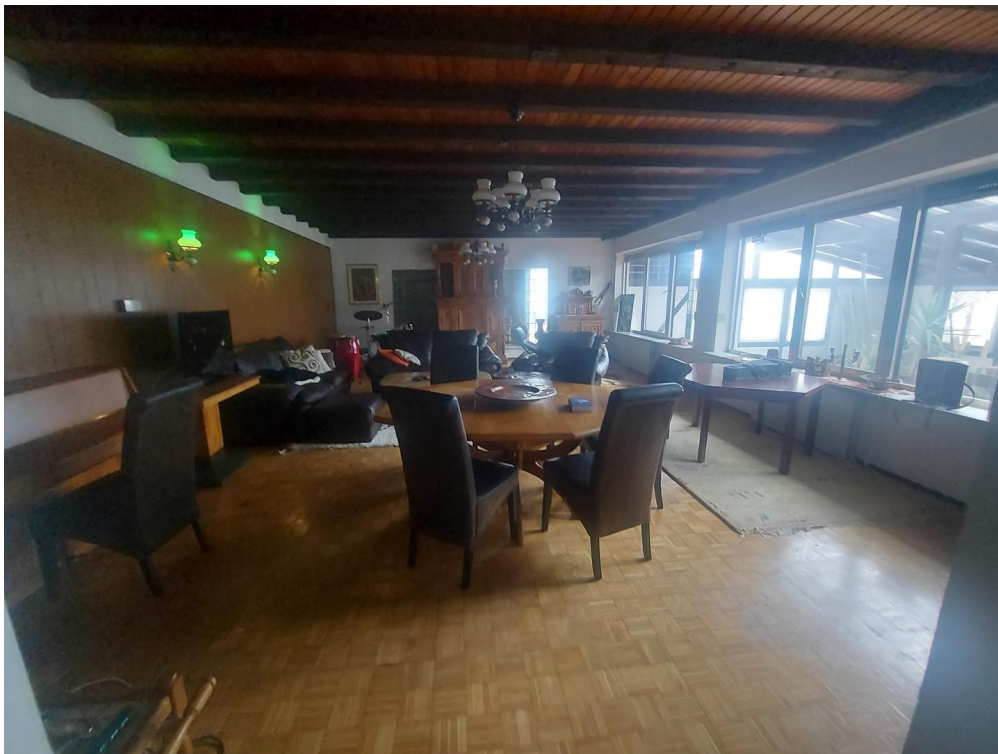


Eingangsfrent vom Garten

# Exposé - Galerie



Billardraum zum Wintergarten

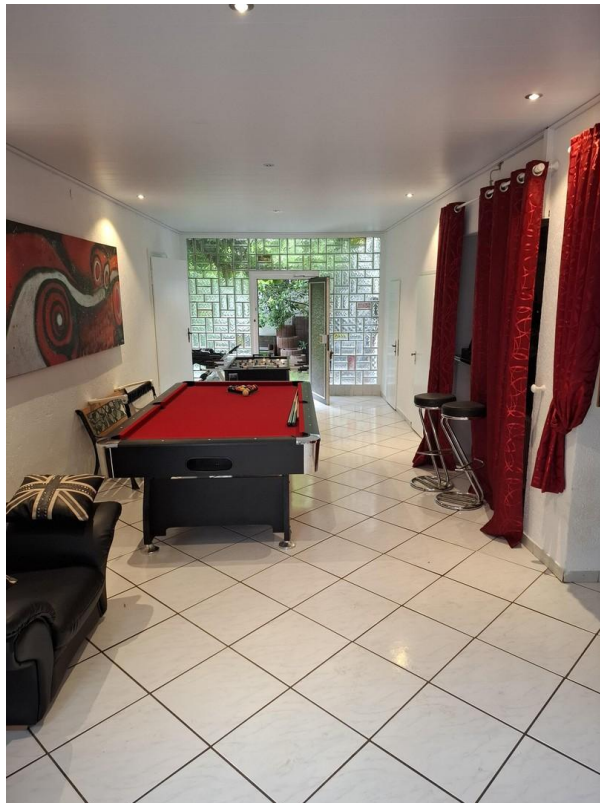


Wohnzimmer (51,5 qm)

# Exposé - Galerie



großer überdachter Wintergarten



Billardraum zum Garten

# Exposé - Galerie



Blick von der Bar



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Fitnessraum



Innenbalkon



# Exposé - Galerie



Galerie mit Whirlpool



Blick von Küche zur Galerie

# Exposé - Galerie



Doppelzimmer (unterer Teil)



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Außenbalkon vom Kaminzimmer



Saunabereich mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Bidet



Blick vom Wohnz. zur Galerie

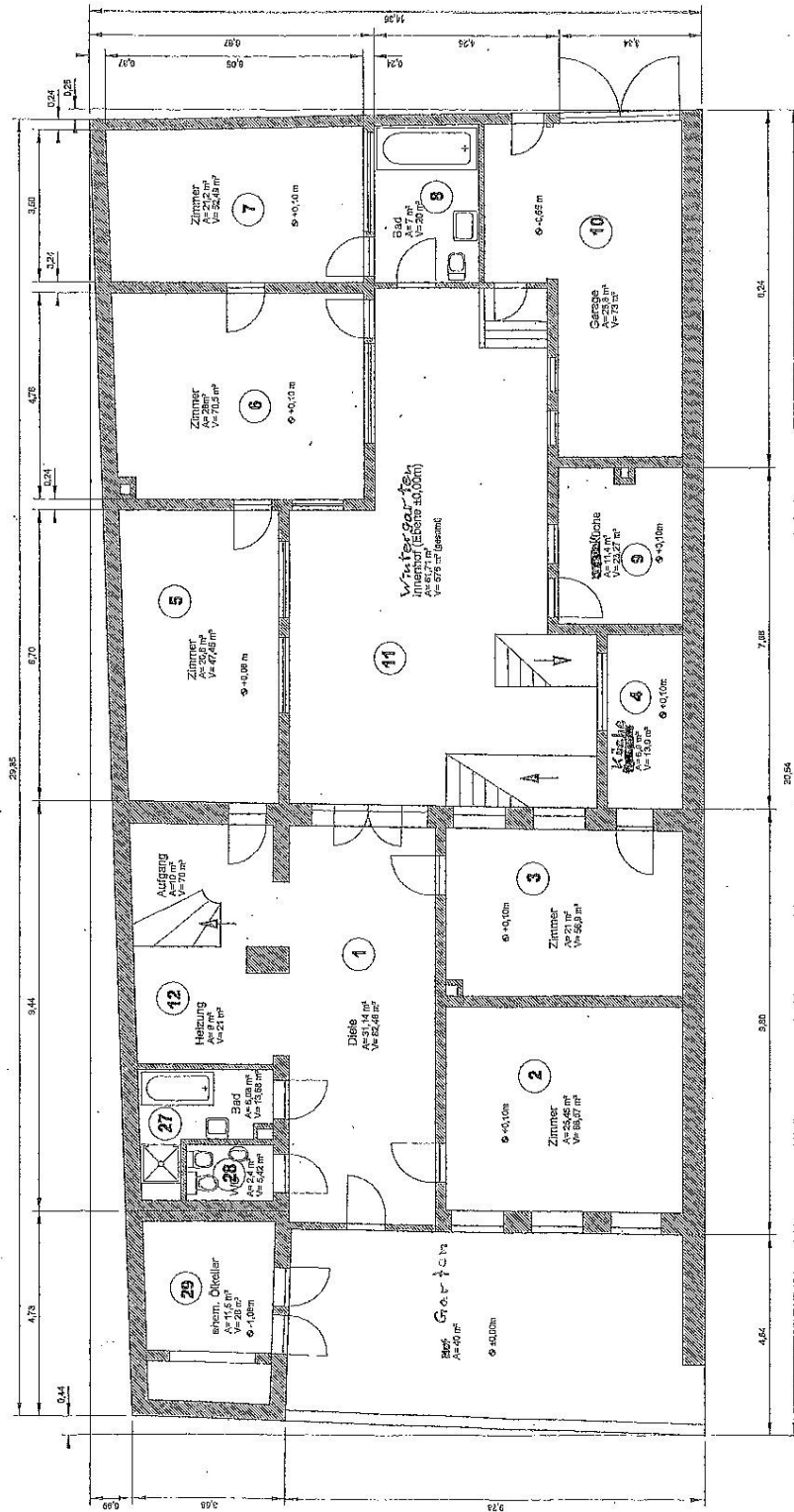
# Exposé - Galerie



Bibliothek/Büro im Dachgesch.

# Exposé - Grundrisse

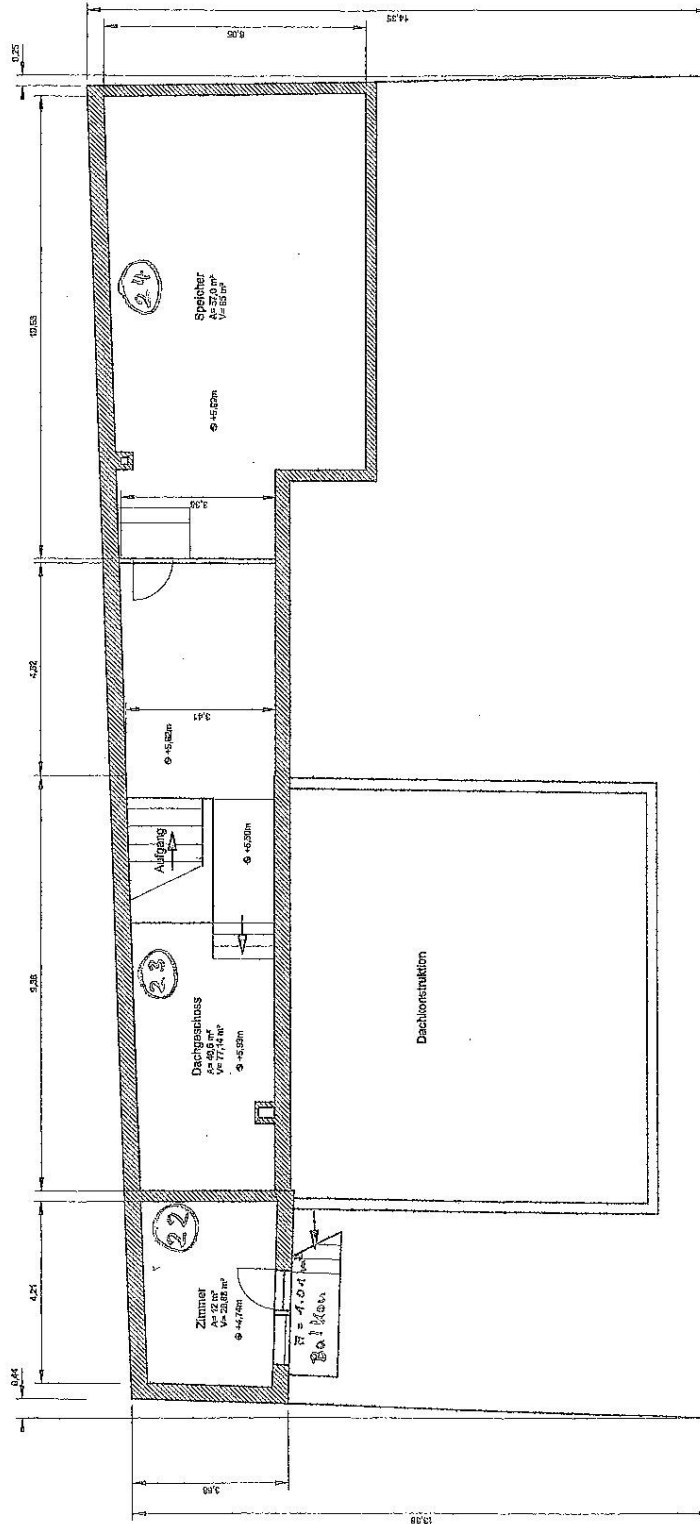
Erdgeschoss





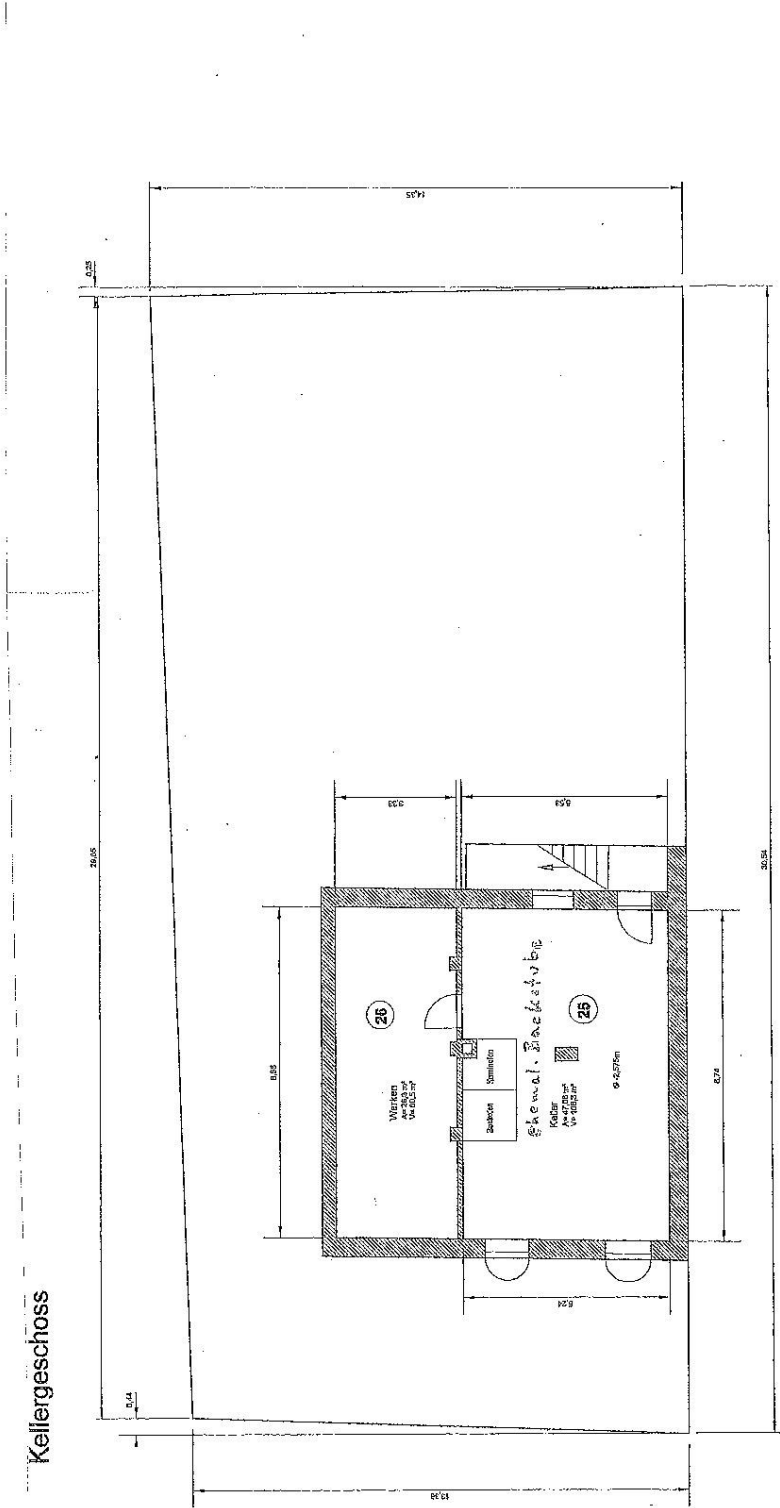
# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss mit externen Zimmer





# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss