

# Exposé

## Einfamilienhaus in Essingen

### RESERVIERT - Modernes und uneinsehbares Einfamilienhaus in Essingen



Objekt-Nr. OM-305254

### Einfamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:

Fam. Gewiß

Telefon: 0151 64614264

76879 Essingen

Rheinland-Pfalz

Deutschland

Baujahr	1996	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	420,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche und individuelle Wohnhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße am Ortsrand. Ein großes Hoftor versperrt den neugierigen die Sicht in den Innenhof und auf das Haus und auch vom Garten aus, ist es fast komplett uneinsehbar.

Das Haus besticht insgesamt durch seine moderne und architektonisch besondere Optik, sehr gute Energiewerte (Ausweis liegt zur Besichtigung vor), sowie einen renovierten Objektzustand.

Das Haus befindet sich auf dem rückwärtigen Teil eines ca. 660 m<sup>2</sup> großem Areals, welches nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurde. Das Vorderhaus hat einen anderen Eigentümer, wie das rückwärtige hier angebotene Anwesen. Im hinteren Bereich des Anwesens ist man komplett für sich. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Hofeinfahrt mit eingeschränktem Überfahrts- bzw. Wegerecht.

Betritt man das Haus, so gelangt man zugleich in den großen Wohnküchen Bereich mit einem großzügigen Essbereich. An diesen Bereich wurde 2010/2011 ein weiterer Kubus angebaut, welcher als Wohnzimmer genutzt wird. Von allen Bereichen aus führen bodentiefe große Fensterelemente in den nicht einsehbaren, idyllischen und sehr geschmackvollen Garten. Dieser Wohn-, Ess- und Kochbereich ist die Kommunikationszentrale des Hauses und bietet sehr viel Raum zum Leben und genießen. Moderne Stilelemente wie z. B. ein sichtbarer Eisenträger, welcher als konstruktives Element eingebaut wurde, unterstreichen den Loftcharakter. Im vorderen Bereich wurden großformatige graue Fliesen verlegt. Der Boden des neuen Anbaus verfügt über einen geschliffenen und versiegelten Estrich. Die ehemalige Außenwand ist als Stützenkonstruktion erhalten geblieben, so dass die unterschiedlichen Bereiche zwar offen gestaltet sind, aber dennoch eine Gliederung erkennbar ist. Im Erdgeschoss wird das Raumprogramm durch ein Gäste-WC vervollständigt.

Über eine massive Treppe, mit Trittstufen aus Holz, gelangt man in das Obergeschoss. Hier sind im Flurbereich wieder große Fensterfronten eingebaut worden. Das Haus zeigt sich wie in allen Räumen sehr lichtdurchflutet und freundlich. Auf der einen Seite des Flures zum Garten hin gelegen befindet sich ein großer Raum mit einem Zeltdach, welcher derzeit als Kinderzimmer genutzt wird. Der Raum ist groß genug, um ihn auch problemlos teilen zu können und somit zwei Kinderzimmer unterzubringen. Die reizvolle Unterkonstruktion dieses Daches ist sichtbar und verstärkt die Großzügigkeit des Raumes. Auch hier sorgen bodentiefe Fensterelemente für die Belichtung und man kann den Blick in die Ferne schweifen lassen oder von dort aus das begrünte Dach des Wohnzimmeranbaus betreten. Ein Drittel des Daches wurde als Dachterrasse ausgebildet. Ein weiterer wunderschöner und absolut uneinsehbarer Sitzplatz im Freien.

Auf der anderen Seite des Flures befindet sich ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Derzeit ist das Badezimmer ein Durchgangszimmer in die beiden hinteren Wohnräume, allerdings ist technisch bereits alles vorbereitet, um unkompliziert eine Trennwand einbauen zu können.

Hinter dem Badezimmer befinden sich zwei weitere Räume, welcher derzeit als Schlaf- und Arbeitszimmer dienen. Auch hier sind bodentiefe Fenster eingebaut. Über dem Arbeitszimmer wurde zudem der Dachboden ausgebaut und es gibt Stauraum unter dem eingebauten Podest.

## Ausstattung

EG: große helle Wohnküche mit Esszimmer, großes Wohnzimmer und Zugang zur Terrasse bzw. Gartenanlage. Gäste-WC

OG: 1 großes Zimmer mit Zeltdach und Zugang zur Flachdachterrasse, heller Flur, großes Badezimmer mit Dusche und Wanne, 2 weitere Zimmer und Haustechnikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

1 Kellerraum, ebenerdig

2 KFZ- Abstellplätze im Hof möglich

2 Garten- bzw. Gerätehäuser, wunderschöne und uneinsehbare Gartenanlage

Am Haus wurde in den letzten Jahren ausgiebig renoviert und saniert und befindet sich daher in qualitativ hochwertigem Zustand.

Folgende Maßnahmen wurden u.a. in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2016 Austausch Dachfenster im Badezimmer
- 2016 Einbau Kaminofen mit gegenüberliegenden Scheiben
- 2017 Dacherneuerung Zeltdach über dem Kinderzimmer
- 2018 Erweiterung Heizungsanlage
- 2019 Ausbau des Dachbodens über dem Arbeitszimmer
- 2019 Austausch der restl. Fenster, inkl. Einbau von Rollläden im OG
- 2022 Einbau einer neuen Haustür, F. Hörmann
- 2023 Austausch div. Teile und Wartung/Spülung Heizungsanlage

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in der idyllischen und verkehrsgünstig gelegenen Ortschaft Essingen. Diese Ortschaft befindet sich ca. 5 Minuten von Landau entfernt, auch die A 65 ist in ca. 3 Minuten zu erreichen.

Im Ort gibt es alles, was man für den täglichen Bedarf braucht: Bäckerei inkl. kleinem "Tante-Emma-Laden", Metzgerei, Gemüsehändler, ein griech. Restaurant sowie einen ital. Lieferservice. Der nächste Supermarkt ist ca. 5 Minuten entfernt. Ein Allgemeinmediziner, Kindergarten und Grundschule, sowie eine kleine Bücherei sind ebenfalls vorhanden. Auch Sportplatz und Turnhalle inkl. entsprechender Vereinsangebote gibt es.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_3



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche

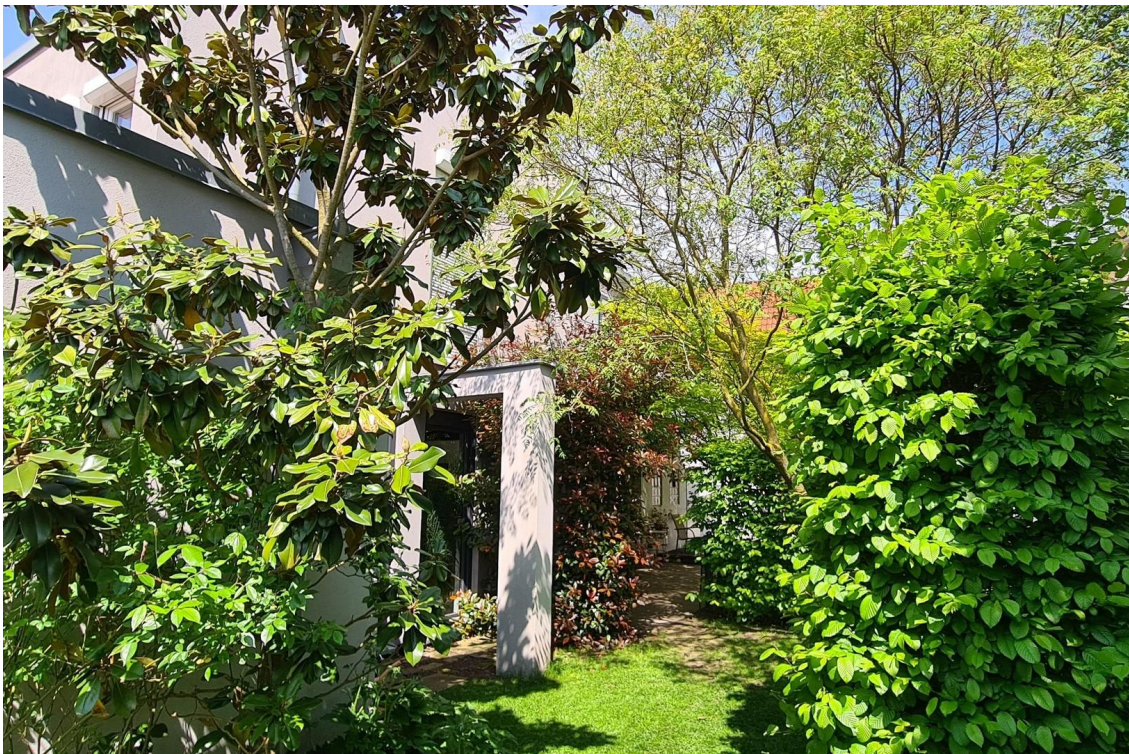


Küche\_2

# Exposé - Galerie



Garten\_2



Garten\_3

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_2



Kinderzimmer\_3

# Exposé - Galerie



Dachterasse



Flur\_OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer\_2

# Exposé - Galerie

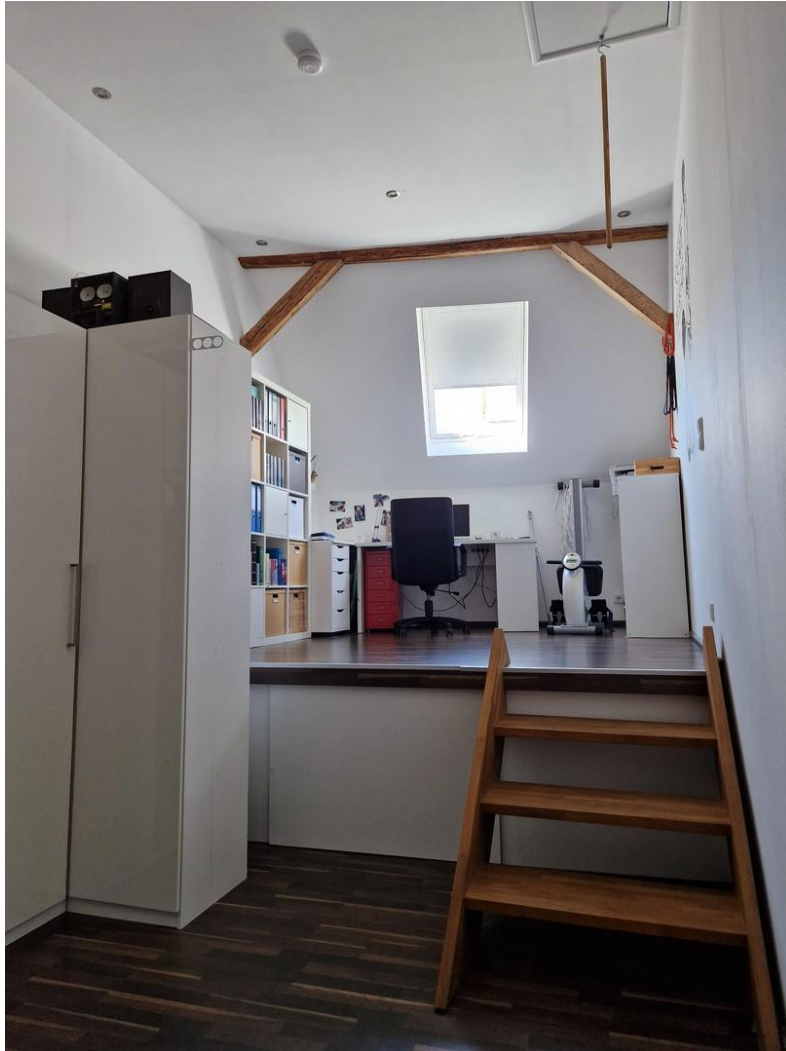


Schlafzimmer



Schlafzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

# Exposé - Grundrisse

