

Exposé

Einfamilienhaus in Herxheim Großzügiges Architektenhaus mit ELW



Objekt-Nr. OM-305447

Einfamilienhaus

Verkauf: **655.000 €**

Telefon: 0177 4800051

Sebastiansring 9
76863 Herxheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	636,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	350,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	193,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das sehr großzügig angelegte Architektenhaus wurde 1994 in massiver Bauweise gebaut. Die gehobene Ausstattung lässt viele Möglichkeiten der individuellen Nutzung zu. Das EG verfügt neben dem offenen Wohn- und Essbereich auch noch über einen gemütlichen Platz am offenen Kaminzimmer sowie den direkten Zugang zum Garten. Im OG befinden sich neben den zwei großen Kinderzimmern mit eigenem Bad für die Kinder, auch das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Bad en Suite. Der offene Wohnbereich mit Galerie im OG bietet auch hier eine flexible Nutzung mit vielen Möglichkeiten. Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt 264 qm. Insgesamt verfügt das Haus über drei Bäder und ein Gäste-WC. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, im OG sind zusätzlich noch Heizkörper angebracht.

An dem Haus sind einige kleinere Schönheitsreparaturen zu machen wie z.B. der Austausch der Sanitärobjekte, das Streichen innen und außen, der Austausch der drei Dachflächenfenster sowie Ausbesserungsarbeiten am Putz auf der Wetterseite.

Der weitgehend nicht einsehbare Garten mit schöner Süd-West-Ausrichtung bietet auch am Abend noch lange Sonnernstunden. Im Garten befindet sich auch ein massiv gebautes Gerätehaus mit viel Platz für Gartenmöbel, Grill und Gartengeräte.

Ausstattung

Das Haus bietet durch die separat zugängliche Wohneinheit sehr viele Nutzungsmöglichkeiten. So könnte diese z.B. als Büro bzw. kleine Gewerbeinheit oder auch zur Vermietung genutzt werden. Alternativ wäre auch die Nutzung als "Mehrgenerationenhaus" möglich. Dabei wäre eine Erweiterung in das UG ohne viel Aufwand möglich.

Im UG befindet sich eine Sauna mit großem Ruheraum, sowie weitere Räumlichkeiten zur flexiblen Nutzung mit genügend Platz z.B. für einen Fitnessraum, einen Hobbyraum und eine Tischtennis-Platte.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in attraktivenb Wohngegend in einer absolut ruhigen und doch zentralen Wohnlage im Sebastiansring 9.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	207,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Blick in Wohnraum



Wohn- u. Essbereich

Exposé - Galerie



großer Kamin im Wohnraum



Galerie im OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderbad



Elternbad

Exposé - Galerie



Viessmann-Heizanlage



Sauna im UG

Exposé - Galerie



Gästezimmer im UG



Keller-Vorraum

Exposé - Galerie



Küche-ELW



Wohnraum-ELW

Exposé - Galerie



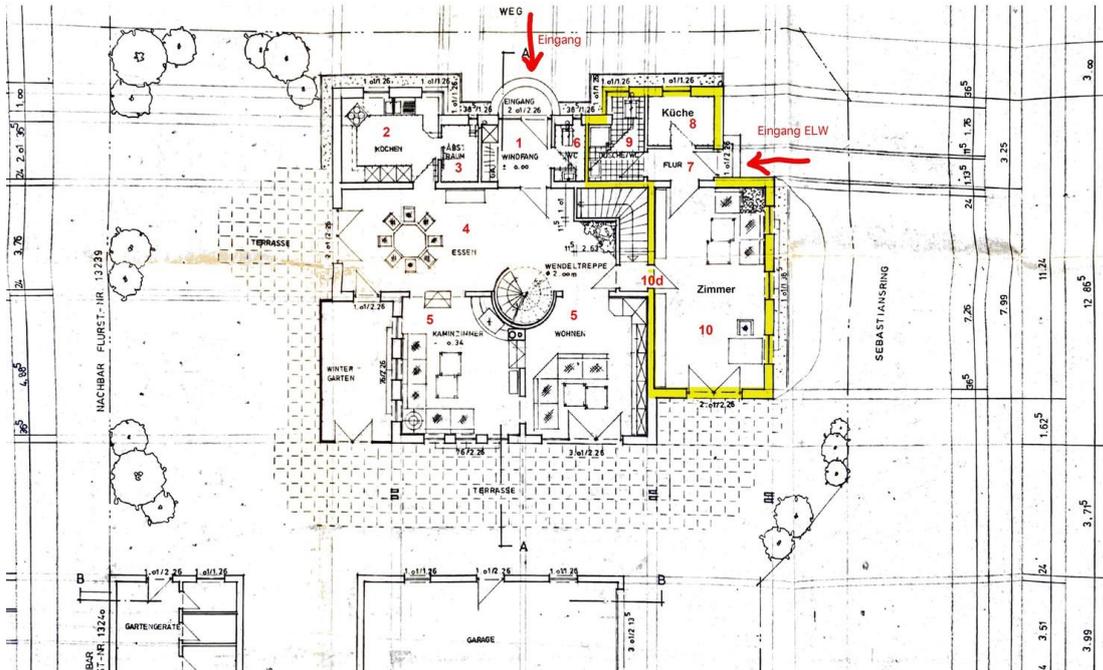
Bad-ELW



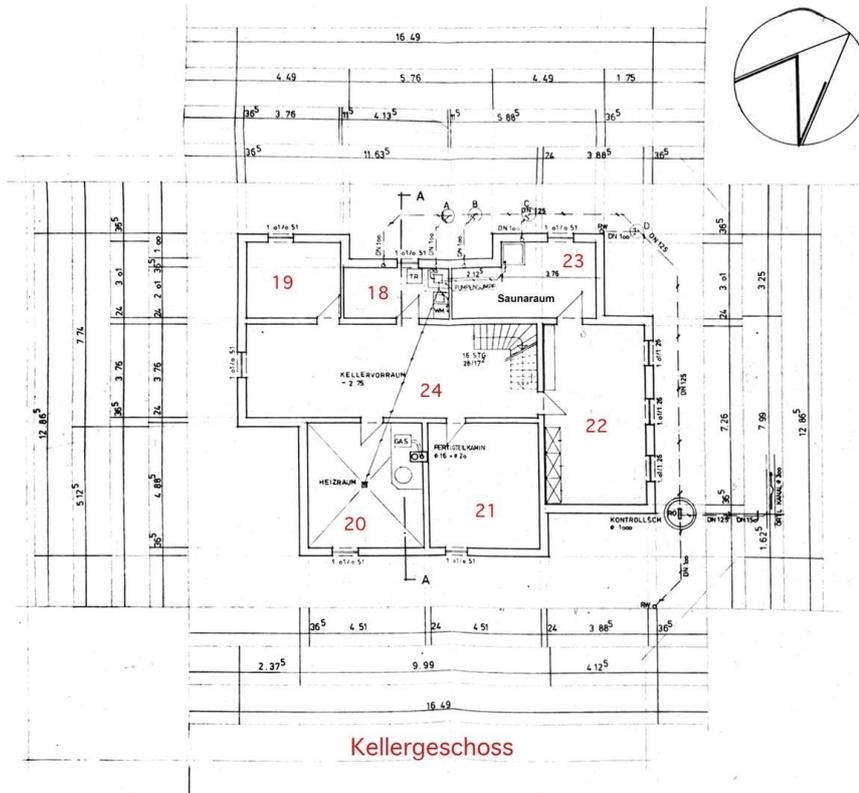
Hausansicht + Eingang der ELW

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Grundriß EG mit ELW

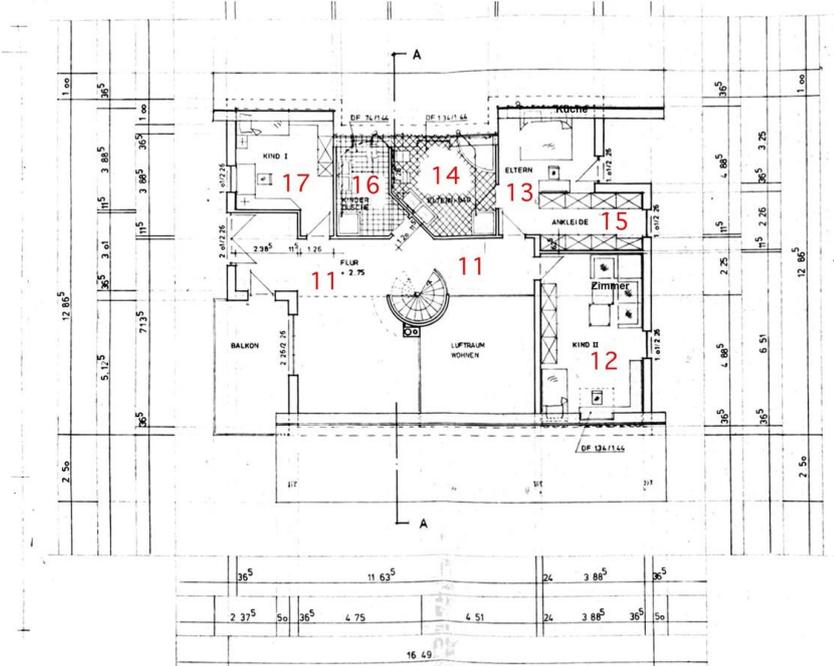


Kellergeschoss

Grundriß Keller mit Sauna

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Grundriß OG