

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bellheim

### Wohn-Geschäftshaus, Arbeiten und Wohnen in Ihrem Traumhaus.



Objekt-Nr. **OM-305671**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.150.000 €**

76756 Bellheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	869,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	358,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nur für Gewerbetreibende oder die es werden wollen.

Preis ist verhandelbar. Bitte nur ernstgemeinte Anfragen mit Namen, Adresse und Art des Unternehmens.

In einer lebendigen Kleinstadt (Bellheim, Kreis Germersheim) steht ein von außen schlichtes von innen prächtiges Wohn-Geschäftshaus. Ein Juwel im Gewerbegebiet.

Das Geschäftshaus befindet sich im vorderen Teil des Gebäudes und ist über Empfangsbüro zugänglich. Hinter dem Empfangsbüro liegen fünf vielseitig nutzbare Zimmer. Diese können je nach Bedarf als Büros, Produktionsräume oder Lager genutzt werden. Die Flexibilität dieser Räume macht das Geschäftshaus besonders attraktiv für verschiedene Arten von Unternehmen.

Eine geräumige Garage mit dem elektronischen Garagentor ist auch vorhanden. Vor dem Gebäude stehen drei Stellplätze zur Verfügung.

Das Wohnhaus, das sich im hinteren Teil des Gebäudes erstreckte, ist eine Oase der Ruhe und des Komforts.

Es bietet einen offenen Wohn-Essbereich, der mit einem Marmorkamin ausgestattet ist. Die Flammen tanzen an kalten Abenden und verleihen dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Zwei große Fenster führen zur überdachten Terrasse. Hier kann die Familie entspannte Stunden verbringen und die frische Luft genießen.

Die vier lichtdurchfluteten Schlafzimmer bieten genügend Platz für die ganze Familie. Die zwei Bäder sind modern und luxuriös ausgestattet. Besonders das Bad im Erdgeschoss ist ein Highlight: Es verfügt eine Glasfront-Sauna mit LED-Licht, die für Entspannung und Wohlbefinden sorgt.

Im Garten befindet sich ein großer, überdachter Pool, der ebenfalls mit LED-Licht ausgestattet ist. In den warmen Sommernächten taucht das sanfte Licht den Pool in ein magisches Ambiente. Eine Ecke zum Grillen oder einfach zum Entspannen rundet den Außenbereich ab und macht ihn zum idealen Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Dieses Wohn-Geschäftshaus ist mehr als nur ein Gebäude. Es ist ein Ort, an dem Arbeit und Leben harmonisch ineinandergreifen. Hier können Sie nicht nur Geschäfte abwickeln und Projekte verwirklichen, sondern auch Ihre Träume leben und Erinnerungen schaffen.

## Ausstattung

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr 2016 Massivebauweise

Grundstück 869 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 174 m<sup>2</sup>

Geschäftsfläche 184 m<sup>2</sup>

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wasserenthärtungsanlage

Garage mit Fußbodenheizung.

3x PKW Stellplätze

großzügige überdachte Terrasse 4m x 12m

Großer Garten . Pool mit Überdachung 3m x 6m

3x Gartenhäuschen

Außen Videoanlage

Internet Glasfaser

Wohnhaus:

Klimaanlage

elektrische Rollläden

Treppe Kenngott Longlife Nussbaum

Schüco Fenster Kunststoff weiß 3-fach Verglasung

CPL Türen Nussbaum

EG :

Boden Fliesen. Fußbodenheizung

Wohn-Esszimmer mit Marmor-Kamin . Ausgang Terrasse und Garten

Küche mit der Einbauküche von der Firma Nolte ,Geräte Bosch und im Preis enthalten

Abstellraum

EG Bad : Sauna, WC, Urinal,Waschbecken,Dusche .Ausgang Terrasse und Garten

OG:

Boden Fliesen. Fußbodenheizung

4 Schlafzimmer

Waschraum

OG Bad: Badewanne,Doppelwaschbecken ,Dusche,WC,Urinal

Geschäftshaus :

6 Zimmer

Abstellraum

Heiztechnikraum

Boden Fliesen.Fussbodenheizung.

Schüco Fenster Kunststoff grau 3-fach Verglasung

elektrische Rollläden

Damen / Herren WC/Dusche

Kunden WC

Klimaanlage

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,78 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Pool

# Exposé - Galerie



Grillecke

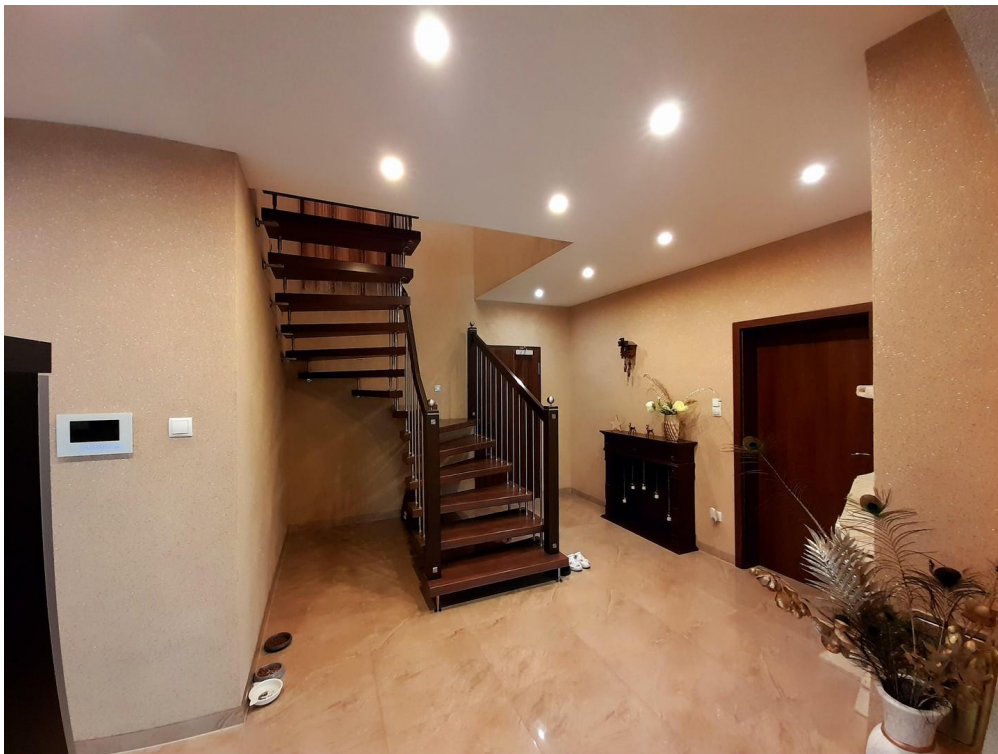


# Exposé - Galerie



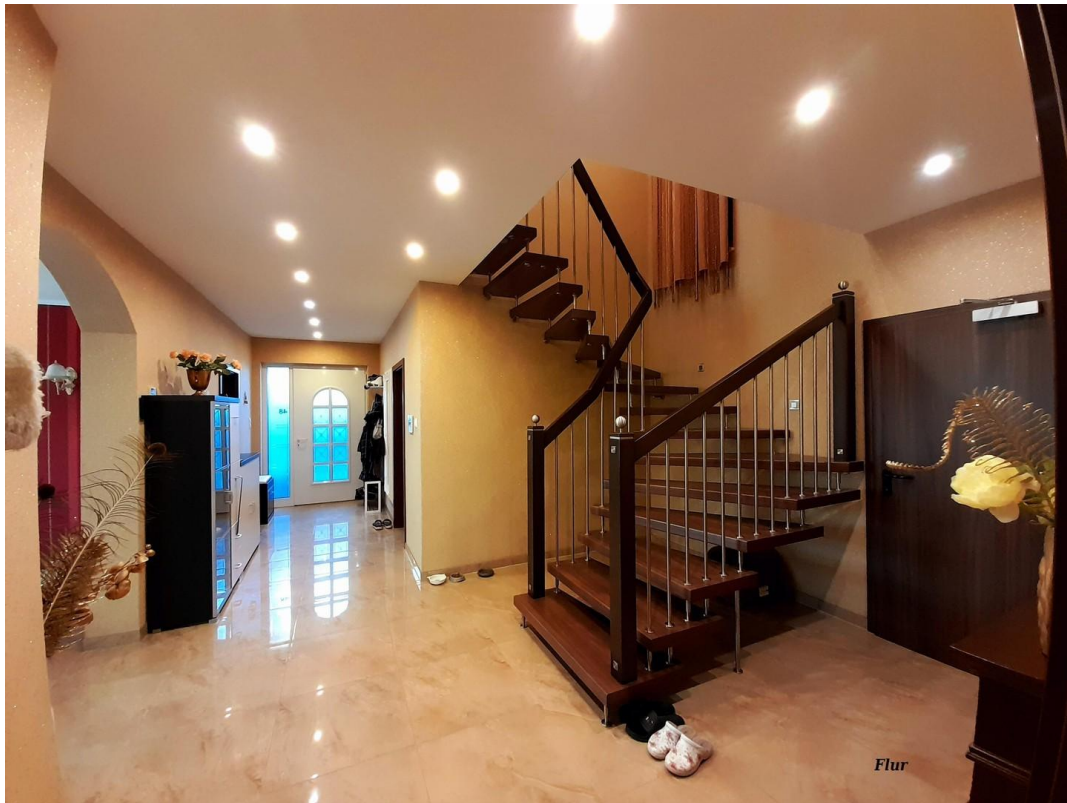
Garage

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Bad EG



Sauna



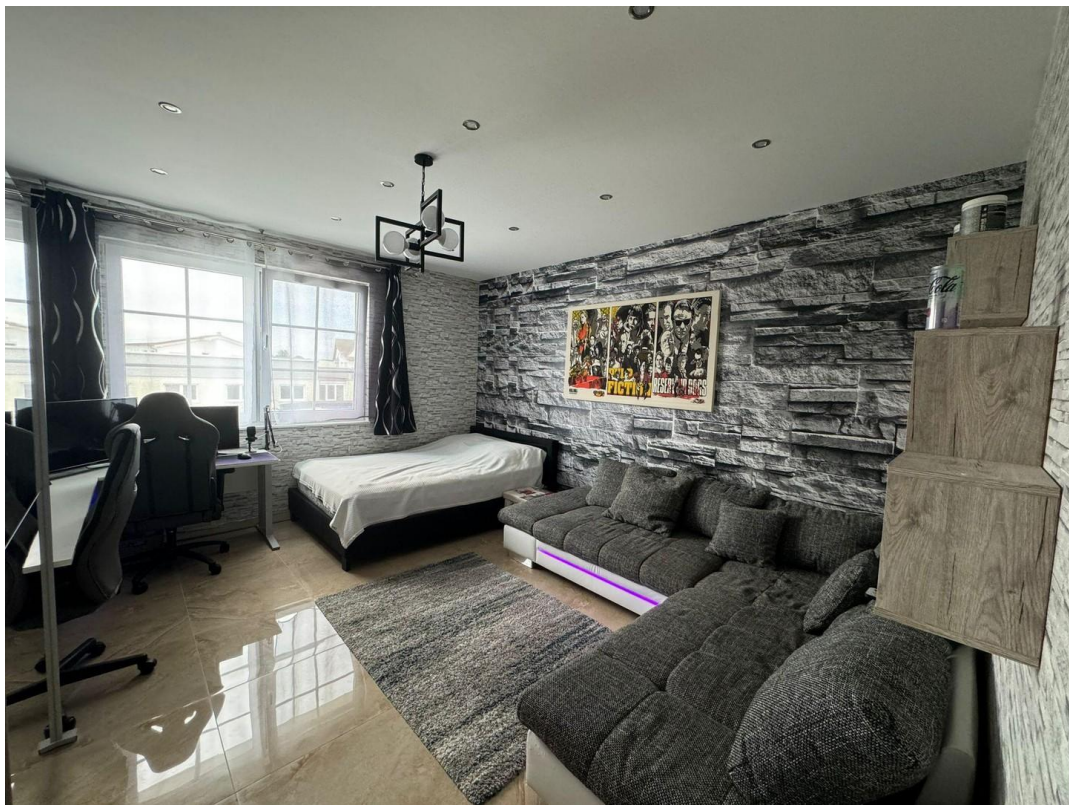
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



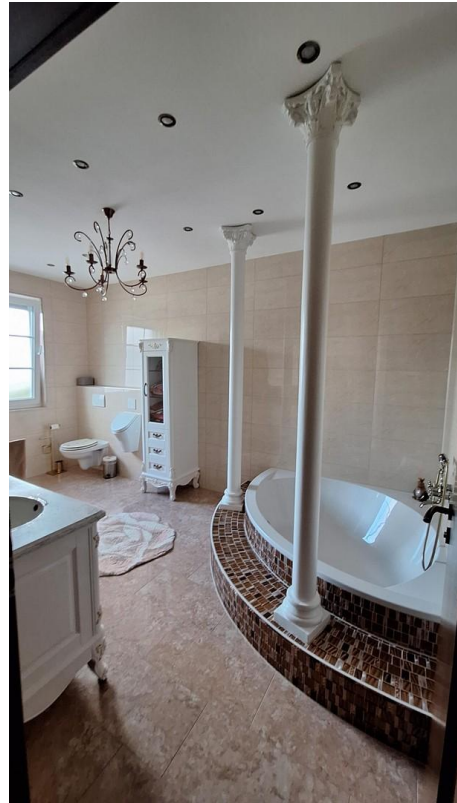
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Heiz-Technik Raum

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

