

# Exposé

## Einfamilienhaus in Haßloch

### Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügiger Nutzfläche in Ortsrandlage



Objekt-Nr. **OM-307912**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Hess  
Telefon: 06324 80044  
Mobil: 01525 3680563

67454 Haßloch  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	499,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit Anbauten wurde in mehreren Bauabschnitten zwischen 1960 und 1976 auf einem 499 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das 1960 gebaute Haupthaus ist unterkellert und hat 1 ½ Stockwerke mit 2 Zimmern und einer kleinen Kammer (ehemals kleine Kochküche) im Erdgeschoss. Eine schöne Massivholzterasse in Eiche, Buche und Kiefer Natur führt in das Obergeschoss mit 90 cm Kniestock. Dort gibt es weitere 2 Zimmer, eine kleine Kammer und ein Bad jeweils mit gemütlicher Dachschräge. Spätere Anbauten ergänzen das EG um ein zweites Bad, eine Terrasse und eine geräumige Wohnküche.

Daran anschließend öffnet sich ein ca. 80 m<sup>2</sup> großer, massiv überdachter Hof mit Lichtkuppeln, der im Winter auch als geschützter Stellplatz für PKWs genutzt werden kann. Der dahinter liegende Anbau von 1964 bietet auf dem Dachboden mit Kniestock etwa 70 m<sup>2</sup> Stauraum sowie im EG ein drittes Bad, 2 Zimmer für Wohnen, Hauswirtschaft und/oder Hobby und einen als Waschküche genutzten Durchgang zu einem naturnah angelegten kleinen Garten mit gut 130 m<sup>2</sup> Fläche. Obwohl das Grundstück weitgehend bebaut ist, bietet es durch den ebenso naturnah gestalteten Vorgarten, die Fassadenbegrünung und eine ca. 142 m<sup>2</sup> große Dachbegrünung ein wertvolles Kleinklima.

Das Haus wurde seit 1996 nach und nach in Teilen saniert:

1996 Alle Fenster vor 1975 und Glasbausteine wurden durch neue Doppelglasfenster ersetzt, neue Gasheizungsanlagen für Haupthaus und Nebengebäude, neue Heizkörper, neue Elektro-Installation Küche

1997 Regenwassernutzung in Vorgarten, Hof und Garten, insges. 5.000 Liter

2000 Neue Abdichtung Flachdach und ca. 142 m<sup>2</sup> Dachbegrünung

2006 Energetische Sanierung: Zwischensparren- und Aufsparrendämmung Haupthaus (12 cm + 14 cm) und neue Dacheindeckung mit Ziegeln, neue Dachbodentreppe, Isolierglasfenster Dachboden, Dämmung der Geschossdecke im Nebengebäude (16 cm + 21 mm Verlegetplatten), neue Gas-Brennwertheizung im Haupthaus und Brauchwasser-Solarthermie-Anlage

2010 Dachsanierung Nebengebäude: Neueindeckung mit Dachziegeln

2010/11 Barrierefreier Badumbau Haupthaus, Einbau Rollstuhlrampe

2012 Neue barrierefreie Gartenanlage

2016 Neues Hoftor

2020 Neue Gasbrennwertheizung Nebengebäude

Einzelne Sanierungsarbeiten stehen noch an.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das „Großdorf“ Haßloch ist eine verbandsfreie Gemeinde mit knapp 21.000 Einwohnern im Landkreis Bad Dürkheim. Der Ort liegt in der klimatisch sehr bevorzugten Vorderpfalz zwischen dem Biosphärenreservat Pfälzer Wald und dem Ballungszentrum Rhein-Neckar mit guter Verkehrsanbindung (Bahnhof, Autobahn).

Die Infrastruktur am Ort bietet alles, was man zum täglichen Leben braucht. Das Umland mit Gemüse-, Obst- und Weinanbau lädt zu Radtouren oder Spaziergängen ein. Mit über 100 Vereinen in Haßloch ist auch sonst ein großes Betätigungsfeld von Sport bis Geselligkeit vorhanden.

Die im Ort „Vogelviertel“ genannte Ortsrandlage ist eine ruhige Wohngegend im Südwesten von Haßloch, fußläufig nur 5 - 10 Minuten vom Waldrand gelegen. Entlang des Waldrands gibt es vielfältige Freizeitangebote und eine abwechslungsreiche Gastronomie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	285,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie

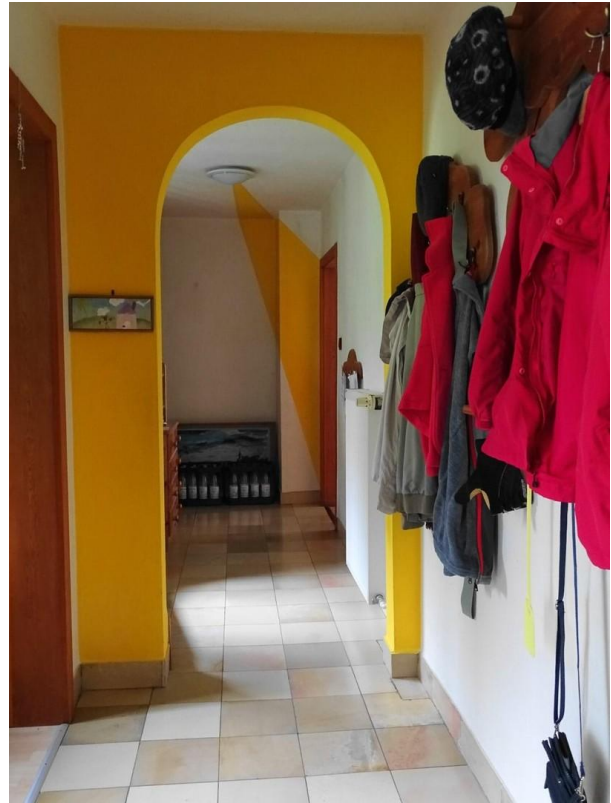


Einfahrt 1

# Exposé - Galerie



Rollstuhlrampe



Flur EG



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Barrierefreies Bad EG 1



Barrierefreies Bad EG 2

# Exposé - Galerie



Arbeiten-Wohnen 1



Arbeiten-Wohnen 2

# Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2



# Exposé - Galerie



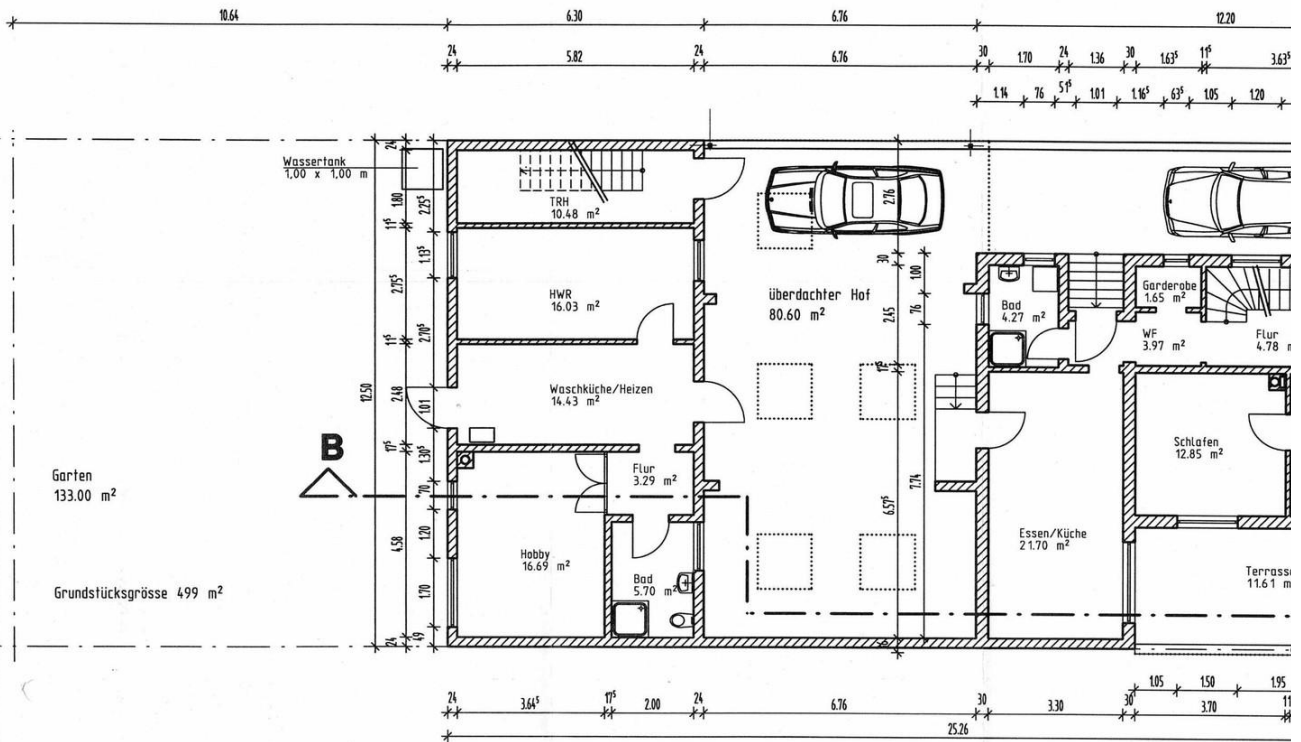
Garten 3



Dachgarten

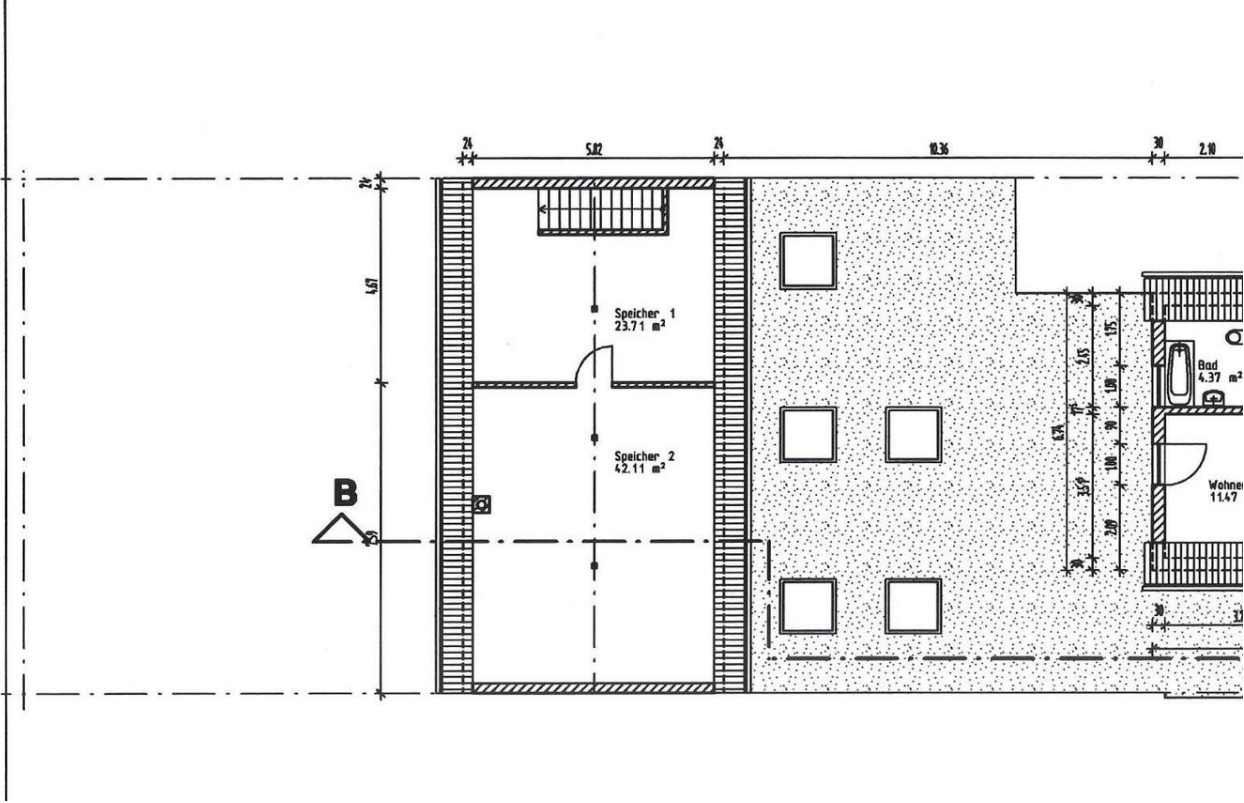
# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss

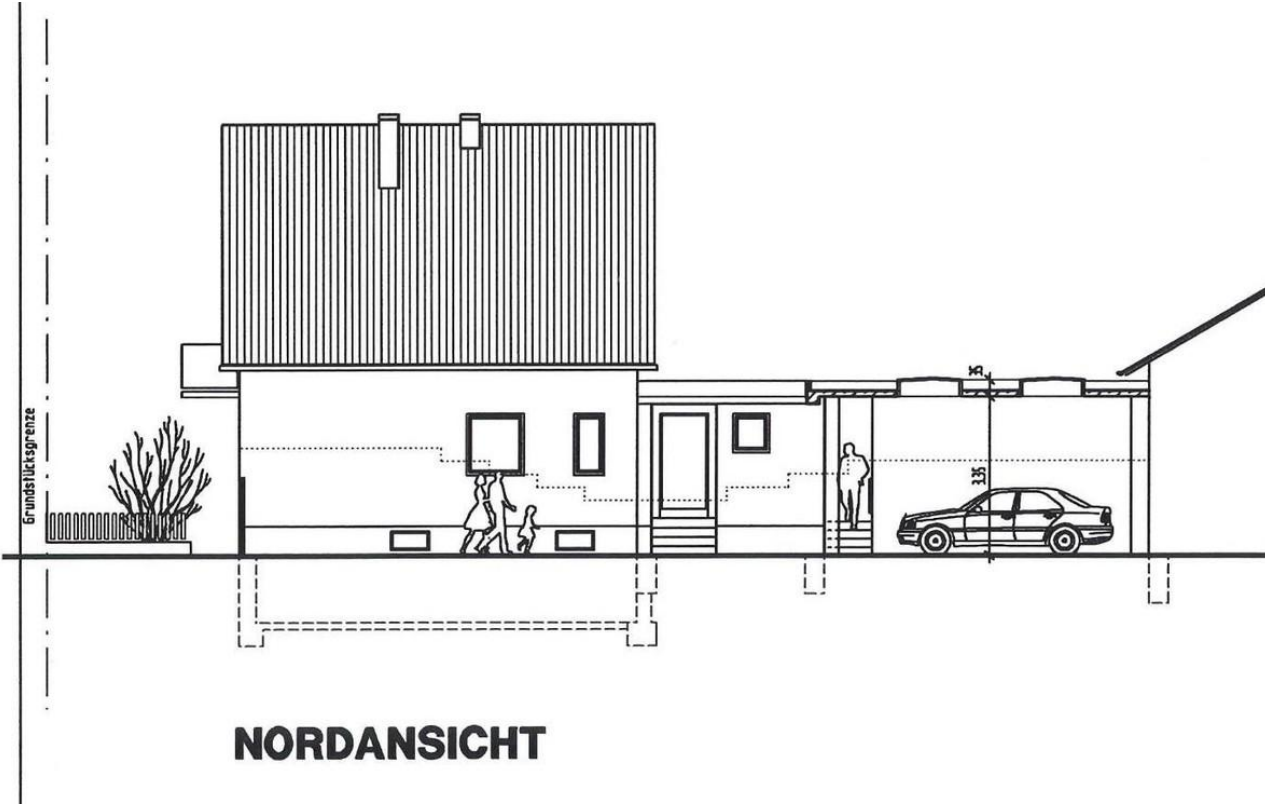


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



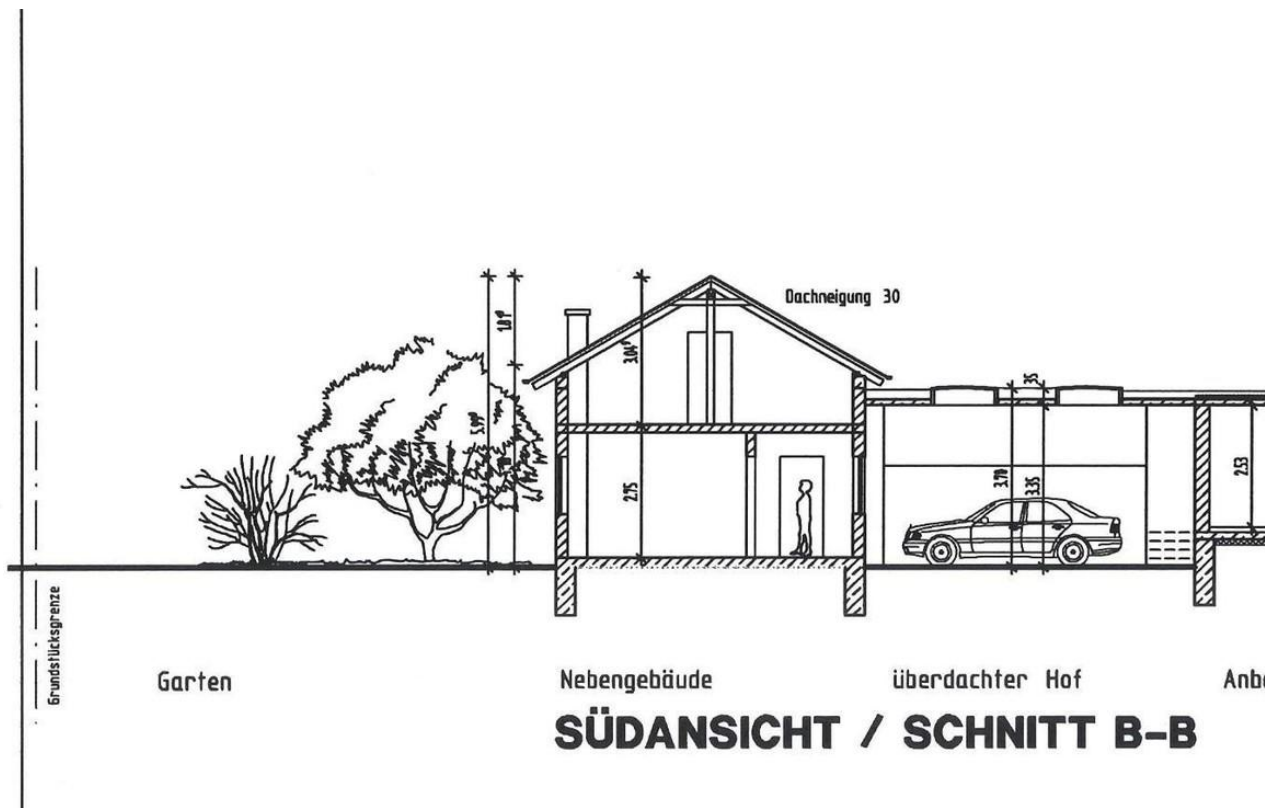
Obergeschoss



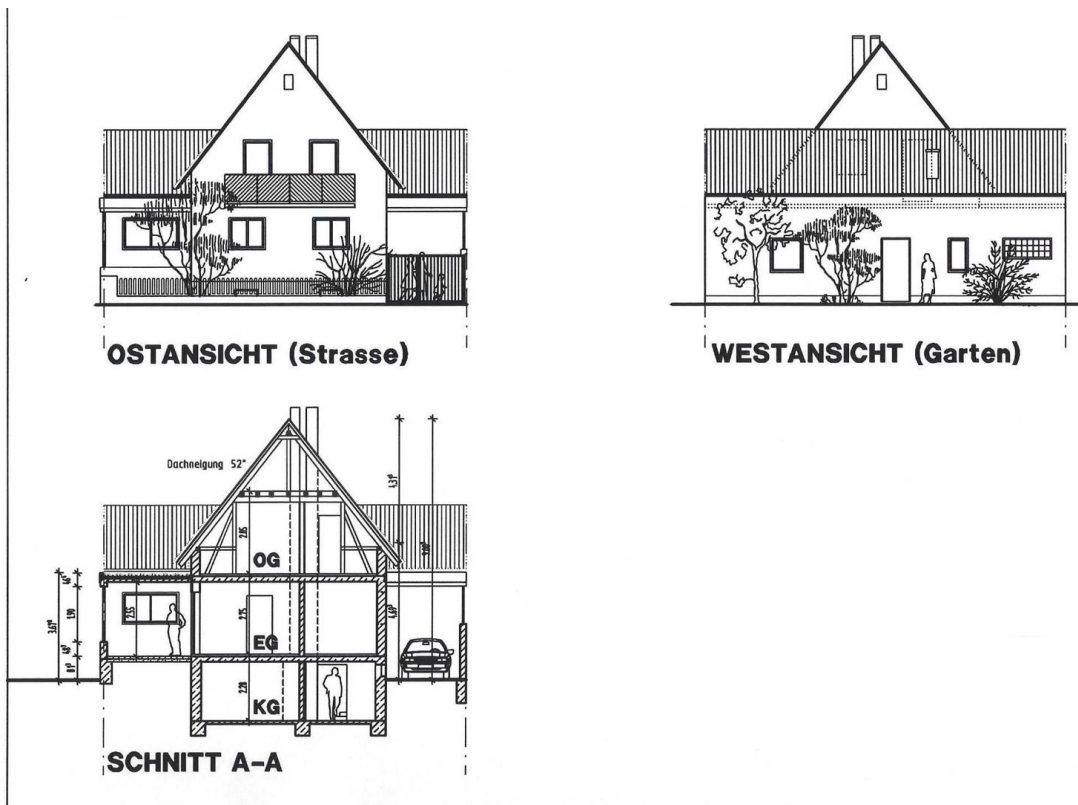
**NORDANSICHT**

Nordansicht

# Exposé - Grundrisse



Südansicht - Schnitt B-B



Ansichten - Schnitt A-A