

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Alsenz

### Wohnen im schönen Alsenztal 6 Zimmer- Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-310814**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **323.000 €**

Ansprechpartner:  
Gisela Moogk

67821 Alsenz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freundliche Zweifamilienhaus erstreckt sich mit seinen 6 Zimmern, einer Küche, zwei Badezimmern und einer Kochnische auf 4 Ebenen und zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Es kann sowohl für 2 Parteien als auch als Wohnhaus für eine große Familie genutzt werden. Die Zimmer auf den Zwischenebenen eignen sich auch hervorragend als Büro- oder Praxisräume, denn sie verfügen über einen separaten Eingang und eigenen Wasseranschluss.

Das Haus ist der mittlere Teil eines massiven Sandsteinhauses aus dem 19. Jahrhundert, das dem modernen Wohnkomfort angepasst wurde mit großen Fenstern, größtenteils neu, gemütlichen Holzelementen, einem Eichenholzparkett auf ca. 115 m<sup>2</sup> von 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie gefliesten Bädern und Küche, auch hier teilweise neu, geprüfter Elektrik, einer zentralen Warmwasserversorgung und einer Pelletszentralheizung für umweltfreundliches, CO<sub>2</sub> neutrales Heizen. Der historische Gewölbekeller gibt dem Gebäude ein solides Fundament.

2 Balkone, komplett erneuert und eine Terrasse laden zum Entspannen im Grünen ein.

Eine beheizbare Garage ist vorhanden, ein zusätzlicher Stellplatz ist noch möglich.

Die Bäder und die Küche sind gefliest.

2021/2022 wurde das Haus komplett renoviert.

Es steht ab dem 1.8.2024 zum Verkauf.

**Ausstattung**

Eichenholzparkett, teilweise Deckentäfelung,

offener Kamin im Wohnzimmer

historischer Sandsteingewölbekeller (ehemaliger Weinkeller)

Sonnenmarkisen über den Balkonen

Bäder mit Waschmaschinenanschluss

DSL-Anschluss möglich

analoger Telefonanschluss vorhanden und Satelliten-TV

Glasfaser bereits im Haus, ein Anschluss über PfalzConnect auf Antrag möglich

## Ausstattung

Parkettböden, Fliesen in Küche und Bad und Vinyl in den separaten Zimmern

offener Kamin

größtenteils Holzdecken

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Lage

Alsenz liegt an den Bundesstraßen 48 und 420, sowie an der Bahnstrecke Bingen – Kaiserslautern, der Bahnhof ist 10 Gehminuten vom Haus entfernt. Die Zug- und Busverbindungen sind gut, zum Beispiel können Sie in 20 Minuten in Bad Kreuznach sein, in 30 Minuten in Kaiserslautern, in 40 Minuten in Mainz.

Radwander- und Spazierwege führen direkt am Haus vorbei

Supermarkt, Banken, Bäckereien, Metzger, Schreibwarenladen, 2 Poststellen, Apotheke, Ärzte sind durchaus zu Fuß zu erreichen. Genauso wie eine Praxis für Physiotherapie & Rehabilitation, Grundschule, Kindergarten, Fitnessstudio, Seniorenheim, Kinder- und Jugendheim, Kirchengemeinden, Friedhof und Kirchen und die Kreisvolkshochschule.

Kunst und Kultur bieten eine Bücherei, das Museum für Heimatgeschichte, die Nordpfalzgalerie und das Steinhauermuseum, diese finden Sie ebenfalls nur 10 Gehminuten vom Haus entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Balkon über Garage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Balkonzimmer über Garage



Wohnzimmer DG Kochnische

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Duschbad DG