

# Exposé

## Einfamilienhaus in Forst an der Weinstraße

### Denkmalgeschütztes historisches kleines ehemaliges Winzeranwesens Baujahr 1811



Objekt-Nr. OM-311388

### Einfamilienhaus

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:  
Scheller

Weinstr. 90  
67147 Forst an der Weinstraße  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1811	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	1.348,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	105,68 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten der historischen Denkmalzone, der Weinstraße in Forst, liegt dieses großzügige Einfamilienhaus. Auf insgesamt 222,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bietet es viel Platz für eine große Familie.

Das Haus verfügt über 7 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, jeweils mit Duschbad. Da die hinteren 2 großen Schlafzimmer mit jeweils fast 32 m<sup>2</sup> auch zusätzlich einen separaten Eingang vom Hof bieten, kann man hier auch sehr gut umnutzen, z.B. Büro, Ferienwohnung u.s.w. Schauen Sie sich dazu gerne die Bestandspläne an.

Das Haus ist im typischen Stil für Forst in Hofbauweise erbaut. Im Erdgeschoß sind die Kellerräume, ehemalige Stallungen. Hier befindet sich die Waschküche, ein Gästezimmer mit Duschbad und eine Partyhütte. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoß Lagerräume mit insgesamt 105,68 m<sup>2</sup>.

Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich ein Schlafzimmer mit Duschbad und begehbaren Kleiderschrank.

Die offene Küche und das Esszimmer befinden sich im 1. OG und sind ebenso wie das Büro und das Wohnzimmer mit offener Decke und Holzofen im Stil restauriert. Sehen Sie sich dazu die Bilder an. Es steht noch ein großes Badezimmer von 12,5 m<sup>2</sup> im Rohbau zur Verfügung, das nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden kann. Hier sind 2 neue 3-fach verglaste satinierte Fenster verbaut. Ebenso liegt hier schon kaltes/warmes Wasser, Heizungseinbindung und Abwasser.

Bei allen Fenstern handelt es sich um 2-fach oder 3-fach Verglasung. Die Heizung und die Wassererwärmung mit 120L Speicher, laufen über ein Brennwertgerät der Firma Junkers aus dem Jahr 2000. Diese Anlage läuft sehr gut und effizient (wurde gerade gewartet und gereinigt). Verbrauchsnachweise gerne bei Besichtigung oder vorab.

Um draussen zu verweilen gibt es viele Möglichkeiten. z.B. die Veranda direkt vor der Haustür mit ca. 17 m<sup>2</sup>, davon ca. 7,5 m<sup>2</sup> überdacht. Die große Terasse (begehbare Doppelcarport mit 36 m<sup>2</sup>) die süd/westliche Ausrichtung hat, sodass man hier immer einen Sonnen- und Schattenplatz vorfindet. Genauso überzeugt der große Innenhof oder die 15 m<sup>2</sup> große Terasse im Stile einer Weinlaube angelegt. Ebenso gibt es noch eine Terasse direkt am Pool, die zum Sonnenbaden einlädt. Es befinden sich mindestens 4 Parkplätze auf dem Gelände. Diese werden durch eine eigene Zufahrt von der Ortsumgehung erreicht.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten, großzügigen historischen denkmalgeschützten Haus mit Flair und seinem wunderschönen Garten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen nur bei vollständiger Bekanntgabe von Name, Adresse und Rufnummer bearbeiten werden. Nach einer vollständigen Anfrage und günstigsten falls den Nachweis über ein Finanzierungszertifikat, kann gerne eine Besichtigung nach Terminabsprache erfolgen.

## Lage

Der überregional bekannte Weinort Forst an der Weinstraße, ist Teil der Verbandsgemeinde Deidesheim (rd. 3.700 Einwohner) und liegt eingebettet in den besten Weinlagen der Pfalz mit sehr hoher Lebensqualität!

Im Umkreis von nur 3 km ist alles zu erreichen. Supermärkte, Ärzte, Drogerien, Kindergärten und Schulen.

Die Gemeinde mit ihrer historischen Weinstraße, die in einer Denkmalzone mit vielen Einzeldenkmälern liegt, zeigt sich mit einer intakten Infrastruktur.

Nicht zuletzt mit dem alljährlichen "Hanselfingerhut-Spiel" und der beliebten Forster Weinkerwe sowie bekannten Weingütern ist Forst ein touristisch sehr beliebter Ort.

Die regionale Gastronomie hat seit jeher einen hohen Stellenwert. Die historische Deutsche Weinstraße verläuft durch den Ortskern hier sind bekannte Weingüter, bodenständige Winzer und der Forster Winzerverein angesiedelt.

Die Gemeinde hat eine sehr gute Verkehrsanbindung im Nahbereich mit Auffahrt zur B271 nach Neustadt bis Bad Dürkheim und damit die schnelle Anbindung an die A65.

Mannheim und die Metropolregion Rhein-Neckar sind in etwa 30 Autominuten zu erreichen. In nördlicher Richtung über die B271 Bad Dürkheim/Ludwigshafen die Anschlussstelle zur A650.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Veranda

# Exposé - Galerie



Hofansicht 1



Hofansicht 2

# Exposé - Galerie



Hofansicht 3



Hofansicht 4

# Exposé - Galerie



hofansicht 5



Esszimmer Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Treppe zum Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1 mit Bad 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Bad 1



Schlafzimmer 1 mit Bad 1

# Exposé - Galerie



Begehbarer Schrank



Bad 1

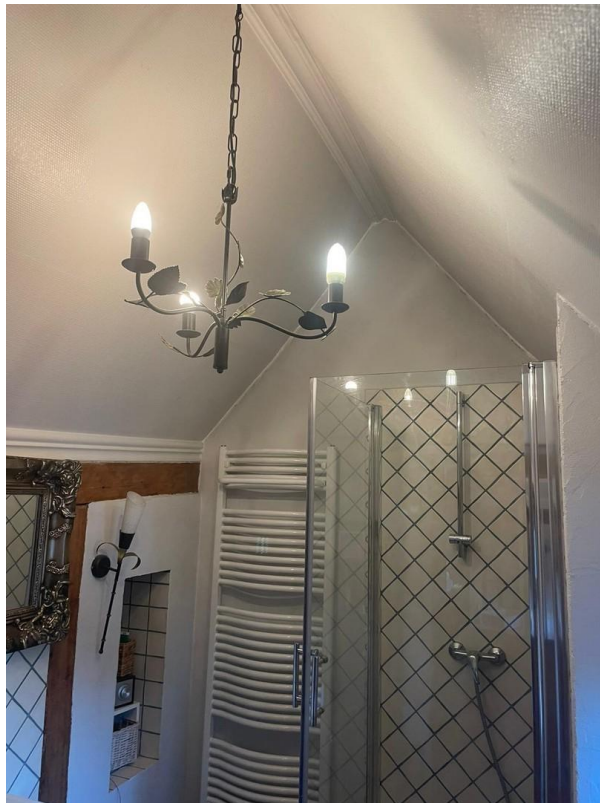


Bad 1

# Exposé - Galerie

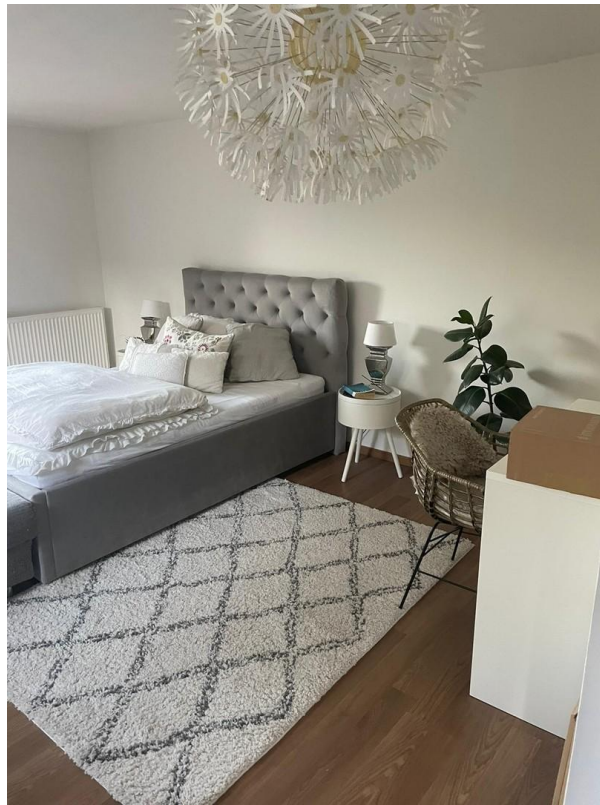


Bad 1



Bad 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit Bad 2



Schlafzimmer 2 mit Bad 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Balkon 36m<sup>2</sup>



Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2



Bad 3

# Exposé - Galerie



Bad 3



seperater Eingang vom Hof



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Partyhütte

# Exposé - Galerie



Gästezimmer mit Bad 4



Bad 4



Bad 4

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Veranda

# Exposé - Galerie



Veranda



Parkplatz

# Exposé - Galerie



Pool bei Nacht



Pool

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Bestandsplan Ansichten
3. Bestandsplan Erdgeschoß
4. Bestandsplan Obergeschoß
5. Bestandsplan Dachgeschoß

---

## Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

<b>BESTAND</b>
----------------

### Erdgeschoss

Hobby	11,04
Bad	3,80
Gast	9,71
	<hr/>
	<b>24,55</b>

### Obergeschoss

Wohnen/Schlafen	31,52
Bad/WC	6,32
Wohnen/Schlafen	31,82
Bad/WC	3,67
Flur	2,27
Wohnen	16,25
Bad/WC	12,56
Flur	2,90
Büro	12,03
Flur	5,45
Kochen/Essen	25,44
Balkon 50 %	18,00
	<hr/>
	<b>168,23</b>

### Dachgeschoss

Ankleide	4,87
Schlafen	16,97
Bad/WC	7,55
	<hr/>
	<b>29,39</b>

---

### Zusammenstellung der Wohnfläche

<b>Erdgeschoss</b>	<b>24,55</b>
<b>Obergeschoss</b>	<b>168,23</b>
<b>Dachgeschoss</b>	<b>29,39</b>
	<hr/>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>222,17 m<sup>2</sup></b>

## Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

### Erdgeschoß

Lagerraum	39,35
Lagerraum	24,39
HWR	9,65
Werkstatt	10,00
HA-Raum	2,92
Lager	16,88
	<hr/>
	<b>103,19</b>

### Obergeschoss

Lager	2,49
	<hr/>
	<b>2,49</b>

### Zusammenstellung der Nutzfläche

<b>Erdgeschoss</b>	<b>103,19</b>	
<b>Obergeschoss</b>	<b>2,49</b>	
		<hr/>
		<b>105,68</b>
		<hr/>
		<b>105,68 m2</b>

---

## Ermittlung des eingeschlossenen Gebäudevolumens "V":

Erdgeschoss	193,31 x 3,11	601,19
Obergeschoss	63,16 x 2,60	164,22
	144,41 x 2,93	423,12
Dachgeschoss	63,16 x 2,25	142,11
		<hr/>
		<b>1330,64 m3</b>

**Gebäudevolumen** **1330,64 m3**

## Berechnung der Brutto - Grundfläche nach DIN 277

Grundfläche Haus	<u>193,31</u> m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme Brutto - Grundfläche</b>	<b>193,31 m<sup>2</sup></b>

---

## Berechnung der Brutto - Geschoßfläche nach DIN 277

Erdgeschoss	193,31
Obergeschoss	63,16
Dachgeschoss	<u>63,16</u>
	319,63 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Geschoßfläche</b>	<b>319,63 m<sup>2</sup></b>

## ZUSAMMENFASSUNG

### Zusammenstellung

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Bestand	222,17 m <sup>2</sup>
---------	-----------------------

---

### Zusammenstellung

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

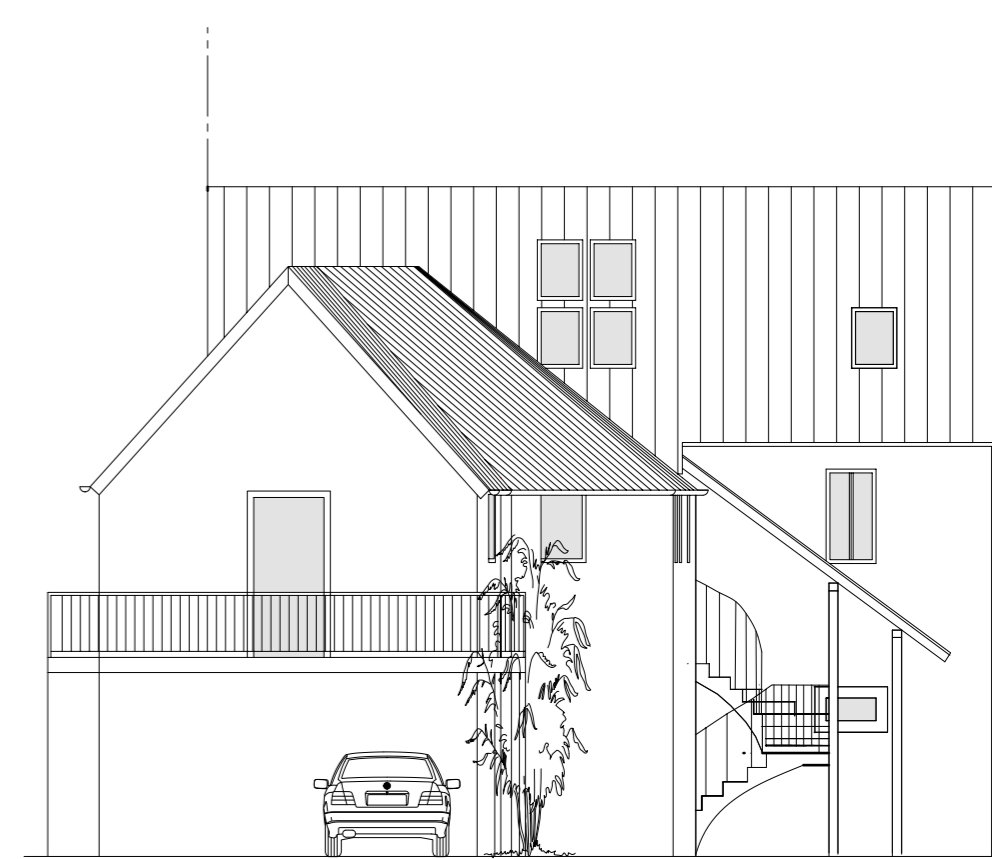
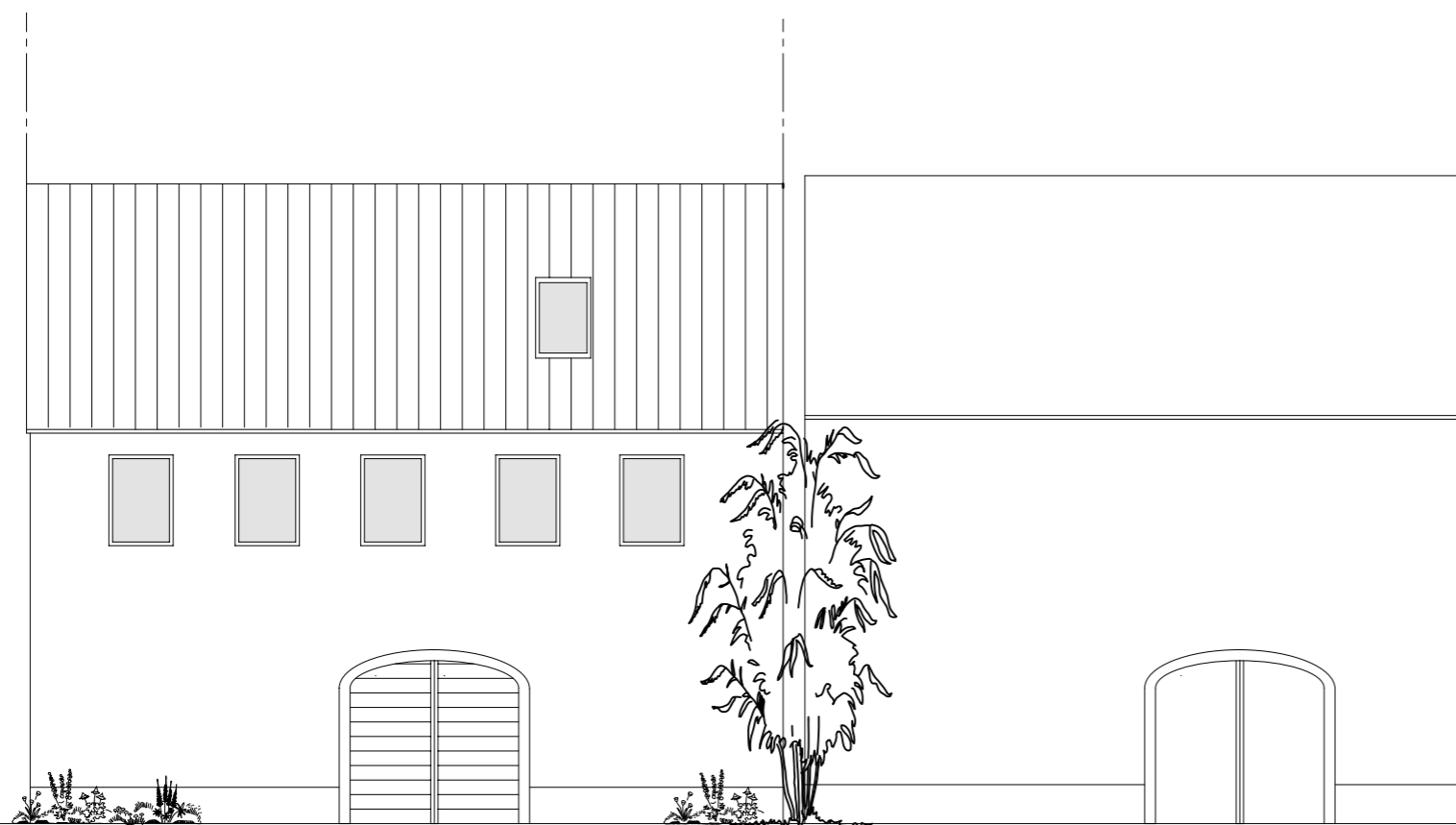
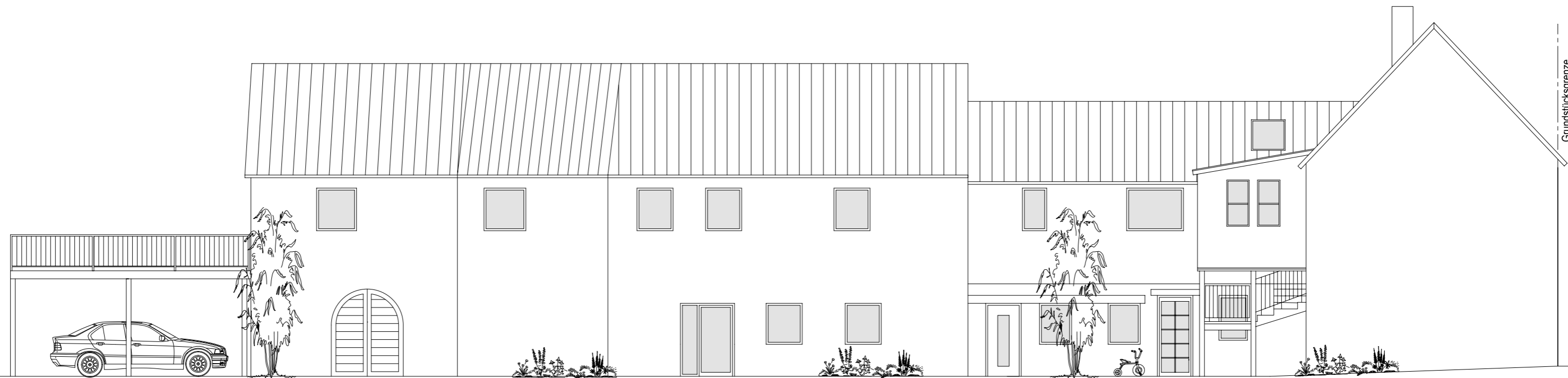
Bestand	105,68 m <sup>2</sup>
---------	-----------------------

---

### Zusammenstellung

Berechnung des eingeschlossenen Gebäudevolumens "V"

Bestand	1330,64 m <sup>3</sup>
---------	------------------------

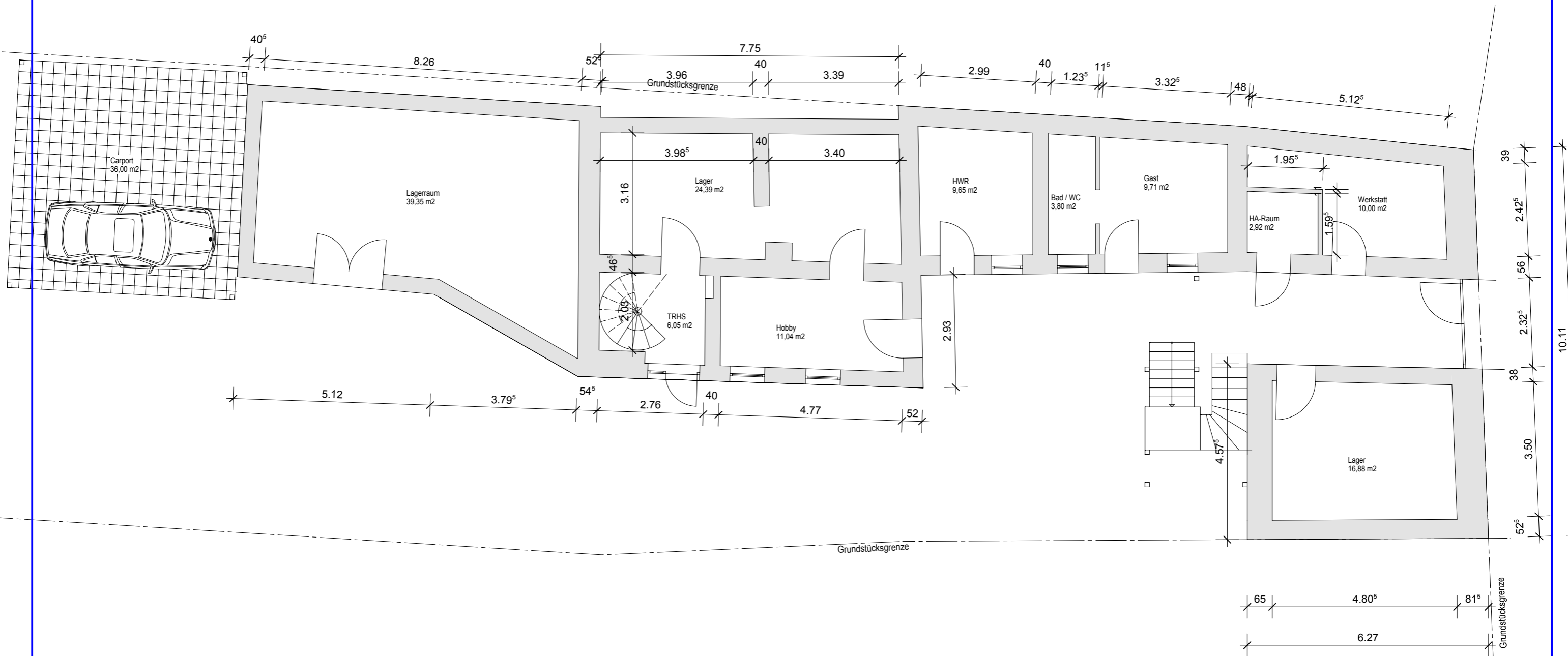


Planinhalt: Wohnhaus Weinstraße 90-91, 67147 Forst, Flur Nr. 152 BIS 157		Maßstab: 1 : 100	gezeichnet geprüft	Datum Datum
Planungsstand: Bestand	Index:	Projektnummer:	Plannummer: 4	Plandatum: 28.05.2024

MAIKE UND RALF SCHELLER-KELLER  
WEINSTRASSE 90-91  
67147 FORST

Bauherr

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

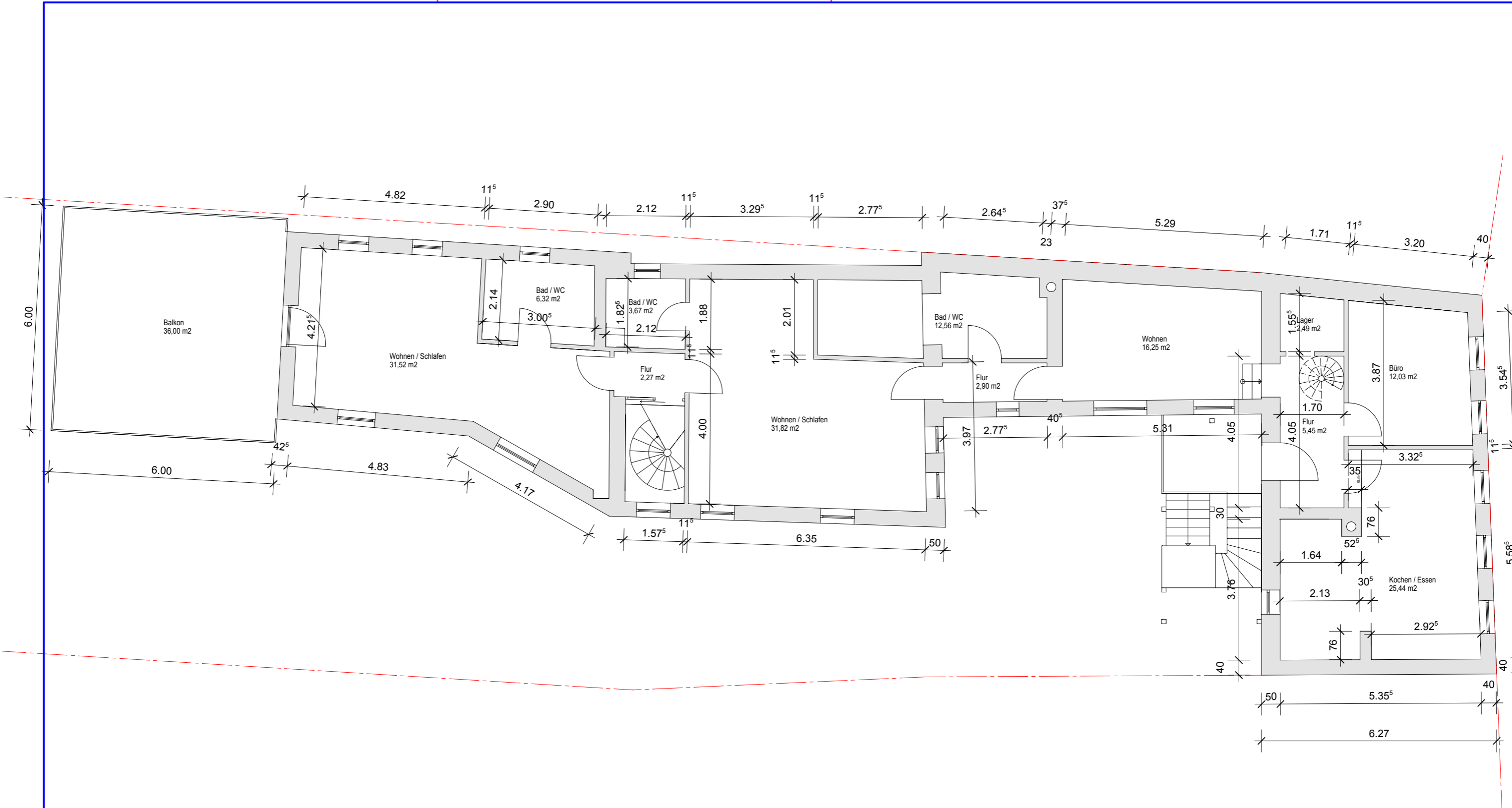


Planinhalt: Wohnhaus Weinstraße 90-91, 67147 Forst, Flur Nr. 152 BIS 157		Maßstab: 1 : 100	gezeichnet geprüft	Datum Datum
Planungsstand: Bestand	Index:	Projektnummer:	Plannummer: 1	Plandatum: 15.05.2024
Erdgeschoss				

MAIKE UND RALF SCHELLER-KELLER  
 WEINSTRASSE 90-91  
 67147 FORST

Bauherr

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

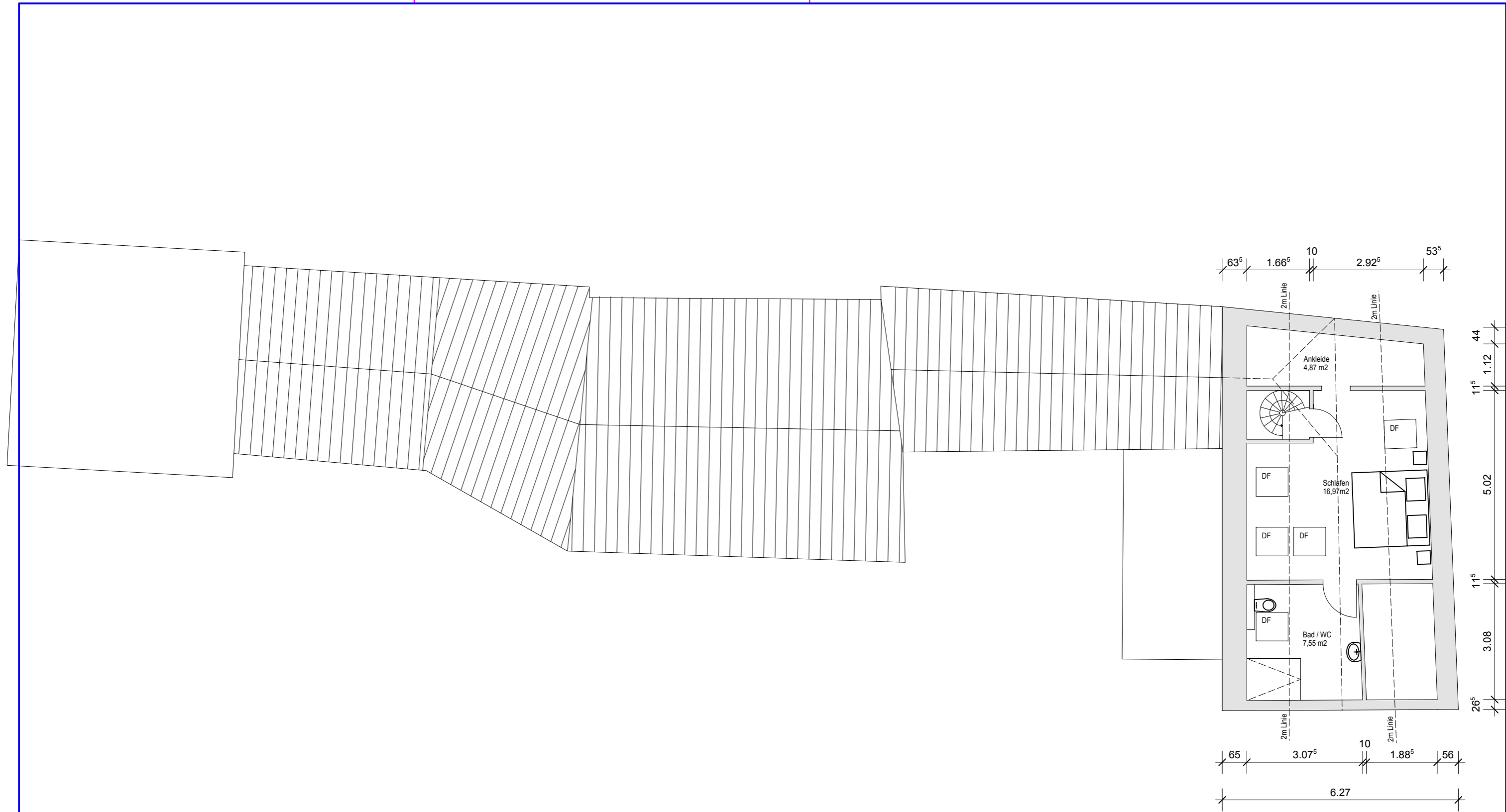


Planinhalt: Wohnhaus Weinstraße 90-91, 67147 Forst, Flur Nr. 152 BIS 157			Maßstab: 1 : 100	gezeichnet Datum
Planungsstand: Bestand	Index:	Projektnummer:	Plannummer: 2	Plandatum: 15.05.2024
Obergeschoss				

MAIKE UND RALF SCHELLER-KELLER  
 WEINSTRASSE 90-91  
 67147 FORST  
 Bauherr

H/B = 297 / 420 (0.12m²)





Planinhalt: Wohnhaus Weinstraße 90-91, 67147 Forst, Flur Nr. 152 BIS 157			Maßstab:	gezeichnet	Datum
			1 : 100	geprüft	Datum
Planungsstand: Bestand	Index:	Projektnummer:	Plannummer:	Plandatum:	
Dachgeschoss			3		
MAIKE UND RALF SCHELLER-KELLER WEINSTRASSE 90-91 67147 FORST					
Bauherr _____					

H/B = 297 / 420 (0.12m²)