

Exposé

Einfamilienhaus in Bubenheim

Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage



Objekt-Nr. OM-311827

Einfamilienhaus

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Lebkücher

67308 Bubenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	135,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	123,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus in einer ruhigen und idyllischen Lage anzubieten. Dieses liebevoll gepflegte Zuhause bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz und Komfort, um sich rundum wohlfühlen.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt vier helle und freundliche Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Eine heimelige Küche, ein kompaktes Bad sowie eine separate Toilette runden das Raumangebot ab. Das Dachstudio bietet zusätzlichen Platz für kreative Ideen oder als Rückzugsort. Zudem stehen Ihnen drei praktische Nebenräume zur Verfügung, die ideal für Stauraum oder Hobbyaktivitäten sind.

Die Ölzentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in den kühleren Monaten. Die idyllische Terrasse und der Innenhof laden zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Genießen Sie die Sonne auf dem Balkon und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Dieses Einfamilienhaus vereint Ruhe und Charme in einer hervorragenden Lage. Es ist der perfekte Ort für Familien, die ein harmonisches Zuhause suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Weitere Informationen und Exposés auf Anfrage.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre gute Verkehrsanbindung besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas sind allesamt weniger als 10km entfernt. Die Entfernung zur A6, A63 und A61 beträgt jeweils 15-20 Minuten Fahrtzeit. Man ist also schnell auf der Arbeit und wieder zu Hause und hat dennoch die Ruhe und Entspannung eines dörflichen Idylls. Glasfaseranschluss ist vorhanden bzw. derzeit in der Herstellung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	440,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



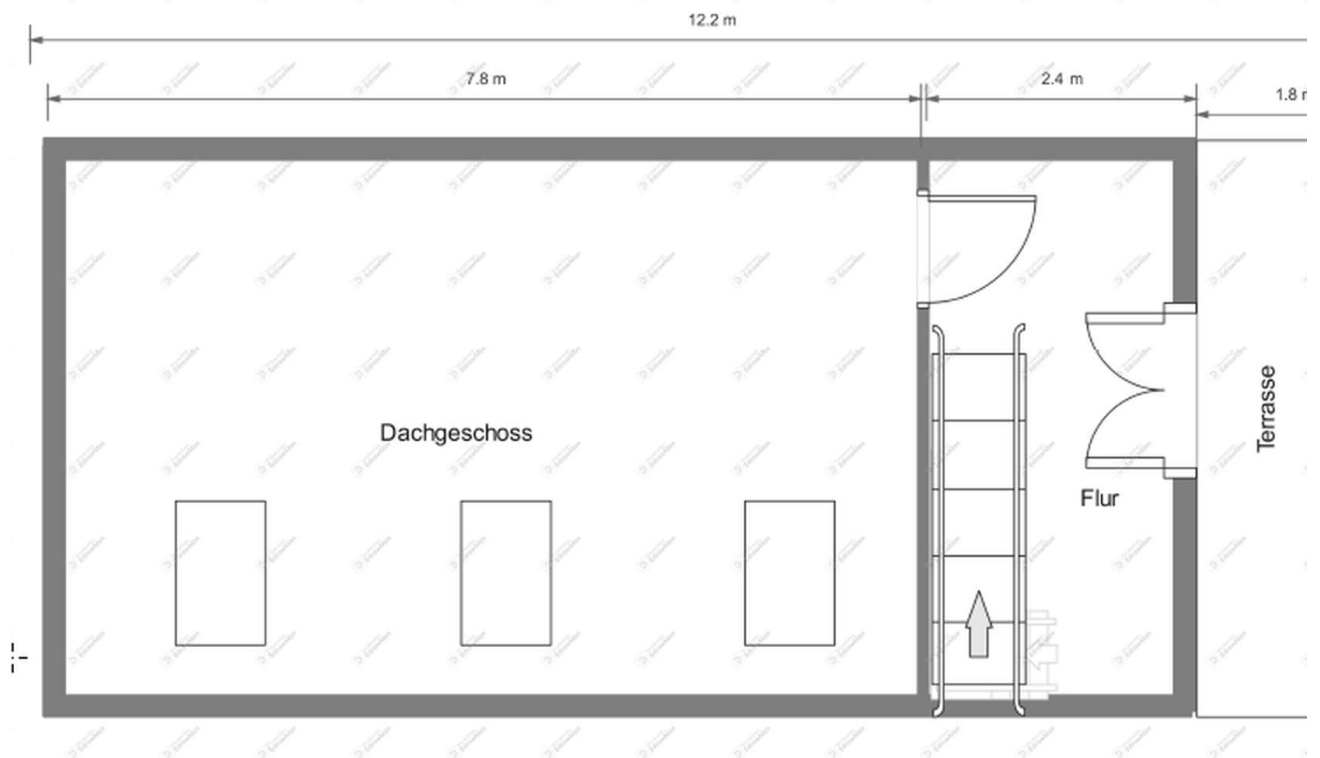
Carport

Exposé - Galerie

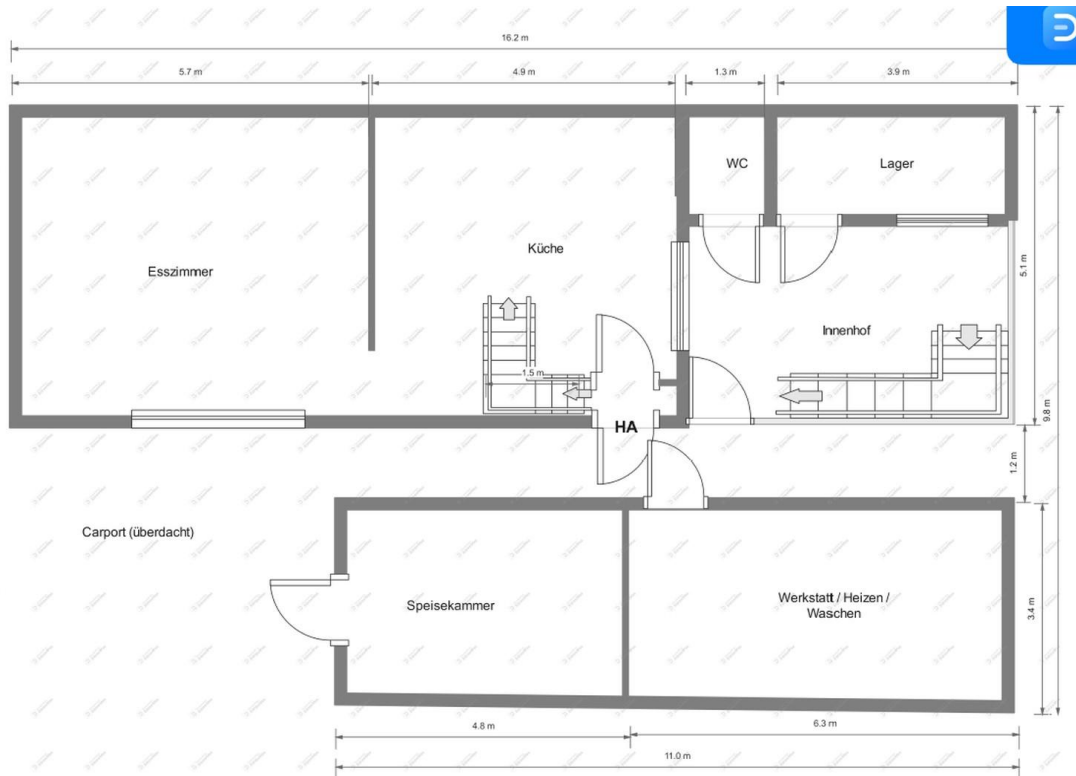


Außenansicht Südseite

Exposé - Grundrisse

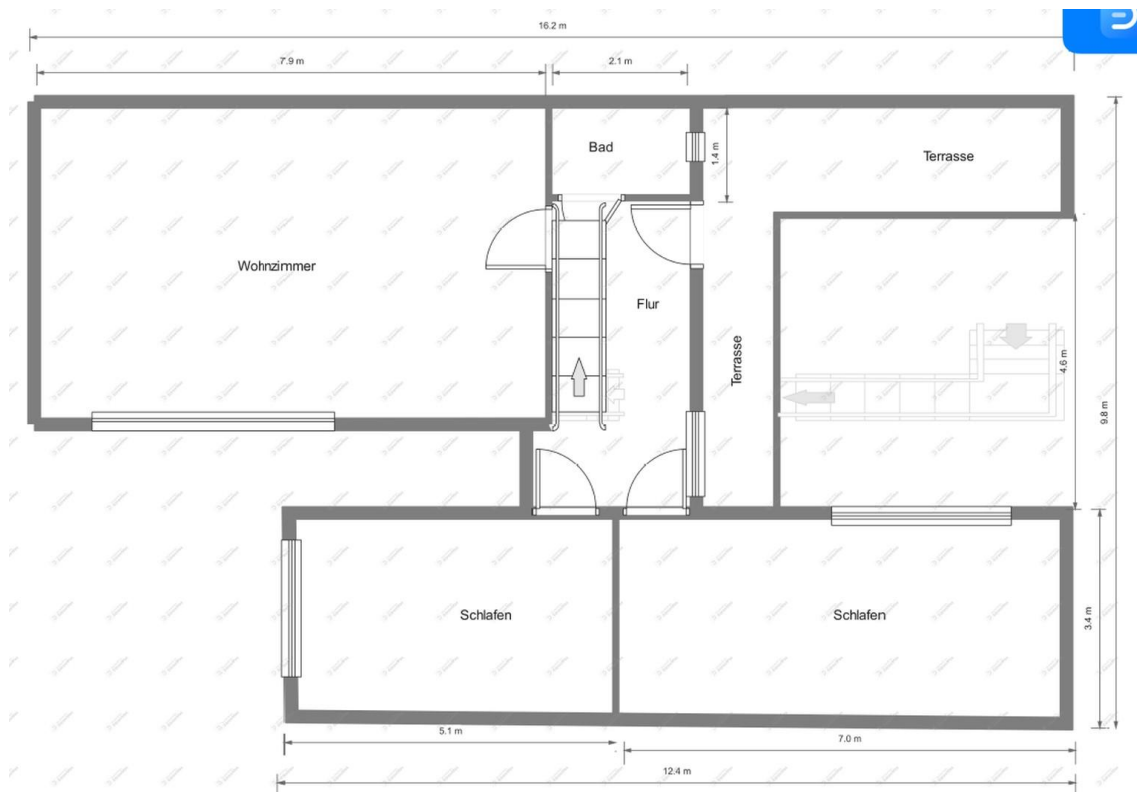


DG - n. maßstabsgetreu k.G.



EG - n. maßstabsgetreu k.G.

Exposé - Grundrisse



OG - n. maßstabsgetreu k.G.

Exposé - Anhänge

1. Verkaufsexposé
2. Fotos

Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage



Objekt-Nr. **OM-311827**

Einfamilienhaus

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Lebkücher

67308 Bubenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland



Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	135,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	123,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Den Energieausweis finden Sie online unter: www.ohne-makler.net/expose/311827



Erweitertes Exposee für Interessenten / Käufer

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Objektbeschreibung	3
Lage	4
Raumaufteilung	7
Erdgeschoss.....	7
Obergeschoss	9
Dachgeschoss.....	11
Gesamtbewertung	12
Anlagenverzeichnis	12

Erstellt von Thomas Lebkücher

Initiale Erstellung am 08.09.2024 (Version 1.0)

Anpassungen am:

Alle Maße ohne Gewähr, keine maßstabsgetreuen Abbildungen

1. Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Hinterhoflage. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Gebäudeteile in drei Stockwerke und ist teilweise unterkellert. Zum Erreichen des Wohngebäudes bestehen als Grunddienstbarkeiten eingetragene Durchfahrtsrechte bei allen vorderliegenden Grundstücken.

Das Nachbargrundstück hat ein als Grunddienstbarkeit eingetragenes Durchgangsrecht zwischen den beiden Gebäudeteilen.

Die ursprüngliche Bausubstanz bestand um 1920 aus einem einstöckigen Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Anlage umfasste bereits damals 135m²

Grundstücksfläche. Neben zeittypischen fortlaufenden Modernisierungen wurden im Jahr 1962 umfangreiche Baumaßnahmen getätigt, bei denen das Wohngebäude und das Nebengebäude aufgestockt und über einen Verbindungsgang im 1. OG miteinander verbunden wurden. Das 1. OG des Nebengebäudes wurde als Wohnraum integriert. Ebenso wurde das innenliegende Badezimmer im 1. OG eingerichtet, für damalige Verhältnisse eine Besonderheit. Außerdem wurde eine Außentreppe hinzugefügt, die den Innenhof mit dem 1. OG verbindet und in eine großzügige Terrasse führt, die unverbaubar ist.

Im Jahr 1984 erfolgten weitere umfangreiche Modernisierungen. Das Wohngebäude wurde aufgestockt, so dass im 3. OG / Dachgeschoss weiterer Wohnraum entstand. Dieser wurde komplett mit maßgefertigten Einbaumöbeln aus Holz versehen. An das Dachgeschoss wurde ein kleiner Balkon / Terrasse angebaut.

Alle alten Fenster wurden entfernt und durch neue Kunststofffenster (weiß) ersetzt, die elektrotechnische Installation wurde neu vorgenommen und eine Ölzentralheizung eingebaut. Beim Aufstocken auf das Wohngebäude wurden bereits zeitgemäße Isolationsmaterialien verwendet.

In der Folgezeit fanden kleinere Schönheitsrenovierungen statt (Laminatböden, Streichen, Sanierung Badezimmer (2008)). Der Brenner der Ölzentralheizung wurde in den 2010ern gewechselt. Da die Bewohner zwischenzeitlich beide im Pflegeheim leben, muss das Objekt verkauft werden.

2. Lage

Das Wohngebäude befindet sich in

Hintergasse 6, 67308 Bubenheim
in Hinterhoflage.

Bei dem knapp 430 Einwohner zählenden Dorf im Violental handelt es sich um eine kleine aber feine Ortsgemeinde mit intakter Sozialstruktur, einem aktiven Vereinsleben und einer ausgezeichneten Einbettung in die Natur. Das Vorhandensein eines großzügigen Spiel- und Freizeitgeländes mit Spielplatz, Beach-Volleyball-Platz, zwei Tennisplätzen, einem Bolzplatz und einem Calisthenics-Park machen es ideal für das unbeschwertere Wohnen mit Kindern. Derzeit wird die Ortsgemeinde mit Glasfaseranschluss bis ans Haus ausgestattet. Nähere Informationen zur Ortsgemeinde Bubenheim finden Sie unter www.bubenheim-pfalz.de.

Folgende weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in teilweise unmittelbarer Nähe:

- Bildung:
 - Grundschule (Zellertalschule) in 67308 Zellertal, Entfernung von Kaufobjekt: 2,8km
 - KiTa Zellertal in 67308 Zellertal, Entfernung von Kaufobjekt: 2,5km
 - Realschule Plus (Gutenbergschule) in 67307 Göllheim, Entfernung von Kaufobjekt: 8,5km
 - Gymnasium am Weierhof in 67295 Bolanden, Entfernung von Kaufobjekt: 9,2km
 - IGS Eisenberg in 67304 Eisenberg, Entfernung vom Kaufobjekt 9,4km
 - Nordpfalzgymnasium in 67292 Kirchheimbolanden, Entfernung von Kaufobjekt: 11,1km
 - Realschule Plus (Georg-von-Neumayer-Schule) in 67292 Kirchheimbolanden, gleiche Entfernung

- Versorgung mit Nahrungsmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs
 - Bäckerei (Schmitt) und Metzgerei (Lind) in 67308 Zellertal, Entfernung von Kaufobjekt ca. 2km
 - In 67308 Albisheim befindet sich ein großer Supermarkt, sowie weitere Geschäfte des Einzelhandels wie des täglichen Bedarfs (Entfernung von Kaufobjekt ca., 4,9km)
 - Ein Gewerbegebiet mit weiteren Supermärkten befindet sich in 67590 Monsheim (Gewerbegebiet am Bockenheimer Weg, Entfernung von Kaufobjekt: 8,1km)

- Entfernung zur Sitzgemeinde der VG Göllheim mit weiteren Supermärkten und anderen Infrastrukturobjekten: 7,5km
- Entfernung zur Kreisstadt Kirchheimbolanden: 11,7km
- Medizinische Versorgung
 - Hausärzte, Apotheken und Zahnärzte befinden sich in Albisheim (5km), Göllheim (7,5km) und Monsheim (8km)
 - Krankenhäuser:
 - Westpfalzkrankenhaus Standort Kirchheimbolanden, Entfernung von Kaufobjekt: 11,6km
 - Klinikum Grünstadt: 14,3km
 - Klinikum Worms: 21,4km
- Digitale Versorgung
 - Die Ortsgemeinde Bubenheim ist bereits seit über 10 Jahren mit einem Überlandglasfaseranschluss versorgt (Inexio), 50.000er Internet am Wohnobjekt möglich
 - Derzeit läuft die Versorgung der Ortsgemeinde mit FTTH, Leerrohr liegt bis ans Wohnobjekt (Deutsche Glasfaser)
- Verkehr
 - ÖPNV-Anbindung (Bus) im Dorf
 - Nächster Bahnhöfe in Monsheim (Entfernung von Kaufobjekt: 7,9km) und Kirchheimbolanden (12,2km)
 - Autobahnen (BAB 63, 61, 6):
 - Nächster Anschluss zur BAB 63 FR Ost (BAB ASt. Kirchheimbolanden), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 11km
 - Nächster Anschluss zur BAB 63 FR West (BAB ASt. Göllheim), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 13km
 - Nächster Anschluss zur BAB 61 FR Süd (BAB ASt. Worms), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 14,9km
 - Nächster Anschluss zur BAB 61 FR Nord (BAB ASt. Gundersheim), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 16km
 - Nächster Anschluss zur BAB 6 FR West (BAB ASt. Hettenleidelheim), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 16km
 - Nächster Anschluss zur BAB 6 FR Ost (BAB ASt. Grünstadt), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 18km
- Tourismus und Erholung
 - Anbindung an das überörtliche Radverkehrsnetz
 - Anbindung an den Jakobs-Pilgerweg

- Unmittelbare Nähe zum Pfälzerwald und auch zum Weinanbaugebiet Pfalz und Rheinhessen mit entsprechenden Wander- und Einkehrmöglichkeiten, bspw. „Zellers Weinelounge“ in Albisheim (5km)
- Älteste romanische Dorfkirche der Pfalz im Ort

3. Raumaufteilung

Die Räume sind teilweise aufgrund der vorhandenen Medien in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt (Wasser, Abwasser) aber grundsätzlich frei wählbar.

3.1. Erdgeschoss:

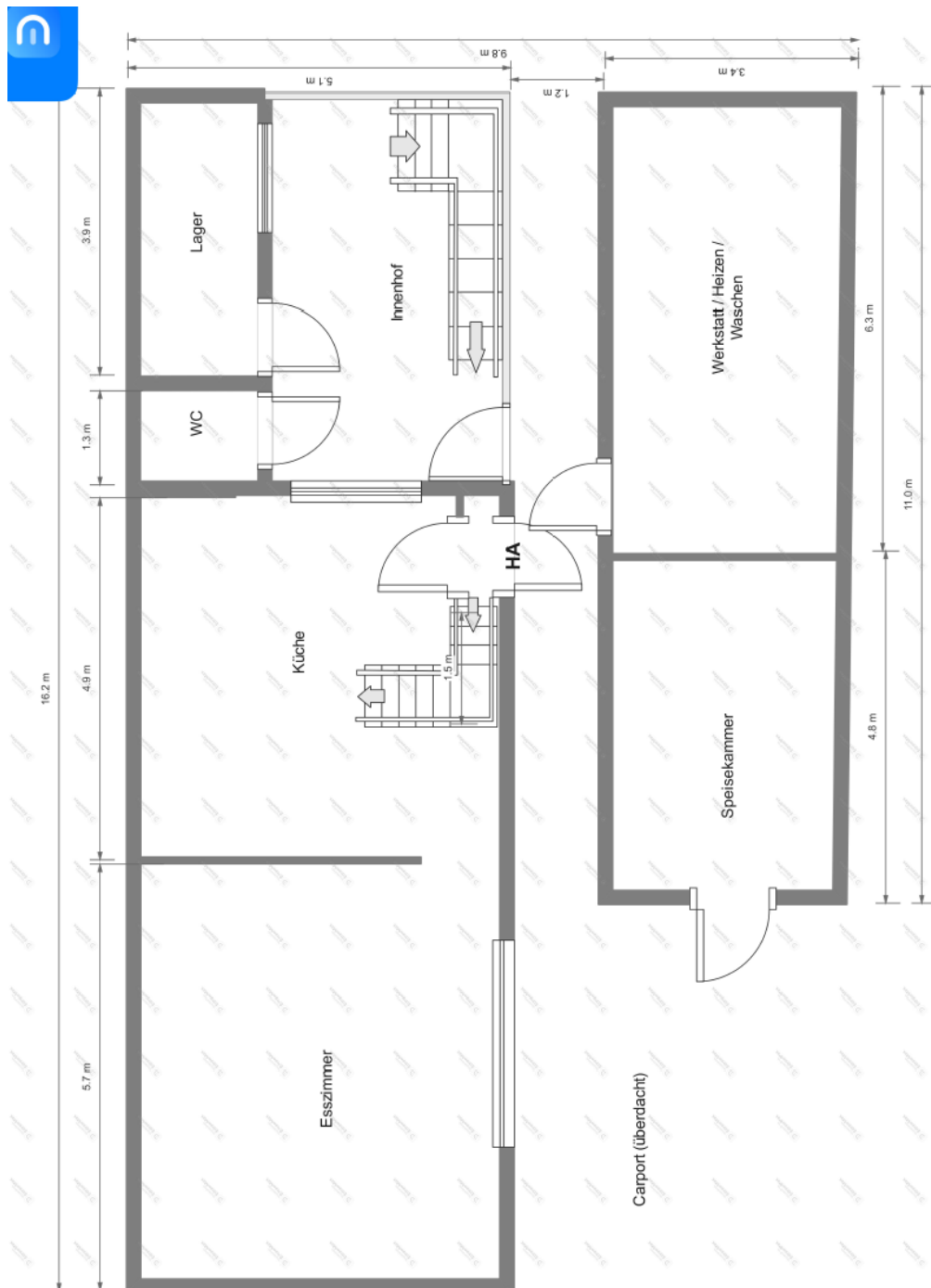


Abb. 1: Grundriss EG, nicht maßstabsgetreu, Maße ohne Gewähr

Im westlichen Gebäudeteil (ehemaliges Wohngebäude, s. o.) befinden sich derzeit Küche und Esszimmer, man betritt das Gebäude über die Hauseingangstüre (HA), hier schließt sich unmittelbar die Treppe zum 1.OG links an. Die Zwischenwand zwischen Küche (Raum 1.01) und Esszimmer (Raum 1.02) ist teilweise tragend und kann nicht ohne Weiteres entfernt werden. Beide Räume verfügen über ausreichend große Fenster zur Versorgung mit Tageslicht. Die Deckenhöhe ist baulicherseits in der Küche etwas niedriger. Unter der Küche befindet sich ein kleiner Gewölbekeller, der nur von außen erreichbar ist, unter dem Esszimmer ein Kriechkeller (in dem auch der Hauswasseranschluss nebst Uhr verbaut ist), der über eine Bodenluke im Esszimmer erreicht werden kann.

Neben der Hauseingangstüre ist der Zugang zum Innenhof (Raum 1.03), wo sich ein separates WC (Raum 1.04), das überdacht erreichbar ist, und ein Lagerraum (Raum 1.05) befinden.

Im ehemaligen Nebengebäude befinden sich eine Speisekammer (Raum 1.06) und die Werkstatt (Raum 1.07), wo sich neben der Heizungsanlage auch die Öltanks befinden. Im Bereich des Erdgeschosses sind die Gebäudeteile nicht miteinander verbunden, der ca., 1,2m schmale Durchgang wird auch von der Nachbarschaft genutzt, um an das hinten liegende Gartengrundstück (im Plan recht von den Räumen 1.05 und 1.07) zu gelangen.

Der komplette Außenbereich ist mit einem Carport überdacht, so dass man jederzeit witterungsgeschützt auch die Nebengebäude erreichen kann (Baujahr ca. 2008).

3.2. Obergeschoss

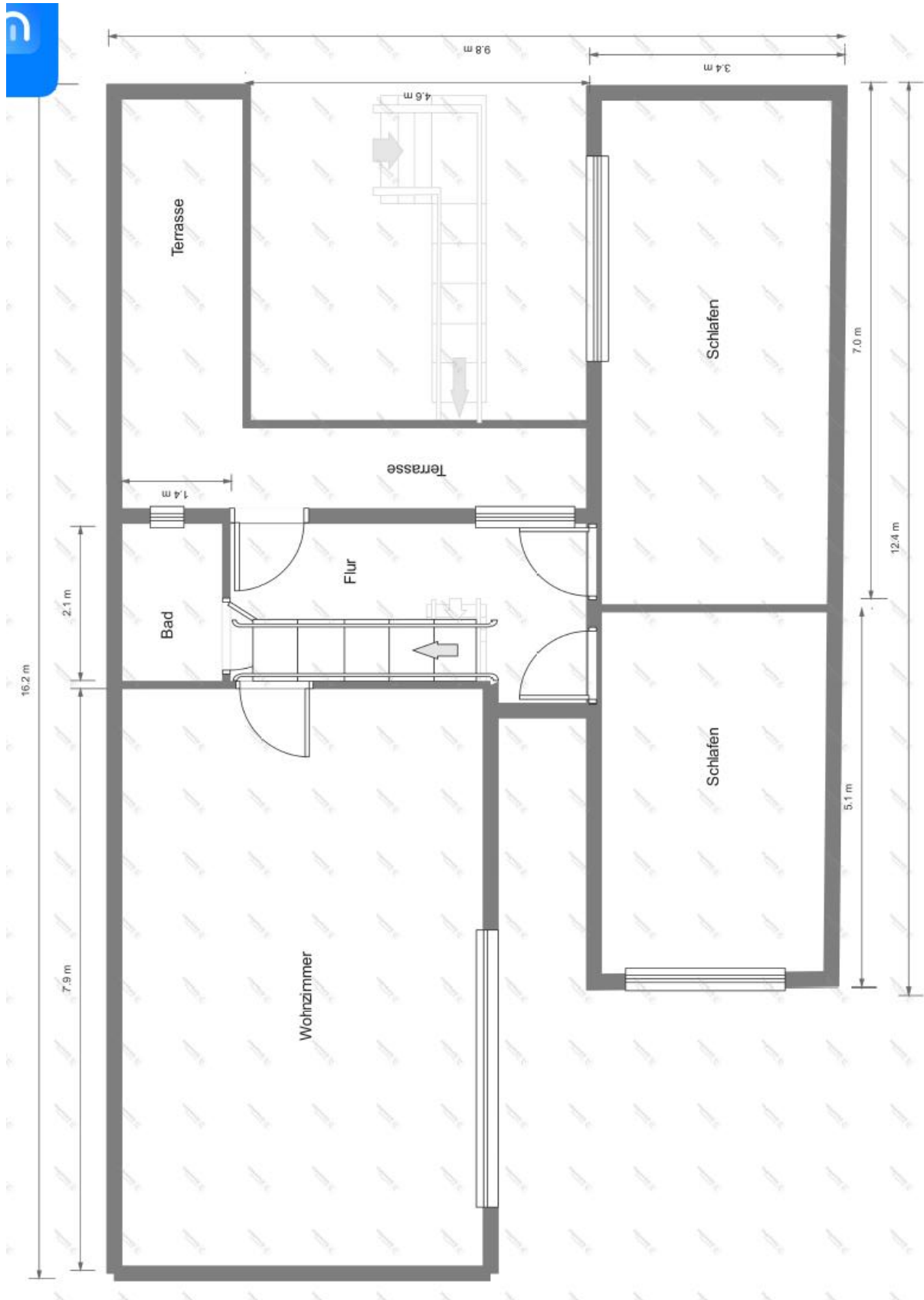


Abb. 2: Grundriss OG, nicht maßstabsgetreu, Maße ohne Gewähr

Über die aus dem EG führende Treppe gelangt man nach links weg in das große licht geflutete Wohnzimmer (Raum 2.01), geradeaus befindet das Badezimmer (Raum 2.02) mit Dusche (bodentief) und WC sowie Waschtisch. Über den Flur (Raum 2.03) gelangt man nach links weg auf die Terrasse (teilw. Überdacht) (Raum 2.04) und hier wieder über die Außentreppe zum Innenhof (Raum 1.03). Nach unten weg kommt man über den Flur (Raum 2.03) zu zwei Schlafzimmern (Raum 2.05 und Raum 2.06). Beide sind nur über eine dünne Trennwand voneinander getrennt, so dass sich hier einfach Änderungen vornehmen lassen.

Über eine nicht gewendelte Treppe gelangt man vom Obergeschoss ins Dachgeschoss.

3.3. Dachgeschoss

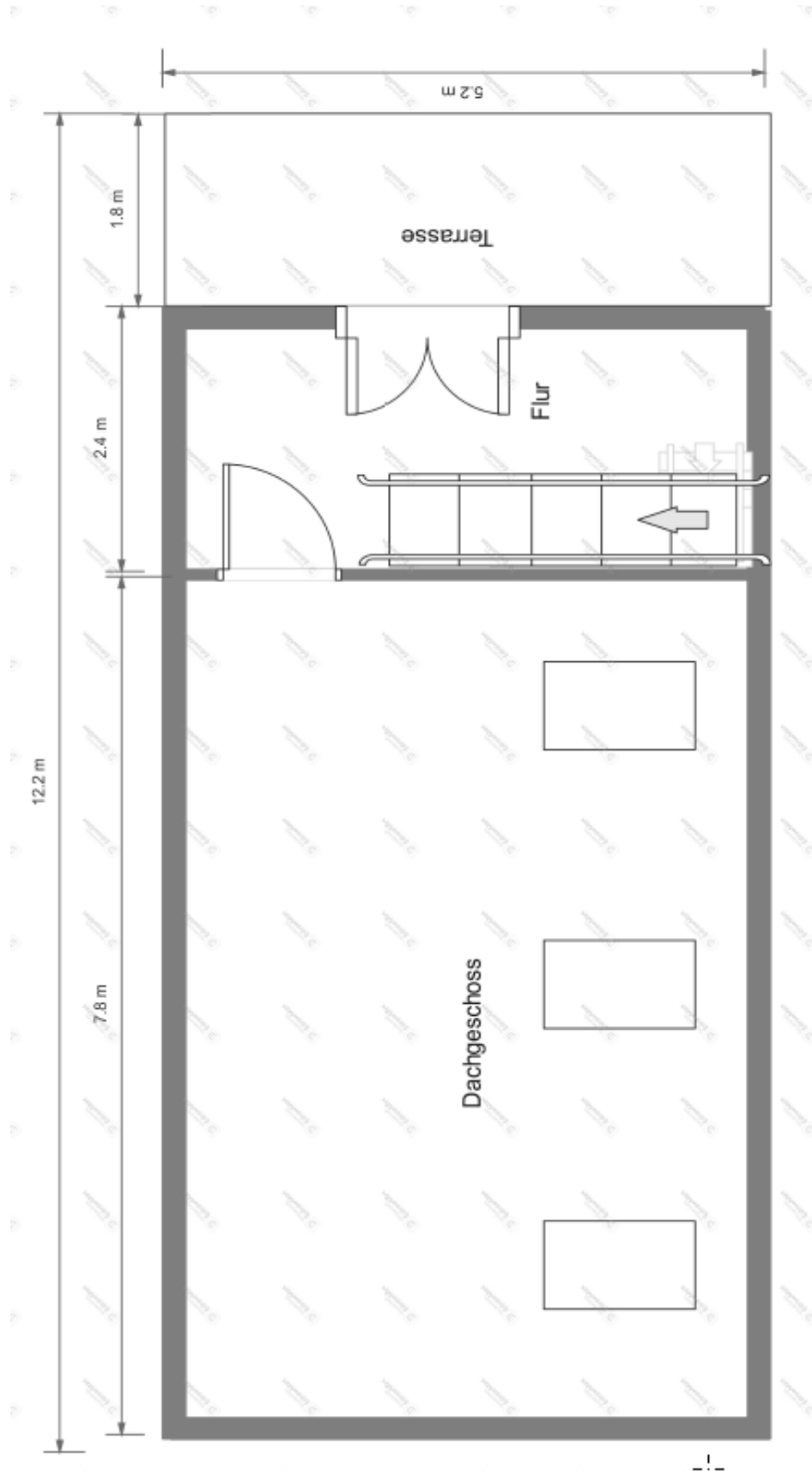


Abb. 3: Grundriss DG, nicht maßstabsgetreu, Maße ohne Gewähr

Das Dachgeschoss, das sich ausschließlich über dem ehemaligen Wohngebäudeteil befindet, besteht neben dem Flur (Raum 3.01) aus einem großen Studioraum (Raum 3.02) mit maßangepasstem Mobiliar. Er ist mit drei Dachflächenfenstern versehen. Über eine große Glasflügeltür gelang man auf eine zusätzliche Dachterrasse / Balkon (Raum 3.03).

4. Ausstattung

Neben der erwähnten Ölzentralheizung mit Heizköpern in allen Wohnräumen entspricht auch die elektrotechnische Installation dem Bautenstand. Über den Telefonanschluss im Raum 1.02 (Esszimmer) ist das ganze Gebäude derzeit mit WLAN ausgestattet, aber über entsprechende Repeater lässt sich die Signalstärke einfach verstärken.

In der Einbauküche (Raum 1.01) fehlt zwischenzeitlich die Einbauspülmaschine). Je nach Käuferinteresse kann das zum Kaufzeitpunkt vorhandene Mobiliar mitveräußert werden.

Die Lichtbilder verdeutlichen den Grad der Ausstattung, dabei ist jedoch auch zu bedenken, dass sie gefertigt wurden, während das Haus ausgeräumt wurde.

5. Gesamtbewertung

Wenngleich Raumaufteilung und Einrichtung nicht mehr unbedingt als zeitgenössisch zu betrachten sind, ist das Gebäude technisch einwandfrei und war bis vor kurzem (Juni 2024) auch noch bewohnt. Es hat über die Jahre seinen eigenen Charme entwickelt.

Die Tatsache, dass es ein Hinterliegergrundstück ist, bringt zwar gewissen Nachteile mit sich, allerdings ist man dann auch von störendem Lärm in der Nachbarschaft befreit. Zudem ist das Durchfahrtsrecht auch grundrechtlich geschützt und wird mitveräußert. Das zum Nachbaranwesen gehörende Gartengrundstück kann nur über den ca. 1,2m schmalen Mittelgang zwischen Wohn- und Nebengebäudetrakt erreicht werden, dies hat allerdings in knapp 80 Jahren Nutzung nie ein Problem dargestellt. Die Nachbarschaft ist offen und freundlich und hilft eher, als das sie hindert.

Wer handwerklich geschickt ist oder Leute an der Hand hat, die dies können, kann sich hier ein wahres Idyll schaffen.

Eine Besichtigung ist auch kurzfristig möglich.

6. Anlagen

- Fotomappe (inkl. Grundrisse)
- Baupläne
- Energieausweis

Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage



Objekt-Nr. **OM-311827**

Einfamilienhaus

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Lebkücher

67308 Bubenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland



Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	135,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	123,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Den Energieausweis finden Sie online unter: www.ohne-makler.net/expose/311827



Erweitertes Exposee für Interessenten / Käufer -

Anlage 1: Lichtbildmappe mit Grundrissen

Fertigungsdatum der Fotos im August 2024, die Möblierung ist teilweise schon veräußert, die Aufnahmen entstanden während der Ausräum- bzw. Umzugsphase; Alle Maße ohne Gewähr, keine maßstabgetreuen Abbildungen.

Außenansicht von vorne (Nordseite)

Im Vordergrund ist der Carport zu sehen sowie der Zugang zur Speisekammer (1.06)



Außenansichten

Außenansichten



Außenansicht von hinten (Südseite)

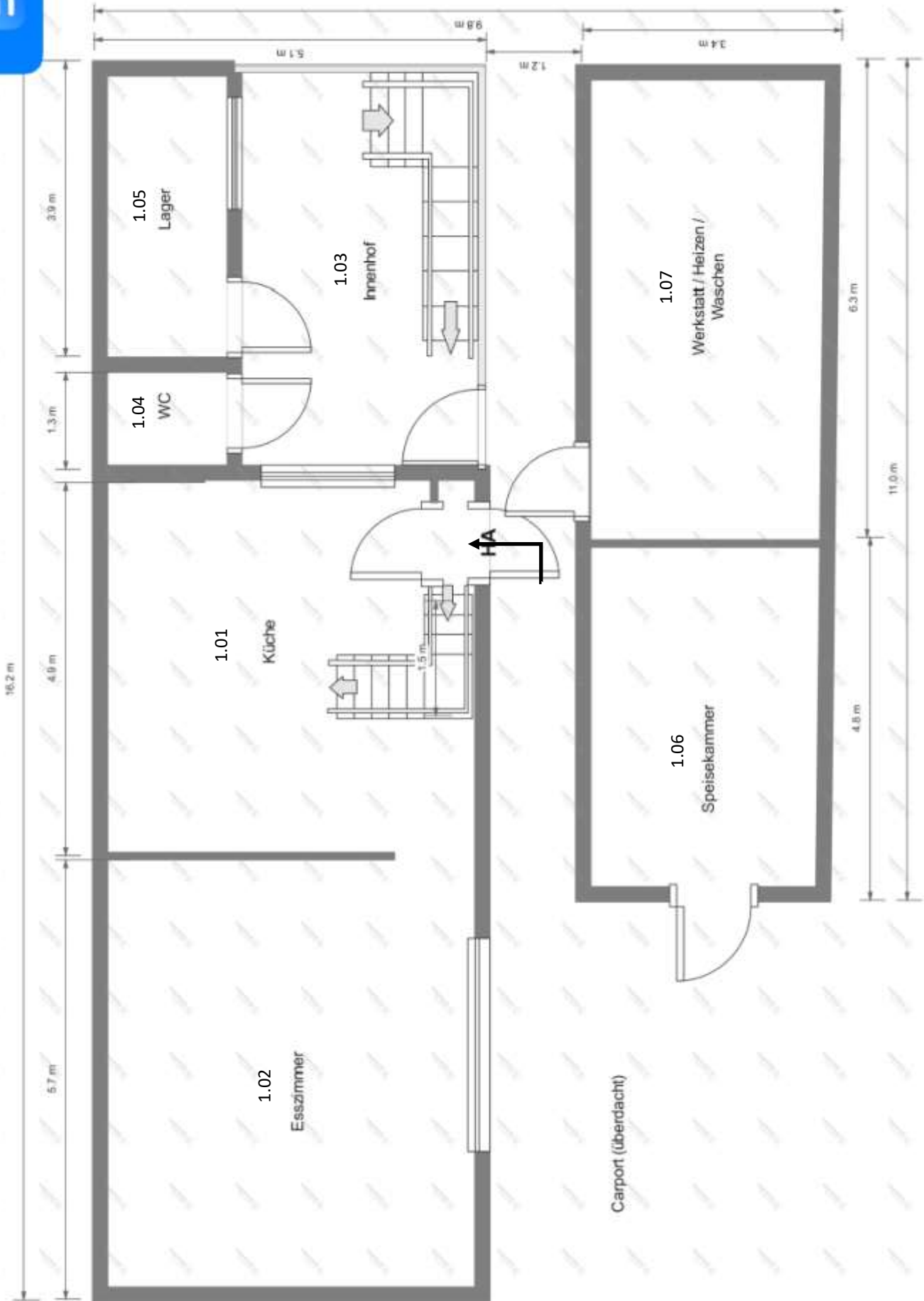
Im Vordergrund ist der Nachbargarten zu sehen, in der linken Bildhälfte der erwähnte Durchgang. Sehr schön zu sehen sind die überdachte Terrasse, der Innenhof sowie der Balkon im DG

Außenansichten



Wie vorige

Grundriss und Bilder Erdgeschoss





Totalaufnahme Küche (1.01) mit Fenster in Richtung Innenhof (1.03) im Durchgang zum Esszimmer (1.02) stehend. Im Bildhintergrund rechts ist die geöffnete Türe zum Hauseingang zu sehen (Pfeil).



Totalaufnahme Esszimmer (1.02) aus Richtung Küche (1.01) fotografiert. Im Bildhintergrund rechts ist das Fenster zum Carport (Pfeil)



Zugang zum Gewölbekeller unter der Küche (1.01), Hervorragend für Wein und andere Lebensmittel, die natürlich gekühlt werden sollten.



Übersichtsaufnahme Innenhof (1.03) mit Zugangstüre zum WC (1.04), zum Lager (1.05), sowie der Außentreppe zum OG bzw. Terrasse OG (2.04). Im Bildhintergrund das Fenster zur Küche (1.01)



Zugang zum Innenhof (1.03) mit Zugangstüre zum WC (1.04) und zum Lager (1.05)



Detail WC (1.04)



Detail Lager (1.05)



Detail Speisekammer (1.06), in der Tür vom Carport aus stehend aufgenommen



Detailaufnahme / Innenansicht Werkstatt bzw. Heizraum (Raum 1.07), Blick nach links

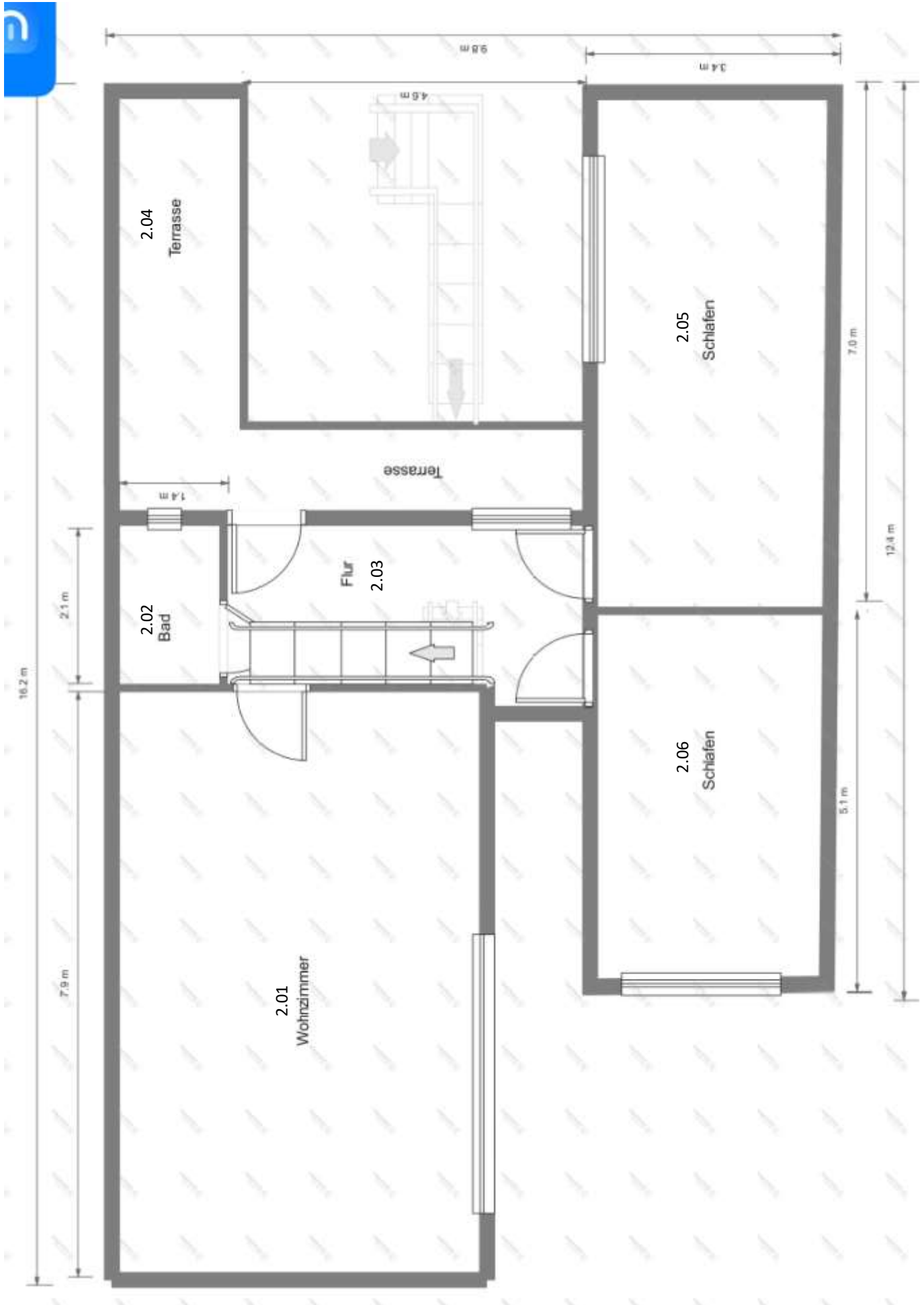


Detailaufnahme / Innenansicht Werkstatt bzw. Heizraum (Raum 1.07), Blick nach rechts mit den 2x2000l Öltanks



Stiege / Aufgang Treppe vom EG ins OG (in Raum 2.03) , rechts am Bildrand schließt sich die Türe an (weißer Pfeil), von links kommend die Hauszugangstüre (blauer Pfeil)

Grundriss und Bilder Obergeschoss





Übersichtsaufnahme Wohnzimmer (Raum 2.01) mit Blick auf das große Sonnenfenster oberhalb des Carports (Bildmittelgrund links)



Übersichtsaufnahme Bad (Raum 2.02)



Übersichtsaufnahme Flur OG (Raum 2.03) mit Blick auf die Wohnräume im 1. OG des ehemaligen Nebengebäudes. Rechts im Bild sind die beiden Treppen vom EG und ins DG zu sehen. Links ist die Türklinke für den Zugang zur Terrasse (Raum 2.04) zu sehen. Im Bildhintergrund links und rechts der Zugang zu den Schlafzimmern (Raum 2.05 und Raum 2.06). Am rechten Bildrand ist die Tür zum Wohnzimmer (Raum 2.01)



Übersichtsaufnahme Terrasse OG (Raum 2.04). Ein Teil der Terrasse ist vom Balkon des DG (Raum 3.03) überdacht. Links ist die geöffnete Tür mit Zugang zum Flug OG (Raum 2.02) erkennbar, rechts die Außentreppe in den Innenhof (Raum 1.03)



Detailaufnahme ELT (Zähler und Sicherungskasten) im Flur OG (Raum 2.03)



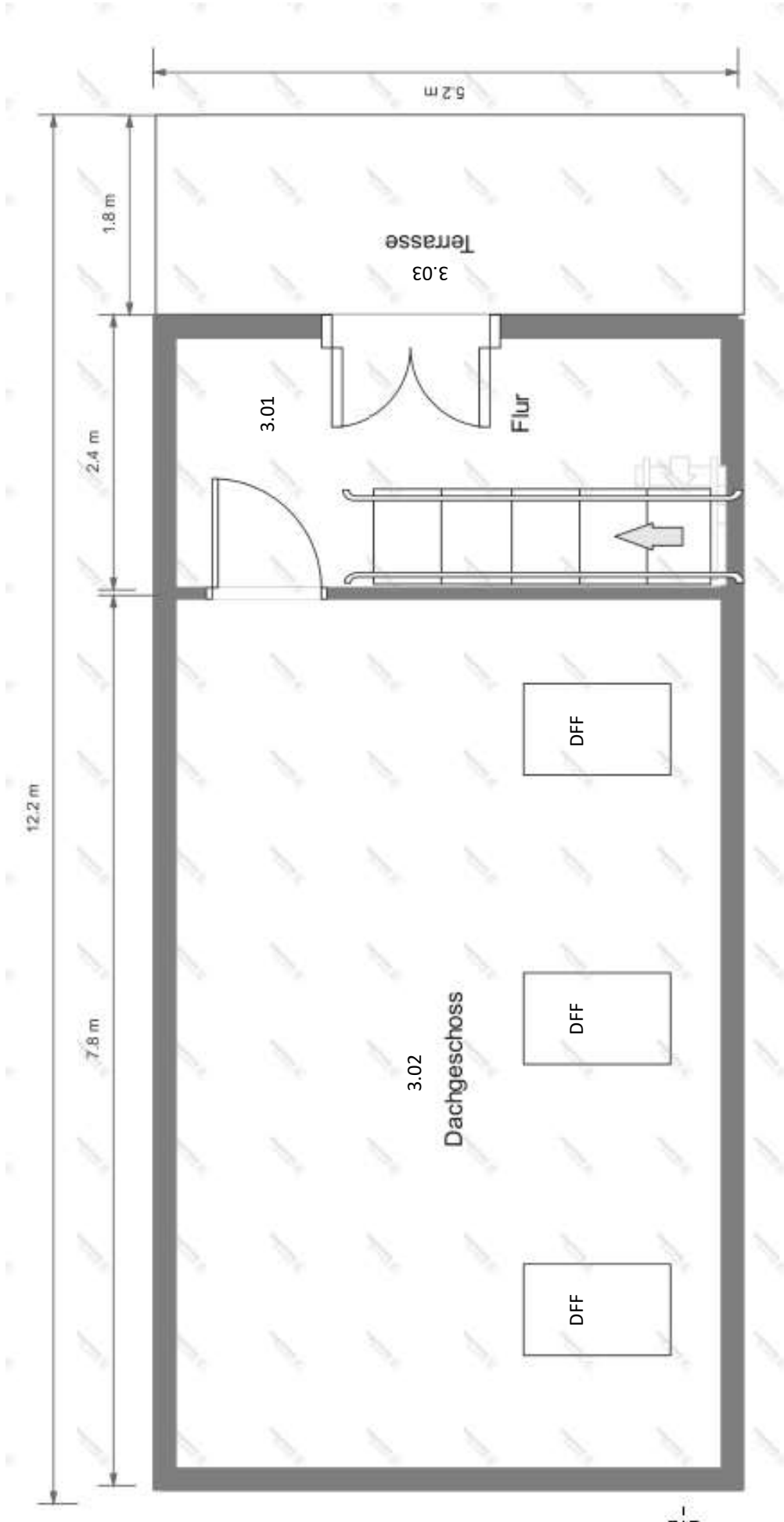


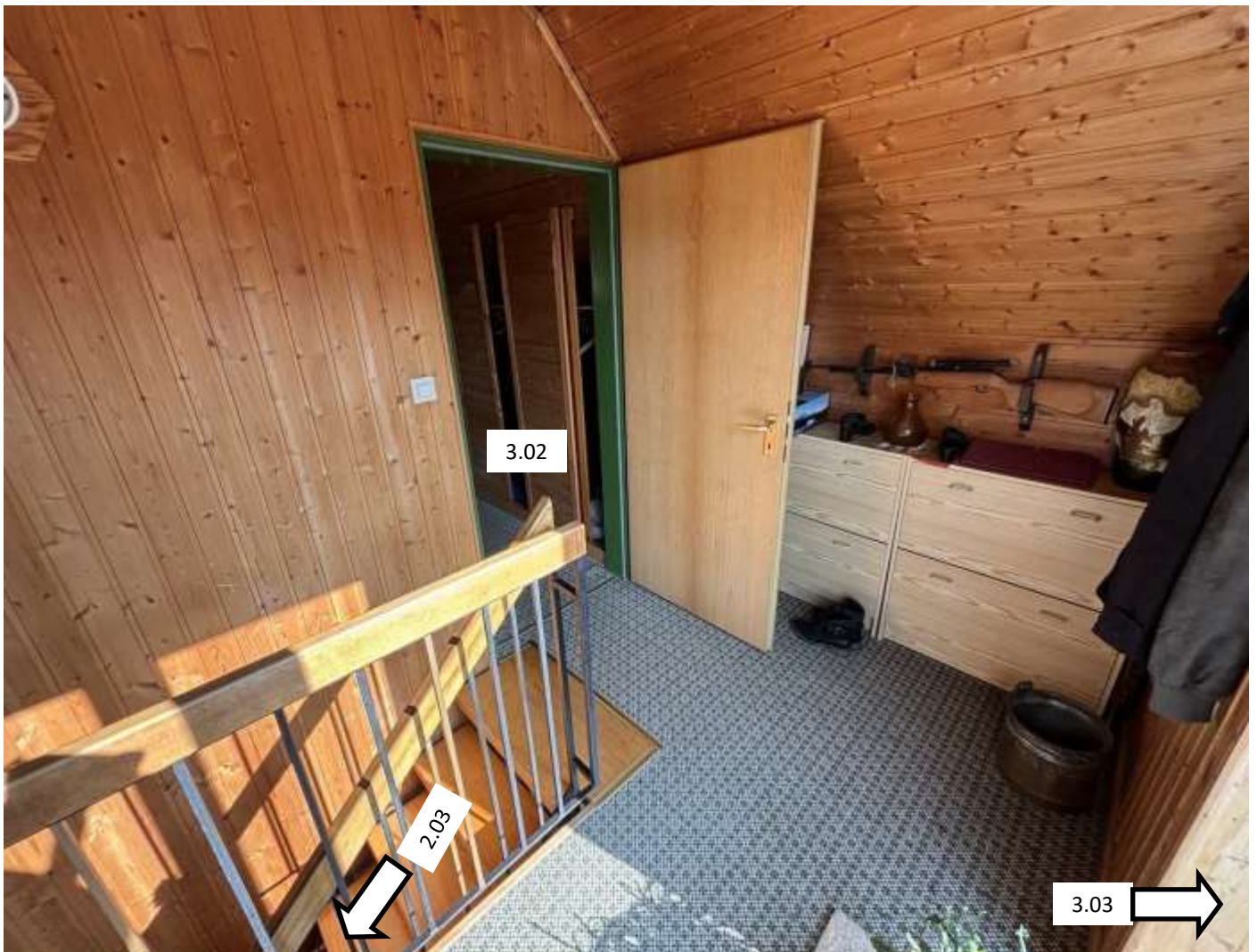
Übersichtsaufnahme Schlafzimmer (Raum 2.05) mit großem Fenster zum Innenhof (Pfeil)



Übersichtsaufnahme Schlafzimmer (Raum 2.06) mit Fenster zum Carport

Grundriss und Bilder Dachgeschoss





Übersichtsaufnahme Flur DG (Raum 3.01) mit Blick in das geräumige Zimmer im Dachgeschoss (Raum 3.02) sowie dem am linken Bildrand erkennbaren Zugang zur Balkon des Dachgeschosses (Raum 3.03)



Übersichtsaufnahme des Studios im DG (Raum 3.02). Sehr gut erkennbar ist die maßgefertigte Inneraumverkleidung und das Mobiliar, die Regalwand im Hintergrund ist als Trennwand ausgelegt und kann ebenfalls umgestaltet werden, um einen größeren Wohnraum zu gewinnen. Die Aufnahme wurde ein der Tür zum Flur DG (Raum 3.01) gefertigt



Übersichtsaufnahme des Studios im DG (Raum 3.02) im hinteren Bereich, das derzeit als Sportraum genutzt wird. Im Bedarfsfalle können die Geräte entnommen werden



Übersichtsaufnahme der Terrasse im DG (Raum 3.03). Im Bildmittelgrund ist die zweiflügelige Zugangstür zum Flur im DG (Raum 3.01) erkennbar.



Blick auf Balkon (Raum 3.03), Terrasse (Raum 2.04) und Innenhof (Raum 1.06)