

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Obermoschel

**Ein- oder Zweifamilienhaus inkl. gewerblicher Nutzung  
mit Ausbaupotential zum Mehrfamilienhaus**



Objekt-Nr. OM-315299

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **400.000 €**

Luitpoldstraße 32  
67823 Obermoschel  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1.035,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	13,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit einer Wohnfläche von 156 m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche von über 200 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Vollgeschosse, einen Keller, ein ausgebauten Dachgeschoss sowie einen begehbaren Speicher bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Sie das Haus als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit zusätzlicher gewerblicher Teilnutzung oder als Mehrfamilienhaus nutzen möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Dies macht die hier vorgestellte Immobilie zu einer spannenden Wahl für Familien, Mehrgenerationenhaushalte, Gewerbetreibende, Selbstständige oder auch Investoren.

Das freistehende Anwesen wurde in der Vergangenheit als Einfamilienhaus mit Praxis genutzt.

Das Erdgeschoss ist noch bis Ende Februar als Praxis untervermietet und kann anschließend entweder für gewerbliche Zwecke bzw. als Büro weitergenutzt oder zu einer zusätzlichen Wohneinheit umgebaut werden.

Im Obergeschoss befindet sich die etwa 100m<sup>2</sup> große Hauptwohnung mit angeschlossenem Balkon.

Das Dachgeschoss wurde erst vor kurzem zu einer eigenständigen Wohneinheit umfunktioniert – zugänglich über das geräumige Treppenhaus.

Dieser Status kann natürlich problemlos und ohne größere Aufwendungen rückgängig gemacht werden um Ober- und Dachgeschoss wieder als eine Wohneinheit zu nutzen.

Beheizt wird das im Jahr 1929 gebaute Objekt mit einer Öl-Zentralheizung, welche sich im Keller befindet – der Brennwertkessel wurde erst im Jahr 2018 erneuert. Der geräumige Keller, mit über 100m<sup>2</sup> Nutzfläche, bietet neben einer funktionstüchtigen Sauna, ausreichend Platz für Stauraum oder Hobbys und verfügt über einen Zugang zum Garten.

Die Kellerräume können –falls gewünscht- leicht getrennt und den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden.

Der großzügige Garten lädt mit seinem Gartenhaus inklusive Wasser- und Stromanschluss sowie überdachter Terrasse und einem großen Swimming-Pool (ebenfalls mit Terrasse) zum Entspannen, ausgiebigen Festen oder einer spaßigen Familienzeit ein.

Das Grundstück verfügt über eine Garage längs der Einfahrt sowie ausreichend Stellplätze für PKWs.

Zwei Schuppen nutzbar als gesonderte Werkstatt oder Geräteschuppen befinden sich zusätzlich auf dem geräumigen Gelände.

Das Gebäude steht ab dem 01.02.2025 leer und kann unverzüglich von Ihnen nach Ihren eigenen Wünschen gestaltet werden.

Hausaufteilung:

Keller inkl. Sauna und diverser Abstellräume – ca. 100 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss (derzeit als Praxis genutzt) – ca. 100 m<sup>2</sup>

Obergeschosswohnung inkl. Küche, Bad und Balkon – ca. 103 m<sup>2</sup>

Dachgeschosswohnung inkl. Küche und Bad – ca. 53 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Haus wird derzeit ohne Makler angeboten und ist damit provisionsfrei für Käufer zu erwerben.

Ein aktueller Energieausweis liegt noch nicht vor – wurde jedoch bereits beantragt.

Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung jederzeit möglich – aufgrund der aktuellen Vermietungssituation ist eine Besichtigung am Wochenende jedoch zu bevorzugen.

## Lage

Obermoschel ist mit rund 1000 Einwohnern die kleinste Kommune im Donnersbergkreis (Rheinland-Pfalz), welche Stadtrecht besitzt.

Sie gehört der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land an, die ihren Verwaltungssitz in Rockenhausen und eine Verwaltungsstelle in Alsenz hat.

Obermoschel verfügt über einen Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäcker, Metzger, Supermärkte, Restaurants oder kleiner Geschäfte sind gut – zum Teil fußläufig – erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten bieten zahlreiche Wander- und Radwege, ansässige Vereine sowie regelmäßige Veranstaltungen, z.B. auf der Burgruine Landsberg.

Die Verkehrsanbindung ist durch die naheliegenden Autobahn A61 (Richtung Koblenz, Mainz, Wiesbaden und Frankfurt) sowie durch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel durch Busse und den Bahnhof in Alsenz gut entwickelt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Balkonsicht

# Exposé - Galerie



Pool mit Terrasse 1



Pool mit Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Gartenhaus mit Terrasse

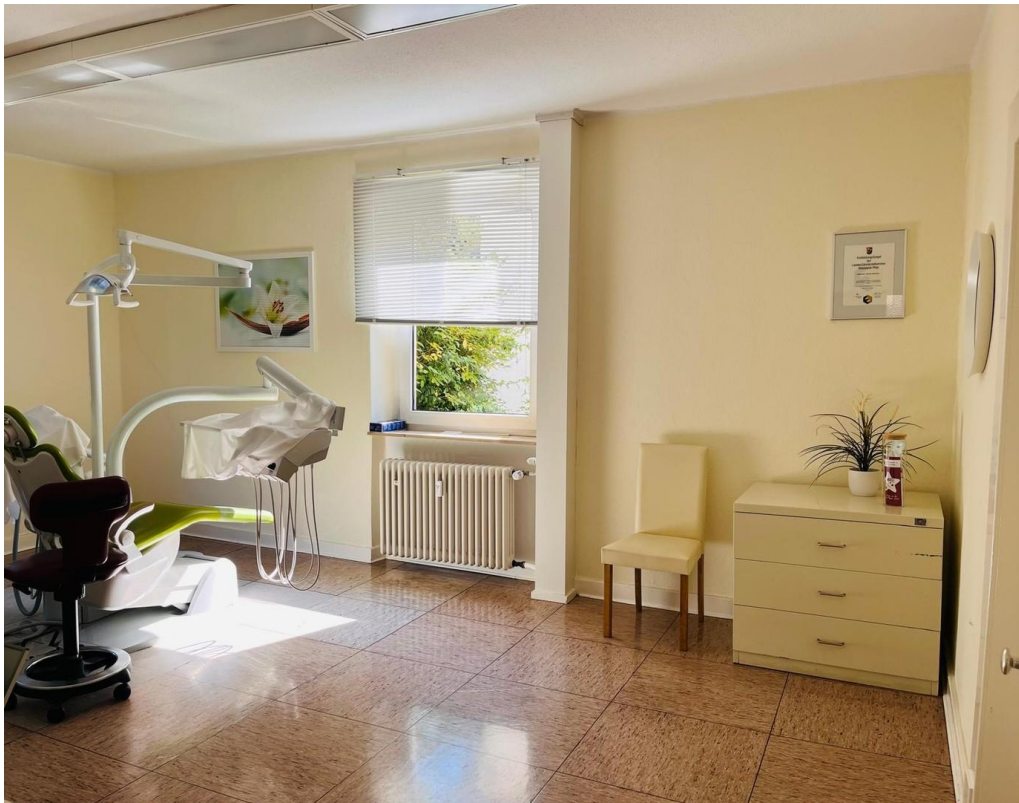


Eingang EG z Zt. Gewerbe

# Exposé - Galerie



EG z Zt. Wartezimmer



EG z Zt. Behandlungszimmer 1

# Exposé - Galerie



EG z Zt. Behandlungszimmer 2



EG z Zt. Büro



# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Esszimmer

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Küche



DG Bad

# Exposé - Galerie



Keller - Heizung