

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hochstadt

**"Haus & Hof" im Weinort Hochstadt/Pfalz! Fertigstellung  
SELBST AUSFÜHREN und sofort einziehen!**



Objekt-Nr. OM-316848

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **238.000 €**

Ansprechpartner:

M. Zusack

Telefon: 0170 6052886

76879 Hochstadt

Rheinland-Pfalz

Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	333,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Typisches "Haus & Hof" Anwesen der Region Südliche Weinstraße, in zentraler Lage von Hochstadt, genutzt als 2-geschossiges Einfamilienhaus und angebautem Nebengebäude, mit im Erdgeschoss großem Wohnzimmer, Esszimmer und Küche als Koch/Essbereich sowie Badezimmer, alles erreichbar über mittig zur Hofseite gelegene (Eingangs)Diele mit Treppe zum Obergeschoss wo sich zwei große Schlafzimmer, ein kleines Arbeitszimmer ggf. Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer befindet, alles miteinander verbunden über einen geräumigen Flur mit tollen Sichtbalken.

Die gesamte Haustechnik, wie Heizung, Warmwasserboiler, Elektroverteiler mit Stromanschluss sowie Wasser- und Gasanschluss befindet sich im Nebengebäude, erreichbar über den Hof, und ist aufgrund seiner Größe zusätzlich als Lagerraum und Werkstatt zu nutzen.

Entstanden ist das ursprünglich 1903 als Hofstelle erbaute "Haus & Hof" Anwesen in seiner jetzigen Form durch Umbau / Ausbau sowie Abriss einiger Nebengebäude. Ein Denkmalschutz besteht nicht. Das Anwesen wird aufgrund seiner Aufteilung, Belichtung und technischen Ausstattung sowie der Innensanierung aus dem Jahre 2000 und der aktuell in 2024 erfolgten zusätzlichen Modernisierung, heutigen Wohnansprüchen gerecht und bietet zusätzlich aufgrund seiner privaten und zentralen Lage im Weinort Hochstadt, mit schönem nicht einsehbarem Hinterhof, den Charme eines dörflichen Wohncharakters.

## Ausstattung

>Das "Hof&Haus" Anwesen wurde wie bereits erwähnt im Jahre 2000 bis auf die Außenfassade saniert, unter anderem wurde alle Fenster getauscht, die Elektrik komplett neu verlegt, die gesamte Sanitär- und Heizungsinstallation inkl. Bäder erneuert, das Dach gedämmt, Dachfenster (Velux) eingebaut, sowie die Fläche über dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude zu Wohnraum ausgebaut und befindet sich bis auf die Außenfassade in einem dem Sanierungsjahr 2000 entsprechenden Zustand. >Der Einbau und die Inbetriebnahme der modernen Gas-Brennwert Zentralheizung mit Warmwasser-Aufbereitung erfolgte 2006. >Im Laufe des Jahres 2024 erfolgte die teilweise Modernisierung der Räume im Erdgeschoss, Grundsanierung des Badezimmers im EG sowie Modernisierung von zwei Räume im Dachgeschoss. Daher auch das fiktive Baujahr 1978.

>Restarbeiten wie Fliesen und Bodenbeläge wurden zurückgestellt um dem Geschmack eines zukünftigen Hausbesitzer nicht vorzugreifen.

>Weiter erfolgte in 2024 die Freilegung und Neugestaltung der Gartenfläche im hinteren Hofbereich.

>Zusätzlich verfügt das Anwesen über einen tollen Gewölbekeller der über eine Außentreppe erreichbar ist, und 2024 mit einem neuen Bodenaufbau versehen wurde um ihn zukünftig für private Zwecke zu nutzen.

>Insgesamt befindet sich das "Haus&Hof" Anwesen in einem gepflegten Zustand, lediglich im Außenbereich ist die Fassade als vernachlässigt einzustufen und steht zur Erneuerung an.

>Das "Haus&Hof" Anwesen ist sofort frei und kann direkt bezogen werden.

>Die Kosten der genannten noch offenen Renovierungsmaßnahmen sowie die mit einem Einzug verbundenen Renovierungskosten wurden beim Kaufpreis berücksichtigt, daher der günstige Festpreis.

! Ideale Gelegenheit für junge Familien und Kurzsentschlossene !

! Jetzt einsteigen und bares Geld sparen !

! Fertigstellung SELBST AUSFÜHREN und sofort einziehen !

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Hochstadt ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südliche Weinstraße in Rheinland-Pfalz zwischen Landau im Westen und Speyer im Osten.

Hochstadt gehört der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich an. Die Bundesstraße 272 (Landau–Speyer) stellt die Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr her. Die Autobahn 65 (Ludwigshafen–Karlsruhe) verläuft im Westen, die Bundesstraße 9 (Speyer–Germersheim) im Osten.

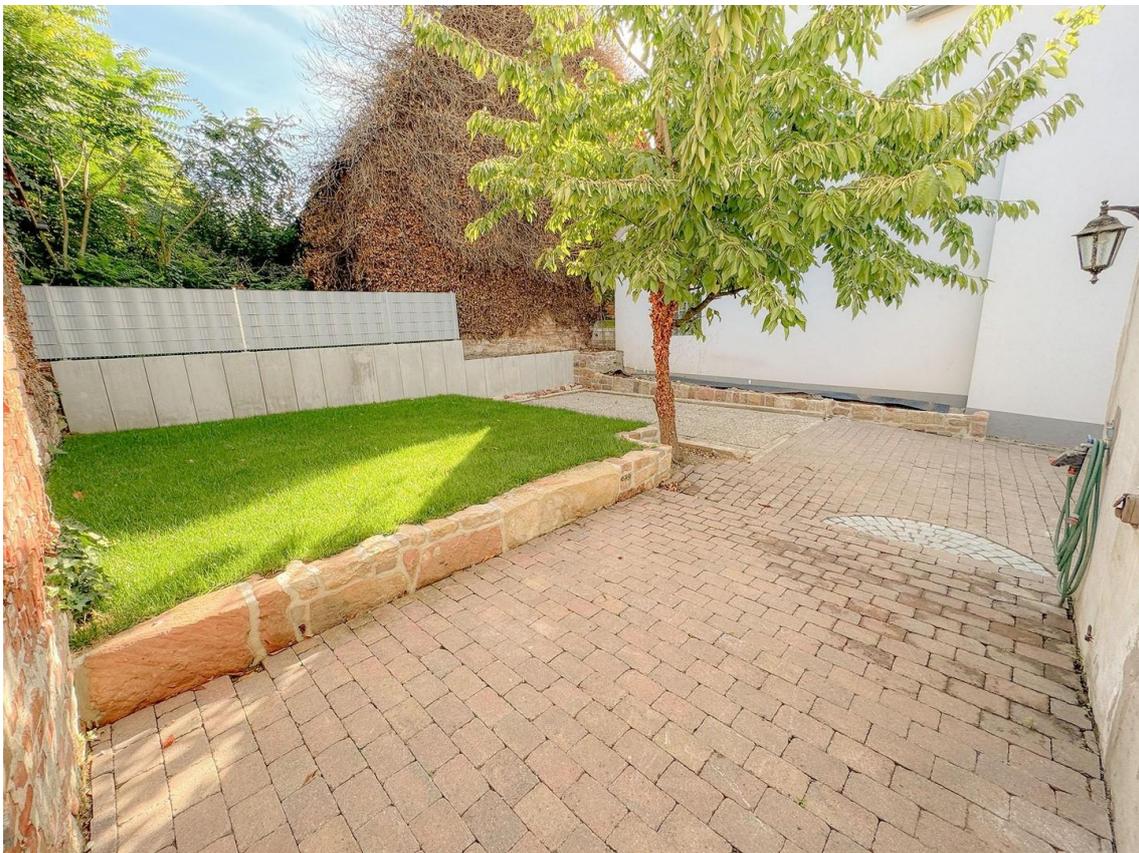
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



tolle Rasenfläche im...

# Exposé - Galerie



...privaten Hinterhof...



Zugang zum...

# Exposé - Galerie



...Gewölbekeller



Haus mit Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Nebengebäude mit Hinterhof



...(Eingangs)Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Küche

# Exposé - Galerie



Bad EG Grundsaniert 2024



Diele mit Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Obergeschoss



Zimmer 2 Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 Obergeschoss



Bad Obergeschoss

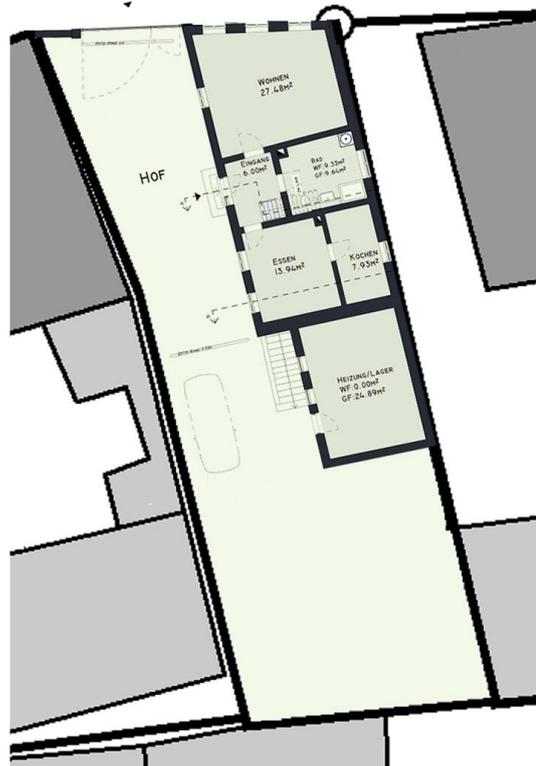
# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Haustechnik



Lageplan

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## BERECHNUNGEN

*Haus & Hof in Hochstadt/Pfalz  
Verbandsgemeinde Offenbach/Queich  
Kreis Südliche Weinstraße*

### Berechnung der Wohn.- u. Nutzfläche

			Grundfläche		Nutzfläche	Wohnfläche
1	Eingang/Diele	EG	6,00	x 1,0000		6,00 qm
2	Wohnen	EG	27,48	x 1,0000		27,48 qm
3	Bad-WC	EG	9,64	x 0,9678		9,33 qm
4	Essen	EG	13,94	x 1,0000		13,94 qm
5	Kochen	EG	7,93	x 1,0000		7,93 qm
6	Flur	OG	18,95	x 0,8411		15,94 qm
7	Arbeiten	OG	6,88	x 0,8212		5,65 qm
8	Schlafen 1	OG	28,40	x 0,8559		24,31 qm
9	Bad-WC	OG	11,37	x 0,8865		10,08 qm
10	Schlafen 2	OG	25,08	x 0,8086		20,28 qm
	<b><u>Wohnfläche</u></b>	<b><u>EG+OG</u></b>				<b><u>140,94 qm</u></b>
11	Heizung/Lager	EG	24,89	x 1,0000	24,89 qm	
12	Gewölbekeller	KG	23,30	x 1,0000	23,30 qm	
38	Spitzboden	DG (über Bodentreppe)	48,20	x 0,5000	24,10 qm	
	<b><u>Nutzfläche</u></b>	<b><u>KG/EG/DG</u></b>			<b><u>73,29 qm</u></b>	
	Grundfläche gesamt		254,06			
	<i>Nutzfläche</i>	<i>gesamt</i>			<i>72,29 qm</i>	
	<b>Wohnfläche</b>	<b>gesamt</b>			<b>140,94 qm</b>	

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

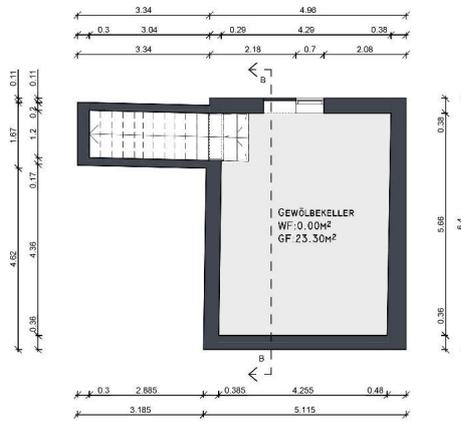


# Exposé - Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss

76879 Hochstadt / Pfalz

Grundriss nach WoFIV



Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5m

Datum 23.10.2024 // Grundrisswerk.de

Die Ermittlung der Flächen erfolgte aufgrund einer CAD-Zeichnung nach WoFIV (BGB, S. 2346).  
Das Objekt wurde vom Auftragnehmer besichtigt und ein digitales Aufmaß erstellt.

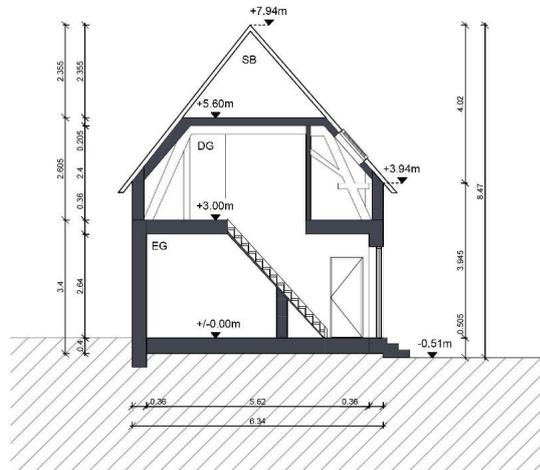


# Exposé - Grundrisse

Schnitt AA

76879 Hochstadt / Pfalz

Grundriss nach WoFIV



Maßstab 1:100

0 1 2 3 4 5m

Datum 23.10.2024 // Grundrisswerk.de

Die Ermittlung der Flächen erfolgte aufgrund einer CAD-Zeichnung nach WoFIV (BGBI. S. 2346).  
Das Objekt wurde vom Auftragnehmer besichtigt und ein digitales Aufmaß erstellt.

