

Exposé

Bauernhaus in Weisenheim am Sand

**Weihnachten gibt es viel Platz für Alle... großzügiges
Einfamilienhaus in Weisenheim am Sand**



Objekt-Nr. OM-317259

Bauernhaus

Verkauf: **360.000 €**

67256 Weisenheim am Sand
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	239,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein sehr geräumiges Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen, Anbau und viel Ausbau-Potential sucht neue Besitzer, die ein Haus mit viel Platz und guter Verkehrsanbindung in zentraler Lage zu schätzen wissen.

Das Haus wurde ca. 1930 als massives Bauernhaus erbaut und immer wieder modernisiert. Es verfügt aktuell im Haupthaus mit ca. 124 m² Wohnfläche über 5 äußerst geräumige, sehr lichtdurchflutete Wohnräume.

Die Tatsache, daß sich im Haupthaus 4 Wohnräume und ein Bad im 1.OG auf einer Etage befinden, läßt Familienherzen höher schlagen.

Auf der nicht einsehbaren Dachterrasse können Sie einen schönen Whirlpool oder Relaxliegen aufstellen, um nach einem anstrengenden Tag über den Dächern von Weisenheim zu entspannen.

Den großen Dachboden des Haupthauses, der die selbe Grundfläche wie das 1.OG aufweist (ca. 72 m²), empfehlen wir nach Sanierung auszubauen, um weitere Wohnfläche in Form eines Dachstudios bzw. einer zusätzlichen kleinen Wohneinheit zu kreieren. Ein Architekten-Vorschlag für diesen Ausbau liegt bereits vor.

Ebenso könnte man im/auf dem Anbau mehr Wohnraum, einen Gästetrakt, Wintergarten, ein Büro, eine Sommerküche oder anderweitige Räumlichkeiten schaffen. Sofern man ein Gewerbe mit Kundenverkehr ausübt, könnte man im Anbau die Geschäftsräume einrichten, damit man die Kunden nicht im Familienheim empfangen muß und dennoch von zu Hause aus tätig sein kann.

In dem von Fremden nicht einsehbaren Hof finden Sie ausreichend Platz, um eine große Outdoor-Sauna, einen privaten Pool/Jacuzzi, eine Relax-Lounge, ihren eigenen SPA-Bereich oder eine großzügige BBQ-Area aufzustellen.

Alternativ könnte man im Hof einen Garten mit Kinderspielplatz errichten, ein Gewächshaus aufstellen oder andere Hobbies, die Platz benötigen, ausleben.

Ausstattung

Eine großzügige Küche mit vollausgestatteter Einbauküche inkl. BOSCH-/Siemens-Marken-Elektrogeräten bietet ausreichend Platz für einen Eßplatz und gesellige Koch- und Backsessions mit der gesamten Familie und/oder Freunden. Hier wird Plätzchen-Backen mit allen Familienmitgliedern ohne Platzprobleme möglich 😊.

Zudem finden Sie im Haupthaus ein modernes TGL-Bad, Gäste-WC, einen Abstellraum, die uneinsehbare Dachterrasse sowie 3 weitere Räume im Anbau, die aktuell ca. 26 m² umfassen mit Waschküche, Duscmöglichkeit, Toilette, Waschbecken und Platz für das Trocknen der Wäsche.

Eine per Funk bedienbare XL-Gelenkarmmarkise im Wert von 5.000,- EUR wurde 2017 montiert und bietet an heißen Tagen ein schattiges Plätzchen im Freien.

Sofern Sie ein 3-Generationenhaus oder Familienheim mit handicapped people suchen sollten, könnte Sie dieses Haus ebenfalls begeistern, weil erst im Jahr 2021 ein Luxus-Treppenlift von Lifta im Wert von ca. 15.000,- EUR eingebaut wurde, der sich bei Bedarf einfach wegklappen sowie mit einer Fernbedienung steuern läßt. Damit können Personen, denen das Treppensteigen zu mühsam ist, bequem in den 1.Stock gelangen und dort dauerhaft ihr Domizil finden.

Auch das TGL-Bad im 1.OG wurde 2017 komplett für 20.000,- EUR saniert, mit einer bodentiefen Dusche inkl. klappbarem Duschsitz und -Halterung ausgestattet.

Im Jahr 2020 wurde die Ölheizung durch ein hochwertiges VISSMANN-Gasbrennwertheizungssystem ersetzt, zudem wurde im Treppenhaus im EG eine LG-Klimaanlage eingebaut.

Am Eingang finden Sie eine IP-Video-Türsprechanlage, die Sie über Ihre Telefonanlage direkt mit dem Schnurlos-Telefon verbinden und bedienen können, sobald Sie Internet haben.

Die massiv hochwertige, moderne Hauseingangstür in weiß mit Milchglasfenstern ist zeitlos chic, wurde erst neu eingebaut und verschafft ein freundliches Entrée.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sofern Sie Interesse an der Immobilie haben sollten, senden Sie uns bitte eine Nachricht mit Ihrem vollständigen Namen und einer Telefonnummer, unter der Sie gut zu erreichen sind.

Nachrichten von Maklern sind KEINESFALLS ERWÜNSCHT!!!

Lage

Das Grundstück umfaßt ca. 239 m², liegt zentral in Weisenheim am Sand nur einen Katzensprung vom Bahnhof, Kindergarten und der Schule entfernt.

Die Bahnhofsnähe erspart den Zweitwagen und macht es Kindern leicht, die weiterführende Schule aufzusuchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	420,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Herzlich Willkommen!

Exposé - Galerie



Das Haus-Entrée



Küche mit Essplatz

Exposé - Galerie



Küche mit 2 Fenstern



Tageslicht Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Handtuchheizkörper im Bad

Exposé - Galerie



Balkonzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



LED-Spots in den Decken OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Gäste-WC im EG



Platz für eine Relax-Area

Exposé - Galerie

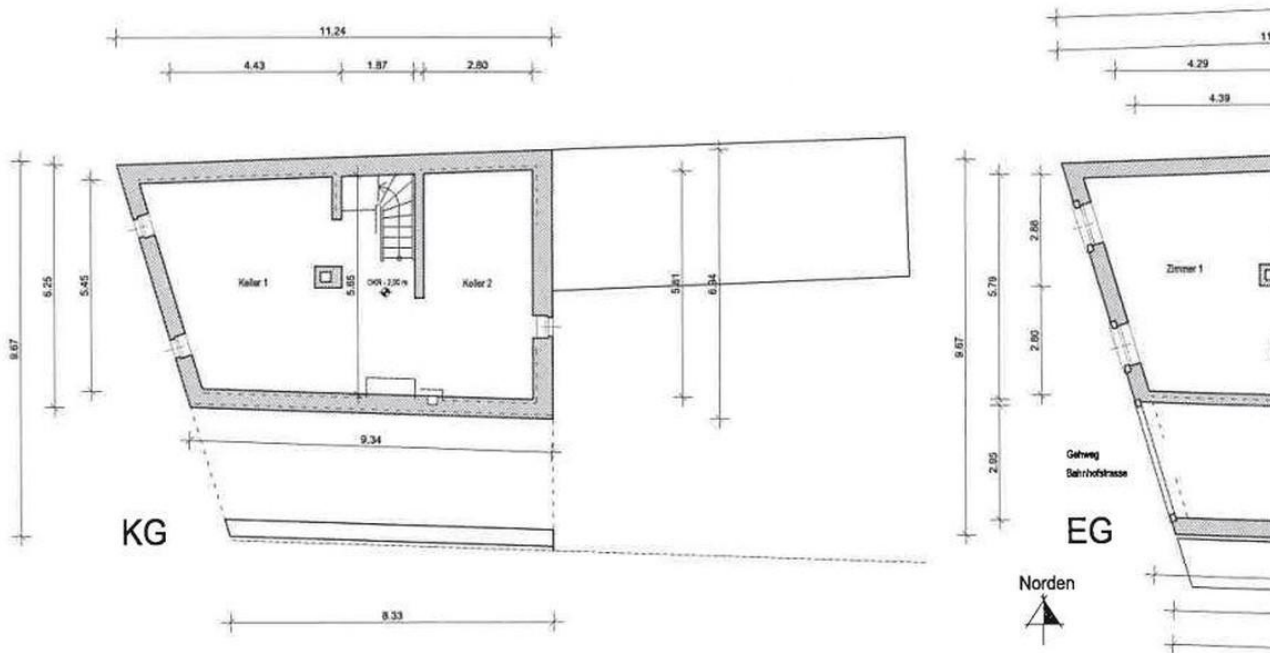


Platz für eine Outdoor-Sauna

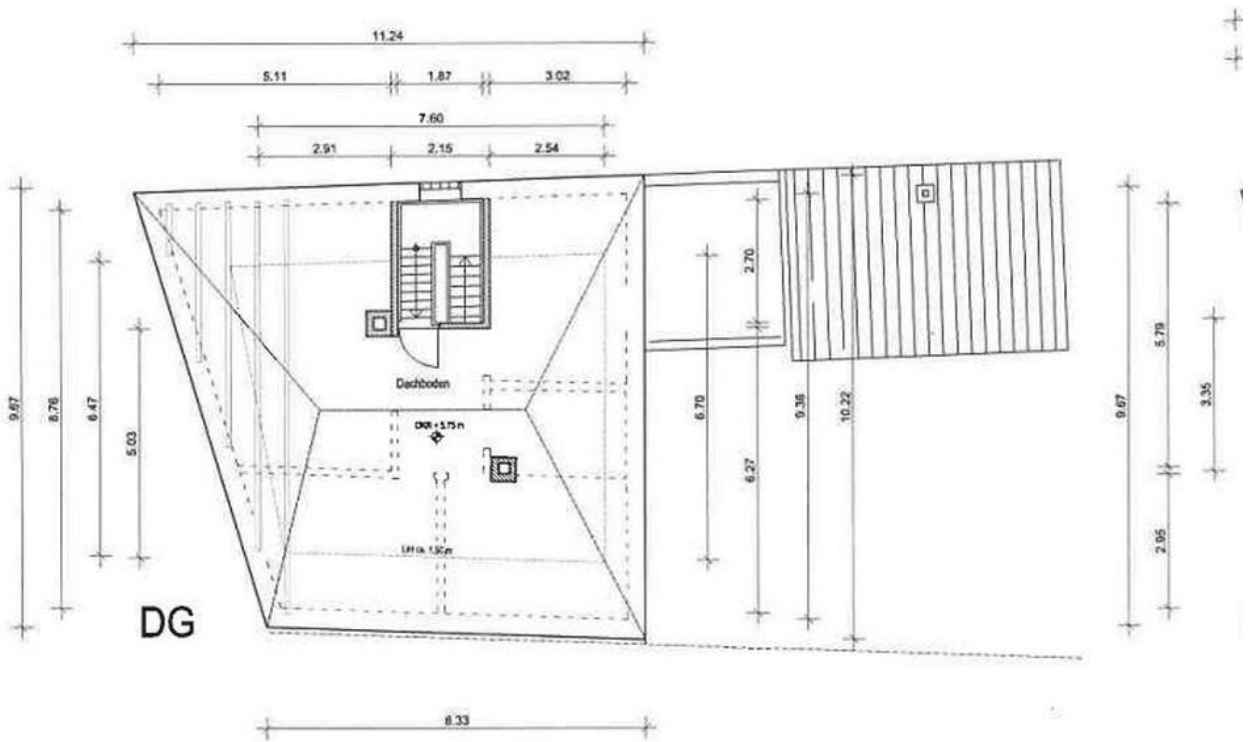


Platz für einen Outdoor-Pool

Exposé - Grundrisse



Grundriß EG & KG



Grundriß OG & DG

Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHEN

Seite 2/2

BESTAND

Kellergeschoss	l(m)	x	b(m)	A (m2)	
keine Wohnflächen im Kellergeschoss				0,00	0,00
Erdgeschoss					
Zimmer 1	4,29		2,88		
Zimmer 1	4,39		2,80		
abzüglich Kamin	-0,55		0,56	24,34	
Diele	1,26		3,12	3,93	
Küche	3,02		4,36	13,17	
Abst.	2,04		1,52	3,10	
WC	0,88		1,52	1,34	
Zwischensumme Erdgeschoss				45,88	45,88 m2 WF
Obergeschoss					
Flur	1,87		3,35	6,26	
Zimmer 2	4,29		5,79		
abzüglich Kamin	-0,52		0,52	24,57	
Zimmer 3	3,02		4,18	12,62	
Bad	3,02		1,90	5,74	
Zimmer 4	3,89		2,95	11,48	
Zimmer 5	4,03		2,95	11,89	
Dachterrasse (zu 50%)	0,5 x	3,10	3,40	5,27	
Zwischensumme Obergeschoss				77,83	77,83 m2 WF
Dachgeschoss					
Keine Wohnflächen im Dachgeschoss				0,00	0,00
Summe Wohnflächen EG und OG				123,70	123,70 m2 WF

Wohnflächenberechnung