

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Dienheim

**\*Provisionsfrei\* günstige 5-Zimmer-Doppelhaushälfte  
mit großzügiger Scheune in Dienheim**



Objekt-Nr. OM-320333

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Friedrich

55276 Dienheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	524,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	113,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ohne Makler, Verkauf direkt vom Eigentümer

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine zweistöckige Doppelhaushälfte. Das Objekt steht ab dem 7.12.2024 zum Verkauf. Die Immobilie bietet fünf hübsche Zimmer zur freien Entfaltung. Ein aktueller Bedarfsausweis ist bereits erstellt. Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von 524 Quadratmetern, die Ihnen im Sommer zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden kann.

Das Dach wurde 2010 erneuert.

Das Objekt, bietet viel Raum für Entwicklung. Ob zum Wohnen und Arbeiten (Weingut/Gewerbe/Büro) unter einem Dach oder für gemütliches Leben inmitten guter Infrastruktur, in bester Nachbarschaft, mit kurzen Wegen zu Geschäften des alltäglichen Bedarfs und zur Bahn. Ein Gebäude, das mit romantischem Charme und besonderem Ambiente bezaubert - eine wirklich seltene Gelegenheit: Ein ehemaliges kleines Weingut, in einer ruhigen Straße in Dienheim, mit seitlichem Blick in die Weinberge. Bis vor kurzem war das Haus noch bewohnt. Zwischenzeitlich verharret diese besondere Immobilie im Dornröschenschlaf und wartet auf den Prinzen/auf die Prinzessin, die es wachküsst und mit neuen Ideen überrascht.

Gesucht werden Menschen, die alte Bausubstanz und die Besonderheit historischer Gebäude zu schätzen wissen, denen Gemütlichkeit wichtiger ist als der exakte rechte Winkel und denen vielleicht die richtige Immobilie für Ihre Geschäftsidee fehlt.

Ausstattung:

Wohnzimmer mit Parkettboden, Flur/ Bad Fliesen, ansonsten Holzboden, Teppich und PVC/Venyl Bodenbeläge. Alufenster und Haustür. Heizung Gastherme/Heizkörper.

## Ausstattung

Neben dem Haupthaus gibt es noch ein größeres und ein kleineres Nebengebäude, sowie eine große Scheune.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

**Lage**

Das Objekt liegt in Dienheim. Die Bahnlinie S6 verkehrt in Reichweite und schließt Sie an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr an. In Laufnähe gibt es verschiedene Supermärkte, zwei Ärzte, eine Bäckerei, ein Restaurant und ein Einkaufszentrum. Auch zwei Fitnessstudios, ein Blumenladen und eine Apotheke sind fußläufig gut zu erreichen. Kindergarten und Grundschule befinden sich ebenfalls im Ort, alle weiterführende Schulen im Umkreis von 6 km. Einige Museen sowie verschiedene Erholungsmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	360,32 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

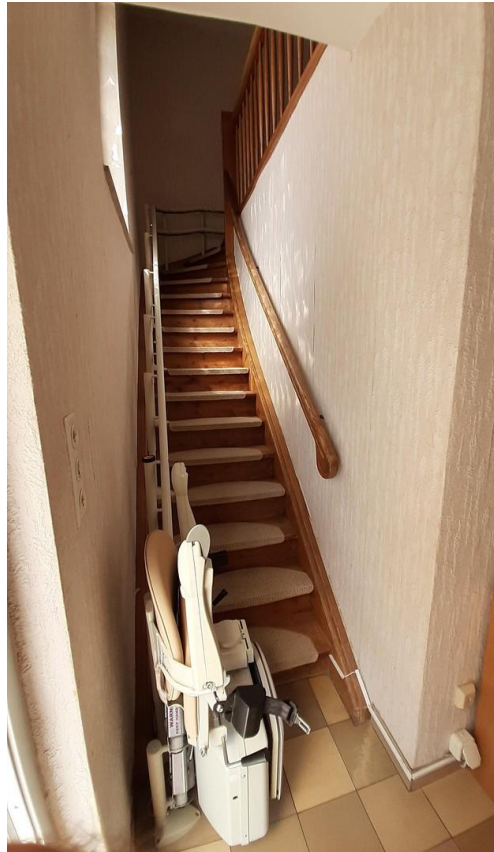




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

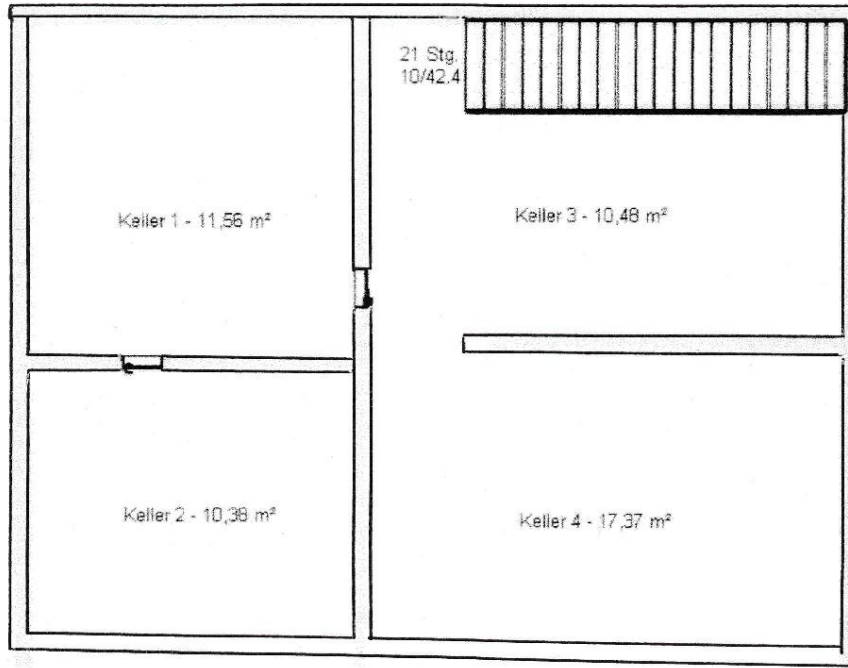


# Exposé - Grundrisse

AZ: 054-08-07/Friedrich - Anlagen

Seite H

## Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus



Nutzfläche KG - 49,79 m<sup>2</sup>

Bahnstraße 33

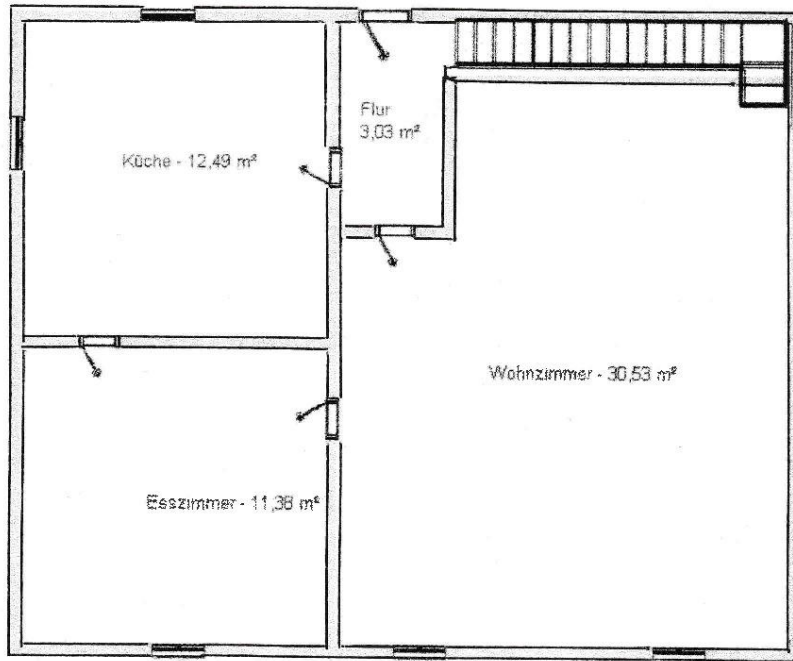
Dienheim

# Exposé - Grundrisse

AZ: 054-08-07/Friedrich - Anlagen

Seite 1

## Grundriss Erdgeschoss



Wohnfläche EG - 57,43 m<sup>2</sup>

Bahnstraße 33

Dienheim

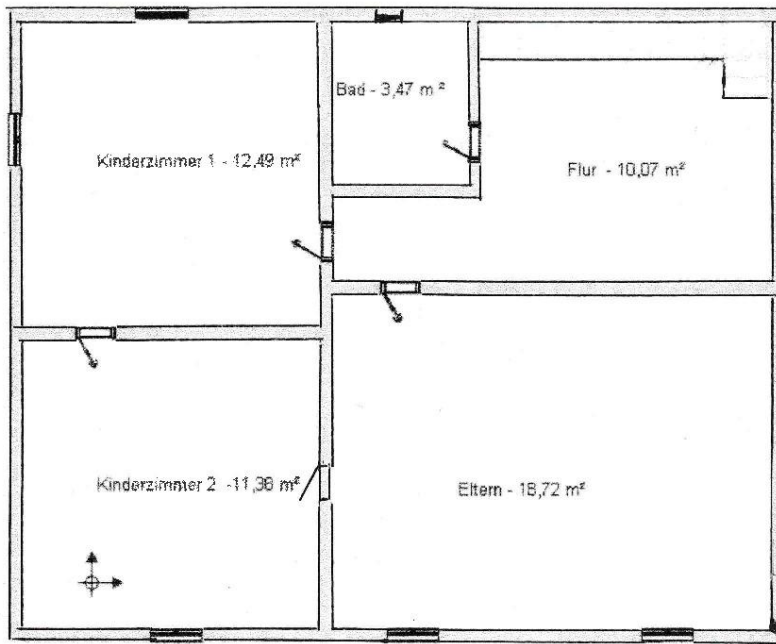


# Exposé - Grundrisse

AZ: 054-08-07/Friedrich - Anlegen

Seite J

## Grundriss Obergeschoss

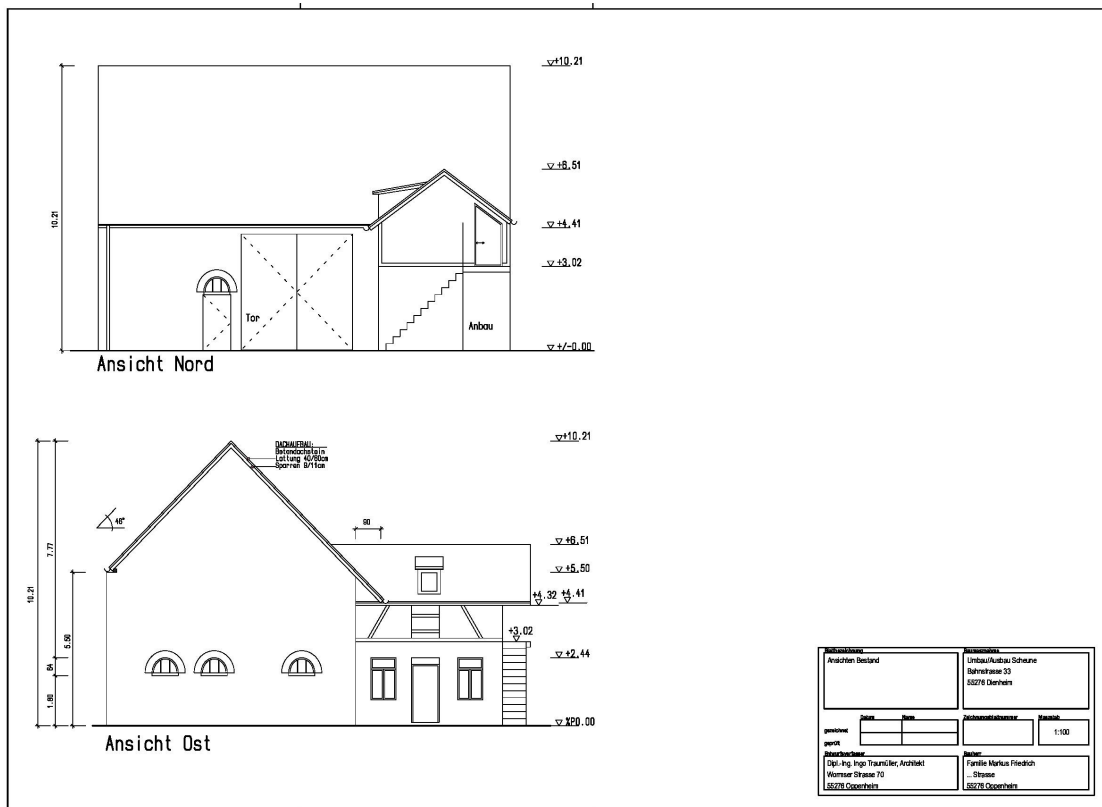


Wohnfläche: 00 - 56,13 m<sup>2</sup>

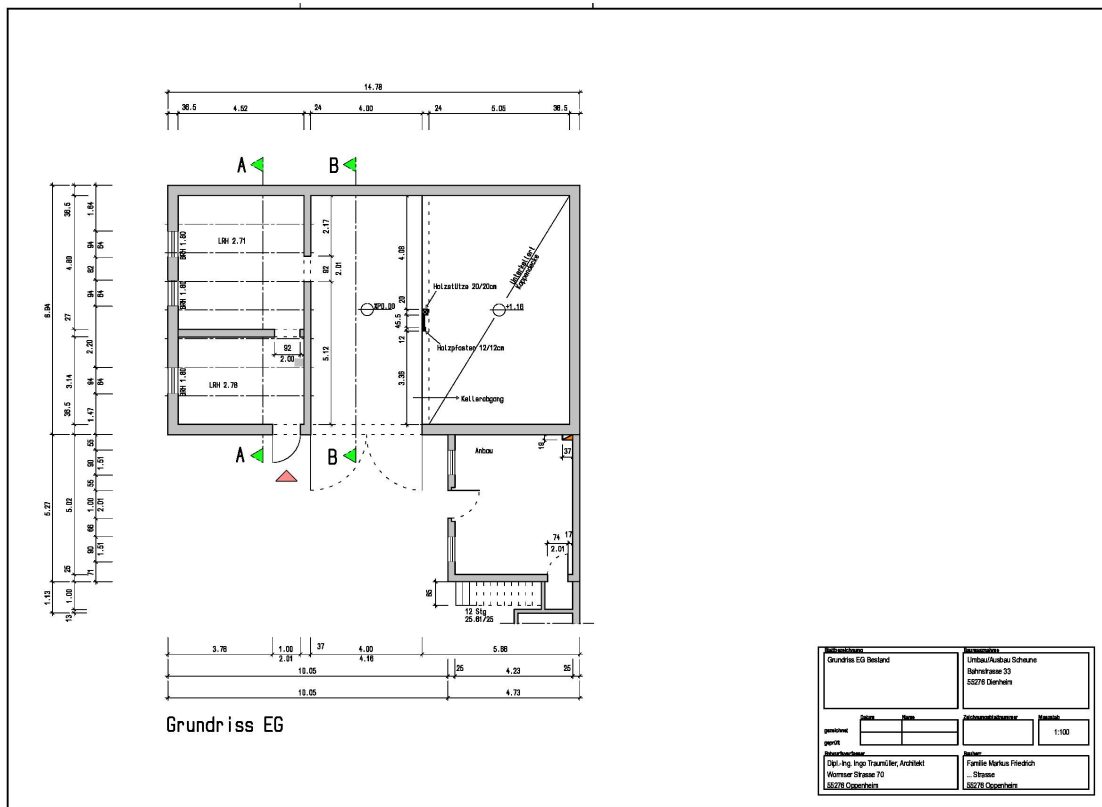
Bahnstraße 33

Dienheim

# Exposé - Grundrisse

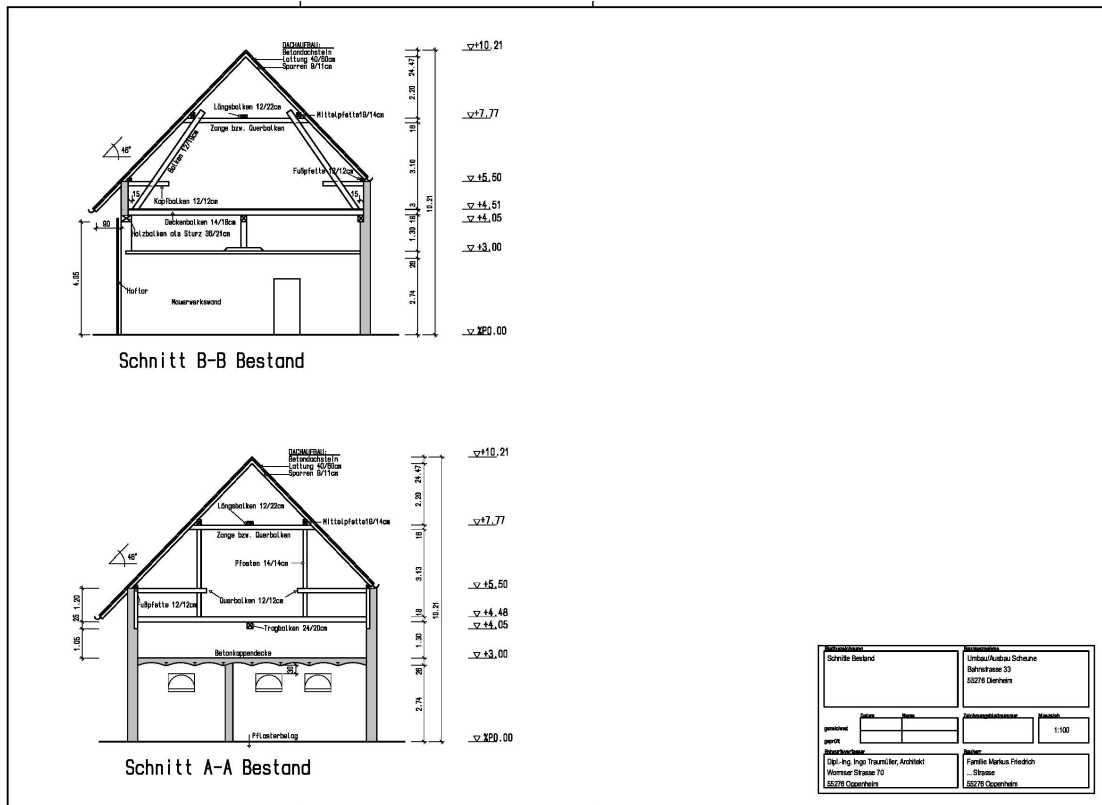


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Projektname		Projektort	
Schnitte Bestand		Linbau/Ausbau Scheune Bahnhofsstr. 33 65276 Dierdorf	
gezeichnet	geprüft	Architektenbüro	Blattmaß
			1:100
Architekten		Bauherr	
Dipl.-Ing. Ingo Trautwein, Architekt Wormser Strasse 70 65276 Dierdorf		Familie Markus Friedrich ... Ehepaar 65276 Dierdorf	