

Exposé

Einfamilienhaus in Böhl-Iggelheim

Schönes Einfamilienhaus mit großem Garten in Böhl-Iggelheim



Objekt-Nr. **OM-322417**

Einfamilienhaus

Verkauf: **592.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Oppinger

67459 Böhl-Iggelheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	557,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das massiv errichtete, isolierte Einfamilienhaus in gepflegtem Zustand wurde 2005 fertiggestellt (nach einer Komplettsanierung) und ist ab 1. Mai 2025 frei beziehbar. Mit seinen 4 Schlafzimmern und zwei Bädern ist das Haus ideal für Familien mit Kindern geeignet.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 557 m². Darauf befinden sich das Haus, der gemeinschaftlich als Zufahrt genutzte Hof sowie das Gartengrundstück mit Schuppen und kleinem Gartenhaus. Im Hof befinden sich auch zwei Stellplätze.

Die Wohnfläche mit ca. 180 m² teilt sich auf zwei Etagen auf.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Küche ausgestattet mit einer modernen Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein Flur, sowie zwei Zimmer (derzeit als Arbeitszimmer genutzt).

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Duschbad, ein großzügiges Wohnzimmer und ein Flur.

Die doppelverglasten Sprossenfenster haben einen Kunststoffrahmen und sind mit Rollläden ausgestattet.

Die Böden sind mit Laminat und Fliesen belegt.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Brennwertheizung über Fußbodenheizung. Der Heizungsbrenner wurde 2021 erneuert.

Der großzügige sonnenverwöhnte Garten mit verschiedenen Beeten, Schuppen, kleinem Gartenhaus und großer Holzterrasse bietet Gelegenheit zum Erholen und Gärtnern.

Energieausweis: B (Verbrauchsausweis), gültig bis 15.11.2034.

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Die Notar- und Kaufnebenkosten sollen von der Käuferseite getragen werden.

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

Neue Innendecken: 2017

Moderne Einbauküche: 2018

Installation eines neuen Heizungsbrenners: 2021

Einbau von Vollholztüren: 2023

Holzterrasse: 2024

Auf Anfrage erhalten Interessenten gerne ein Exposé mit weiteren Bildern und Grundrissen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Lagebeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in guter Lage in Böhl-Iggelheim (Ortsteil: Iggelheim). Böhl-Iggelheim ist eine verbandsfreie Gemeinde und gemäß Landesplanung als Grundzentrum ausgewiesen.

Im Ort befindet sich eine gute Infrastruktur, die alles vorhält, was für das tägliche Leben benötigt wird. So befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Arztpraxis, eine Apotheke, eine Grundschule und Kindergärten, ein kleiner Lebensmittelladen sowie in der Nähe verschiedene Restaurants, mehrere Supermärkte, eine Drogerie und eine Tankstelle. Auch öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe; Bahnhof in Böhl) sind vorhanden. Die Autobahnen A61 und A65 sowie die Bundesstraßen B9 und B39 sind in wenigen Kilometern mit dem Auto sehr gut zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer