

Ein Haus für jede Lebensphase

76726 Germersheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: LI-10264



Wohnfläche ca.: **270 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **849.000 EUR**



Ein Haus für jede Lebensphase

Objekt ID	LI-10264
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	76726 Germersheim Rheinland-Pfalz
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	270 m ²
Nutzfläche ca.	85 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	30 m ²
Grundstück ca.	522 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Strom, Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2008
Letzte Modernisierung	2015
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Satteldach, Seniorengerecht, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	prov.frei Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die



Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen.

Kaufpreis	849.000 EUR
-----------	-------------



Objektbeschreibung

In einer verkehrsberuhigten Straße steht dieses 2008 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Dieses massiv erbaute Haus erfüllt höchste Standards der Energieeinsparung und Wärmedämmung. Die Außenmauern wurden mit 42,5 cm starkem Porenbetonstein erstellt. Die Heizungsanlage, bestehend aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, sorgt für geringe Heizkosten.

Nach Eintritt in dieses außergewöhnliche Haus erkennt man die Handschrift des Bauherrn. Es empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit großformatigen, hochwertigen Fliesen sowie eine Edelstahlterrasse mit Stufen aus amerikanischem Nussbaum. Eine Raffinesse sind die eingelassenen Strahler zur Beleuchtung der Treppenstufen.

Diese hochwertige Immobilie bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung und ist auch weitestgehend barrierefrei nutzbar. Im Erdgeschoss befinden sich das große Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, das schöne Tageslichtbad mit Badewanne, bodentiefer Dusche und hochwertiger Ausstattung sowie einen direkten Zugang zur integrierten Garage. Nach Eintritt in den lichtdurchfluteten Wohnbereich erkennt man die Dimensionen dieses Hauses. Vom Wohn- und Essbereich mit offener Küche schweift der Blick zur großen Galerie. Auch ein Vorratsraum ist hier integriert.

Im Obergeschoss befindet sich die großzügige Galerie (hier wäre bei Bedarf nach weiteren Zimmern ein Aus- Umbau möglich) und das Arbeits- oder Kinderzimmer. Der durchgehend geflieste Kellerbereich verfügt über eine Fußbodenheizung. Die 24 cm starken Betonaußenwände sind zusätzlich mit 14 cm Isolierung und die Fundamentplatte mit einer 10 cm starken Dämmung versehen. Hier ist der Heiz- und Technikraum, der Waschkabine mit Hebewerk. Waschmaschine und Trockner stehen erhöht, um eine einfache Bedienung zu ermöglichen.

Weiter geht es zur Einliegerwohnung mit separatem Ausgang zum Hof. Dieser Bereich bietet ein großes Zimmer als begehbaren Kleiderschrank, das Schlafzimmer, den großzügigen Wohnbereich mit Küchenanschluss, das Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche. Die Einliegerwohnung ist mit ca. 70 m² in der Gesamtwohnfläche enthalten.

Eine rundum gelungene Immobilie, wie selten im Angebot.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Garten

Hochwertige Bodenbeläge
Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
Galerie
Einliegerwohnung
Hochwertiges Tageslichtbad
Garage
Garten
Fußbodenheizung

Sonstiges



Sie haben Ihre Wunschimmobilie noch nicht gefunden ?

Dann registrieren Sie sich online mit Ihren Wohnwünschen in unserer Interessentenkartei:

<https://vereinigtevrbank-immobilien.de/suchauftrag/>

Sie erhalten hiernach exklusive Angebote vor der Veröffentlichung in den Portalen !

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	15.02.2021
Gültig bis	14.02.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Primärenergieträger	Elektroenergie
Endenergieverbrauch	7,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Germersheim, die junge Universitätsstadt hat eine gute Infrastruktur, ein lückenloses Bildungsangebot, soziale Einrichtungen und einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Sie profiliert sich zunehmend als Einkaufsstadt.

Auf gut ausgebauten Verkehrswegen ist Germersheim von den Städten Landau, Neustadt, Speyer, Ludwigshafen Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe sowie dem Nachbarland Frankreich schnell zu erreichen.

Weitere Informationen unter: www.germersheim.de





Wohnzimmer_1



Blick zur Galerie



Küche



Bad



Galerie



Capital Siegel

