

## Einfamilienhaus in Offenbach

**EFH! 8.000 m<sup>2</sup> Grund! HOCH ÜBERM  
TALE! Traum von Altersruhesitz! Was  
für ein herrliches Anwesen!**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



**Objekt-Nr. BK00259-  
Einfamilienhaus**

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Heiko Kennel  
Telefon: 06501 9182907  
Mobil: 0179 6981279

67749 Offenbach  
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	8.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: A
- erstellt am: 21.10.2024
- gültig bis: 21.10.2034
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 42,1 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1960

-----

Dieses im Jahr 1960 erbaute Haus mit Anlagentechnik aus dem Jahr 2005 wurde zuletzt 2018 in Teilen (3-fach verglaste Isolierfenster) modernisiert. Das freistehende Einfamilienhaus mit Satteldach und Garten befindet sich in außergewöhnlicher Wohnlage (HOCH ÜBERM TALE...) von Offenbach-Hundheim. Die Wohnfläche beträgt 200 m² und die Grundstücksfläche umfasst 8000 m². Die Lage am Dorfende ermöglicht einen malerischen Fernblick über das Tal.

Eine Photovoltaik-Anlage ist aufgrund der großzügigen Dachfläche und der Dachausrichtung sehr empfehlenswert und gut umsetzbar.

Nachdem Sie das Haus betreten haben, befinden Sie sich in einem geräumigen Flur, von dem aus alle Räumlichkeiten erreichbar sind. Vom Flur aus führt eine Treppe ins Obergeschoss, sowie eine Treppe ins Kellergeschoss.

Vom Flur aus gelangen Sie in die Küche, die viel Platz für eine große Einbauküche und zum Kochen bietet. Ein Kaminofen sorgt hier für eine gemütliche Atmosphäre. Der großzügige Raum bietet sich für alle kreativen Küchenideen an – von Kochinsel bis zur Wohnküche alles möglich und realisierbar.

Aus der Küche heraus gehen Sie rechts in das vergrößerte Wohnzimmer mit einem Bereich für gemütliches zusammensitzen oder Essen und dem Zugang zu dem bisher als Arbeitszimmer genutzten Raum.

Dieser Wohnbereich öffnet sich zu der Terrasse und dort zu einem Traumblick über das Tal. Durch die Lage des Hauses haben Sie die Möglichkeit dem Schatten des Hauses im Sommer rund um das Haus zu folgen und diese Heim aus allen Himmelsrichtungen zu genießen.

Der vor diesem Hauptwohnbereich entlangführende Gang leitet zu den anderen Räumen im EG, darunter ein großes Badezimmer, mit Badewanne, WC und Hygienebereich.

Am Ende des Flurs liegt das geräumige, helle Schlafzimmer. Eine Terrassentür öffnet den Zugang zur Terrasse auf der Hausschmalseite und zum umzäunten Nutzgarten, wodurch der Raum von viel Tageslicht durchflutet wird.

Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein geräumiges Arbeitszimmer, Gästezimmer.

## **Ausstattung**

Eine elegante Treppe führt in das Obergeschoss, wo 4 weitere Räumlichkeiten zu finden sind. Diese bieten die Möglichkeit, als Einliegerwohnung genutzt zu werden.

Auf der rechten Seite befindet sich ein stilvolles Badezimmer, kpl. ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken.

Auf der linken Seite erstreckt sich ein geräumiger, ausgebauter Wohnbereich, der mit einem Kamin und einer passenden Einbauküche ausgestattet ist. Hier finden Sie ausreichend Platz für einen Esstisch, eine gemütliche Couch und gemütlichem Wohnbereich.

Gegenüber befinden sich zwei weitere Räume. Der bereits ausbaute Bereich eignet sich ideal als Schlafzimmer, während der andere Raum eher als Hobbyraum oder als Abstellraum genutzt werden könnte.

Das Haus verfügt über einen vollständig unterkellerten Bereich und beherbergt eine integrierte Garage sowie die Zentralheizung mit einem Öltank von 10.000 l. Neben viel Stauraum bietet der Keller auch eine Werkstatt, deren Werkzeug nach Absprache übernommen werden kann.

Ein großer Hof bietet ausreichend Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien. Am Rand des Waldes befindet sich ein riesiger Grillplatz mit Holzlager, ideal für gesellige Grillabende.

Das Anwesen bietet auch ein Gartenhäuschen für zusätzlichen Stauraum und eine Regenaufbewahrung mit einem Fassungsvermögen von 3500 l.

Direkt vor dem Eingang des Hauses stehen 4 Außenstellplätze zur Verfügung, um Autos zu parken.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ihr neues Domizil in Massivbauweise erstreckt sich über Keller, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss und befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Hundheim. Es liegt in der Nähe der Städte Kusel, Idar-Oberstein und Kaiserslautern.

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie pflegeleichte Bodenbeläge wie Laminat, Fliesen und Parkett.

Die Innentüren sind aus Holz gefertigt, und die Haustür ist eine robuste Sicherheitstür.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## **Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Die Kunststofffenster sind mit dreifacher Verglasung und einbruchsicheren Glas ausgestattet. Die Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff und elektrisch betrieben.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über SAT-TV. Die Internetverbindung erfolgt über LTE und bietet Glasfaser-Geschwindigkeit mit einem Datenvolumen von bis zu 1TB.

Für ihre Fahrzeuge stehen 4 Außenstellplätze zur Verfügung.

EG:

- Eingangsbereich
- Wohn-, Esszimmer
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Arbeitszimmer
- 2 Schlafzimmer

DG:

- Badezimmer mit Dusche und WC
- Küche, Wohn-, Essbereich
- Schlafzimmer
- Hobbyraum

KG:

- Garage
- Heizungsraum
- Werkstatt
- Kellerraum – Lagerraum

Außen:

- Garten
- Terrasse
- Grillplatz
- Holzlager mit Regenaufbewahrung 3500l
- Eingezäunter Nutzgarten
- Gartenhäuschen

Angaben zum Energieausweis: Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Ihr neues Traumhaus liegt in einer beneidenswerten Lage von Offenbach-Hundheim.

Sie haben kürzeste Anbindung zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Markt, Haltestellen, diverse Arztpraxen, Apotheken, Restaurants in wenigen Autominuten Entfernung.

Der Ort liegt im weiten Tal des Flüsschens Glan in der Westpfalz. Im Nordosten befindet sich Wiesweiler, im Süden Nerzweiler und südwestlich liegt Glanbrücken. Die Gemeinde gliedert sich in die beiden namensgebenden Ortsteile Offenbach und Hundheim.

**Infrastruktur:**

Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

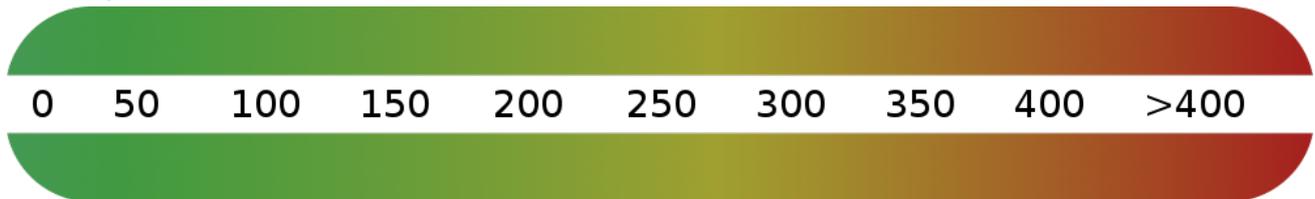
## **Courtage**

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	42,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



2b Blick Richtung Grillplatz

# Exposé - Galerie



5 Garten und Gelände vorne übe



6 Eingang ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



7 angelegter Garten Schmalseit



9 Rasenbereich - Befestigung f

# Exposé - Galerie



10 Gartenhäuschen Wäscheleinen

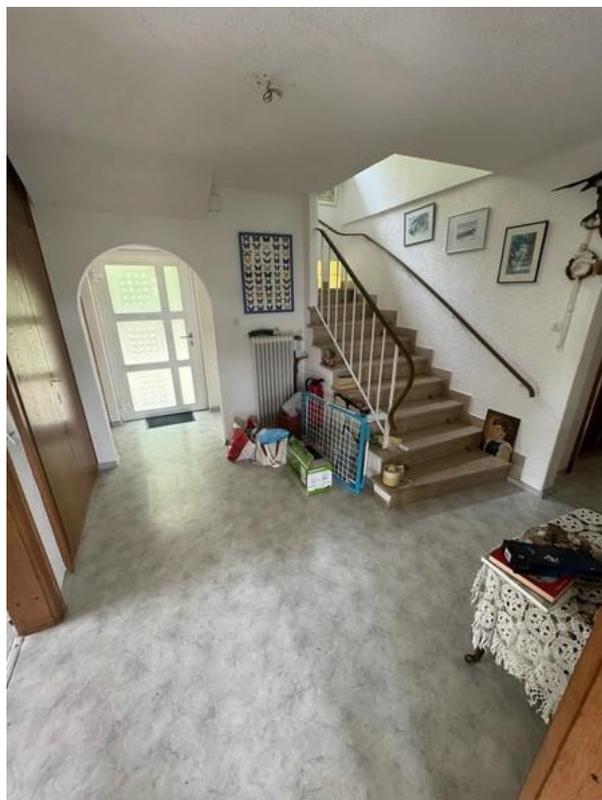


16 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



17 Eßzimmer Familienbereich mi



21 Flur mit Treppenhaus

# Exposé - Galerie

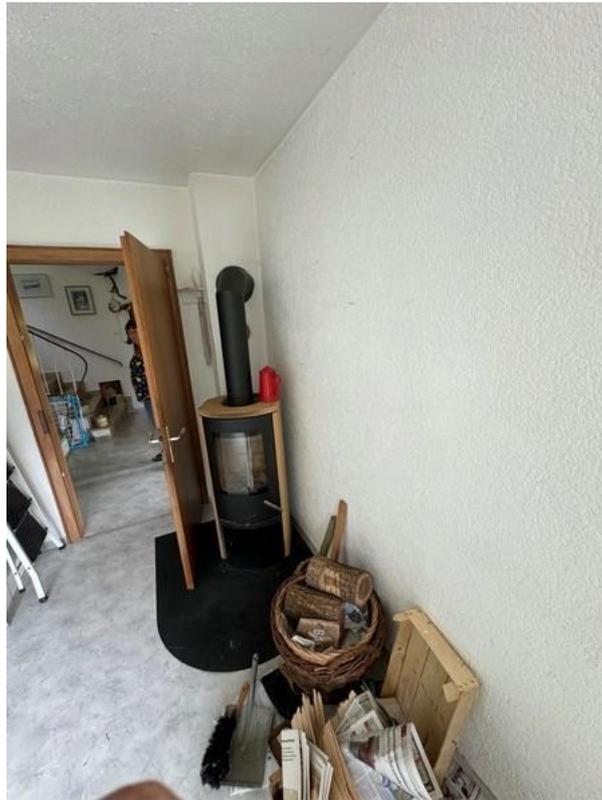


22 Küche



23 Küche

# Exposé - Galerie



24 Kaminofen in Küche



26 Flur EG

# Exposé - Galerie



27 Bad EG



28 Arbeitszimmer Gästezimmer E

# Exposé - Galerie

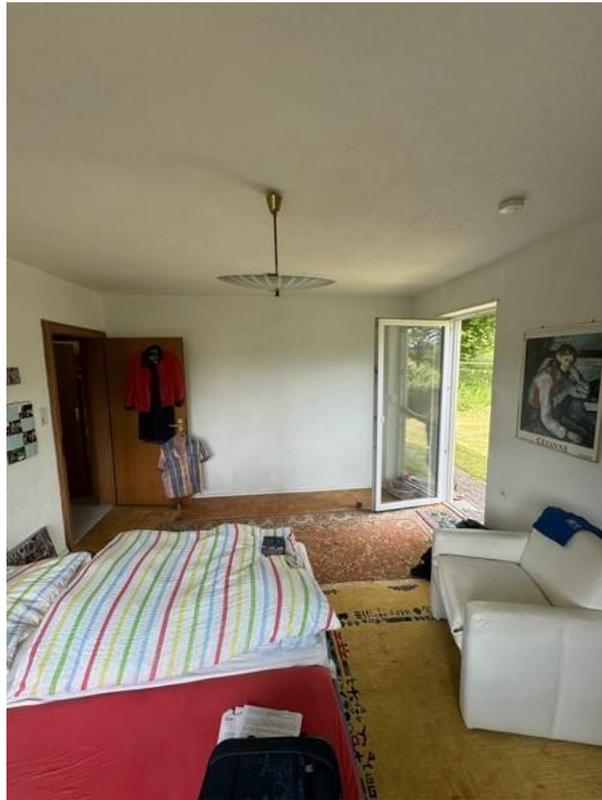


29 Arbeitszimmer Gästezimmer E



30 Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



31 Schlafzimmer EG mit Terrass



32 Treppe zum DG

# Exposé - Galerie



34 Flur im DG



35 Bad im DG

# Exposé - Galerie



36 Küche mit Kaminofen im DG



37 Eßbereich im DG

# Exposé - Galerie



38 Küche und Eßbereich im DG



41 Schlafzimmer im DG

# Exposé - Galerie



42 Schlafzimmer im DG



43 Kellertreppe

# Exposé - Galerie



46 Lagerraum



47 Garage intern

# Exposé - Galerie



48 Kellerraum



49 Technikraum Heizung

# Exposé - Galerie

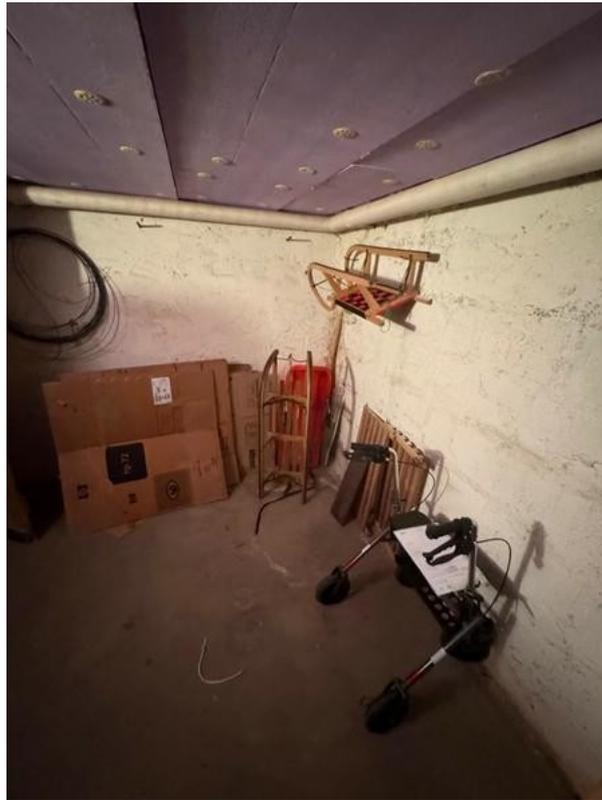


50 Technikraum WW



53 Werkstatt

# Exposé - Galerie



56 Kellerraum



57 Holzlager am Grillplatz