

Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Lage



Objekt-Nr. **OM-311827**

Einfamilienhaus

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Lebkücher

67308 Bubenheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland



Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	135,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	123,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Den Energieausweis finden Sie online unter: www.ohne-makler.net/expose/311827



Erweitertes Exposee für Interessenten / Käufer

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Objektbeschreibung	3
Lage	4
Raumaufteilung	7
Erdgeschoss.....	7
Obergeschoss	9
Dachgeschoss.....	11
Gesamtbewertung	12
Anlagenverzeichnis	12

Erstellt von Thomas Lebkücher

Initiale Erstellung am 08.09.2024 (Version 1.0)

Anpassungen am:

Alle Maße ohne Gewähr, keine maßstabsgetreuen Abbildungen

1. Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Hinterhoflage. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Gebäudeteile in drei Stockwerke und ist teilweise unterkellert. Zum Erreichen des Wohngebäudes bestehen als Grunddienstbarkeiten eingetragene Durchfahrtsrechte bei allen vorderliegenden Grundstücken.

Das Nachbargrundstück hat ein als Grunddienstbarkeit eingetragenes Durchgangsrecht zwischen den beiden Gebäudeteilen.

Die ursprüngliche Bausubstanz bestand um 1920 aus einem einstöckigen Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Anlage umfasste bereits damals 135m²

Grundstücksfläche. Neben zeittypischen fortlaufenden Modernisierungen wurden im Jahr 1962 umfangreiche Baumaßnahmen getätigt, bei denen das Wohngebäude und das Nebengebäude aufgestockt und über einen Verbindungsgang im 1. OG miteinander verbunden wurden. Das 1. OG des Nebengebäudes wurde als Wohnraum integriert. Ebenso wurde das innenliegende Badezimmer im 1. OG eingerichtet, für damalige Verhältnisse eine Besonderheit. Außerdem wurde eine Außentreppe hinzugefügt, die den Innenhof mit dem 1. OG verbindet und in eine großzügige Terrasse führt, die unverbaubar ist.

Im Jahr 1984 erfolgten weitere umfangreiche Modernisierungen. Das Wohngebäude wurde aufgestockt, so dass im 3. OG / Dachgeschoss weiterer Wohnraum entstand. Dieser wurde komplett mit maßgefertigten Einbaumöbeln aus Holz versehen. An das Dachgeschoss wurde ein kleiner Balkon / Terrasse angebaut.

Alle alten Fenster wurden entfernt und durch neue Kunststofffenster (weiß) ersetzt, die elektrotechnische Installation wurde neu vorgenommen und eine Ölzentralheizung eingebaut. Beim Aufstocken auf das Wohngebäude wurden bereits zeitgemäße Isolationsmaterialien verwendet.

In der Folgezeit fanden kleinere Schönheitsrenovierungen statt (Laminatböden, Streichen, Sanierung Badezimmer (2008)). Der Brenner der Ölzentralheizung wurde in den 2010ern gewechselt. Da die Bewohner zwischenzeitlich beide im Pflegeheim leben, muss das Objekt verkauft werden.

2. Lage

Das Wohngebäude befindet sich in

Hintergasse 6, 67308 Bubenheim
in Hinterhoflage.

Bei dem knapp 430 Einwohner zählenden Dorf im Violental handelt es sich um eine kleine aber feine Ortsgemeinde mit intakter Sozialstruktur, einem aktiven Vereinsleben und einer ausgezeichneten Einbettung in die Natur. Das Vorhandensein eines großzügigen Spiel- und Freizeitgeländes mit Spielplatz, Beach-Volleyball-Platz, zwei Tennisplätzen, einem Bolzplatz und einem Calisthenics-Park machen es Ideal für das unbeschwerte Wohnen mit Kindern. Derzeit wird die Ortsgemeinde mit Glasfaseranschluss bis ans Haus ausgestattet. Nähere Informationen zur Ortsgemeinde Bubenheim finden Sie unter www.bubenheim-pfalz.de.

Folgende weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in teilweise unmittelbarer Nähe:

- Bildung:
 - Grundschule (Zellertalschule) in 67308 Zellertal, Entfernung von Kaufobjekt: 2,8km
 - KiTa Zellertal in 67308 Zellertal, Entfernung von Kaufobjekt: 2,5km
 - Realschule Plus (Gutenbergschule) in 67307 Göllheim, Entfernung von Kaufobjekt: 8,5km
 - Gymnasium am Weierhof in 67295 Bolanden, Entfernung von Kaufobjekt: 9,2km
 - IGS Eisenberg in 67304 Eisenberg, Entfernung vom Kaufobjekt 9,4km
 - Nordpfalzgymnasium in 67292 Kirchheimbolanden, Entfernung von Kaufobjekt: 11,1km
 - Realschule Plus (Georg-von-Neumayer-Schule) in 67292 Kirchheimbolanden, gleiche Entfernung

- Versorgung mit Nahrungsmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs
 - Bäckerei (Schmitt) und Metzgerei (Lind) in 67308 Zellertal, Entfernung von Kaufobjekt ca. 2km
 - In 67308 Albisheim befindet sich ein großer Supermarkt, sowie weitere Geschäfte des Einzelhandels wie des täglichen Bedarfs (Entfernung von Kaufobjekt ca., 4,9km)
 - Ein Gewerbegebiet mit weiteren Supermärkten befindet sich in 67590 Monsheim (Gewerbegebiet am Bockenheimer Weg, Entfernung von Kaufobjekt: 8,1km)

- Entfernung zur Sitzgemeinde der VG Göllheim mit weiteren Supermärkten und anderen Infrastrukturobjekten: 7,5km
- Entfernung zur Kreisstadt Kirchheimbolanden: 11,7km
- Medizinische Versorgung
 - Hausärzte, Apotheken und Zahnärzte befinden sich in Albisheim (5km), Göllheim (7,5km) und Monsheim (8km)
 - Krankenhäuser:
 - Westpfalzkrankenhaus Standort Kirchheimbolanden, Entfernung von Kaufobjekt: 11,6km
 - Klinikum Grünstadt: 14,3km
 - Klinikum Worms: 21,4km
- Digitale Versorgung
 - Die Ortsgemeinde Bubenheim ist bereits seit über 10 Jahren mit einem Überlandglasfaseranschluss versorgt (Inexio), 50.000er Internet am Wohnobjekt möglich
 - Derzeit läuft die Versorgung der Ortsgemeinde mit FTTH, Leerrohr liegt bis ans Wohnobjekt (Deutsche Glasfaser)
- Verkehr
 - ÖPNV-Anbindung (Bus) im Dorf
 - Nächster Bahnhöfe in Monsheim (Entfernung von Kaufobjekt: 7,9km) und Kirchheimbolanden (12,2km)
 - Autobahnen (BAB 63, 61, 6):
 - Nächster Anschluss zur BAB 63 FR Ost (BAB ASt. Kirchheimbolanden), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 11km
 - Nächster Anschluss zur BAB 63 FR West (BAB ASt. Göllheim), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 13km
 - Nächster Anschluss zur BAB 61 FR Süd (BAB ASt. Worms), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 14,9km
 - Nächster Anschluss zur BAB 61 FR Nord (BAB ASt. Gundersheim), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 16km
 - Nächster Anschluss zur BAB 6 FR West (BAB ASt. Hettenleidelheim), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 16km
 - Nächster Anschluss zur BAB 6 FR Ost (BAB ASt. Grünstadt), Entfernung von Kaufobjekt: ca. 18km
- Tourismus und Erholung
 - Anbindung an das überörtliche Radverkehrsnetz
 - Anbindung an den Jakobs-Pilgerweg

- Unmittelbare Nähe zum Pfälzerwald und auch zum Weinanbaugebiet Pfalz und Rheinhessen mit entsprechenden Wander- und Einkehrmöglichkeiten, bspw. „Zellers Weinelounge“ in Albisheim (5km)
- Älteste romanische Dorfkirche der Pfalz im Ort

3. Raumaufteilung

Die Räume sind teilweise aufgrund der vorhandenen Medien in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt (Wasser, Abwasser) aber grundsätzlich frei wählbar.

3.1. Erdgeschoss:

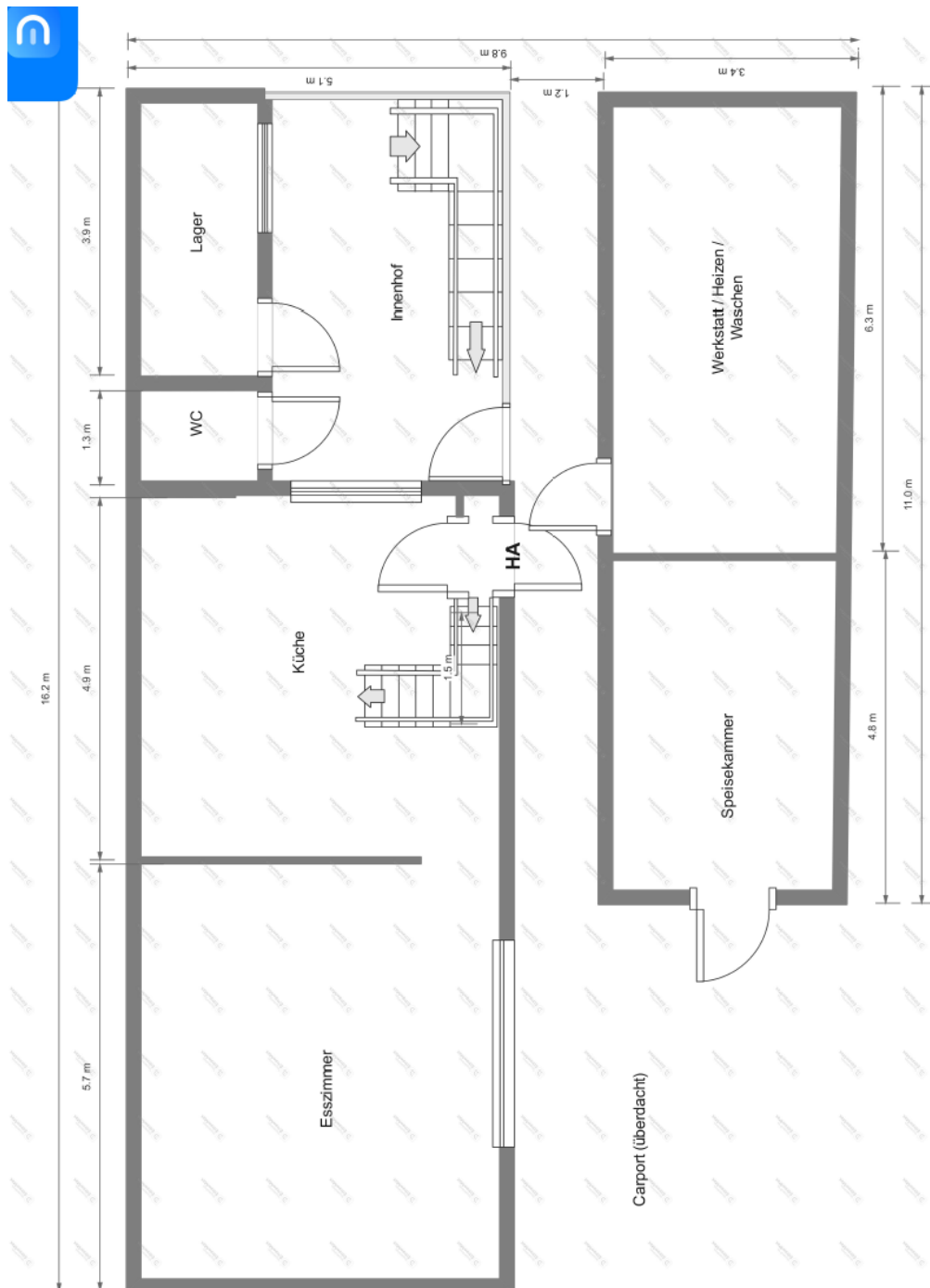


Abb. 1: Grundriss EG, nicht maßstabsgetreu, Maße ohne Gewähr

Im westlichen Gebäudeteil (ehemaliges Wohngebäude, s. o.) befinden sich derzeit Küche und Esszimmer, man betritt das Gebäude über die Hauseingangstüre (HA), hier schließt sich unmittelbar die Treppe zum 1.OG links an. Die Zwischenwand zwischen Küche (Raum 1.01) und Esszimmer (Raum 1.02) ist teilweise tragend und kann nicht ohne Weiteres entfernt werden. Beide Räume verfügen über ausreichend große Fenster zur Versorgung mit Tageslicht. Die Deckenhöhe ist baulicherseits in der Küche etwas niedriger. Unter der Küche befindet sich ein kleiner Gewölbekeller, der nur von außen erreichbar ist, unter dem Esszimmer ein Kriechkeller (in dem auch der Hauswasseranschluss nebst Uhr verbaut ist), der über eine Bodenluke im Esszimmer erreicht werden kann.

Neben der Hauseingangstüre ist der Zugang zum Innenhof (Raum 1.03), wo sich ein separates WC (Raum 1.04), das überdacht erreichbar ist, und ein Lagerraum (Raum 1.05) befinden.

Im ehemaligen Nebengebäude befinden sich eine Speisekammer (Raum 1.06) und die Werkstatt (Raum 1.07), wo sich neben der Heizungsanlage auch die Öltanks befinden. Im Bereich des Erdgeschosses sind die Gebäudeteile nicht miteinander verbunden, der ca., 1,2m schmale Durchgang wird auch von der Nachbarschaft genutzt, um an das hinten liegende Gartengrundstück (im Plan recht von den Räumen 1.05 und 1.07) zu gelangen.

Der komplette Außenbereich ist mit einem Carport überdacht, so dass man jederzeit witterungsgeschützt auch die Nebengebäude erreichen kann (Baujahr ca. 2008).

3.2. Obergeschoss

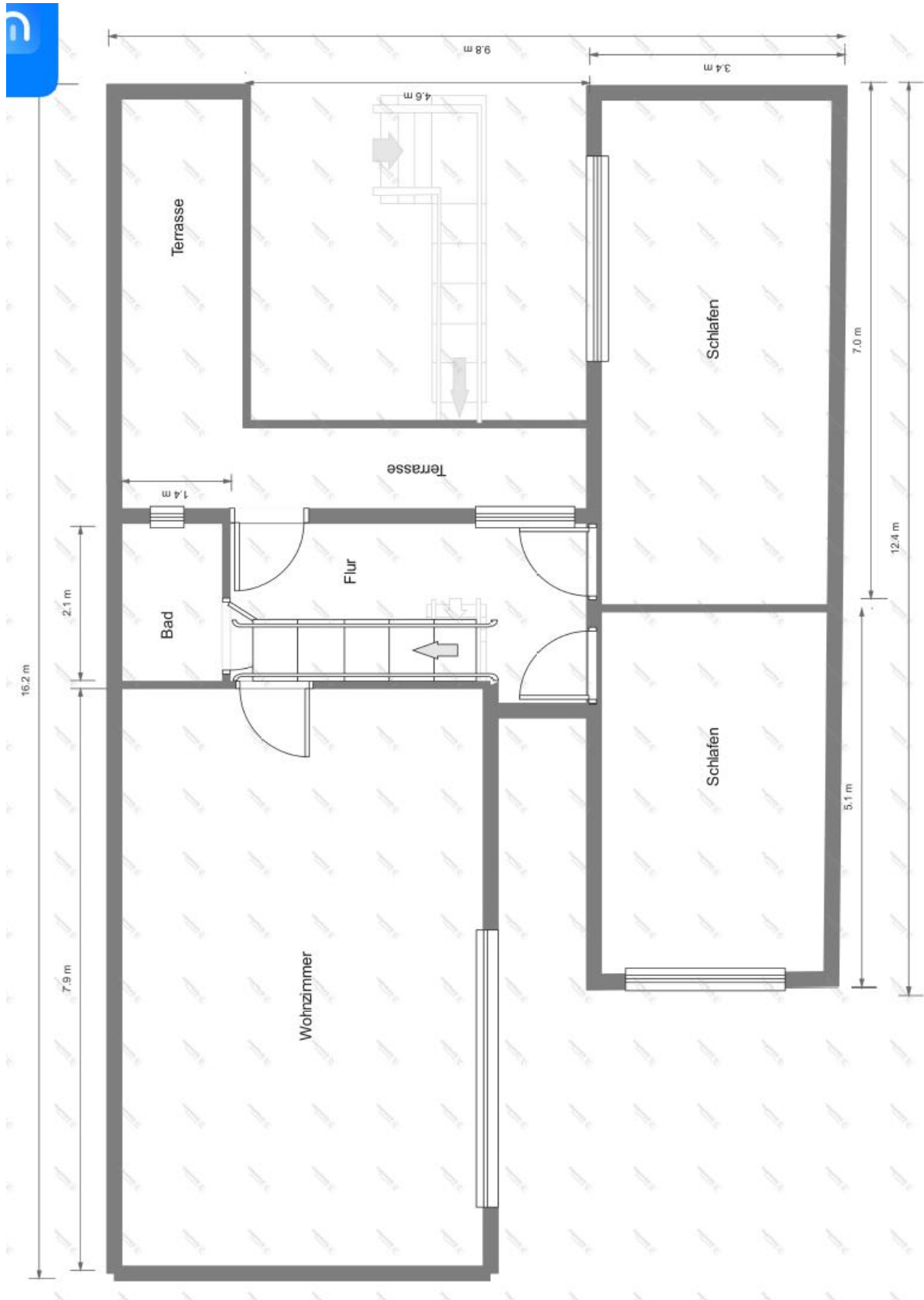


Abb. 2: Grundriss OG, nicht maßstabsgetreu, Maße ohne Gewähr

Über die aus dem EG führende Treppe gelangt man nach links weg in das große licht geflutete Wohnzimmer (Raum 2.01), geradeaus befindet das Badezimmer (Raum 2.02) mit Dusche (bodentief) und WC sowie Waschtisch. Über den Flur (Raum 2.03) gelangt man nach links weg auf die Terrasse (teilw. Überdacht) (Raum 2.04) und hier wieder über die Außentreppe zum Innenhof (Raum 1.03). Nach unten weg kommt man über den Flur (Raum 2.03) zu zwei Schlafzimmern (Raum 2.05 und Raum 2.06). Beide sind nur über eine dünne Trennwand voneinander getrennt, so dass sich hier einfach Änderungen vornehmen lassen.

Über eine nicht gewendelte Treppe gelangt man vom Obergeschoss ins Dachgeschoss.

3.3. Dachgeschoss

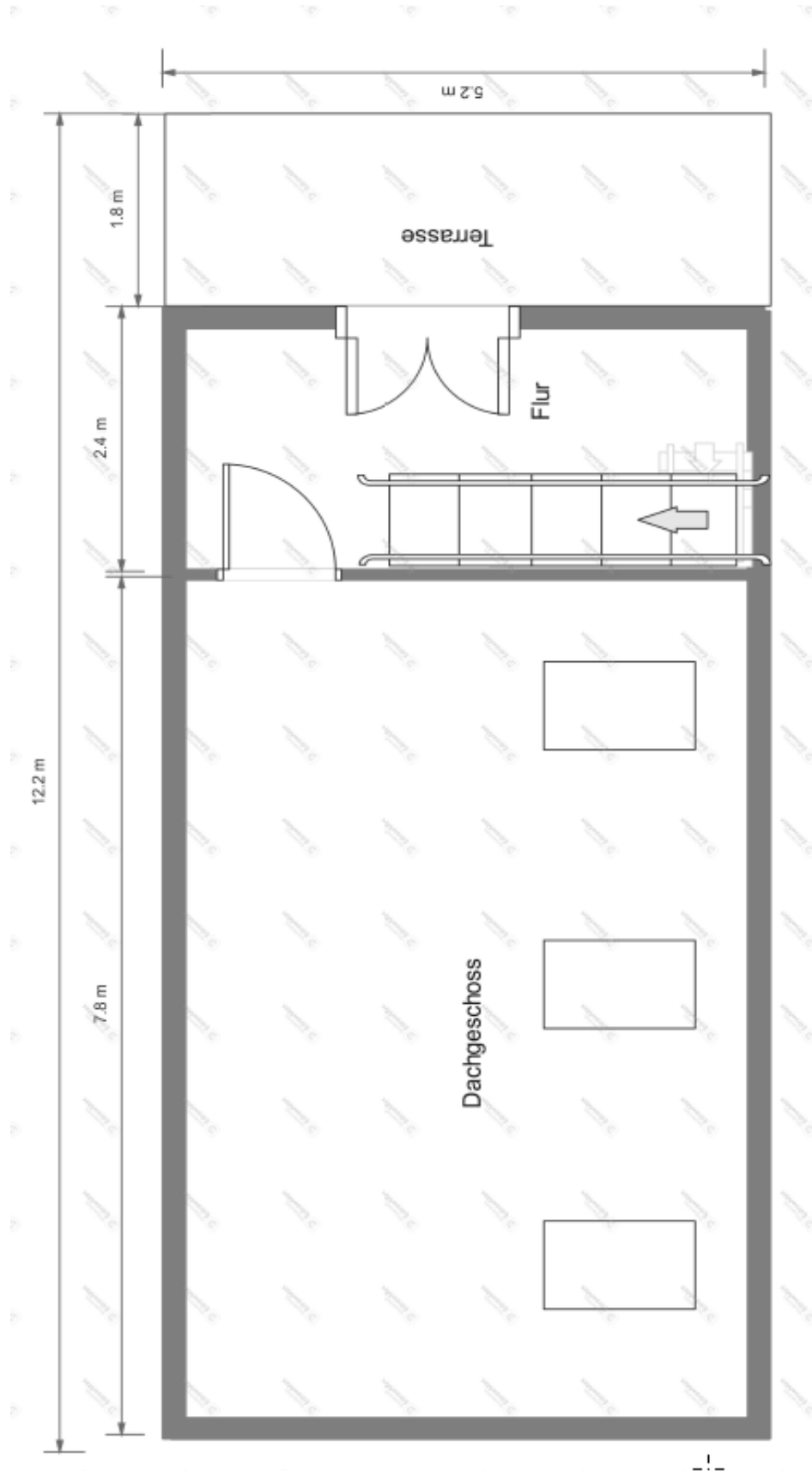


Abb. 3: Grundriss DG, nicht maßstabsgetreu, Maße ohne Gewähr

Das Dachgeschoss, das sich ausschließlich über dem ehemaligen Wohngebäudeteil befindet, besteht neben dem Flur (Raum 3.01) aus einem großen Studioraum (Raum 3.02) mit maßangepasstem Mobiliar. Er ist mit drei Dachflächenfenstern versehen. Über eine große Glasflügeltür gelang man auf eine zusätzliche Dachterrasse / Balkon (Raum 3.03).

4. Ausstattung

Neben der erwähnten Ölzentralheizung mit Heizköpern in allen Wohnräumen entspricht auch die elektrotechnische Installation dem Bautenstand. Über den Telefonanschluss im Raum 1.02 (Esszimmer) ist das ganze Gebäude derzeit mit WLAN ausgestattet, aber über entsprechende Repeater lässt sich die Signalstärke einfach verstärken.

In der Einbauküche (Raum 1.01) fehlt zwischenzeitlich die Einbauspülmaschine). Je nach Käuferinteresse kann das zum Kaufzeitpunkt vorhandene Mobiliar mitveräußert werden.

Die Lichtbilder verdeutlichen den Grad der Ausstattung, dabei ist jedoch auch zu bedenken, dass sie gefertigt wurden, während das Haus ausgeräumt wurde.

5. Gesamtbewertung

Wenngleich Raumaufteilung und Einrichtung nicht mehr unbedingt als zeitgenössisch zu betrachten sind, ist das Gebäude technisch einwandfrei und war bis vor kurzem (Juni 2024) auch noch bewohnt. Es hat über die Jahre seinen eigenen Charme entwickelt.

Die Tatsache, dass es ein Hinterliegergrundstück ist, bringt zwar gewissen Nachteile mit sich, allerdings ist man dann auch von störendem Lärm in der Nachbarschaft befreit. Zudem ist das Durchfahrtsrecht auch grundrechtlich geschützt und wird mitveräußert. Das zum Nachbaranwesen gehörende Gartengrundstück kann nur über den ca. 1,2m schmalen Mittelgang zwischen Wohn- und Nebengebäudetrakt erreicht werden, dies hat allerdings in knapp 80 Jahren Nutzung nie ein Problem dargestellt. Die Nachbarschaft ist offen und freundlich und hilft eher, als das sie hindert.

Wer handwerklich geschickt ist oder Leute an der Hand hat, die dies können, kann sich hier ein wahres Idyll schaffen.

Eine Besichtigung ist auch kurzfristig möglich.

6. Anlagen

- Fotomappe (inkl. Grundrisse)
- Baupläne
- Energieausweis