

67685 Erzenhausen

**RENDITE - Traumhaus in herrlicher Wohngegend - Airbasenah -
WOHLFÜHLHAUS - Alterslose Wohnidee!**



von Schlapp Immobilien

Kaufpreis

584.500 €

Wohnfläche

350 m²

Zimmer

9

Ihr Ansprechpartner

**von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp**

Heiko Kennel

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	350 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	8
Stellplätze	8
Grundstücksfläche	1.032 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	584.500 €
Aussen- Courtage	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Räume veränderbar	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd- Osten

Zustand

Baujahr	1987
Zustand	teil- / vollrenoviert
letzte Modernisierung	2022

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Rolladen	ja
möbliert	TEIL
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Wintergarten.....	ja

Online-ID:
Stellplatzart
GBGAGKDL

Objekt-Nr.:
Breiten
.....

Wasch- / Trockenraum



Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	C
mit Warmwasser	ja
Energieverbrauchskennwert	78.81

Objekt-Titel

RENDITE - Traumhaus in herrlicher Wohngegend - Airbasenah -
WOHLFÜHLHAUS - Alterslose Wohnidee!

Lage-Beschreibung

Das Treppenhaus aus der Hauptwohnung führt ebenfalls in diese Ebene.

vr-wohnen.de

**Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken**

Zusätzlich ist hier ein separates 1-Zimmer-Appartement mit eigenem kleinen Flur untergebracht. Direkt hinter dem Eingangsbereich liegt eine frühere, kompakte Studentenküche. Geradeaus befindet sich ein Duschbad mit WC und Fenster.

Zusätzlich stehen zwei Garagen, ein großzügiges Carport sowie drei Außenstellplätze zur Verfügung.

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, bestehend aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss, befindet sich in einem Wohngebiet von Erzenhausen, unweit von Weilerbach und Ramstein.

Zum Anwesen gehört außerdem ein Garten.

In Ihrem neuen Zuhause erwartet Sie Fliesen Boden.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.
Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen.

Die Internetverbindung erfolgt über Glasfaser mit einer Geschwindigkeit von 1GB.

EG:

- Eingangsbereich
- Schlafzimmer
- Gäste WC
- Hauptbad mit Dusche und Wanne
- Küche mit Pantry
- Wohn-Essbereich

DG:

- ehemalige Küche
- Bad mit Dusche
- 2 Schlafzimmer
- Fitness-/Hobbyraum
- Empore

KG:

- Einliegerwohnung mit Küche, Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad
- Separates 1-Zimmer-Apartment mit Duschbad
- Waschraum
- Heizungsraum/ Gasanschluss
- Kellerraum

Außen:

- Terrasse
- Garten
- 2 Garagen
- Großes Carport
- 3 Außenstellplätze

Angaben zum Energieausweis: Der Energieausweis liegt vor und ist gültig

Ausstattungs-Beschreibung

Vom Vorflur aus erreichen Sie zudem das Gäste-WC mit Fenster sowie das Hauptbad. Dieses ist ausgestattet mit WC, Badewanne, ebenerdiger Dusche, Waschbereich und Tageslichtfenster.

Über einen weiteren Flurbereich öffnet sich der großzügige Wohnbereich mit versetzten Wohnebenen, der dem Raum eine besondere Struktur verleiht. Angrenzend befinden sich die Küche mit separater Pantry sowie eine moderne Kochinsel mit integriertem Kochfeld und nach unten geführtem Dunstabzug in der Arbeitsplatte. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt in den angebauten Wintergarten. Zusätzlich besteht vom Wohnzimmer aus Zugang zu einer Terrasse.

Beim Betreten des Obergeschosses gelangen Sie in den Flurbereich. Auf der rechten Seite befindet sich eine ehemalige Küche mit weiterhin vorhandenen, jedoch derzeit stillgelegten Anschlüssen. Direkt daneben liegt ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken.

Angrenzend folgt ein Schlafzimmer, in dem der vorhandene Kleiderschrank im Objekt verbleibt. Gegenüber dem Treppenaufgang befindet sich der Zugang zur Empore. Entlang des weiteren Flurs schließen sich ein kleineres sowie ein größeres Schlafzimmer an. Zusätzlich steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der derzeit als Fitnesszimmer genutzt wird. Von hier aus besteht Zugang zu einem nach Südosten ausgerichteten Balkon.

Beim Betreten des Kellergeschosses gelangen Sie zunächst in den Bereich der Einliegerwohnung. Von dort führt ein Vorflur in die Küche, die mit einer neuen Einbauküche ausgestattet ist. Über leicht versetzte Wohnebenen erreicht man anschließend den Wohnbereich mit Fenster. Am Ende dieses Bereichs befindet sich das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Über eine weitere abgesetzte Ebene gelangen Sie in das Schlafzimmer, das am Ende des Flurs liegt und über einen zusätzlichen separaten Ausgang verfügt.

Im Kellergeschoss befinden sich außerdem der Waschkraum der Hauptwohnung, der Heizungsraum sowie der Bereich der Hauptgasversorgung.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 02.06.2025
- gültig bis: 02.06.2035
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 78,81 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1987

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Satteldach wurde im Jahr 1987 errichtet und zuletzt 2022 modernisiert. Die Anlagentechnik stammt ebenfalls aus dem Jahr 2022 und ist der letzte Stand der Technik. Die Immobilie befindet sich im bevorzugten Wohngebiet von Erzenhausen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 350 m² auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.032 m².

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 350 m². Davon entfallen ca. 76 m² auf eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die bei Bedarf in die Hauptwohnung integriert werden kann, sowie weitere ca. 24 m² auf ein separates 1-Zimmer-Appartement mit eigenem, überdachtem Zugang. Aktuell ist das gesamte Objekt für monatlich 2.900 € kalt vermietet.

Die Hauptwohnung umfasst insgesamt neun Zimmer, zwei Badezimmer, ein Gäste-WC, eine Küche sowie eine separate Küchenpantry. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, ein Teil der Kellerräume wurde zu Wohnzwecken ausgebaut und wird als Einliegerbereich und Studio genutzt. Die Einliegerwohnung verfügt zudem über eine separate Aluminium-Außentür.

Das Haus wurde 2017 umfassend renoviert. In diesem Zuge wurden auch die Bäder erneuert, die vorhandenen Badmöbel verbleiben im Objekt. Aufgrund der bisherigen Vermietung an amerikanische Mieter sind Schlafzimmerschränke vorhanden, die ebenfalls im Haus verbleiben. Im Jahr 2020 wurde im Erdgeschoss eine Klimaanlage installiert. Die Wohnebenen sind versetzt angeordnet, was dem Gebäude eine offene Raumstruktur verleiht, das Wohnzimmer bietet eine Deckenhöhe von ca. 2,80 m. Die Heizungsanlage wurde 2022 durch einen modernen Gas-Brennwertkessel ersetzt.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Eingangsbereich mit zentraler Diele. Von hier aus führen Treppen sowohl in das Obergeschoss als auch in das Kellergeschoss. Auf der linken Seite befindet sich ein Schlafzimmer mit fest eingebautem Kleiderschrank, der im Objekt verbleibt.

sonstige Angaben

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
www.facebook.com/von.schlapp.immobilien
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.

VERKAUF



von Schlapp Immobilien

VERKAUF

































