Wohnen, wo andere Erholung suchen – gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Elmstein-Schafhof



67471 Elmstein

Details

ImmoNr	N488	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 181 m²
Objekttyp	Einfamilienhaus	Nutzfläche	ca. 30 m²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	6
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	307.000,00 €	Anzahl Badezimmer	2

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Anzahl Küchen	2
Grundstücksgröße	ca. 982 m²
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Wohneinheiten	2
Baujahr	1976
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	236,5 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	03.09.2036
Energieeffizienzklasse	G
wesentlicher Energieträger	Gas

Baujahr Wärmeerzeuger	2021
Warmwasser enthalten	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Kabel TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Verfügbar ab	01.01.2027
Vermietet	Ja

Beschreibung

Inmitten der reizvollen Waldlandschaft des Pfälzerwaldes bietet dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Elmstein-Schafhof viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.
Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, für zwei Generationen unter einem Dach, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als Rückzugsort in einer beliebten Ferienregion – die Immobilie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Das 1976 massiv errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 181 m² Wohnfläche und zwei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet drei Zimmer, eine großzügige Wohnküche mit Essplatz, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine praktische Abstellkammer. Vom Wohn- und Schlafzimmer erreicht man den über die gesamte Hausrückseite verlaufenden Balkon. Direkt angrenzend befindet sich die Garage. Deren Dachfläche eröffnet zusätzliches Potenzial für die Gestaltung einer großen Terrasse.

Zwei Kellerräume gehören ebenfalls zu dieser Wohnung.

Die zweite Wohneinheit (ELW) im unteren Geschoss verfügt über zwei Zimmer, Küche, Badezimmer, separates WC und Abstellraum. Besonders schön ist hier der direkte Zugang zum Garten mit eigenem Terrassenbereich. Ein weiterer Kellerraum ist unmittelbar der Wohnung zugeordnet.

Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und werden zum 31.12.2026 frei – eine interessante Voraussetzung für Käufer, die ihre zukünftige Nutzung frühzeitig planen möchten.

Zum Haus gehört ein ca. 982 m² großes Grundstück mit Garage und Stellplatz. Die zusätzliche Fläche rechts neben dem Gebäude bietet weiteres Nutzungspotenzial, beispielsweise für ein Gartenhaus oder zusätzliche Stellmöglichkeiten, vorbehaltlich der entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen. Am unteren Gartenbereich schließt sich unmittelbar ein separates Waldgrundstück mit ca. 1.236 m² an, das ebenfalls Bestandteil des Angebots ist.

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Auch technisch wurde bereits investiert: 2009 wurden das Dach erneuert und der Dachboden gedämmt sowie die Fassade gestrichen. 2020 erfolgten im unteren Geschoss die Erneuerung von Fenstern, Türen und Rollläden sowie die Verlegung einer neuen Gasleitung. 2021 wurde eine neue Gasheizung eingebaut.

Eine Immobilie mit viel Platz, zwei eigenständigen Wohnbereichen und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstücksensemble – eingebettet in die Natur des Pfälzerwaldes.

Ausstattung

Eckdaten zum Haus:

- Baujahr 1976
- Wohnfläche ca. 181 m^2
- EFH mit ELW im UG, vermietet Auszug Ende 2026
- Areal 982 m^2
- zzgl. separates Waldgrundstück 1.236 m^2 direkt angrenzen am unteren Gartenbereich
- Gepflegter Zustand
- Garage und Stellplatz
- 2009 Dacherneuerung und Dachbodendämmung
- 2009 Fassade gestrichen
- 2016 Eingangstür und Eingangstreppe erneuert
- 2019 im Obergeschoss Fenster, Türen und Rollladen erneuert
- 2021 neue Grundstückseinzäunung und Tore
- 2020 Fenster, Türen und Rollläden im UG erneuert
- 2020 neue Gasleitung
- 2021 neue Gasheizung

Internetverfügbarkeit:
Glasfaseranschluss vorbereitet – die Glasfaserleitung liegt bereits am Gebäude, bereit zur Finalisierung und kann bei Bedarf jederzeit unkompliziert in das Gebäude hinein aktiviert werden.
Telekom: MagentaZuhause L Hybrid 100MBit/s, max. Download, 40 MBit/s max. Upload
Vodafone: GigaZuhause 16 DSL1, bis zu 16 Mbit/s im Download, und 2.4 Mbit/s im Upload

Das Objekt wird mit Gas beheizt.
Daten zum Energieausweis: Energiebedarfsausweis
Baujahr Gebäude: ca. 1976
Baujahr Wärmeerzeuger: 2021
Endenergiebedarf: 236,5 kWh/ (m^2*a)
Primärenergiebedarf des Gebäudes: 265,0 kWh/ (m^2*a)
Energieeffizienzklasse: G
Endenergieverbrauch: 122,8 kWh/ (m^2*a)

Lage

Zwischen dichten Wäldern und klaren Tälern liegt Elmstein: ein ruhiger Luftkurort mit ca. 2.500 Einwohnern im Herzen des Pfälzerwaldes. Elmstein ist Teil des Biosphärenreservats Pfälzer Wald-Nordvogesen. Der Ort vermittelt das Gefühl von Weite und Geborgenheit, geprägt von historischen Mühlen, kleinen Bachläufen und naturnahen Wegen. Für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die Erholung schätzen, entsteht hier ein stimmiges Umfeld mit hohem Freizeitwert. Wanderwege und Mountbike-Trails beginnen praktisch vor der Haustür, während Vereine und saisonale Veranstaltungen für verbindende Momente sorgen.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer soliden Grundversorgung im Ort und in den umliegenden Gemeinden. Ab 2026 ermöglicht die Neueröffnung eines Tante-Enso-Ladens die Nahversorgung mit kurzen Wegen, zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Für Familien bietet Elmstein einen Kindergarten und eine Grundschule. Ein Allgemeinmediziner praktiziert vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Lambrecht, Kaiserslautern oder Neustadt an der Weinstraße. In Elmstein leben derzeit rund 2.500 Einwohner.

Neustadt an der Weinstraße und Kaiserslautern sowie alle dazwischen liegenden Gemeinden sind durch den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien und S-Bahn ab Lambrecht) gut erreichbar und bieten ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätzen. Elmstein verbindet ländliche Gelassenheit mit guter Anbindung – ein Ort, an dem Natur und Alltag harmonisch zusammenspielen.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass wir Ihre schriftliche Anfrage zum Immobilienangebot nur mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung

Käuferprovision: 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Raisch Immobilien e.K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 06321 - 386838
E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Website: www.immobilien-raisch.de

wichtige Hinweise:
Für die Vermittlung des Objekts fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %), auf den beurkundeten Kaufpreis an. Sie wird (ausschließlich) bei Abschluss des notariellen Vertrags verdient und ist an Fa. Raisch Immobilien e.K. zu zahlen.

Der (neue) § 656 c BGB: ”Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien: Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten.”

Deshalb muss die Maklerprovision (für Maklerverträge die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden) zwingend geteilt werden und zwar hier wie folgt: Verkäufer: Maklercourtage 3% zzgl. 19 % Mehrwertsteuer

= 3,57 %. Käufer: 3% zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 % berechnet vom beurkundeten Kaufpreis der Immobilie.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Iris Schröder-Kemper
Raisch Immobilien e. K.
Wittelsbacherstraße 8b
67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 - 38 68 38

E-Mail: info@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de