

Direkteinzug möglich: Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Garten und Anbaupotential



67227 Frankenthal (Pfalz) / Studernheim

Details

ImmoNr	N493	Außen-Provision	3,57% inkl. MWSt.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 164 m ²
Objektyp	Einfamilienhaus	Nutzfläche	ca. 247 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	5
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	583.000,00 €	Anzahl Badezimmer	2

Anzahl Küchen	1	Baujahr Wärmeerzeuger	2023
Grundstücksgröße	ca. 571 m ²	Warmwasser enthalten	Ja
Anzahl Wohneinheiten	1	Befeuerung	Gas
Baujahr	1979	Heizungsart	Zentralheizung
Zustand	Vollständig renoviert	Etagenzahl	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Sat TV	SAT-Anlage
Endenergieverbrauch	100,3 kWh/(m ² a)	Stellplätze	2 Garagen
Energieausweis gültig bis	07.07.2036	Balkon	Ja
Energieeffizienzklasse	D	Terrasse	Ja
wesentlicher	Gas	Küche	Einbauküche
Energieträger		Verfügbar ab	Ab sofort

Beschreibung

Wer ein großzügiges Familienhaus sucht, das ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten bezogen werden kann, findet hier die passende Gelegenheit. In einer ruhigen Anliegerstraße in Frankenthal-Studernheim präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit ca. 164m² Wohnfläche ausgesprochen gepflegt und bietet viel Platz für das Familienleben.

Das Wohnhaus wurde über die Jahre kontinuierlich instandgehalten und modernisiert. Das Dach wurde neu eingedeckt und gedämmt, die Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sind aus dem Jahr 2015. Elektrik und Rohrleitungen wurden erneuert, die Heizkörper ausgetauscht. Für Wärme sorgt eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2023. Ergänzt wird die Haustechnik durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die derzeit einen Ertrag von 60 € mtl. erzielt.

Im Inneren erwartet Sie ein außergewöhnlich gepflegtes Wohnambiente. Pflegeleichter PVC-Fußboden, Fliesen und zum Teil Teppichboden verteilen sich auf die verschiedenen Wohnbereiche. Zwei Bäder stehen zur Verfügung: ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC und Doppelwaschbecken sowie ein zusätzliches Duschbad.

Holzdecken und Bäder entsprechen nicht dem zeitgemäßen Stand, präsentieren sich allerdings in einem außergewöhnlich gepflegten und tadellosen Zustand. Das Haus kann daher grundsätzlich direkt bezogen werden. Das Dachgeschoss ist bereits über das Treppenhaus zugänglich und dient aktuell als Nutzfläche. Teile der Räume können über Umbaumaßnahmen zu Wohnraum umgewandelt werden.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und einige Räume sind beheizt. Neben dem Zugang innerhalb des Hauses besteht ein separater Außenzugang vom Hof.

Ein besonderes Plus ist das ebenfalls sanierte und neu eingedeckte Nebengebäude mit integrierter Garage und Werkstatt. Dahinter schließt sich ein ebener, angenehm nutzbarer Gartenbereich an.

Zwischen Wohnhaus und Nebengebäude befindet sich derzeit eine Grün- und Gartenfläche. Dieser Bereich eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial: Vorstellbar wäre hier – vorbehaltlich der behördlichen

Genehmigungen – z. B. ein Anbau oder die Errichtung eines weiteren kleineren Wohnhauses. Die Zufahrt ermöglicht den Zugang bis zum rückwärtigen Nebengebäude.

Die Lage sorgt für ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr. Schräg gegenüber befindet sich zudem ein kleiner öffentlicher Parkplatz.

Ein Haus für Käufer, das großzügiges Wohnen, gepflegten Zustand, praktische Nebenflächen und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten vereint.

Ausstattung

Eckdaten auf einen Blick:

Baujahr: 1979

Wohnfläche: ca. 164 m²

Grundstücksfläche: ca. 571 m²

Zimmer: 5

Lage: Frankenthal-Studernheim

Objektart: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Wohnfläche: ca. 164 m²

Dach Wohnhaus: neu eingedeckt und gedämmt

Fenster: Kunststofffenster, 2-fach verglast, Baujahr 2015

Rollläden: Seilzugrollläden

Elektrik: erneuert, FI-Schutzschalter vorhanden

Rohrleitungen: erneuert

Heizkörper: erneuert

Heizung: Gas-Brennwertgerät von 2023, Zentralheizung

Photovoltaikanlage: vorhanden

PV-Ertrag: derzeit ca. 60 € monatlich

Bodenbeläge: hochwertiger PVC-Fußboden, Teppichboden und Fliesen

Bäder: 2

Hauptbad: Badewanne, Dusche, Bidet, WC und Doppelwaschbecken

Zweites Bad: Dusche, WC und Waschbecken

Holzdecken: vorhanden, sehr gepflegter Zustand

Keller: voll unterkellert und beheizt

Kellernutzung: teilweise wohnlich nutzbar

Kellerzugang: vom Wohnhaus sowie separat vom Hof

Nebengebäude: saniert und neu eingedeckt

Garage: im Nebengebäude integriert

Werkstatt: vorhanden

Das Objekt wird mit Gas beheizt.

Daten zum Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Baujahr Gebäude: ca. 1979

Baujahr Wärmeerzeuger: 2023
Endenergieverbrauch: 100,3 kWh/ (m²*a)
Primärenergieverbrauch des Gebäudes: kWh/ (m²*a)
Energieeffizienzklasse: D

Lage

Frankenthal-Studernheim verbindet den angenehmen Charakter eines gewachsenen, überschaubaren Stadtteils mit der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte der Metropolregion Rhein-Neckar. Der südlich gelegene Vorort von Frankenthal hat sich seinen ländlich geprägten Charme bewahrt und bietet insbesondere Familien und Menschen, die ruhiger wohnen möchten, ein attraktives Wohnumfeld.

Die Lage überzeugt zugleich durch kurze Wege: Über die nahegelegene B 9 sowie das überregionale Straßennetz bestehen gute Verbindungen nach Frankenthal, Ludwigshafen und Mannheim sowie in die weitere Rhein-Neckar-Region. Damit lassen sich ein ruhiges Wohnumfeld und die Vorteile der nahegelegenen Wirtschafts- und Oberzentren gut miteinander verbinden.

Für Familien bietet Studernheim eine eigene Grundschule mit Betreuungsangebot sowie eine städtische Kindertagesstätte. Spielplätze, Sportplatz und Turnhalle ergänzen die örtliche Infrastruktur. Weiterführende Schulen sowie ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeitangeboten befinden sich im nahen Frankenthal und in den umliegenden Städten.

Zusätzlich befindet sich der Stadtteil in einer positiven Entwicklung: Auf dem ehemaligen Real-Areal sind ein neues Wohnquartier sowie ein Fachmarktzentrum zur Verbesserung der Nahversorgung vorgesehen. Damit wird Studernheim perspektivisch sowohl als Wohnstandort als auch hinsichtlich seiner örtlichen Infrastruktur weiter aufgewertet.

Die Kombination aus dörflichem Charakter, familienfreundlichem Umfeld und guter Anbindung macht Studernheim zu einer interessanten Wohnlage im südlichen Frankenthal.

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 3,00 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 3,57 %. Käufer: 3,00 % 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.