Elegantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage – mit Raum zum Entfalten, herrlichem Garten und Ausblick



67127 Rödersheim-Gronau

Details

ImmoNr	N498	Wohnfläche	ca. 200 m²
Objektart	Haus	Nutzfläche	ca. 102 m²
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Zimmer	7
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	5
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	648.000,00 €	Anzahl Küchen	1
Außen-Provision	3,57% inkl. MWSt.	Grundstücksgröße	ca. 796 m²

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	1981
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	118,3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	19.10.2026
Energieeffizienzklasse	D
wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr Wärmeerzeuger	1983
Warmwasser enthalten	Ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche, zwischen 1981 und 1989 massiv errichtete Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigen, offenen Raumstrukturen und einer für seine Zeit hochwertigen Ausstattung. Das Haus ist vollständig unterkellert. Eine elegante steinerne Wendeltreppe verbindet die drei Ebenen und bildet das architektonische Herzstück. Ein zweites Treppenhaus erschließt Garage, Wohnhaus und Garten.

Mit gezielten Renovierungen entsteht hier ein individuelles Zuhause für die große Familie. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, auch im Untergeschoss, bietet gute Voraussetzungen für eine mögliche Umstellung auf eine Wärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage ist ebenfalls denkbar; eine eventuelle Dacherneuerung kann in die Modernisierungsplanung einfließen.

Erdgeschoss
Vom großzügigen Eingangsbereich mit Gäste-WC führt eine Glastür in die offene Wohnlandschaft auf versetzten Ebenen. Küche und Essplatz liegen leicht erhöht. Zwei Stufen tiefer öffnet sich der weitläufige Wohnbereich mit gemütlicher Kaminecke und zusätzlichem Essplatz. Von hier gelangen Sie auf die ca. 23 m² große Terrasse und in den Garten.

Dachgeschoss
Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Bad en suite und einen Balkon mit herrlichem Fernblick. Zwei weitere Zimmer und ein separates Duschbad ergänzen diese Etage.

Untergeschoss
Zwei weitere Zimmer mit jeweils zwei Fenstern und Fußbodenheizung bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Gäste, Jugendliche oder als Homeoffice. Sie sind nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche. Ein zusätzlicher Raum ist für eine Sauna vorbereitet; Dusche und WC sind vorhanden. Heiz- und Waschraum mit Ölzentralheizung aus dem Baujahr und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein Kellerraum runden das Raumangebot ab. Die Garage mit elektrischem Tor ist direkt vom Haus zugänglich.

Außenanlage
Der idyllisch angelegte Garten mit Fischteich, Bachlauf und geschützten Sitzplätzen lädt zum Verweilen ein. Von Terrasse, Balkon und Garten genießen Sie einen weiten, unverbaubaren Blick in die Landschaft.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Ein Haus mit eigenständiger Architektur, viel Platz und reizvollen Perspektiven für die Zukunft.

Ausstattung

Die Planung dieses Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung geht auf das Jahr 1981 zurück. Ende 1989 war das Anwesen bezugsfertig. Die Ausstattung spiegelt in vielen Bereichen den gehobenen Standard seiner Entstehungszeit wider.

Ausstattung und technische Details im Überblick:

Elektrik: Dreiadrige Elektroinstallation mit vorhandenem FI-Schutzschalter.

Dach und Dämmung: Dachkonstruktion und Dachdämmung in baujahrestypischer Ausführung.

Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1983, teilweise mit Seilzugrollläden, teilweise mit elektrisch betriebenen Rollläden.

Heizung: Ölzentralheizung aus der Bauzeit mit einem ca. 10.000 Liter fassenden Öltank im Vorgarten. Fußbodenheizung auf allen drei Wohnebenen – vom Untergeschoss über das Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss. Ein offener Kamin ergänzt das Heizkonzept.

Bäder und Sanitärbereiche: Gäste-WC und separates Duschbad im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich ein direkt vom Hauptschlafzimmer zugängliches Bad en Suite sowie ein weiteres Duschbad. Das Untergeschoss verfügt über eine Dusche und ein separates WC.

Saunabereich: Ein separater Raum ist für den Einbau einer Sauna vorgesehen. Dusche und WC sind vorhanden.

Bodenbeläge: Hochwertige, helle Fliesen prägen das Erscheinungsbild der Wohnräume.

Wand- und Deckengestaltung: Tapezierte und weiß gestrichene Wand- und Deckenflächen. Einige Räume sind mit Holzdecken ausgestattet.

Außenanlagen: Liebevoll angelegter Vorgarten mit dekorativem Teich, ein weiterer Fischteich im Garten sowie eine Gartenlaube und ein Gartenhaus. Die Terrasse und der Balkon bieten einen schönen Weitblick und laden zum Verweilen im Freien ein.

Garage und Stellplatz: Garage mit direktem Zugang zum Wohnhaus und einem Stellplatz davor.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de

Lage

Die Gemeinde Rödersheim-Gronau verbindet das dörfliche Flair der Vorderpfalz mit der Nähe zur Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim und bietet einen attraktiven Ausgangspunkt für das Leben zwischen pfälzischer Landschaft und den urbanen Angeboten im Raum Ludwigshafen/Mannheim. Über die regional erreichbaren Autobahnen A 61 und A 65 besteht Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Familien profitieren von Bildungs- und Betreuungsangeboten im Ort: Die Grundschule „Am Neuberg“ befindet sich in der Schäfergasse, ebenso die Kindertagesstätte St. Angela. Weiterführende Schulen stehen unter anderem in Schifferstadt, Mutterstadt und Ludwigshafen zur Verfügung; die Anbindung erfolgt auch über den öffentlichen Busverkehr.

Das örtliche Vereinsleben eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Der Tennisclub Rödersheim-Gronau ist ebenfalls in der Straße Am Neuberg ansässig. Die Lage zwischen Rhein und Haardt bietet zudem reizvolle Ausflugsziele – von der Pfälzer Weinlandschaft bis zu Freizeitangeboten entlang des Rheins. So verbindet der Standort ländlichen Wohncharakter mit vielseitigen Möglichkeiten in der Region.

Sonstige Angaben

Käuferprovision:
3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Raisch Immobilien e. K., Wittelsbacher Straße 8b, 67434 Neustadt
Tel. 06321 - 386838, Fax: 06321 - 489524
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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Sabine Amendt
Raisch Immobilien eK
Wittelsbacherstr. 8 B
67434 Neustadt

Tel./Mobil: 06321 38 68 38 / 0163 156 9199

E-Mail: sabine.amendt@immobilien-raisch.de
Web: www.immobilien-raisch.de