

## freistehendes 1-Familienhaus mit idyllischem Garten für Familien mit großem Platzbedarf in beliebter Wohnlage von Heßheim

**Dieses Haus ist bereits VERKAUFT!**

**Ein Anwesen mit idyllischem Garten für Familien mit großem Platzbedarf!**

Die Eckdaten im Überblick:

- freistehendes 1-Familienhaus
- Baujahr 1937, 1994 und 2009 umfangreich renoviert
- voll unterkellert
- 5,5 Zimmer
- ca. 236,24 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche
- ca. 172,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 64,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 993 m<sup>2</sup> Grundstück
- Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer
- Schwedenofen
- überwiegend Holzdielenböden
- Sauna
- großer Hof
- 2 Garagen
- großer PKW-Stellplatz
- großer, idyllischer Garten
- überdachter Freisitz
- Grillplatz
- großes Gartengerätehaus
- Gartenteich
- Vogel-Pavilion
- Hühner-Volliere mit Hühnerstall für ca. 25 Tiere
- ... und noch viele weitere Details

**Kaufpreis: €uro 549.000,-/ VERKAUFT**



### Objektbeschreibung

Objekt  
bereits

**VERKAUFT**

Dieses freistehende, voll unterkellerte 1-Familienhaus wurde 1937 in Massivbauweise, Stein auf Stein, auf einem 963 m<sup>2</sup> großen Grundstück in beliebter, ruhiger Wohnlage am Feldrand von Heßheim errichtet und in den Jahren 1994 und 2009, nebst der generellen, fachgerechten Instandhaltung, renoviert.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Wohngebäude ein kleiner Vorgarten, der große L-förmige Hof mit zwei Einzelgaragen und einem großen Stellplatz, welche ausreichend Stellfläche für 3 bis ca. 6 Fahrzeuge bieten. Ferner befindet sich auf dem Feldrandgrundstück der weitläufige, idyllische Garten mit einem großen, überdachten Freisitz, einem großen Geräteschuppen, einem Grillplatz, einem schönen Gartenteich, einem Vogel-Pavillion und am Ende des Grundstücks zum Feldrand hin eine großzügige Hühnervoliere mit artgerechtem Hühnerstall zur Eigenversorgung der



ganzen Familie mit frischen Eiern.

Schon gleich beim betreten dieses idyllischen Gartens spüren Sie sofort den unglaublich hohen Erholungsgewinn und Freizeitwert dieser „Grünanlage“ durch die verschiedenen Bereiche die für jeden etwas bieten und zum verweilen einladen. Ob an heißen Tagen im kühlenden Schatten der schönen, großen Zeder oder in der Sonne auf den ausgedehnten Rasenflächen die zum Sonnenbaden oder Sport und Spiel viel Platz bieten.

Vielleicht sitzen Sie ja aber auch gern zum Ausklang des Tages verträumt am Gartenteich oder braten etwas leckeres am Grillplatz was Sie sich dann im Kreise der Familie in dem gemütlichen, überdachten Freisitz zusammen schmecken lassen.

Auch Tierfreunde haben hier ausreichend Platz für „Hund oder Katz“, könnten sich aber auch beispielsweise am Vogel-Pavillon der Klänge von Kanarienvögel erfreuen oder aber auch das Praktische mit dem Nützlichen verbinden und mit einem „ökologischen Hobby“ in der großzügigen Hühnervoliere die Eigenversorgung der Familie mit frischen Eiern sichern, was immer mehr zum Trend wird. - Denn dann wissen Sie ganz genau woher Ihr Frühstücksei auf dem Esstisch ist und können sich an der Wertschöpfung Ihres eigenen Zutuns erfreuen!

Im Hof auf der Gebäuderückseite mit kurzen Wegen von den Garagen und dem Stellplatz sowie dem direkten Zugang zum Garten befindet sich der Hauseingang und ein separater, zusätzlicher Kellerzugang.

Im Erdgeschoss dieses soliden 1-Familienhauses erreichen Sie über den Windfang, der wie eine praktische Temperaturschleuse die Hauseingangstür vom Wohnbereich des Hauses trennt, die zentrale Treppendiele mit dem Gäste-WC und den Zimmertüren zur Küche bzw. dem Wohn-/ Esszimmer. Die zum Wohn-/ Esszimmer hin offene, großzügige Küche (ohne Einbauküche) verfügt über eine praktische Speisekammer. Das knapp 35 m<sup>2</sup> große Wohn-/ Esszimmer ist mit einem schönen Holzdielenboden ausgestattet und ein Schwedenofen im Wohnzimmerbereich sorgt an kalten Tagen für behagliche Gemütlichkeit.

Von der Diele führt eine massive, gepflegte Vollholztreppe vorbei am Gäste-WC hinauf in das 1. Obergeschoss. Hier erreichen Sie über die zentrale Treppendiele der Etage den, durch eine Abschlussstür getrennten Treppenaufgang zum 2. Ober-/ Dachgeschoss, das Tageslichtbadezimmer (mit Fenster, Waschbecken, kombinierter Dusch-/ Badewanne, WC und einem großen handtuchwärmenden Heizkörper), ein großes Kinderzimmer, ein weiteres Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer und das Schlafzimmer mit einem knapp 15 m<sup>2</sup> großen Balkon mit dem schönen Blick in den Garten.

Die gesamte Etage ist mit dem gleichen, schönen Holzdielenboden wie unten im Wohn-/ Esszimmer ausgestattet und das Tageslichtbadezimmer ist weiß gefliest.

Im 2. Ober-/ Dachgeschoss befindet sich ein praktischer Abstellraum und ein schönes, großes Studiozimmer mit traumhaftem Blick über den großen Garten, den angrenzenden Feldrand und einen schönen Fernblick in die Rheinebene. Beide Räume sind nur durch einen eingebauten Schrank getrennt und können leicht zu einem noch größeren Studiozimmer zusammengefügt werden. Zwei große Dachflächenfenster in den beiden Räumen sorgen für ausreichende Helligkeit.

Das Kellergeschoss ist zum einen über die Treppendiele im Erdgeschoss erreichbar und zum anderen über eine Außentreppe mit Kellerzugang im Hof.

Die zentrale, große Diele im Kellergeschoss bietet durch die entsprechenden Anschlüsse einen großzügigen Waschküchenbereich und ansonsten noch viel Platz für Vorrats- und Lagerflächen. Von der Diele aus erreichen Sie ferner einen großen Heiz-/ Abstellraum mit einer 2017 neu installierten Gaszentralheizung und separatem Warmwasserspeicher sowie einen knapp 12 m<sup>2</sup> großen Hobby- oder Abstellraum.

Ein Saunaraum mit einer schönen, gepflegten Sauna für 2-4 Personen und Anschlüssen für eine mögliche Saunadusche runden das Angebot ab.

Die Beurteilung:

Das Anwesen eignet sich für Familien mit großem Platzbedarf und der Freude an einem

großzügigen Außenbereich mit großem Hof, ausreichenden Autoparkplätzen, einer Gartenanlage wie ein eigenes kleines Naherholungsgebiet in einer ländlichen Ortschaft mit guter Infrastruktur und sehr guten Autoverkehrsverbindungen!

Die Eckdaten im Überblick:

- freistehendes 1-Familienhaus
- Baujahr 1937, 1994 und 2009 umfangreich renoviert
- voll unterkellert
- 5,5 Zimmer
- ca. 236,24 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche
- ca. 172,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 64,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 993 m<sup>2</sup> Grundstück
- Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer
- Schwedenofen
- überwiegend Holzdielenböden
- Sauna
- großer Hof
- 2 Garagen
- großer PKW-Stellplatz
- großer, idyllischer Garten
- überdachter Freisitz
- Grillplatz
- großes Gartengerätehaus
- Gartenteich
- Vogel-Pavilion
- Hühner-Volliere mit Hühnerstall für ca. 25 Tiere
- ... und noch viele weitere Details

Energiedaten zum Objekt:

- Energieausweis der nach der EnEV erstellt wurde
- Ausstellungsdatum: 12.06.2020 Gültig bis: 12.06.2030
- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchskennwert: 134,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
- Energieeffizienzklasse: E
- Energieträger: Gas
- zentrales Heizsystem

Lagebeschreibung:

Heßheim ist eine beschaulich kleine, landwirtschaftlich geprägte Ortsgemeinde im Rhein-Pfalz-Kreis, gehört zur Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und bietet mit einem kommunalen Kindergarten, Grundschule, evangelischer und katholischer Kirche, Bürgerhaus, 3 Bäckereien, Metzgerei im Supermarkt, REWE-Supermarkt, asiatischer Imbiss, Pizza-Service, Bank, Fahrschule, Kosmetik-Studio, Tierarzt, Weingut, Landhotel, freiwillige Feuerwehr uvm. eine gute Infrastruktur für die Dinge des täglichen Bedarfs.

- beliebte Lage in einer ruhigen Wohnstraße
- direkte Feldrandlage
- ca. 300 m bis zur nächsten Bus-Haltestelle
- ca. 350 m bis zum Kindergarten

- ca. 500 m bis zur Grundschule, weiterführende Schulen per Bus z.B. in Frankenthal
- ca. 400 m bis zum Bürgerhaus
- ca. 750 m bis zur nächsten Tankstelle
- ca. 300 m bis zur nächsten Bäckerei
- ca. 1.000 m bis zur nächsten Metzgerei (im Supermarkt)
- ca. 1.000 m bis zum REWE-Markt
- ca. 1.000 m bis zum nächsten Sparkassen-Automat im REWE-Markt
- ca. 600 m bis zur nächsten Bank (VR-Bank)
  
- sehr gute Autoverkehrsanbindung
- die ca. 4 Km entfernte Stadt Frankenthal ist über die L453 in wenigen Minuten zu erreichen
- schnell erreichbar sind auch über die nahe gelegenen A 6- und A 61-Autobahnen alle umliegenden Städten wie:
  - Worms, Alzey nördlich Richtung Koblenz
  - Mutterstadt, Schifferstadt südlich Richtung Speyer
  - Grünstadt, Eisenberg westlich Richtung Kaiserslautern
  - Ludwigshafen, Mannheim, Viernheim östlich Richtung Weinheim oder Heidelberg

Sonstiges:

Wenn wir Sie neugierig gemacht haben, dann rufen Sie uns doch einfach an!

Wenn Sie selbst eine Immobilie zu verkaufen haben und Ihnen unsere Präsentation gefällt, dann rufen Sie uns doch einfach an und profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung!

Die Firma Immobilien Blum vermittelt seit 1964 Immobilien aller Art und steht nun seit 57 Jahren für Kompetenz, Seriosität und Zuverlässigkeit!

Denn das Wohl unserer Kunden liegt uns stets am Herzen!













Immobilien Blum e. K. | Inhaber Ralf Blum | Wasgaustraße 28 | 67065 Ludwigshafen-Mundenheim  
Telefon: 0621 / 5 49 55-0 | Telefax: 0621 / 5 49 55-55 | eMail: [kontakt@immobilien-blum.de](mailto:kontakt@immobilien-blum.de)