

reduzierter Preis – Gemütliche Doppelhaushälfte in attraktivem Wohnviertel – WS 4114

67240 Bobenheim-Roxheim, Haus zum Kauf

Objekt ID: WS 4114



Wohnfläche ca.: **109 m²** - Gesamtfläche ca.: **224 m²** - Kaufpreis: **395.000 EUR**



reduzierter Preis – Gemütliche Doppelhaushälfte in attraktivem Wohnviertel – WS 4114

Objekt ID	WS 4114
Objekttyp	Haus
Adresse	67240 Bobenheim-Roxheim
Wohnfläche ca.	109 m ²
Nutzfläche ca.	224 m ²
Gesamtfläche ca.	224 m ²
Grundstück ca.	408 m ²
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1963
Ausstattung / Merkmale	Garage
Käuferprovision	2,975 % d. Kaufpreises, inkl. MwSt.
Kaufpreis	395.000 EUR



Objektbeschreibung

Wohnflächen:

ca. 109,00 m² gesamt, davon

ca. 59,00 m² (EG)

ca. 50,00 m² (OG)

Nutzflächen:

ca. 115,00 m² gesamt, davon

ca. 67,00 m² (UG)

ca. 22,00 m² (Garage)

ca. 10,00 m² (Abstellraum)

ca. 16,00 m² (Dachgeschoss)

Bei dem Objekt handelt es sich um eine 2-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Keller.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Es hat einen funktional geschnittenen Grundriss, der auch Optionen für Veränderungen bietet.

Untergeschoss und Dachgeschoss wurden als zusätzlicher Wohnraum genutzt; als Gäste-/Kinderzimmer bzw. als Partykeller.

Aufgrund des separaten Eingangs und der Ausstattung mit Bad und Küchenanschlüssen kann das Untergeschoss evtl. auch getrennt vom Rest des Hauses, zum Wohnen oder Arbeiten genutzt werden.

Von der windgeschützten und komplett überdachten Terrasse gelangt man zu dem gepflegten Swimming-Pool (Abmessungen ca. 5 m x 3 m) inkl. Outdoor-Dusche für schöne, erholsame Sonnenstunden im Freien umgeben von Rasenfläche und Zierpflanzen.

Das Grundstück verfügt über einen überdachten PKW-Stellplatz und eine Garage. Stauraum bietet außerdem der neben der Garage gelegene Abstellraum sowie ein Geräteschuppen.

Ausstattung

Wohnhaus:

- Massivbau
- Dach: Tonziegel (neu gedeckt ca. im Jahr 2002)
- Heizung: Öl-Zentralheizung (Stahl tanks im UG, 4.000 l)
- Warmwasseraufbereitung über Zentralheizung
- Fenster: Holz- und Kunststofffenster mit Doppelverglasung



- Rollläden aus Kunststoff, tlw. mit elektrischem Antrieb
- Sanitärausstattung: einfache Ausstattung und Qualität,
Bad im UG mit Dusche, Waschbecken und WC,
Gäste-WC im EG mit Waschbecken und WC
Bad im OG mit Dusche, Waschbecken und WC
- Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung und Qualität
- Bodenbeläge: überwiegend PVC, tlw. Fliesen
- Decken: überwiegend Holzpaneeldecken
- Wandbeläge: tlw. rau verputzt, Bäder gefliest
- Türen: einfache Holztüren mit Holzzargen
- Eingangstreppe
- Kelleraußentreppe

Außenanlage:

- Überdachter Stellplatz
- Garage
- Abstellraum
- Geräteschuppen

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.02.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	284,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Das Grundstück liegt in einer attraktiven Wohngegend, in der überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser stehen. Es befindet sich am Anfang einer Sackgasse, die nur von Anwohnern befahren wird.

Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs wie SB-Warenhaus (Globus), Disco-unter, Bäckerei, Apotheke, liegen in ca. 500 Metern Entfernung. Der Altrhein und der Silbersee sind fußläufig in einigen Gehminuten erreichbar.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt ca. 200 m, zur Grundschule (Rheinschule) ca. 1,4 km.





Außenansicht



Außenansicht



Pool



Garten



Garten



Garten





Zufahrt Garage



Wohnzimmer EG



Küche EG



Terrasse EG



Eltern OG



Kind OG





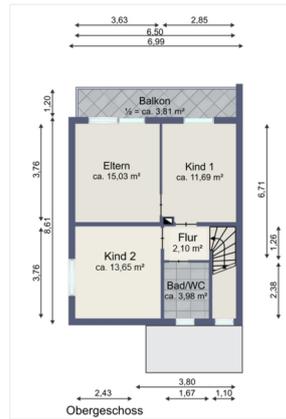
Bad OG



Hobbyraum UG



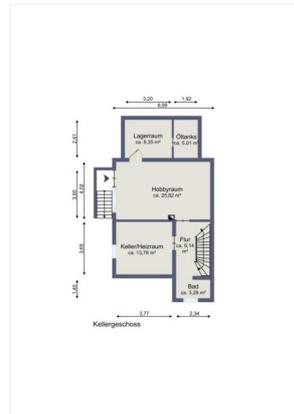
Bad UG



Obergeschoss



Erdgeschoss



UG

