

**Nicht Einfamilienhaus -
MEINFAMILIENHAUS! Hier tobt nicht
nur das Leben - Ihre Kinder dürfen es
auch**



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. BK00245

Verkauf: **274.900 €**

Ansprechpartner:
Heiko Kennel
Telefon: 06501 9182907
Mobil: 0179 6981279

67227 Frankenthal
Rheinland-Pfalz

Baujahr	1906	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	343,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	195,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Das 1906 erbaute, 1970 kernsanierte, seither kontinuierlich renovierte und in den Jahren 2018 - 2022 um einen Dachausbau im Jahr 2020 mit einer Wohnflächenerweiterung von 30 m² erweiterte Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet der prosperierenden Stadt Frankenthal - in „Spuckweite“ der Metropolregion Rhein-Neckar mit Mannheim und Ludwigshafen vor der Haustür.

Die Gesamtwohnfläche des Einfamilienhauses beträgt inklusive Dachausbau 195 m² und bietet Platz für eine Großfamilie.

Im Erdgeschoss betritt man nach der Haustür den Flur, der direkt zur Kellertreppe bzw. zur Treppe ins Ober- und Dachgeschoss führt. Über das Treppenhaus gelangt man zu einem der Gäste-WCs und zum Bad mit Badewanne und WC-Anschluss, der jedoch nicht genutzt wird.

Vom Flur aus gelangt man in zwei der Schlafzimmer im Erdgeschoss. Wenn Sie sich gleich nach dem Eingang nach links wenden, kommen Sie an der großen Einbauküche mit dem großen Gasherd in der Mitte vorbei.

Danach gelangt man in das geräumige Wohnzimmer des Neubaus mit den großen Terrassentüren zum Wintergarten. Ein wichtiger Bestandteil des Wohnzimmers ist der große, gemütliche Kaminofen, der das gesamte Erdgeschoss mit wohliger Wärme versorgt. Von hier aus führt eine Treppe in den angrenzenden Garten, der von den Kindern intensiv genutzt wird.

Zurück im Treppenhaus gelangt man ins Obergeschoss, wo sich links und rechts vom Flur jeweils zwei Räume befinden, die als Schlaf-/Kinderzimmer genutzt werden.

Von hier aus gelangt man in das ebenfalls neu ausgebaute Dachgeschoss mit 30 m² gemütlicher Wohnfläche.

Zurück im Treppenhaus gelangt man in den Keller mit insgesamt 4 Räumen, von denen einer als Heizungskeller, einer als Waschküche und die anderen als Abstellräume genutzt werden.

Ein Haus ideal als Mehrgenerationenhaus, als Familienhaus oder auch als Altersruhesitz.

Ein Haus mit viel Platz und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Ausstattung

Das neue Domizil in Massivbauweise, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, liegt in einer Seitenstraße in einem ruhigen Stadtteil von Frankenthal.

Garten und Wintergarten gehören ebenfalls zur Immobilie.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden vor.

Die Innentüren sind aus Holz.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung.

Die hochwertigen Aluminium-Kunststoff-Fenster verfügen über eine Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff.

Sie können Ihre Fernsehprogramme wahlweise über SAT-TV oder Kabel empfangen und die Internetanbindung ist für alles bestens geeignet.

ERDGESCHOSS

- 1 Eingangsbereich
- 1 Treppenhaus
- 2 Schlafzimmer
- 1 Gäste-WC
- 1 Badezimmer
- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer
- 1 Wintergarten / Terrasse

OBERGESCHOSS

- 1 Treppenhaus
- 1 Flur
- 4 Zimmer

DG

- ausgebaut
- 1 Arbeitszimmer
- 1 Schlafzimmer

KG

- 1 Heizungsraum
- 1 Waschküche
- 2 Abstellräume

Garten

- Hof
- Gartenhaus
- Garten als Nutz- oder Kleingarten

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Ihr neues Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage in einer Seitenstraße in einem Ortsteil von Frankenthal. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Post, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer, meist fußläufiger Nähe oder nur wenige Autominuten entfernt.

Die Stadt ist Sitz eines Landgerichts und eines Amtsgerichts. Neben den beiden Gerichten ist auch die Staatsanwaltschaft im Justizzentrum Frankenthal untergebracht.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Die Stadt ist Träger einer Reihe von Schulen, die von ca. 9000 Schülern aus der Stadt und dem Umland besucht werden:[45].

- zehn Grundschulen
- zwei Realschulen plus
- eine Integrierte Gesamtschule
- zwei Gymnasien
- eine Berufsbildende Schule
- drei Förderschulen

Darüber hinaus unterhält die Stadt ein Schullandheim sowie eine Musikschule, die im Kulturdenkmal der ehemaligen Zuckerfabrik betrieben wird.

Der Bezirksverband Pfalz ist Träger des Pfalzinstituts für Hören und Kommunikation mit Internat und Berufsschule. Hinzu kommt die private Freie Waldorfschule Frankenthal.

Zur Förderung der verschiedenen Bildungseinrichtungen und ihrer Schüler wurde im Sommer 2008 die Frankenthaler Bildungstiftung gegründet.

Unmittelbar nördlich von Frankenthal liegt die Anschlussstelle Frankenthal-Nord der Autobahn A 6 (Saarbrücken-Mannheim); von Süden ist die Stadt über die B 9 (Speyer-Worms) zu erreichen.

Frankenthal liegt an der Bahnstrecke Mainz-Mannheim. Am Hauptbahnhof Frankenthal halten halbstündlich Nahverkehrszüge der S-Bahn Rhein-Neckar[47] sowie stündlich abwechselnd der Regionalexpress Frankfurt-Karlsruhe bzw. Frankfurt-Mannheim. Ab dem Fahrplanwechsel im Dezember 2021 kommen neue Fahrzeuge der Baureihe 463 zum Einsatz.

Ab Frankenthal Hauptbahnhof verkehren halbstündlich Regionalbahnen nach Freinsheim und weiter nach Grünstadt und Ramsen/Eiswoog bzw. nach Monsheim. Die Strecke nach Freinsheim zweigt südlich des Haltepunktes Frankenthal Süd, der zum Fahrplanwechsel am 14. Juni 2015 um 0 Uhr in Betrieb genommen wurde, von der Strecke nach Ludwigshafen am Rhein ab.

Mehrere Stadt- und Regionalbuslinien, die sich alle am Frankenthaler Busbahnhof treffen, erschließen das Stadtgebiet und das Umland.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt am Wald und Wasser mit vielen Möglichkeiten für Spaziergänge und Wanderungen.

Infrastruktur:

Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



2 Site mit beiden Kaminen



3 Eingang und Hof

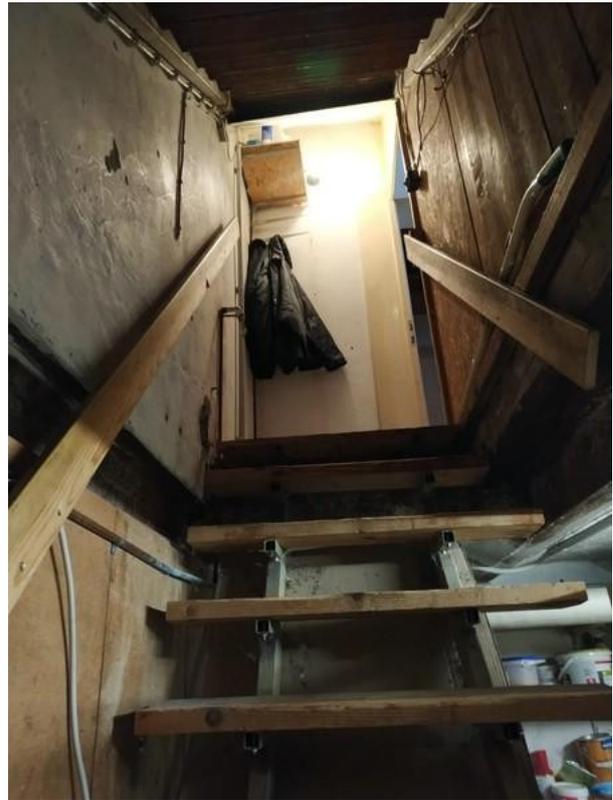


4 Küche

Exposé - Galerie



15 DG Arbeitsplatz



16 Kellertreppe



5 Gaskochherd

Exposé - Galerie



18a Waschküche



21 Lagerraum



6 Küche

Exposé - Galerie



6a Bad



7 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



8 Wohnzimmer - Eßbereich



9 Terrasse

Exposé - Galerie



10 Terrasse - Wintergarten



11 Garten

Exposé - Galerie



12 Schlafzimmer



13 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



14 DG Schlafzimmer



17 Waschküche

Exposé - Galerie



26 Lagerraum



22 Technik - Heizung