

Exposé

Einfamilienhaus in Eisenberg

**Gepflegtes Haus in ruhiger Lage mit viel Platz -
Provisionsfrei - Privatverkauf**



Objekt-Nr. **OM-296853**

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Walter Weidenthaler

Pestalozzistraße 81
67304 Eisenberg
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	671,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	189,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	136,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist in einem topgepflegten Zustand und bietet viel Platz.

Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten werden und wurden immer sofort durchgeführt.

Die Zufahrt zu unserem freistehenden Haus ist eine Spielstraße und nur für Anwohner also keine Durchgangsstraße.

Großes Ost- und Westdach, sehr gut für PV-Anlage geeignet.

Erdgeschoss: 109 m²,

3 Zimmer, Küche, Bad mit Wanne und Dusche, Gäste WC, Diele, Windfang, Terrasse 22 m².

Dachgeschoss: 80 m²,

4 Zimmer, Bad mit Dusche, Diele, Windfang, Balkon 9 m².

Keller: 136 m²,

2 große Souterrain-Räume mit Fenster zum Garten, Plattenheizkörper, Außenwände isoliert, als Hobbyräume oder zur gewerblichen Nutzung geeignet,

1 Abstellraum, 1 Heizen/Waschen/Trocknen, 1 Anschlussraum,

1 Souterrain-Raum unter der Garage, Zugang nur über Garten, für Gartengeräte und Überwintern der Pflanzen.

Kellerdecken komplett mit 5 cm Styroporplatten isoliert.

Garage: 29 m² und 2 Stellplätze

Wohnflächenberechnung siehe Fotos

Telefon + Internet: Vodafone-Kabelanschluss bis 1000Mbit/s

Glasfaser liegt in der Straße

Fernsehen: SAT-Anlage, LNB mit 4 Anschlüssen

Baubeschreibung:

Keller und Garage aus Stahlbeton-Fertigteilwandplatten

Außenwände aus "Liapor Blähton" mit hoher Wärmedämmung

Dachstuhl: Holzbalken, System Pfettendach mit großem Dachüberstand

Dacheindeckung: Eisenberger Tonziegel, E32 naturrot

Dachrinne und Regenfallrohre aus Kupfer

Fenster: Holz-Meranti-Fenster mit ISO-Glas 2x4 mm 12 mm SZR

Rolladen aus Kunststoff

Warm- und Kaltwasserleitungen aus Kupfer

Gaszentralheizung: Firma Goger, 67304 Kerzenheim

Heizkessel im Jahr 2011 erneuert

Vaillant ecoCompact VSC 196/3-5 150

Kompaktgerät Brennwert 6-21 kW, E-Gas

Heizungsregler calorMatic 430 1 HK, witterungsgeführt, Neu: Jan. 2024

Fußbodenheizung: EG: Wohnen/Essen, Küche, Bad, WC, Flur/Diele, Windfang

Plattenheizkörper: Für Niedertemperatur ausgelegt

EG: Wohnen/Essen, Schlafen, Kind, Bad

DG: Kind II, Kind III, Dusche/WC, Arbeiten, Gast

Keller: Keller 1, Keller 2, Vorkeller

Kachelofen: Maße: Tiefe ca. 40/75 cm, Breite ca. 70/60/140 cm, Höhe: ca. 160 cm,

Nachheizflächen: Ausbau in gemauerten Schamottezügen

Kacheln: Worms 20/25 cm, Glasur: Terra,

vom Bezirksschornsteinfeger Markus Spies abgenommen und darf ohne Auflagen betrieben werden.

Energieausweis: GdR Stefan Spies und Markus Spies,

Endenergieverbrauch 133,5 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch 146,9 kWh/(m²*a)

Bodenbeläge:

EG: Fliesen: Küche, Bad, WC, Flur/Diele, Windfang, Terrasse

Klickparkett Buche: Wohnen/Essen

Klicklaminat: Schlafen, Kind

DG: Fliesen: Bad, Balkon

Klicklaminat: Kind II, Kind III, Arbeiten, Gast, Diele, Windfang

Keller: Fliesen: Heizen/Waschen

Die restlichen Räume haben Teppichboden

Video-Türsprechanlage: Avitec 24, Am Webersloh 64, 42389 Wuppertal Außenstation:DT591

Innenstation im EG: 2 Stück DT27SD-white SONY CCD mit 7 Zoll Monitor

DG: 1 Stück DT27-W mit 7 Zoll Monitor

Zeyko-Einbauküche mit Privileg Backofen und Glaskeramik-Kochfeld SET PV900 IN, Anschaffung April 2022,

Geschirrspüler: Miele

Kühl/Gefrier-Kombination: Liebherr KD5L 2142-26

Terrassenüberdachung: Aluminium verschweißte Ausführung, Beschichtung RAL 9016,

Eindeckung: Verbund-Sicherheitsglas VSG 10 mm

Markise mit Handkurbel unter der Terrassenüberdachung

Garten: Nutz- und Ziergarten mit Sträuchern, Johannisbeeren, Erdbeeren, Kräuterspirale, Bäumen(Feigenbaum) und Stauden komplett angelegt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Stadt Eisenberg (Pfalz) ist mit rund 9.500 Einwohnern die größte Stadt des Donnersbergkreises. Mit den Ortsteilen Steinborn und Stauf umfasst sie eine Fläche von 18,73 km² und liegt am Rande des Naturparks und Biosphärenreservates Pfälzerwald. Viele Sehenswürdigkeiten zeugen noch heute von der weit zurückreichenden Geschichte bis in die vorrömische Epoche. Heute ist die Stadt Eisenberg nicht zuletzt durch die verkehrsgünstige Lage zwischen der A 6 und A 63 wichtiger Wirtschaftsstandort.

Die Verbandsgemeinde Eisenberg hat zurzeit rund 14.000 Einwohner. Die Stadt Eisenberg ist die größte Stadt im Donnersbergkreis. Die Wirtschaftsförderung arbeitet systematisch an der Weiterentwicklung des Standorts. Dabei steht die Kommune als überschaubarer und innovativer Wirtschaftsstandort mit hoher Wohn- und Lebensqualität stets im Fokus.

Gerade für junge Familien und Senioren sind die Übersichtlichkeit, die Sicherheit, attraktive Wohngebiete, ein hoher Freizeitwert und nicht zuletzt Schulen bis hin zum Abitur gute Gründe für den Standort. Freizeit und Kultur werden dabei groß geschrieben.

Die verkehrsgünstige Lage im Dreieck der Autobahnen A 6 (Saarbrücken-Mannheim) und A 63/A61 (Kaiserslautern-Mainz und Kaiserslautern-Koblenz) haben den Wohn- und Wirtschaftsstandort positiv beeinflusst. Die Flughäfen Frankfurt, Hahn und Saarbrücken sind innerhalb einer Stunde zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Windfang Treppenhaus

Exposé - Galerie



Diele



Wohnen

Exposé - Galerie



Kachelofen



Terrasse

Exposé - Galerie



Essen



Küche

Exposé - Galerie



Schlafen



Bad

Exposé - Galerie



Gäste WC



DG Zimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



DG Kind

Exposé - Galerie



DG Duschbad



DG Duschbad

Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Südseite



Garten

Exposé - Galerie



Ostseite



Ostseite / Garten

Exposé - Galerie



Westseite

Einfamilienhaus mit Garage
67304 Eisenberg, Pestalozzistr. 81

Wohn- und Nutzflächenermittlung nach Ist-Aufmaß
Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Erdgeschoss		
Wohnen/Essen	(6,65*4,97) + (3,59*1,07)	36,89 m ²
Küche	(3,50*2,65) + (3,08*1,52)	13,95 m ²
Schlafen	(4,09*4,14)	16,93 m ²
Kind	(3,55*3,00) + (0,86*0,45)	11,04 m ²
Bad	(2,53*2,83)	7,16 m ²
WC	(1,40*1,37) + (0,96*0,50)	2,4 m ²
Flur/Diele	(1,24*0,97) + (1,26*0,88) + (2,00*2,90) + (2,25*1,45)	11,37 m ²
Windfang	(2,62*1,43)	3,75 m ²
Terrasse 25%	(6,00*3,70) / 4	5,55 m ²
Gesamt EG		109,04 m ²
Dachgeschoss		
Kind II	(4,04*4,10) + (4,04*1,50 / 2) - (0,65*0,36)	19,36 m ²
Kind III	(4,62*2,00) + (4,62*1,48 / 2) - (0,55*0,18)	12,56 m ²
Dusche/WC	(2,22*1,30) + (2,22*1,42 / 2) - (1,05*0,75 / 2)	4,07 m ²
Arbeiten	(4,19*3,05) + (4,19*1,45 / 2)	15,81 m ²
Gast	(4,19*2,00) + (3,50*1,10) + (3,50*1,40 / 2)	14,68 m ²
Diele	(3,80*2,48)	9,42 m ²
Windfang	(1,40*0,70) + (1,40*1,30 / 2)	1,89 m ²
Balkon 25%	(6,00*1,50) / 4	2,25 m ²
Gesamt DG		80,04 m ²
Wohnfläche		Gesamt EG+DG
		189,08 m ²
Garage	(7,60*3,85)	29,26 m ²
Keller		
Anschlussraum	(4,84*1,40)	6,78 m ²
Heizen/Waschen	(4,82*2,88) + (4,30*0,93)	17,88 m ²
Keller 1	(6,75*5,07)	34,22 m ²
Keller 2	(6,72*3,75) + (5,58*0,58)	28,44 m ²
Abstellen/Vorräte	(3,69*3,76)	13,87 m ²
Vorkeller	(2,92*2,00)	5,84 m ²
Geräte	(7,60*3,85)	29,26 m ²
Gesamt Nutzfläche		136,29 m ²
Wohn- und Nutzflächen		325,37 m ²

Wohnflächenberechnung