250 m² für neue Ideen – Familienhaus am Ellerstadter Ortsrand

Objektdaten



Objekt ID
Objektart Haus
Objekttyp Einfamilienhaus
Kaufpreis 595.000,00 €
Stellplätze 3
Provision 2,975 %
Provision Hinweis 2,975 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Wohnfläche 250 m^2
Nutzfläche 177 m^2
Gesamtfläche 427 m^2
Beheizbare Fläche 250 m^2
Zimmer 9
Schlafzimmer 5
Gäste WC 2
Terrasse Ja
Balkon Ja
Baujahr 1979
Zentralheizung Ja
Verfügbar ab 2026-12-01

Objektbeschreibung

In einzigartiger Lage am Ortsrand von Ellerstadt liegt dieses großzügige 1,5-stöckige Familienhaus mit rd. 250 m2 Wohnfläche und 965 m2 Grundstücksfläche. Es ist sowohl für eine Familie geeignet als auch für Mehrgenerationenwohnen. Die Straße ist verkehrsberuhigt (30 km/h), der Garten ist komplett umrahmt mit einer Mauer, sodass Kinder und Haustiere unbesorgt spielen können. Die Immobilie ist nicht bewohnt und kann sofort nach Kaufpreiszahlung übernommen werden. Derzeit ist das Haus teilweise möbliert, die Übergabe erfolgt selbstverständlich genauso, wie Sie es wünschen. Zur Unterstützung der Vorstellungskraft sind einige Fotos mit KI bearbeitet, d.h. Sie sehen sowohl den aktuellen Zustand als auch eine mögliche neue Möblierung zum Vergleich. Die paarweise zusammengehörenden Fotos sind in der Bildunterschrift mit Nr. a/b gekennzeichnet und einem KI-Hinweis versehen.

Objektlage

Ellerstadt ist eine beliebte Weinbau-Gemeinde im Kreis Bad Dürkheim / der Verbandsgemeinde Wachenheim. Der Ort ist von Rebflächen umgeben und das hier angebotene Haus steht direkt am Rebenmeer. Ellerstadt, in der Rheinebene zwischen der Haardt und dem Rhein gelegen, bietet sowohl die Natur zur Erholung als auch gute Verkehrsverbindungen nach Bad Dürkheim, Ludwigshafen und Mannheim. Entfernungen zu wichtiger Infrastruktur: 250/450 m Bushaltestelle 450 m zur Sparkasse (mit Geldautomat) 550 m zur Rhein-Haardt-Bahn (13 min nach DÜW) 600 m zur Grundschule Ellerstadt (inkl. Betreuende Grundschule & Ganztagsschule) 700 m zur KiTa Ellerstadt Weiterführende Schulen: 4 km / Maxdorf: Realschule Plus / Gymnasium Im Ort gibt es einen

Bäcker, 2 Ärzte, Postfiliale, Gastronomie und Weingüter. Im ca. 3 km entfernten Fußgönheim finden Sie *Obst- und Gemüsehändler (regionale Produkte) *ALDI *Rossmann-Drogeriemarkt AUTO-Fahrzeiten (Beispiele, außerhalb Berufsverkehrszeiten): *BASF, Tor: 16 min *Mannheim HBF: 22 min

Ausstattung

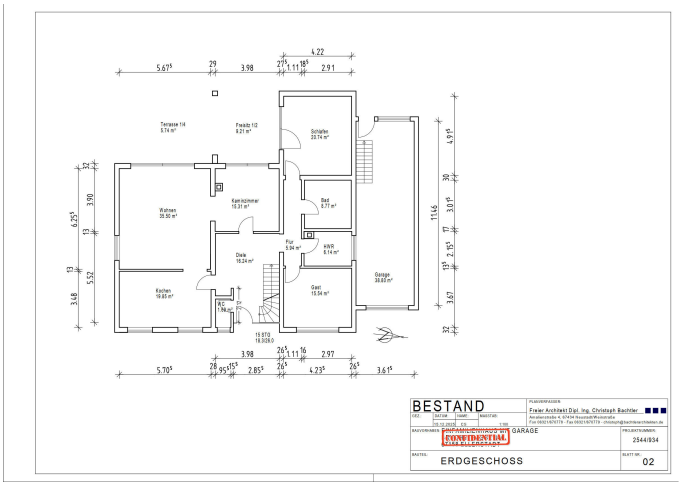
Räume veränderbar, Abstellraum, Fahrradraum, Rolladen, Gartennutzung, Wäsche- Trockenraum, Fliesenboden, Teppich, Parkett, Estrich, Dusche, Badewanne, Fenster im Bad, Bidet, Gäste WC, Einbauküche, Keller, Garage, Tiefgarage, Freiplatz, Südwest Ausrichtung

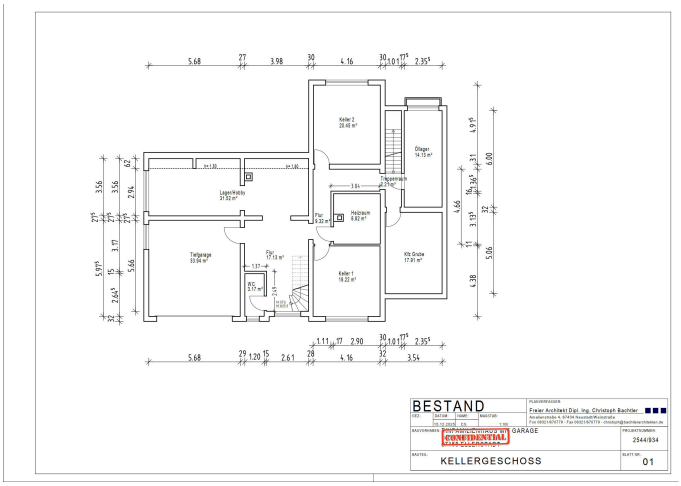
Ausstattungsbeschreibung

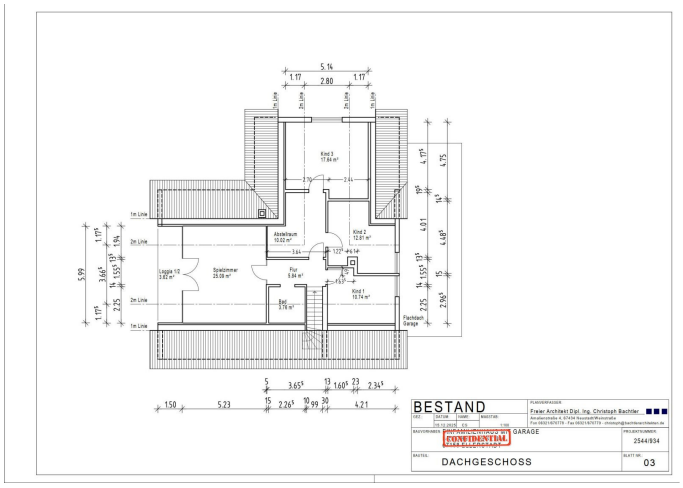
Die Größe des Hauses und sein Raumangebot auf 3 Etagen (Keller, EG, DG) sind beeindruckend. Sie erschließen sich die Immobilie am besten bei Ihrer Besichtigung, zu der Sie herzlich eingeladen sind ("ein Bild sagt mehr wie als tausend Worte" & "eine Besichtigung sagt mehr als 20 Bilder"). Die Grundrisse der 3 Ebenen finden Sie in der Anlage, die dazugehörende Wohnflächenberechnung (250 m2) nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) wird auf Wunsch nach Ihrer Kontaktaufnahme verschickt. Der Wärmeerzeuger der Öl-Brennwertheizung ist von 2017, Marke Viessmann. Die fünf kombinierten Kunststofftanks fassen zusammen 8.000 Liter Öl und erlauben (je nach individuellem Heizverhalten), 2 Winter zu heizen. Die massiv gebauten Wände des Hauses sind mit 100 mm ISOPOR von G+H isoliert (Hersteller: BASF AG). Die Holz-Isolierfenster sind durchgehend doppelt verglast. Die Terrasse ist teilüberdacht, sodass man auch bei Regen oder an kühlen Abenden den Aufenthalt im Freien genießen kann. Dieser Freisitz und die nicht überdachte Terrasse haben zusammen 41 m2 (die mit einem festgelegten Prozentsatz in die Wohnflächenberechnung einfließen). Im nordwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine weitere 48m2-Garage, die sowohl vom Feldweg her erreichbar, als auch vom Hof aus befahrbar ist. Internet-Geschwindigkeit: 100 MBit/s, Quelle: Verivox-Internet-Vergleich 08.03.26. Ein Glasfaseranschluss liegt außerhalb neben der Tiefgarage an der Südseite und kann bei Beauftragung sofort installiert werden.

Sonstige Angaben

Bitte sprechen Sie mich an für Ihren individuellen Besichtigungstermin, wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme (bitte auch Telefonnummer nennen). Erreichbarkeit: MO - FR 9 - 19 Uhr / SA 9 - 14 Uhr Die Immobilienagentur Wolfgang Keiper hat einen qualifizierten Alleinauftrag für diese Immobilie. Hinweis zu den Außenaufnahmen: Zur Darstellung der Immobilie werden teilweise Luftbildaufnahmen verwendet. Nachbargrundstücke und fremde Gebäude sind – soweit sichtbar – bewusst unkenntlich dargestellt. Die Aufnahmen erfolgen unter Beachtung der geltenden Datenschutz- und Luftverkehrsvorschriften. Die technischen Informationen zu dem Haus sowie den Energieausweis hat die Immobilienagentur Wolfgang Keiper von den Eigentümern erhalten.






BESTAND
GARAGE
DACHGESCHOSS
03














KI-Visualisierung – möglicher modernisierter Zustand




KI-Visualisierung – möglicher modernisierter Zustand




KI-Visualisierung – möglicher modernisierter Zustand






KI-Visualisierung – möglicher modernisierter Zustand




KI-Visualisierung – möglicher modernisierter Zustand








KI-Visualisierung – möglicher modernisierter Zustand


KI-Visualisierung – möglicher modernisierter Zustand







