

Elibella Immobilien
Inh. Michael Ecer
Melitta-Bentz-Str. 15
74912 Kirchardt

www.elibella-immobilien.de
info@elibella-immobilien.de

Ruhige Oase zum Wohlfühlen: Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Dorflage!

Objekt-Nr: 26111



Adresse:
Klaragasse 6, 67245 Lambsheim

Anbieter:
Michael Ecer

Elibella Immobilien
Melitta-Bentz-Str. 15
74912 Kirchardt
Web: elibella-immobilien.de
Mail: info@elibella-immobilien.de

Objektdetails

Kaufpreis:	230.000€	**Zimmer:**	4
Wohnfläche:	91m²	**Haustyp:**	Einfamilienhaus
Etagen:	2	**Grundstück:**	70m²
Bezugsfrei:	ab sofort	**Schlafzimmer:**	2
Nutzfläche:	40m²	**Baujahr:**	1955
Badezimmer:	1	**Heizungsart:**	Gas
Modernisierung:	2018	**Ausstattung:**	Gehoben

Kosten

Kaufpreis: 230.000€

Anfallende Provision für Käufer: 2,38% (inkl. 19% MwSt.)

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Einfamilienhaus vereint ein gemütliches Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet eine attraktive Alternative zur klassischen Eigentumswohnung. Besonders hervorzuheben ist der uneinsehbare, liebevoll gestaltete Innenhof, der einen geschützten Außenbereich ohne den Pflegeaufwand eines klassischen Gartens bietet. Ergänzt wird dieser durch eine sonnige Terrasse im Obergeschoss, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der Eingangsbereich mit praktischen Stauraummöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie über den geschmackvoll gestalteten Innenhof zum Wasch- und Trockenraum sowie zu einem zusätzlichen Abstellraum.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer einladenden Wohndiele und bietet darüber hinaus ein ruhiges Schlafzimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer mit modernem Kaminofen. Ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich – hier stehen Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen. Der Kaminofen ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein helles und freundliches Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Kinder- oder Esszimmer nutzen lässt, sowie eine hochwertig und geschmackvoll ausgestattete Wohnküche mit Sitzgelegenheit. Die vorhandene Einbauküche ist ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten. Von der Wohnküche aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Etage.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert. Bereits ab 2007 wurden wesentliche Bereiche der Haustechnik und Innenausstattung vollständig erneuert. Weitere Maßnahmen umfassten unter anderem den Einbau neuer Isolierglasfenster im Jahr 2008, die Neugestaltung des Innenhofs im Jahr 2014, die Fassadensanierung im Jahr 2016 sowie die Erneuerung der Türen und Teile der Dacheindeckung im Jahr 2018.

Das Ergebnis ist ein äußerst gepflegtes Einfamilienhaus, bei dem sich die kontinuierliche Instandhaltung und die durchgeführten Modernisierungen deutlich widerspiegeln. Hier erwartet Sie ein charmantes Zuhause mit individuellem Charakter, durchdachter Raumaufteilung und besonderen Außenbereichen.

Ausstattung

- Eckwanne mit Whirpool
- Große Dusche
- Große Einbauküche inkl. E-Geräte
- Kaminoffen

Lage



Das Objekt befindet sich in zentraler Lage im historischen Ortskern der Ortsgemeinde Lambsheim. Die Gemeinde bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die bequem erreichbar sind.

Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Sowohl die umliegenden Städte als auch die regionalen Verkehrsachsen sind gut erreichbar. Der Bahnhof Lambsheim befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Bilder


Hauseingang



Einbauküche inkl. E-Geräte



Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche



Kamin (Im Kaufpreis enthalten)

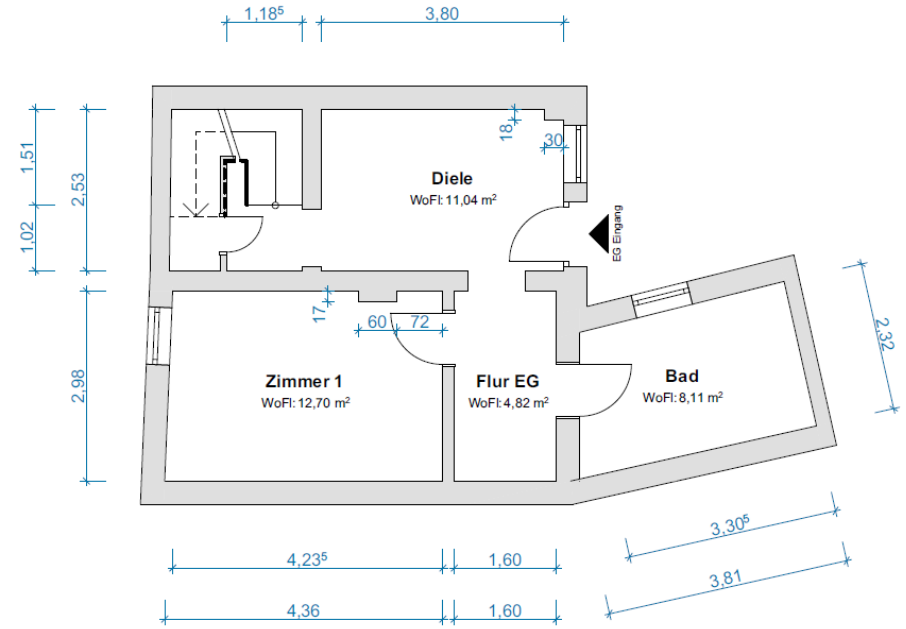


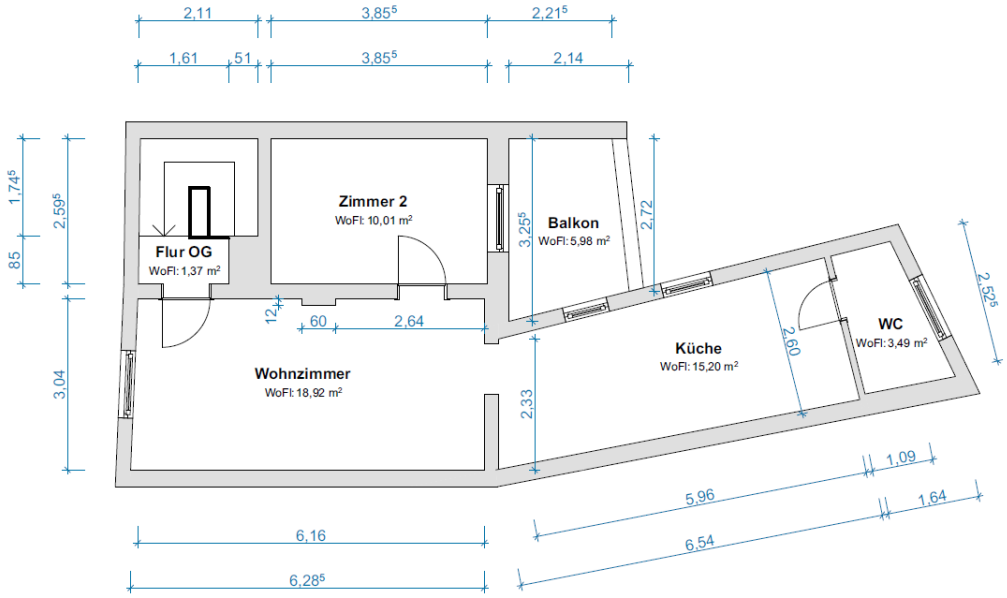
Kinderzimmer



Wohnzimmer

Grundrisse





Sonstiges

Besichtigungstermin nach Absprache möglich. Schreiben Sie Uns am besten eine E-Mail mit möglichen Terminwünschen.

Gerne helfen wir Sie einen geeigneten Finanzierungspartner zu finden.

Alle Angaben zum Objekt erhielten wir vom Verkäufer. Hierfür übernehmen wir keinerlei Gewähr.

Manche Immobilien lassen sich nicht allein durch Bilder und Worte beschreiben – man muss sie persönlich erleben.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Objekt bei einer Besichtigung kennenzulernen, und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.