

Lautersheim

# Mehr als vier Wände – ein Zuhause für gemeinsame Lebensgeschichten

Objektnummer: 26145287



**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 574 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26145287               |
| Wohnfläche   | ca. 145 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach               |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1979                   |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 249.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Fertigteile                                                                        |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin,<br>Einbauküche                                                    |

**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 391.66 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1979           |

Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim

## Die Immobilie



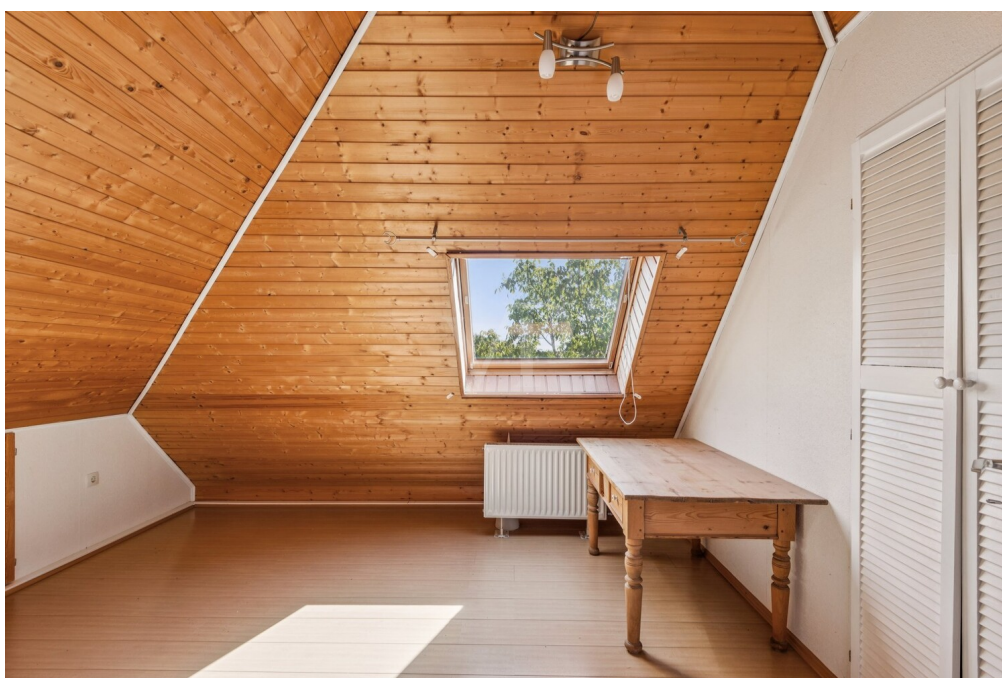
Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim

## Die Immobilie



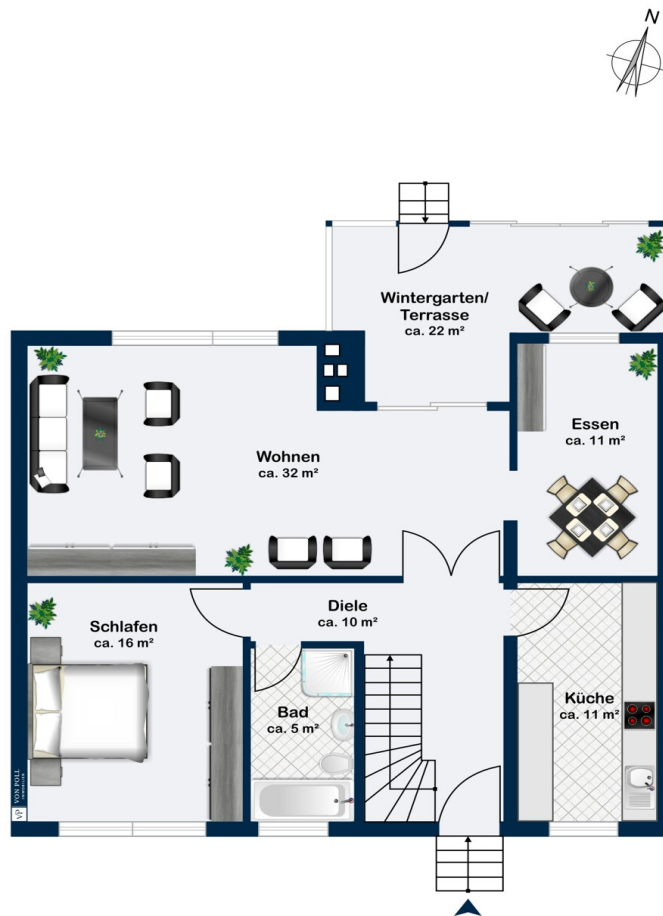
**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

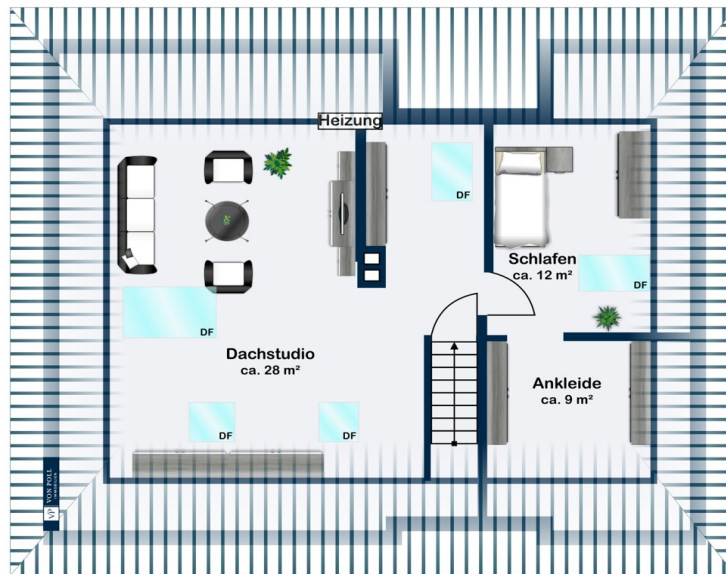
## Die Immobilie

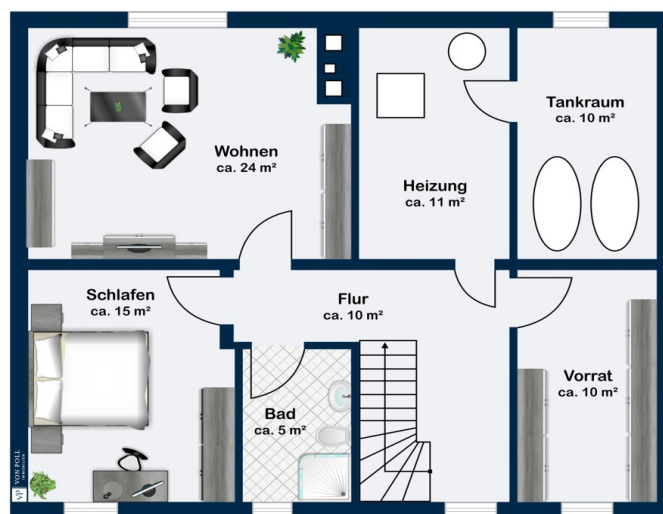


Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht masstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Familien viel Platz zum Leben, Entfalten und Wohlfühlen. In angenehm ruhiger Lage direkt am Feldrand, auf einem ca. 574 m<sup>2</sup> großen Grundstück, verbindet die Immobilie ein familiengerechtes Raumangebot mit einem schönen Grundstück, viel Privatsphäre und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1979 als Fertighaus der Firma Nordhaus errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 145m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hinzu kommen weitere ca. 37m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken nutzbare Flächen und Räume, die das großzügige Platzangebot sinnvoll ergänzen – ideale Voraussetzungen für Familien, die naturnah wohnen möchten und dennoch Wert auf ein eigenes Zuhause mit vielseitigen Rückzugsmöglichkeiten legen.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Besonders einladend präsentiert sich das große Wohnzimmer mit seinem Panoramafenster, das für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick sorgt. Ein Holzkaminofen schafft in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den Wintergarten und weiter in den Garten, sodass Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden sind. Gerade für Familien mit Kindern bietet das Grundstück viel Raum für gemeinsame Zeit im Freien, zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen.

Zusätzlichen Platz bietet das 1995/1996 ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 45 m<sup>2</sup> Fläche. Hier befinden sich ein großzügiges Dachstudio sowie ein separates Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer beziehungsweise praktischem Einbauschränk. Ob als eigener Bereich für ältere Kinder, Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort – die Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse anpassen.

Auch das Kellergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses deutlich. Neben den klassischen Keller- und Nebenflächen stehen hier ein weiteres Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein gemütliches Kaminzimmer zur Verfügung. Besonderes Highlight ist der funktionsfähige Kachelofen, der diesem Raum einen ganz eigenen Charakter verleiht. Damit bietet auch diese Ebene interessante Möglichkeiten für Gäste, Hobby, Freizeit oder das Familienleben.

Der Außenbereich ergänzt das vielseitige Gesamtangebot. Neben dem Garten stehen ein Holzgartenhaus und eine Regenwasserzisterne zur Verfügung. Für Fahrzeuge gibt es eine Doppelgarage sowie zwei weitere Pkw-Stellplätze davor – praktisch für einen Haushalt mit mehreren Fahrzeugen oder für Besucher.

Das Haus bietet eine solide Grundlage für Käufer, die großzügiges Wohnen, eine ruhige Feldrandlage und ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen.

Die Immobilie wird über eine regelmäßig gewartete und gepflegte Ölzentralheizung aus dem Baujahr zuverlässig beheizt und das Warmwasser wird über Solarpaneele zusätzlich unterstützt. Um es dennoch an heutige energetische und technische Standards anzupassen, sind weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Hier eröffnet sich zugleich die Möglichkeit, Ausstattung, Technik und energetisches Konzept nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und Schritt für Schritt in ein modernes und individuelles Familienzuhaus zu verwandeln.

Mit seinem großzügigen Raumangebot, den vielseitig nutzbaren Flächen, dem Garten, den gemütlichen Kaminbereichen und insbesondere der direkten Feldrandlage bietet dieses Haus beste Voraussetzungen für Familien, die sich ein Zuhause mit viel Platz und persönlichem Gestaltungsspielraum wünschen.

**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

## Ausstattung und Details

- Einfamilien-Fertighaus von der Firma Nordhaus
- ruhige und direkte Feldrandlage
- schön angelegter Garten mit Gartenhaus und Regenwasserzisterne
- viele zusätzliche Nutz- und Nebenflächen
- 1995/1996 Dachgeschoss ausgebaut
- zwei zu Wohnzwecken nutzbare Zimmer und zweites Badezimmer im Kellergeschoss
- Ölzentralheizung mit 2.000-Liter-Tank und solarunterstützte Warmwasseraufbereitung
- Kachelofen im Kellergeschoss und Holzofen im Wohnzimmer
- Doppelgarage und zwei weitere freie PKW-Stellplätze davor
- Glasfaser liegt bereits im Haus

**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

## Alles zum Standort

Lautersheim ist eine idyllische Ortsgemeinde im Donnersbergkreis in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Göllheim. Mit rund 650 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige, naturnahe Wohnlage im Göllheimer Hügelland und verbindet ländliche Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Besonders für Familien ist Lautersheim ein attraktiver Wohnort. Die Gemeinde verfügt über einen modernen Kindergarten mit Ganztagsbetreuung sowie Betreuungsplätzen für Kinder unter zwei Jahren. Grundschulen, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich im nur wenige Minuten entfernten Göllheim.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht kurze Wege zu den Autobahnen A63, A6 und A61. Dadurch sind die Städte Kaiserslautern, Worms, Grünstadt sowie die Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main bequem erreichbar – ein großer Vorteil für Berufspendler.

Die reizvolle Landschaft rund um Lautersheim lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Familien von einer sicheren, überschaubaren Dorfgemeinschaft, einem aktiven Vereinsleben und einer hohen Wohnqualität. Die ruhige Ortslage sowie der weite Panoramablick bis zur Haardt und bei klarer Sicht sogar bis zum Odenwald machen Lautersheim zu einem besonders lebenswerten Wohnstandort.

**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26145287 - 67308 Lautersheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

**Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0**

**E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**