



SORNBERGER
IMMOBILIEN



| EINFAMILIENHAUS | 67716 HELTERSBERG |

KAUFPREIS: 319.000,00 €

**FREISTEHENDES, SANIERTES EINFAMILIENHAUS MIT SCHÖNER
RAUMAUFTEILUNG, GARTEN, DACTERRASSE IN SÜDWEST-LAGE
& 2 STELLPLÄTZE IN 67716 HELTERSBERG (SÜDWESTPFALZ)**

Immobilien Sornberger
Juliane Sornberger
Geschäftsführerin

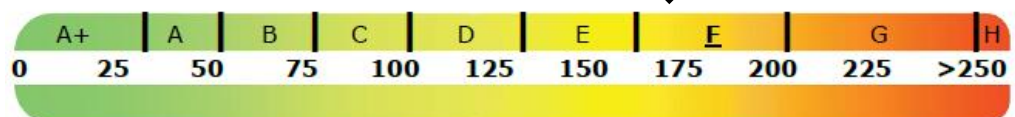
Gewerbering 2
67691 Hochspeyer
Mobil: 0176 355 989 44

E-Mail:
info@immobilien-sornberger.de
Web: www.immobilien-sornberger.de



Daten

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Befeuerung | Gas-Heizung / Fußbodenheizung |
| Heizungsart | Erdgas |
| Wohnfläche | ca. 140,00 m ² |
| Nutzfläche | ca. 80,00 m ² / Kellergeschoss |
| Anzahl Zimmer | 6 |
| Anzahl Badezimmer | 1 Tageslicht-Vollbad EG + WC im OG |
| Grundstücksgröße | ca. 216 m ² Gebäude- und Freifläche |
| Straße | Flurstraße |
| Hausnummer | 1 |
| PLZ | 67716 |
| Ort | Heltersberg, Kreis Südwestpfalz |
| Kaufpreis | 319.000,00 € |
| <u>Provision:</u> | <u>1,95% vom Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer</u> <i>Der Verkäufer & Käufer trägt jeweils die Courtage in Höhe von 1,95% einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit 19% - errechnet vom notariellen Kaufpreis. Die jeweilige Provision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Verhandlungen & Konversationen sind ausschließlich über unsere Agentur zu führen. Siehe Sonstiges!</i> |
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Baujahr | ca. 1936 (nicht genau bekannt) |
| Zustand | Gepflegt, modernisiert, saniert |
| Energieausweis | Energieausweis vom 09.03.2023 / gültig bis: 08.03.2033 |
| Baujahr Gebäude / Heiztechnik | 1936 / 2023 |
| Endenergiebedarf | 166,9 kWh/(m ² *a) |
| Primärenergiebedarf | 196,4 kWh/(m ² *a) |
| Energieeffizienzklasse | F |
| wesentlicher Energieträger | Erdgas |





Objektbeschreibung

Bei dem gemütlichen Einfamilienhaus handelt es sich um eine großzügige und neuwertige Immobilie. Das Einfamilienhaus wurde ungefähr um 1936 erbaut und im Laufe der Zeit mit einem Anbau erweitert. Die Immobilie wird derzeit vom jetzigen Eigentümer liebevoll, zeitgemäß und umfangreich saniert. Die genauen Maßnahmen zur Sanierung können Sie unter dem Punkt Ausstattung entnehmen. Die Immobilie befindet sich daher aktuell im Rohbau-Zustand und zur besseren Vorstellung, haben wir Musterbilder hinzugefügt, welche lediglich als Vorschläge und zur besseren Vorstellung dienen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den geräumigen Flur und erreichen fast alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Zur linken Seite befindet sich ein Zimmer, welches sich ideal als Büro eignet, angrenzend an das Arbeitszimmer erreichen Sie ein großzügiges Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Handwaschbecken sowie WC.

Zur rechten Seite hin wurde das Haus in den 60er Jahren durch einen Anbau erweitert. Dieser ca. 30 qm große Raum bietet sich als helles, gemütliches Wohnzimmer an - mit Blick ins Grüne und auch Zugang zum schönen überschaubaren Garten. Hier lässt es sich gemeinsam mit Freunden und Familie feiern und das Essen genießen. Angrenzend zum Wohnraum befindet sich die offene und sehr großzügige Küche, die zusätzlich viel Platz für einen tollen und lichtdurchfluteten Essbereich bietet.

Über eine modern aufbereitete Podest-Treppe aus Holz aus den früheren Jahren erreichen Sie das Obergeschoss. Neben dem geräumigen Eltern-Schlafzimmer zählen noch 3 weitere Schlafzimmer. In der Nähe der Schlafräume befindet sich ein helles WC mit Fenster, sodass man nicht zwingend das Bad im Erdgeschoss nutzen muss. Von den insgesamt 4 Schlafzimmern im Obergeschoss bietet ein (Eltern-)Schlafzimmer einen Zugang zur Dachterrasse in Südwestlage. Hier können Sie ihren Feierabend genießen oder vor dem Schlafen gehen einfach mal vom Alltagsstress entspannen.

Zusätzlich ist die Immobilie noch unterkellert, dort finden Sie insgesamt 4 Kellerräume mit viel Platz zum Lagern und Verstauen von Weihnachtssachen und sonstigen Dingen oder ggf. lässt sich der Kellerraum unter dem Anbau auch ideal als einen Weinkeller nutzen.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss mittels einer neuen Gastherme (Brennwertgerät) inkl. Warmwasserbereitung des Herstellers Viessmann von 2023. Die Heiztechnik sowie die ausgewählten Materialien lassen die Immobilie modern und zeitlos wirken und bietet eine gehobene Wohnqualität mit vielen Räumen. Die Immobilie ist nach Fertigstellung direkt bezugsfertig und ideal für eine Familie mit mehreren Kindern.

Das Highlight der Immobilie liegt darin, dass Sie als Käufer noch die Möglichkeiten haben, bei der Fertigstellung und somit bei der Auswahl der Materialien für Böden, Türen und ggf. bei Maler- und Fassadenarbeiten noch mitzuwirken und das Haus nach Ihren Wünschen gestalten zu können.

Das Wohnhaus wurde ca. 1936 erbaut und ist ein Sandsteinhaus, daher weist der Keller Feuchtigkeitsmerkmale auf, die aufgrund des Mauerwerks aber keinen Mangel darstellen.



Lage

Die Immobilie befindet sich in Heltersberg nahe dem Ortszentrum in einer ruhigen Seitenstraße, die an die Hauptstraße angrenzt. In direkter fußläufiger Nähe befinden sich Banken, die Grundschule und das Gemeindezentrum sowie eine Metzgerei.

Heltersberg ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben an, innerhalb derer sie gemessen an der Einwohnerzahl die zweitgrößte und gemessen an der Fläche die größte Ortsgemeinde darstellt.

Die Gemeinde ist ausschließlich indirekt durch überregionale Verkehrswege erschlossen: Im Westen tangiert die von Kaiserslautern nach Pirmasens führende Bundesstraße 270 das Ortsgebiet. Einige Kilometer weiter westlich führt die einspurige Bundesautobahn 62 von Pirmasens über Landstuhl nach Trier.

Im Ort existiert die Holzland-Grundschule Heltersberg. Nächstgelegene weiterführende Schule ist die Daniel-Theysohn IGS in Waldfishbach-Burgalben. Im Ort gibt es auch ein Schwimmbad, eine Bäckerei und das Unternehmen "Hager Group" sowie weitere kleine Betriebe.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Waldfishbach-Burgalben und sind am besten mit dem Auto zu erreichen.

Ausstattung:

- * Sandsteinhaus, BJ ca. 1936
- * freistehendes Einfamilienhaus mit schöner Dachterrasse
- * Anbau aus den 60er Jahren
- * Wohnfläche ca. 140 qm
- * 1 Schlaf- o. Arbeitszimmer im EG
- * großes Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
- * 4 Schlafzimmer im Obergeschoss - davon 1 Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- * offener Koch- / Essbereich
- * schöne Holz-Podest-Treppe
- * Grundstücksgröße ca. 216 qm
- * gut erhaltenes Satteldach (Wohnhaus)
- * 2 Stellplätze am Haus
- * Garten
- * voll unterkellert
- * 4 Kellerräume
- * Speicher

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden in 2023 vorgenommen:

- * neue Gas-Therme von Viessmann
- * inkl. Warmwasser-Speicher
- * Fußbodenheizung im EG und OG
- * Kunststofffenster, 2-fach verglast
- * Dämmung der Geschosdecke, 20 cm
- * Dachschrägen gedämmt, 20cm
- * Dämmmaterial: ISOVER, Mineralwolle
- * neues Flachdach (Anbau)
- * neue Eingangstür
- * modernes Tageslichtbad mit Wanne + Dusche, Waschbecken und Toilette (EG)
- * WC mit Tageslichtbad (OG)
- * Dachterrasse
- * Anlegen des Gartens / der Außenanlage
- * neue Böden (Bodenbelag n. Abspr.)
- * neue Innentüren (weiß oder n. Abspr.)
- * neue Elektrik inkl. Sicherungskasten
- * neue Wasserleitungen
- * Maler- und Verputzarbeiten
- * Grundrissveränderung:
- * neue und sehr schöne Raumaufteilung
- * helle Wohnräume



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Sonstiges:

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Absprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Sie erreichen uns von Montag bis Samstag ab 10.00 Uhr.

Der Energiebedarfsausweis liegt zur Besichtigung vor und befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Zur Provision:

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit mündlich (telefonisch) oder vor Ort (Besichtigung) oder in Textform, z. B. über die Online-Anfrage via Objekt-Exposé zustande.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) zu jeweils 1,95 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien Sornberger erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen

Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht und stammen vom Eigentümer. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr.

DATENSCHUTZ:

Innerhalb dieser Internetpräsenz besteht die Möglichkeit uns personenbezogene Daten zu übermitteln. Dies sind Informationen die genutzt werden können um Ihre Identität zu erfahren. Darunter fallen Informationen wie Ihr Name, Adresse, Postanschrift, Telefonnummer, E-Mail, Adresse. Hinsichtlich Ihrer personenbezogenen Daten weisen wir gemäß §33 BDSG darauf hin, dass diese nach Maßgabe der anwendbaren Datenschutzbestimmungen gespeichert und/oder übertragen werden. Im Übrigen werden personenbezogene Daten absolut vertraulich behandelt und nur mit gesonderter Zustimmung an Dritte weitergeleitet. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Datenschutz in offenen Netzen wie dem Internet nach dem derzeitigen Stand der Technik nicht vollständig gewährleistet werden kann.



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Objektaufnahmen

Eingangsbereich / Badezimmer:



Flur EG



<- Arbeitszimmer

Bad

Musterbild, Flur-EG



Badezimmer, EG

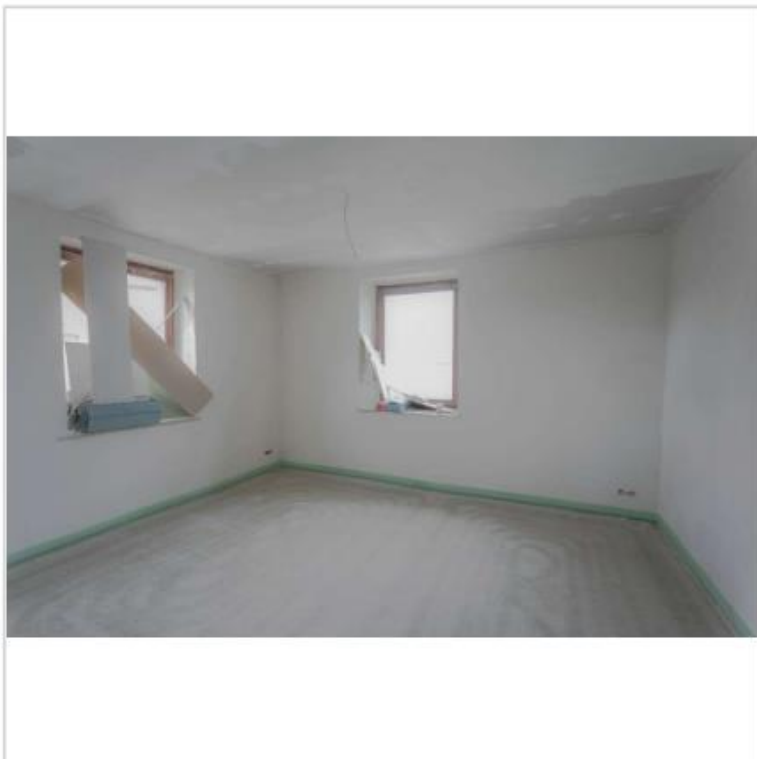


Musterbild Bad, EG



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Objektaufnahmen:

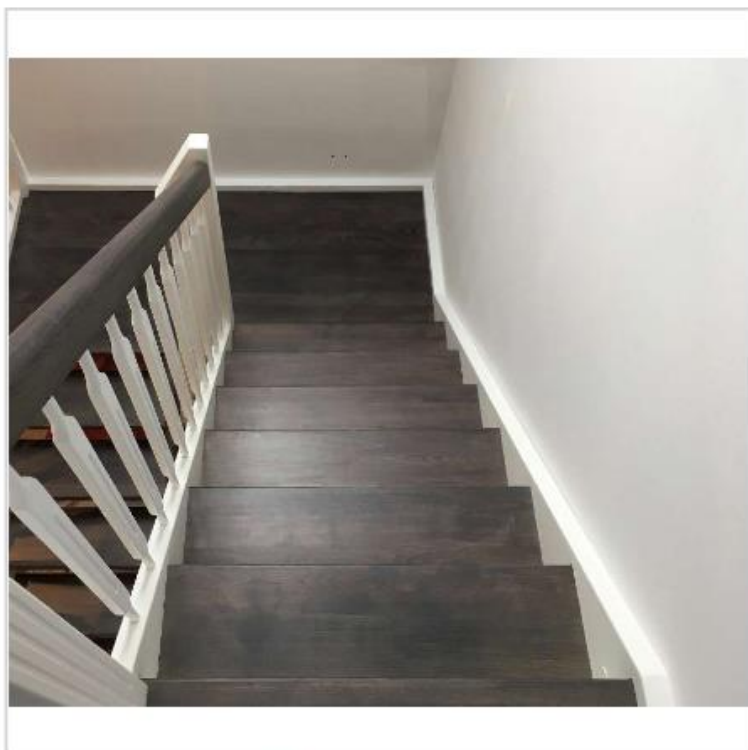


Arbeitszimmer / Büro, EG

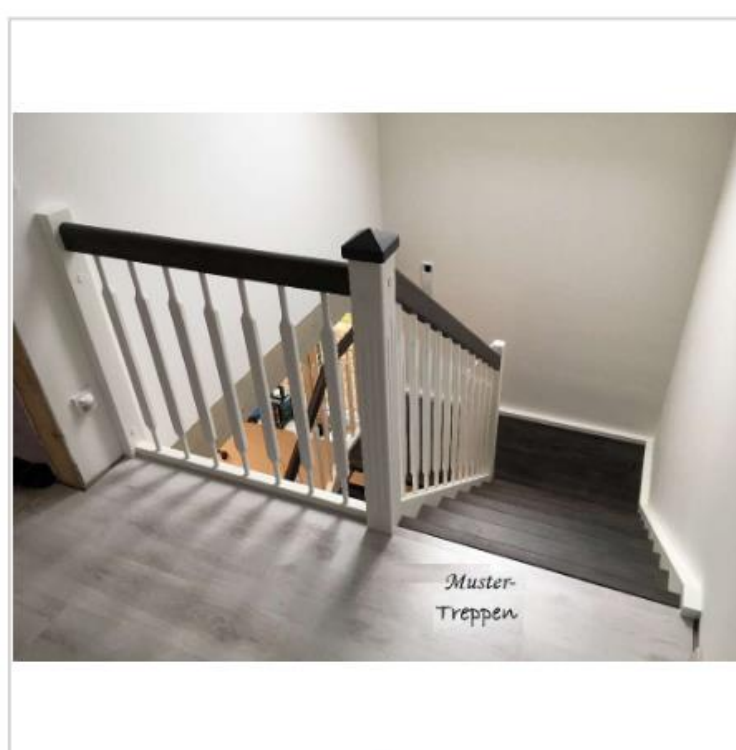


Musterbild Büro, EG

Musterbilder zum Treppenhaus:



Muster Podesttreppe



Muster Podesttreppe

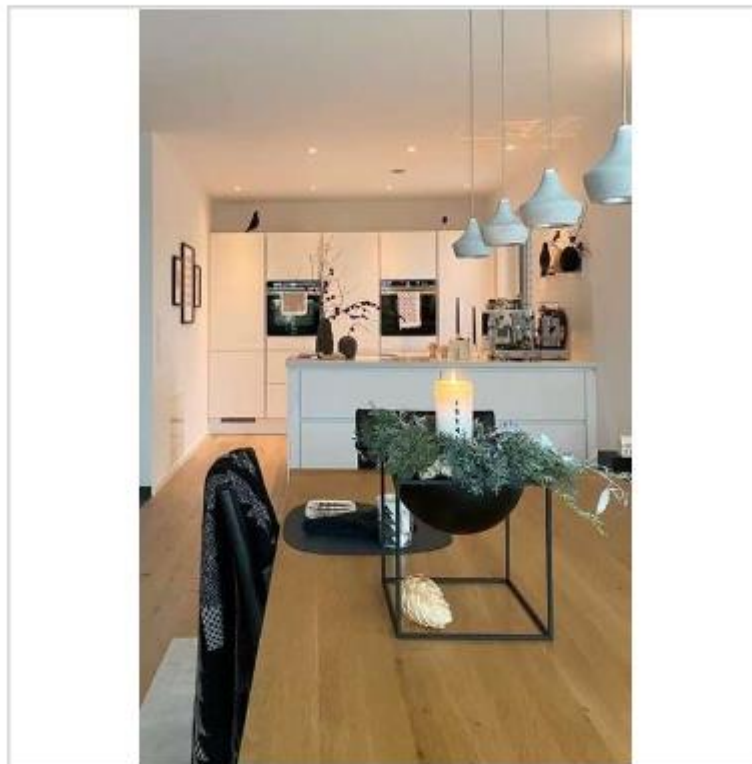


Objektaufnahmen: Offener Koch- / Essbereich

SORNBERGER
IMMOBILIEN



Küche ohne EBK mit Essbereich



Musterbild 1, Küche+Essbereich

- Verkauf der Immobilie erfolgt ohne eine Einbauküche und Möblierung -



Musterbild 2, Küche-Essbereich



Musterbild Essbereich



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Objektaufnahmen Anbau:

Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten



Anbau, Wohnzimmer



Anbau Wohnzimmer



Musterbild, Anbau-Wohnzimmer



Musterbild 2, Anbau-Wohnzimmer



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Objektaufnahmen:

Obergeschoss



Flur OG



Musterbild Flur, OG



Zimmer 1, links



Musterbild, Kind 1, links



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Weitere Objektaufnahmen:

Obergeschoss



Kind 2, Zimmer links



Musterbild Kind 2, links



WC im OG



Musterbild WC, OG



Objektaufnahmen:

Obergeschoss



Schlafz. Eltern + Dachterrasse

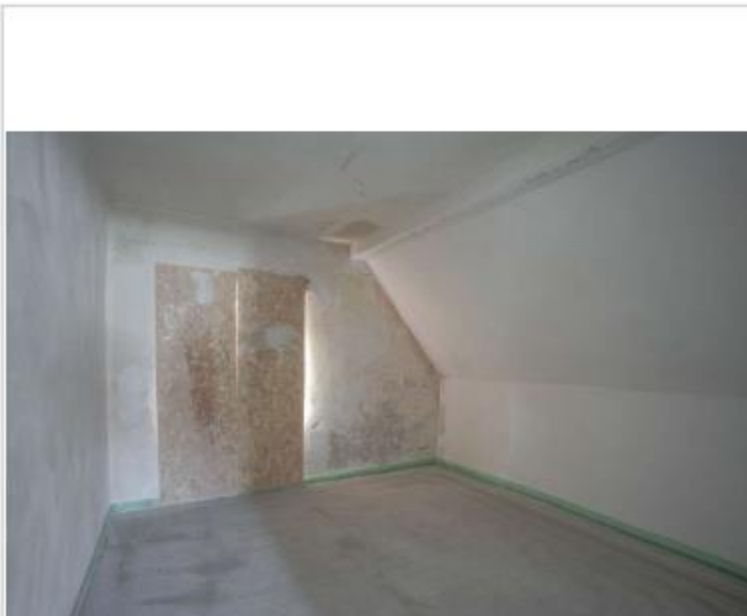


Musterbild Elternschlafzimmer

Das Flachdach ist auch gleichzeitig die Dachterrasse in Südwestlage. Von insgesamt 4 Schlafzimmer, bietet nur dieses Zimmer den Zugang zur Terrasse.

Ideal als Eltern-Schlafzimmer, denn die Terrasse bietet viele Möglichkeiten vor dem Schlafen gehen, sich zu erholen, entspannen oder sich im Sommer einfach in die Sonne zu legen oder am Morgen einfach mal das Frühstück genießen.

Direkt neben dem Schlafzimmer bietet sich ein weiteres Zimmer als Ankleidezimmer an. Hier bleiben keine Wünsche offen. (Dachterrasse ist ein Musterbild)



Ankleidezimmer



Musterbild, Ankleidezimmer

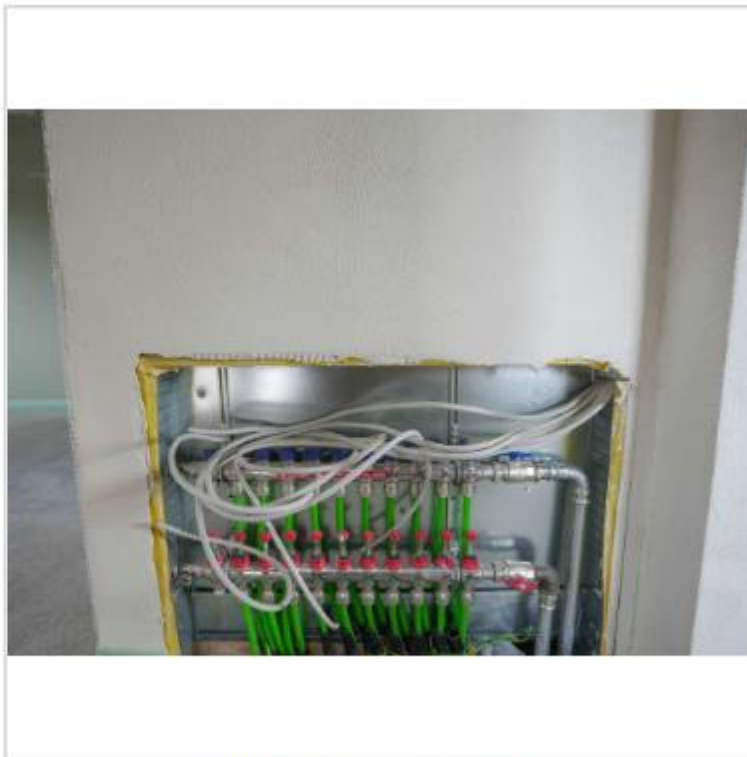


Objektaufnahmen:

Die Haustechnik im Kellergeschoss:



Brennwerttherme Viessmann 2023



Verteilung Fußbodenheizung EG



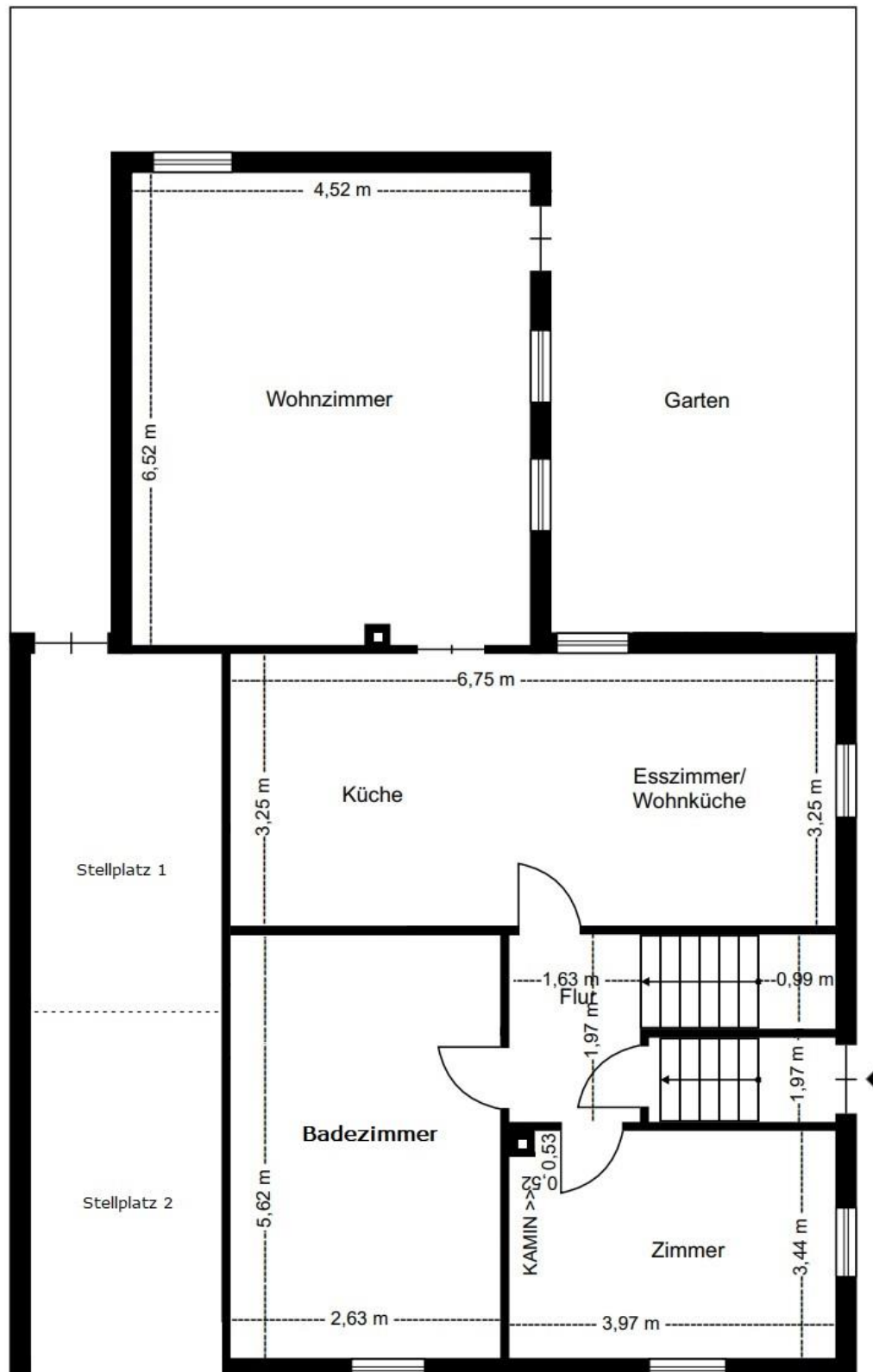
Verteilung Fußbodenheizung OG



Elektrik

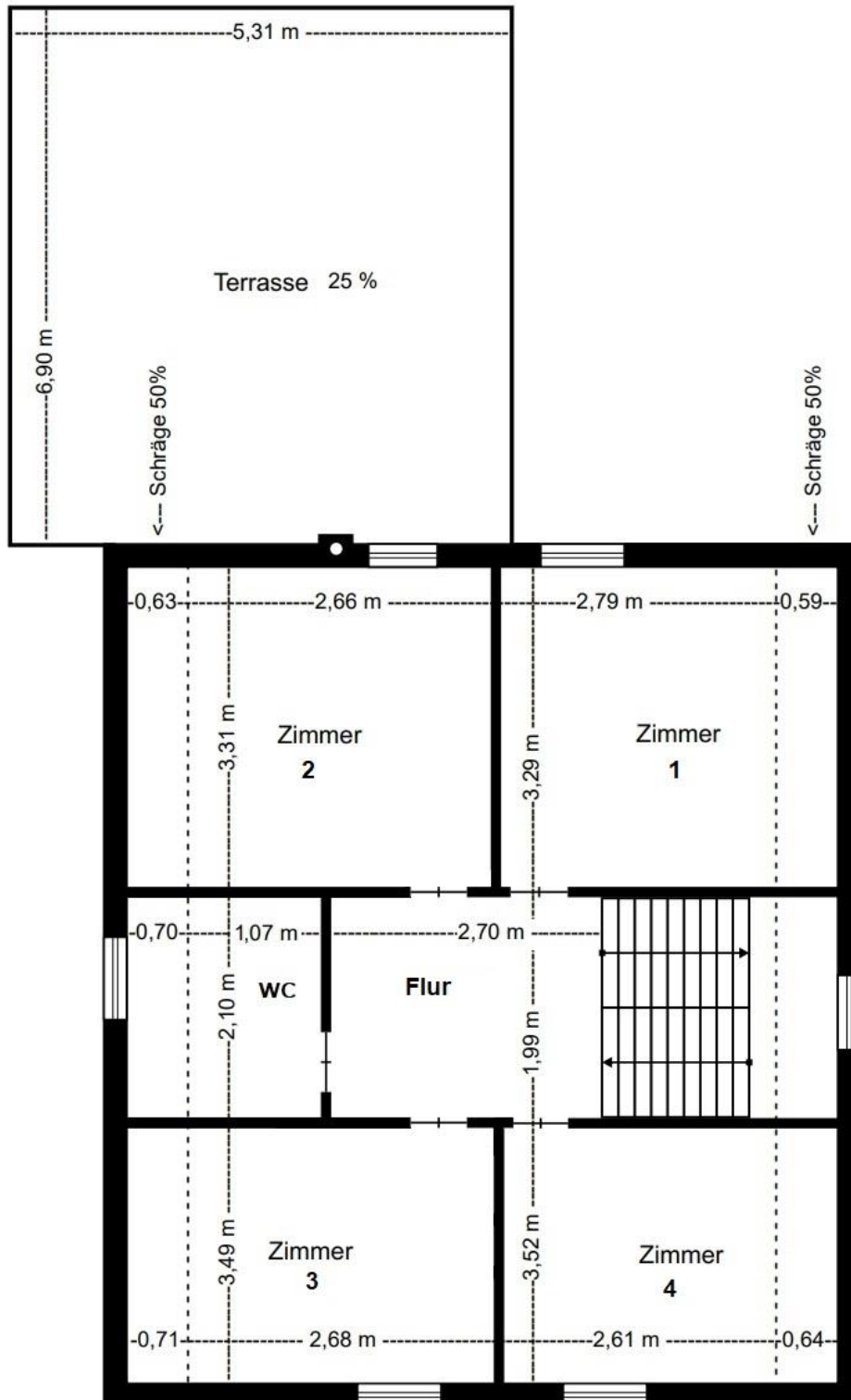


Grundriss EG:





Grundrisse OG:





Wohnflächenberechnung:

(Nach der Wohnflächenberechnung WoFIV)

Bezeichnung der Wohnung: (Geschoss, Lage) Erdgeschoss

| Raumbezeichnung | Grundfläche ohne Abzugsfläche (m x m = m ²) | - Abzugsfläche (m x m = m ²) | = Ermittelte Grundfläche (m ²) |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Diele | 1,97 x 0,99 | ----- | 1,95 |
| Flur | 1,97 x 1,63 | ----- | 3,21 |
| Küche / Essbereich | 6,75 x 3,25 | ----- | 21,94 |
| Wohnzimmer | 6,52 x 4,52 | Kamin: 0,50 x 0,52 = 0,26 | 29,21 |
| Badezimmer | 5,62 x 2,63 | ----- | 14,78 |
| Arbeitszimmer | 3,97 x 3,44 | Kamin: 0,53 x 0,52 = 0,28 | 13,38 |
| Anrechenbare Wohnfläche: | | | 84,47 |

Bezeichnung der Wohnung: (Geschoss, Lage) Obergeschoss

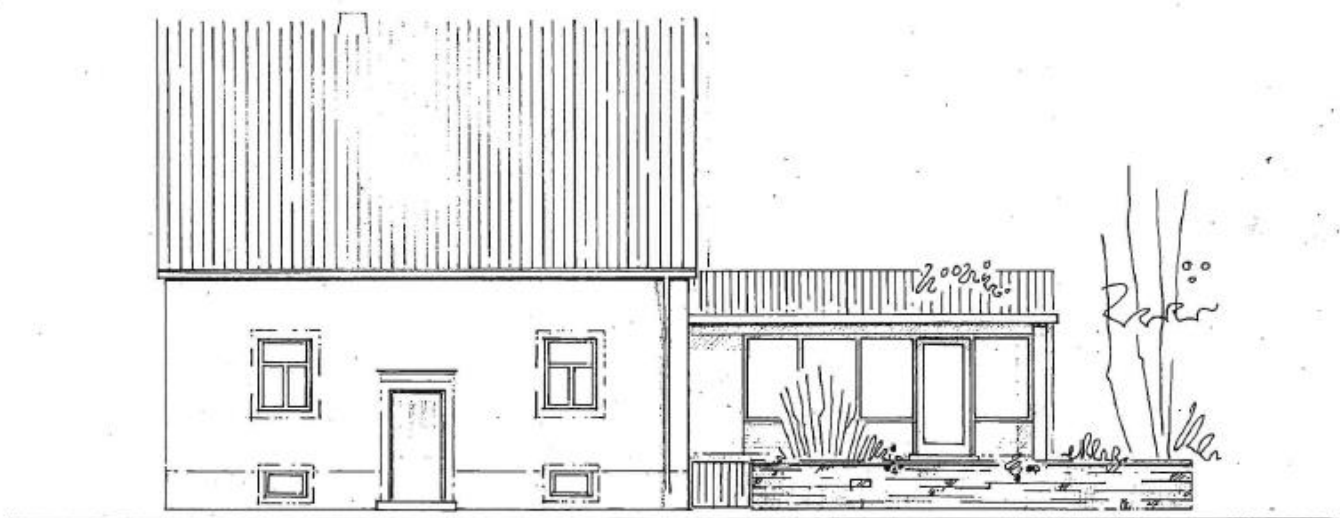
| Raumbezeichnung | Grundfläche ohne Abzugsfläche (m x m = m ²) | + Dachschräge (m x m = m ²) | = Ermittelte Grundfläche (m ²) |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Flur | 1,99 x 1,10 | ----- | 2,19 |
| Zimmer 1 | 3,29 x 2,79 | Schräge 50% 3,29 x 0,59 = 0,97 | 10,15 |
| Zimmer 2 | 3,31 x 2,66 | Schräge 50% 3,31 x 0,63 = 1,04 | 9,84 |
| WC | 2,67 x 2,10 | Schräge 50% 2,10 x 0,70 = 0,73 | 6,30 |
| Zimmer 3 | 2,68 x 3,52 | Schräge 50% 3,52 x 0,64 = 1,13 | 10,56 |
| Zimmer 4 | 2,61 x 3,52 | Schräge 50% 3,49 x 0,71 = 1,24 | 10,43 |
| Terrasse 25% | 6,90 x 5,31 | - Kamin: 0,60 x 0,53 = 0,32 | 8,84 |
| Anrechenbare Wohnfläche: | | | 58,31 |

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche EG + OG: | 142,78 m ² |
|---------------------|-----------------------|



PLÄNE / AUSSENANSICHTEN:

Erweiterung des Wohnhauses
von Herrn Helmut Seibert in Heltersberg, Fleustra. 1

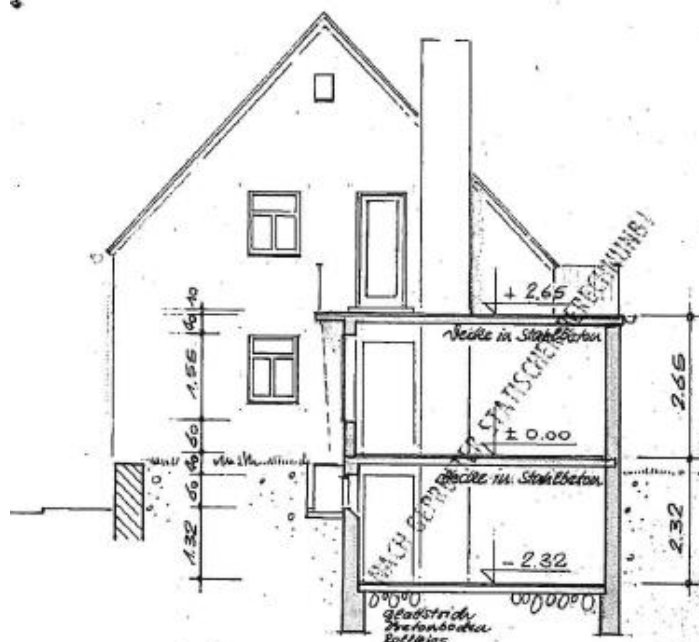


Ausicht von der Fleustraße Mast = 1:100

Baupolizeilich geprüft:
Firma von, der 27. Sep. 1961
KREISBAUAMT



Ausicht Giebelseite

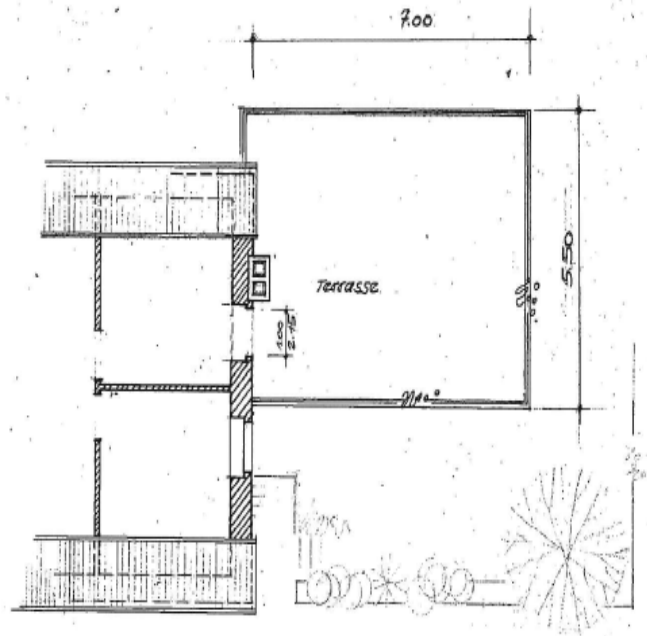
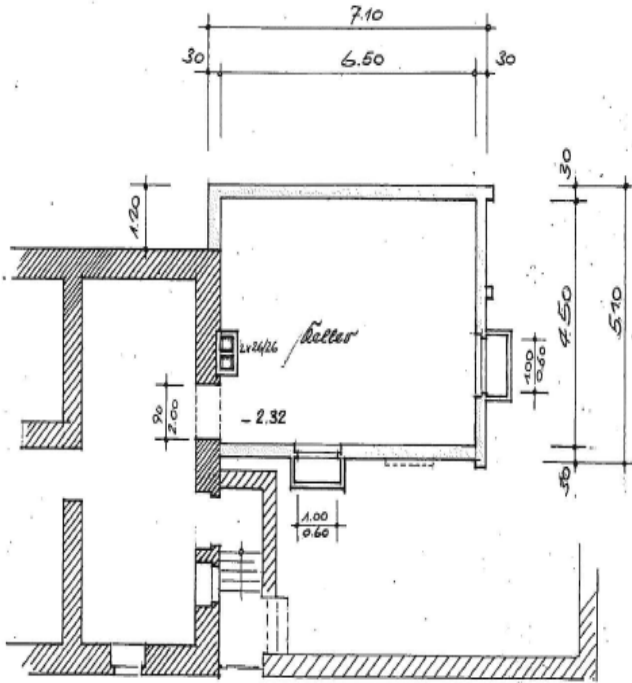


Querschnitt Mast = 1:100



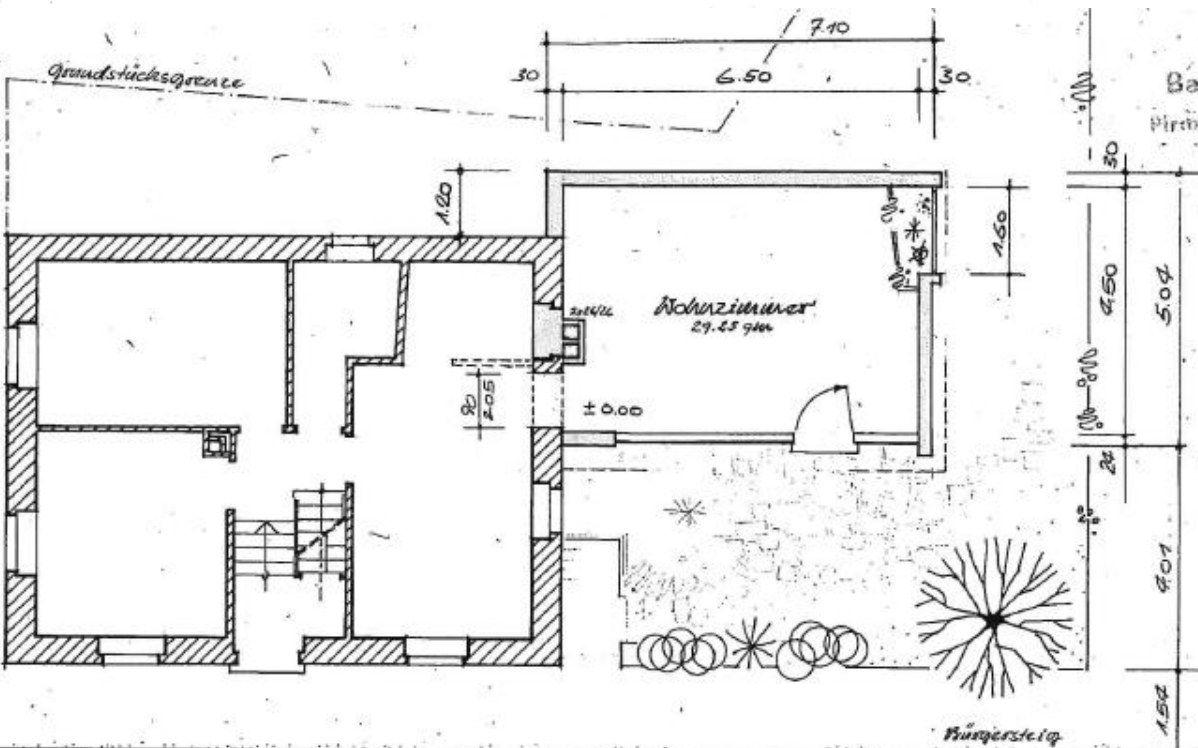
Erweiterung des Wohnhauses
von Herrn Helmut Seibert in Heltersberg, Kurstr. 1

Baupolizeilich geprüft:
Pirmasens, den 21. Sep. 1961
KREISBAUAMT:



Keller geschnitten Mst. 1:100

Obergeschoss Mst. 1:100



Baupolizeilich geprüft:
Pirmasens, den 21. Sep. 1961
KREISBAUAMT:

Grundriß Erdgeschoss Mst. 1:100

GENEHMIGUNG ANBAU / AUSKUNFTE:



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Betreff: Baugesuch Helmut Seibert, Heltersberg

Ortspolizeiliche Bestätigung

Die unterfertigte Ortspolizeibehörde bestätigt hiermit im Hinblick auf § 67 Abs. 3 der Bauordnung die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Unterschriften der Beteiligten und bemerkt, daß vom Standpunkt der Ortspolizei Erinnerungen gegen die beabsichtigte Bauführung nicht veranlaßt sind. Auch wird hier festgestellt, daß seitens der Gemeinde, welche dem Bauobjekt mit Eigentum benachbart ist, ~~laut Beschluss vom~~

..... ein Anspruch nicht geltend gemacht wird.

Verantwortlicher Bauleiter ist: (Name) Architekten Dipl. Jng. Fritz Petry + Heinz Petry
in Waldfischbach

Heltersberg, den 18. Juli 1961

Gemeindeverwaltung:

Gebühr: 3.-
Geb. Reg. Nr. 282



Formularverlag J. Gilol, Winnweiler Nr. 135



Kreisverwaltung Südwestpfalz

| Aktenzeichen | Auskunft erteilt (Name, E-Mail) | Tel. (06331) | Z.Nr. | Datum |
|--------------|---------------------------------|--------------|-------|------------|
| VI/60/611-09 | Herr Schwarz | 809-228 | 209 | 22.02.2022 |

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Ihre Anfrage vom 16.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass auf dem Grundstück

Flst.Nr. 48/4 der Gemarkung Heltersberg

keine Baulast eingetragen ist.

Für diese Auskunft wird eine Gebühr in Höhe von 15,- EUR erhoben. Grundlage sind die Vorschriften des Landesgebührengesetzes sowie des Besonderen Gebührenverzeichnisses vom 9.1.2007 (Anlage 1, lfd. Nr. 4.4.2). Die Gebühr ist unter Verwendung des beigefügten Überweisungsträgers an die Kreiskasse Südwestpfalz zu überweisen. Sie ist sofort fällig.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Schwarz)



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin:



Frau Juliane Sornberger
Geschäftsführerin
Gewerbering 2

67691 Hochspeyer

Mobil: 0176 – 355 989 44

E-Mail: info@immobilien-sornberger.de

Web: www.immobilien-sornberger.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Gerne sind wir von Montag bis Samstag ab 10.00
Uhr für Sie erreichbar unter meiner oben
genannten Mobilfunknummer.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



SORNBERGER
IMMOBILIEN

Besichtigungsnachweis und Anerkennung der Provisionspflicht durch den Käufer

Vermittlungsobjekt: Freistehendes & saniertes Einfamilienhaus mit schöner Dachterrasse, Garten,
2 Stellplätze & schöner Raumaufteilung – direkt bezugsfertig!

Datum: _____ Uhrzeit: _____

Name des Interessenten: _____

Anschrift des Interessenten: _____

Telefon: _____

Mail: _____

Der Interessent bestätigt hiermit, dass er das oben genannte Objekt erstmals durch die Agentur, Immobilien Sornberger besichtigt hat.

Immobilien Sornberger hat dem Interessenten ein Verkaufsangebot ausgehändigt bzw. zugeschickt und den Interessenten davon in Kenntnis gesetzt, dass bei Kaufvertragsabschluss eine einmalige Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des vereinbarten Kaufpreises verdient und fällig ist. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

[] Es sei denn, es wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart:

Ferner ist Immobilien Sornberger berechtigt, die Interessenten dem Eigentümer zu benennen.

Im Falle eines zu Stande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:
Widerrufsbelehrung für Verbraucher Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Es gelten unseren AGBs.

Heltersberg, den _____

Unterschrift Makler

Unterschrift Interessent