



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# RESERVIERT - Großzügiges Einfamilienhaus mit Lagerhalle & Dachterrasse in attraktiver Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSW_517_1	<b>Stand vom:</b>	21.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Ort:</b>	76756 Bellheim	<b>Wohnfläche:</b>	406,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	431,71 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	5,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% (inkl. MwSt.)
-------------------	--------------	-------------------	---------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-03-14
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1984
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	94.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Südliche Weinstraße	<b>Name:</b>	Fabian Lauer
<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14	<b>Ort:</b>	76829 Landau in der Pfalz
<b>Telefon:</b>	+49 6341 54963 60	<b>Faxnummer:</b>	+49 6341 54 963 61
<b>E-Mail:</b>	fabian.lauer@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-suedliche-weinstrasse.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen bei dieser einzigartigen Immobilie, die all Ihre Anforderungen an großzügiger Wohnfläche mit direkt angrenzender Gewerbefläche vereint. 1984 erbaut bietet diese Immobilie mit ca. 406m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 431m<sup>2</sup> Gewerbefläche allen Gewerbetreibenden eine seltene Gelegenheit Arbeiten und Wohnen zu kombinieren.

Die gepflegte und baujahrestypische Ausstattung im rustikalen Stil zeugt von Sorgfalt und Wertigkeit. Dazu gehören unter anderem Alufenster, hochwertige Böden, Massivholzelemente an den Wänden und Decken. Im Dachgeschoss befindet sich der Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und direktem Zugang zur Dachterrasse, die zu erholsamen Stunden im Freien einlädt.

Zwei lichtdurchflutete Lagerhallen mit elektrischem Tor bieten auf ca. 431m<sup>2</sup> Fläche ausreichend Platz für sämtliche Branchen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch insgesamt vier Garagenstellplätze und einer Gasheizung aus dem Jahr 2017.

## Lage:

---

Bellheim gehört als eigenständige Verbandsgemeinde zum Landkreis Germersheim und gilt mit knapp 8.850 Einwohnern als größte Kommune des Landkreises. Der Ort wurde 774 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Im Laufe der Zeit hinterließ die römische Ära ihre Spuren in Bellheim. Besonders viel Einfluss nahm außerdem auch die Herrschaft des Franzosen Napoleon Bonaparte in die Dorfentwicklung.

In den letzten Jahrzehnten floriert Bellheim und bietet mit einer Stadtbahnanbindung eine gute Verkehrs-Infrastruktur an. Die dynamische Wohn- und Industriegemeinde verfügt über ein gutes Freizeitangebot für Jung und Alt, einem abwechslungsreichen Veranstaltungskalender und einem vielfältigen Gastronomieangebot.

Die nächstgelegenen Großstädte sind Karlsruhe (ca. 30 km), Mannheim (ca. 45 km) und Landau (ca. 18 km). Bellheim liegt direkt an der Bundesstraße B9.

## Ausstattung:

---

- Lagerhalle mit elektrischem Tor
- Dachterrasse
- Whirlpool
- Sauna
- Alufenster (1984)
- Gasheizung (2017)

- elektrische Garage (4 Stellplätze)
- elektrisches Hoftor

## Sonstiges:

---

Gerne steht Ihnen Herr Lauer für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: +49 170 7725917 zur Verfügung.

Beim Kauf verpflichtet sich der Käufer / die Käuferin an Fabian Lauer Immobilien, KENSINGTON Rhein-Neckar-Pfalz, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber\*in zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

---

KSW517-Haus in Bellheim



KSW517-Haus in Bellheim



## Gewerbe



**GEWERBE  
IMMOBILIEN**

Ihre Experten für Gewerbe-Objekte  
in ganz Deutschland

[www.kensington-gewerbe.de](http://www.kensington-gewerbe.de)

**KENSINGTON**  
Finest Properties International

## KSW517-Haus in Bellheim



## Weitere Infos



**MEHR  
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage.

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International

## KSW517-Haus in Bellheim



## KSW517-Haus in Bellheim



## KSW517-Haus in Bellheim



Team

**0% Risiko**  
**100% Leistung**

**KENSINGTON**  
SÜDLICHE WEINSTRASSE

[www.kensington-suedliche-weinstrasse.com](http://www.kensington-suedliche-weinstrasse.com)

**KENSINGTON**  
Finest Properties International