



**KAUFPREIS: 359.000 €**

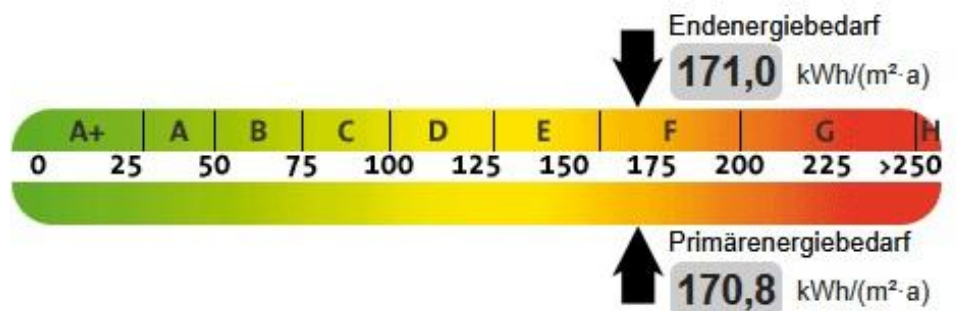
Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung –  
Schöne Südterrasse, Garten, Garage, Carport, Stellplatz & tol-  
lem Grundstück in gehobener Wohnlage von Mehlingen!

\*67678 MEHLINGEN



ECKDATEN

Objektart:	2-Familienhaus (1 FH + ELW)
Baujahr Wohnhaus / Erweiterung:	ca. 1982 / ca. 2002
Zimmer:	4 + ELW 3ZKB
Wohnfläche:	ca. 240 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 538 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	3 (EG, OG + KG)
Zustand:	gepflegt, renovierungs-/sanierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Teppich
Einbauküche vorhanden:	Ja, im Kaufpreis enthalten
Badezimmer:	2x Tageslichtbäder, 1 Bad ELW
Ausstattung Badezimmer:	Vollbad EG+OG+ELW, Gäste-WC
Keller:	Ja, voll unterkellert in Massivbauweise
Terrasse vorhanden:	Ja, 2x + Loggia
Art und Anzahl der Stellplätze	Garage, Außenstellplatz und Carport
Schlafzimmer:	3 + 2 SZ ELW
Barrierefrei:	nein
Derzeitige Nutzung:	EG Leerstand, ELW freiwerdend
Befuerung/Energieträger:	Erdgas
Energieausweis vom:	13.06.2025, gültig bis 12.06.2035
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Endenergiebedarf:	171,0
Energie mit Warmwasser:	Ja





KAUFPREIS	<b>359.000,00 €</b>
KÄUFERPROVISION	3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt. oder nach Absprache
PROVISIONSHINWEIS	Die jeweilige Käufer- und Verkäufer-Provision ist fällig direkt nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die Weitergabe von Informationen an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Kaufvertrags. Verhandlungen und Konversationen sind über uns zu führen.
HINWEIS	Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Verkäufer und Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immobilien Sor Berger eine jeweilige Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt., es sei denn, es wurde eine andere Vereinbarung getroffen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.
ANSPRECHPARTNER	Juliane & Andreas Sor Berger Immobilien Sor Berger Gewerbering 2 67691 Hochspeyer  Mobil: 0176 – 355 989 44  <a href="mailto:info@immobilien-sorberger.de">info@immobilien-sorberger.de</a> <a href="http://www.immobilien-sorberger.de">www.immobilien-sorberger.de</a>



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die sehr umfangreiche und massiv erbaute Immobilie wurde als 2 Familienhaus Anfang der 80er Jahre erbaut und bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung: Eigennutzung, teilweise Eigennutzung & Vermietung und / oder alternativ auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Besonderheit der Immobilie liegt in der modernen Grundrissgestaltung in offener Bauweise, die eine großzügige und schöne Wohnqualität verspricht, verbunden mit großen, hellen Räumen und einer sehr guten Raumaufteilung.

Die lichtdurchflutete Immobilie verfügt über 2 Wohneinheiten. In der oberen Wohneinheit (Wohnhaus) bietet diese einen Windfang mit Gäste-WC und Abstellraum und geht in den geräumigen offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Kamin über. Das große Highlight ist die große bodentiefe Fensterfront im Wohnbereich, hierüber erreicht man die großzügige Terrasse mit Markise mit Blick ins Grüne!

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight und ist der Kernpunkt in den warmen Sommermonaten und punktet mit seiner sonnigen Südterrasse mit Blick in den pflegeleichten Garten. Sowohl der überschaubare Garten als auch die Terrasse bieten ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien, ob zum Spielen mit den Kindern oder für Gartenpartys mit Freunden und Familie oder für Ihre Bepflanzung. Der umzäunte und nicht einsehbare Garten, welcher von der Einliegerwohnung aus begehbar ist, bietet ebenfalls viel Platz zum Spielen und Toben für Kind und Hund.

Zurück in der Immobilie eröffnet sich zur rechten Hälfte des Eingangsbereichs der Bereich zu den Privaträumen: Hierzu zählt noch ein großes Eltern-Schlafzimmer sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Das Eltern-Schlafzimmer bieten sich optimal als Arbeits- oder Gästezimmer an. Eine schöne massive Holztreppe, die den Charme des Hauses unterstreicht liegt zentral in der Hausmitte und führt ins geräumige Obergeschoss.

Das Obergeschoss verfügt über 2 große Schlafzimmer und wurde ursprünglich als Eltern-Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt. Das Eltern-Schlafzimmer verfügt über eine überdachte Loggia und bietet einen tollen Weitblick. Hier können Sie zu jederzeit Jahreszeit das Wetter und den Blick über die Dächer im Freien genießen. In der Nähe der Schlafräume befindet sich des Weiteren ein großzügige Tageslicht-Vollbad.

Das Untergeschoss besteht zum Teil aus Nutz- und Wohnfläche und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, ob vermieten, eigennutzen oder auch als Büroeinheit, denn die Einliegerwohnung ist sowohl



vom Haus aus, als auch durch einen separaten Hauseingang zu erreichen. Auf ca. 90qm Wohnfläche verteilt, gibt es einen großen Wohn-Essbereich mit schöner Terrasse und Zugang zum Garten, eine Küche, 2 Schlafzimmer, ein großes Bad. Angrenzend im Kellergeschoss befindet sich ein Keller-/Lageraum sowie der Heizraum.

Neben der separat angebauten Garage am Wohnhaus, bietet die Einfahrt noch Platz für 1-2 überdachte Stellplätze in Form eines Carports – ideal für Ihr Motorrad. Zusätzlich existiert noch ein separater Außenstellplatz oberhalb des Eingangsbereiches der Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung wird zum Spätsommer frei und kann künftig vermietet werden und unterstützt bei Bedarf die Finanzierungskosten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Ausstattung, der Zustand und die Technik der Immobilie auf den 80er Jahren basiert. Die Raumaufteilung bietet viele Möglichkeiten, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen und sorgt für individuellen Wohnkomfort.

Wir möchten vorab darauf hinweisen:

- dass die Garage massive Feuchtigkeitsschäden aufweist und das Flachdach saniert werden muss. Durch die Feuchtigkeit sind auch Feuchtigkeitsmerkmale im Schlafzimmer in der Einliegerwohnung erkennbar und im Kellerraum. Hierzu liegt uns ein Angebot eines Dachdeckers vor.
- Wir empfehlen nach Erneuerung des Flachdachs, die Kellerwand im Schlafzimmer der Einliegerwohnung zu trocknen und instand zu setzen, hierzu liegt uns ebenfalls ein Angebot vor.
- Die Fußbodenheizung bedarf einer Spülung / Wartung aufgrund ihres Baujahres.

Wir haben Interesse geweckt?

Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie zeigen zu dürfen.

#### LAGE

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld von Mehlingen mit ca. 3.800 Einwohnern und ist die 3. größte Ortsgemeinde in Enkenbach-Alsenborn im rheinland-pfälzischen Landkreis von Kaiserslautern. Der Ort verfügt auch über eine Kindertagesstätte, Grundschule, Gastronomien, zahlreiche Unternehmen und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

In kurzer Entfernung befindet sich die A 63 sowie die Auffahrt zur A 6 in die Richtungen Saarbrücken und Mannheim.



Die auf dem Gemeindegebiet befindliche Mehlinger Heide war in Teilen bereits zur Zeit des Ersten Weltkrieges als Truppenübungsplatz angelegt worden. Nach dem Zweiten Weltkrieg war vor Ort bis 1992 die Mehlingen Communications Annex der United States Air Forces in Europe – Air Forces Africa stationiert und noch heute siedeln sich viele Amerikaner in Mehlingen an, aufgrund des nahegelegenen Stützpunktes in Sembach.

#### AUSSTATTUNG

- \* 1-2 Famileinahaushaus in Massivbauweise (2 Wohneinheiten)
- \* Baujahr 1982 und Baujahr Erweiterung Wohnhaus 2002
- \* Grundstücksfläche ca. 538 qm
- \* Wohnfläche gesamt: ca. 240 qm
- \* davon Wohnfläche Einliegerwohnung: ca. 90qm
- \* ruhige Wohnlage in einem gewachsenem Wohngebiet
- \* ELW mit separatem Eingang, bestehend aus 3 ZKB
- \* überwiegend Holzdecken, In der ELW mit LED-Spots
- \* 2 Terrassen + Garten in Südlage, Loggia
- \* Sonnenschutz (Markise) an der Terrasse
- \* Lichtdurchflutete Wohnräume durch große, bodentiefe Fenster
- \* voll unterkellert – teilweise zum Wohnraum ausgebaut
- \* Garage mit Flachdach (Bedarf der Sanierung)
- \* Außenstellplatz zur ELW + Stellplatz vor der Garage mit Carport
- \* sehr gute Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohn(t)räume
- \* Spitzdach nicht ausgebaut
- \* Fenster, überwiegend Holz, 2-fach verglast
- \* Rolläden
- \* massive Eingangstür und Geschosstreppe Wohnhaus
- \* Eingangstür ELW mit Lichteinlässen
- \* Befeuerungsart: Gas-Therme und Fußbodenheizung
- \* offener Kamin
- \* Böden: Fliesen, Teppich, Laminat
- \* Einbauküchen in der unteren Wohneinheit im Kaufpreis inkludiert
- \* 3 Tageslichtbäder
- \* Gäste-WC
- \* 2 Kellerräume (Lager / Heizraum)
- \* und vieles mehr...

#### SONSTIGES

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Absprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Sie haben Fragen, Anregungen oder möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Gerne bin ich von Montag bis Samstag ab 10:00 Uhr für Sie erreichbar unter meiner Mobilfunk-Nr. 0176-35598944. Ich freue mich auf Ihren Anruf.



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 ortsübliche Courtage für beide Parteien (Verkäufer und Käufer) zu jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer betragen oder kann auch individuell mit uns vereinbart werden. Die jeweilige vereinbarte Courtage 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.

#### **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.

#### **WIDERRUF:**

Nachfolgend möchten wir Sie über den zwischen uns abzuschließenden Maklervertrag und das Ihnen aus diesem Vertrag zustehende Widerrufsrecht informieren.

Mit dem Abschluss des Maklervertrages beauftragen Sie uns, Ihnen einen Käufer oder Mieter nachzuweisen oder zu vermitteln oder diese besichtigte Mietwohnung zu vermieten. Ein Anspruch auf Maklerprovision, deren Höhe Sie aus dem beigefügten Alleinauftrag oder Exposé entnehmen können, entsteht zu unseren Gunsten nur dann, wenn Sie aufgrund unserer Maklertätigkeit einen Kauf- bzw. Mietvertrag tatsächlich abschließen. Eine Zahlung wird mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags fällig. Weitere Details können Sie ebenfalls dem beigefügten Vertrag entnehmen. Sollten Sie keinen von uns



nachgewiesenen bzw. vermittelten Vertrag abschließen, fallen selbstverständlich für Sie auch ohne einen Widerruf keine Kosten an.

### **WIDERRUFSBELEHRUNG**

Sie haben das Recht, binnen 14 Tage ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immobilien Sornberger, Gewerbering 2 in 67691 Hochspeyer, Tel: 0176 – 355 989 44 oder E-mail: info@immobilien-sornberger.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können hierzu das beigefügte Musterformular auf der letzten Seite des Exposés verwenden, welches jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folge des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von und angebotene, kostengünstigere Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden Sie dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in diesem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachte Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.



## Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage



Haus mit Stellplatz ELW



Einfahrt zum Wohnhaus



Hausrückansicht



Wohnhaus mit Garage (überacht)



Hauseingangstür



Gäste-WC



**Eingangsbereich mit hellem Wohn- / Essbereich  
und angrenzender Küche**



Eingangsbereich Wohnhaus



offener Essbereich zur Küche



Essbereich



offene Küche



offenes Kochen/Essen und Wohnen



Großes Wohnzimmer mit toller  
Terrassenfront+Kamin



**Das Highlight ist der gigantische Wohnbereich mit Kamin und einer großen Fensterfront + Terrasse mit Blick ins Grüne!**



Wohnzimmer mit einer Art Wintergarten



Dachterrasse mit Blick ins Grüne!



Blick in den Garten



Schlaf-/Gäste- oder Arbeitszimmer



Tageslichtbad EG



Massive Holztreppe zum DG / UG



**Das Eltern-Schlafzimmer verfügt über Loggia mit tollem  
Fernblick sowie 1 weiteres Zimmer & Tageslichtbad**



Treppenhaus DG



Schlafzimmer 1, Kind



Schlafzimmer 1, Kind - Ansicht 2



Tageslichtbad DG



Schlafzimmer (Eltern) mit Loggia



Ansicht Loggia & Terrassen



**Das Kellergeschoss ist teilweise zum Wohnraum ausgebaut.**

**Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang.**



2. Eingang Einliegerwohnung



Wohnbereich ELW (Anbau 2002)



Wohnbereich mit Terrasse und Garten



offener Wohn-/Essbereich, ELW



Essbereich mit offener Küche, ELW



Küche inkl. EBK



**Tageslichtbad und Gartenansicht Einliegerwohnung**



Tageslichtbad, ELW



Ansicht Dacheindeckung



Seitenansicht / Zugang ELW

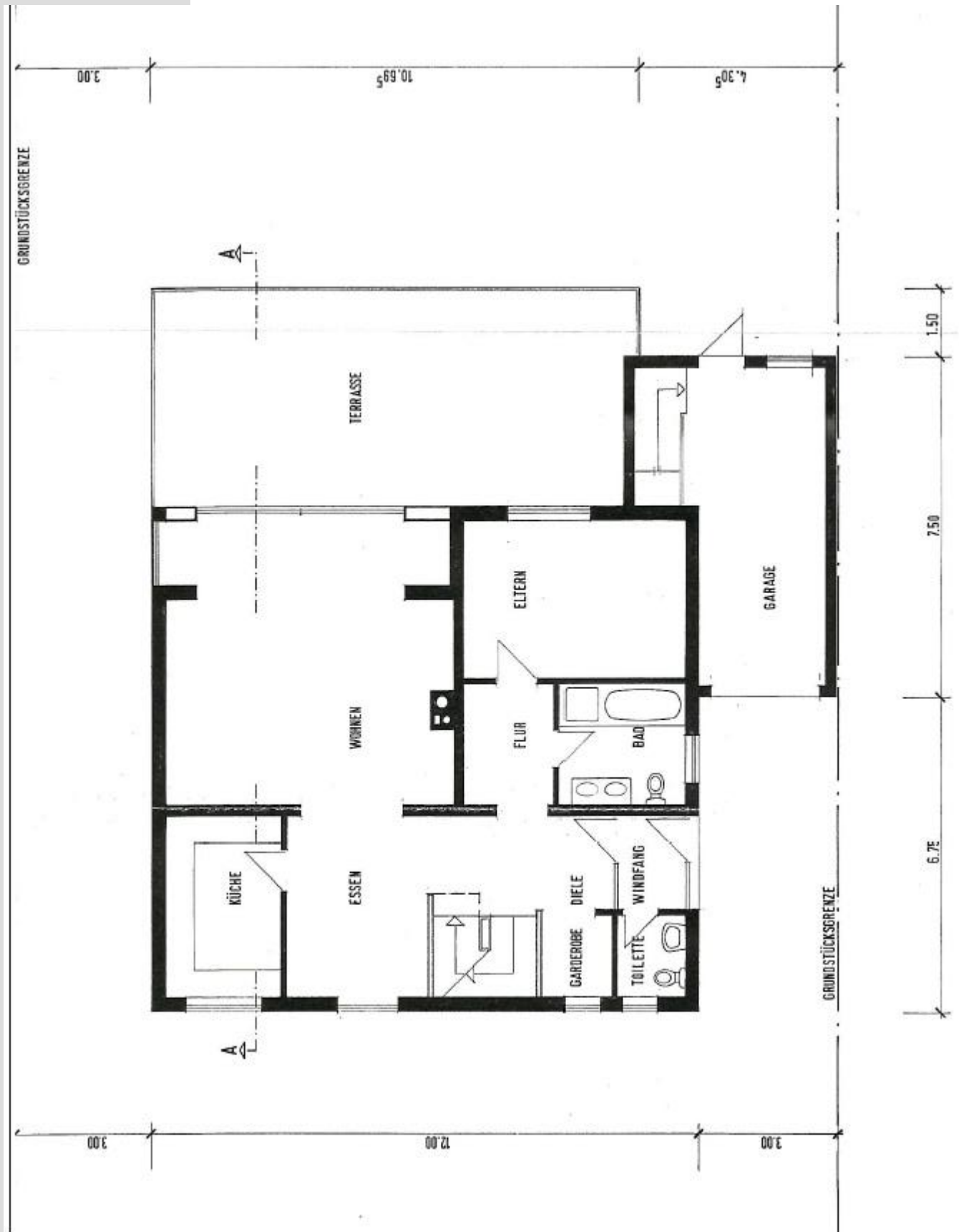


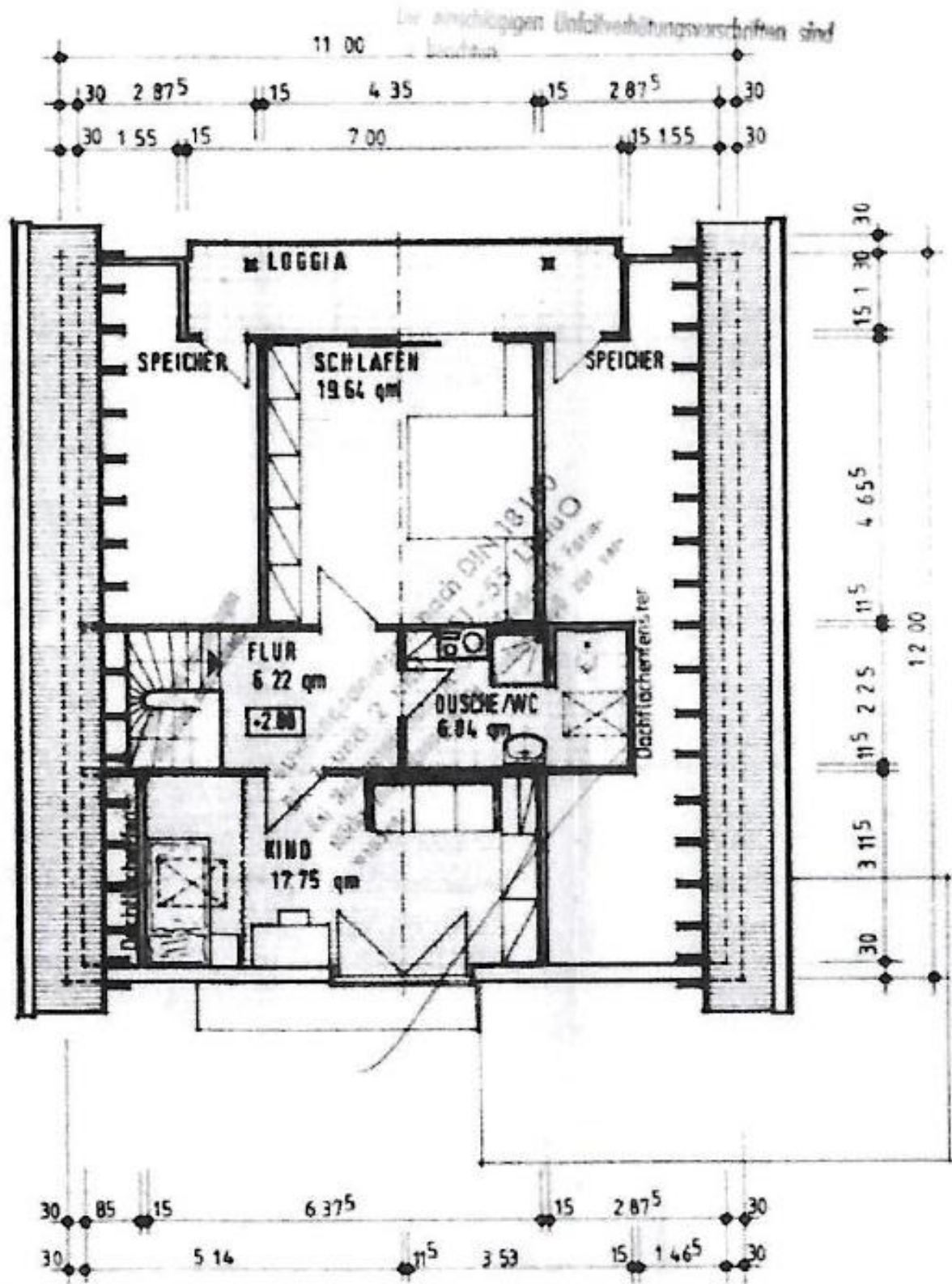
Blick in den Garten

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



SORNBERGER  
IMMOBILIEN



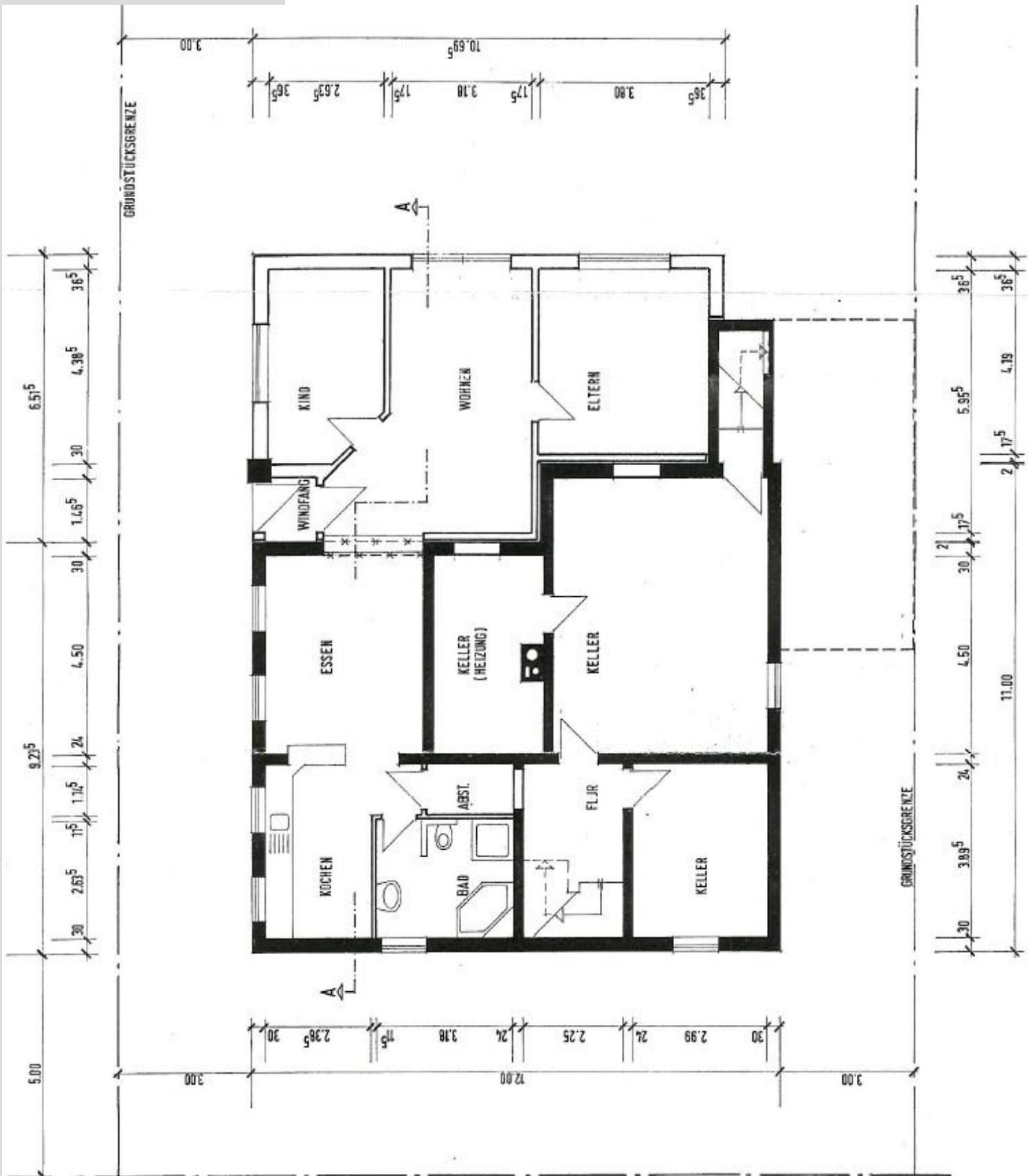


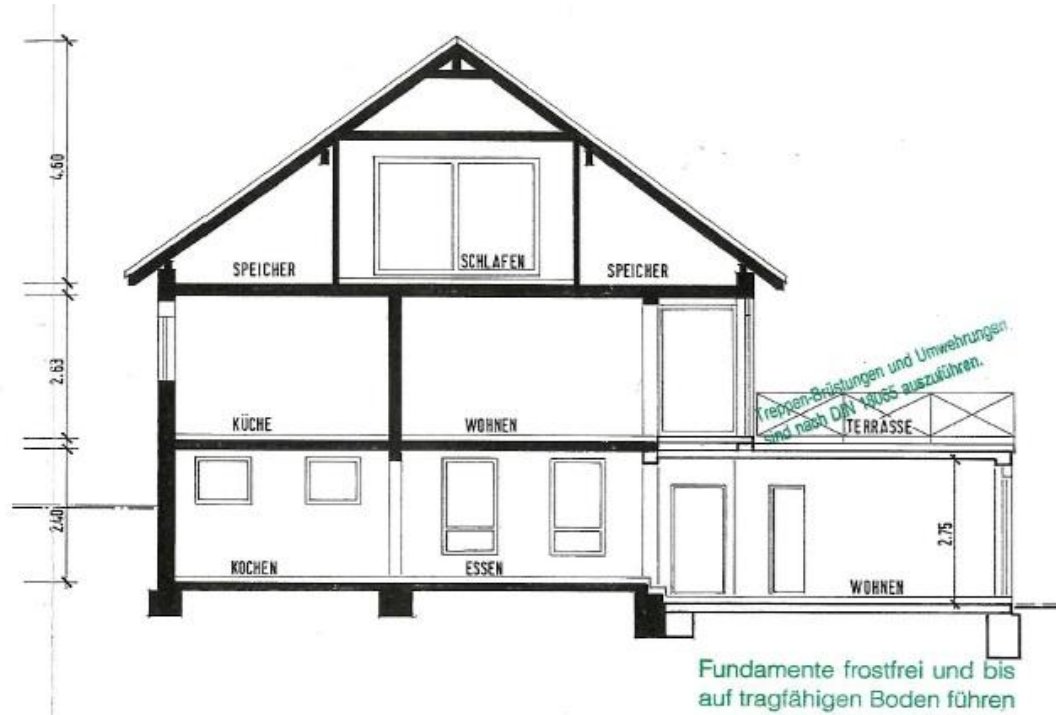
## Dachgeschoss

GRUNDRISS UG  
+  
EINLIEGERWOHNUNG

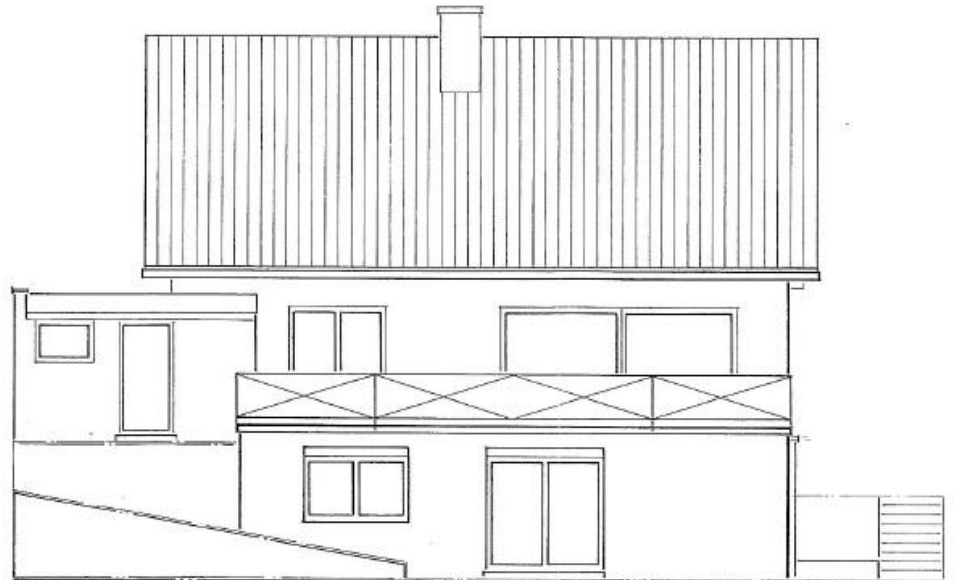


SORNBERGER  
IMMOBILIEN





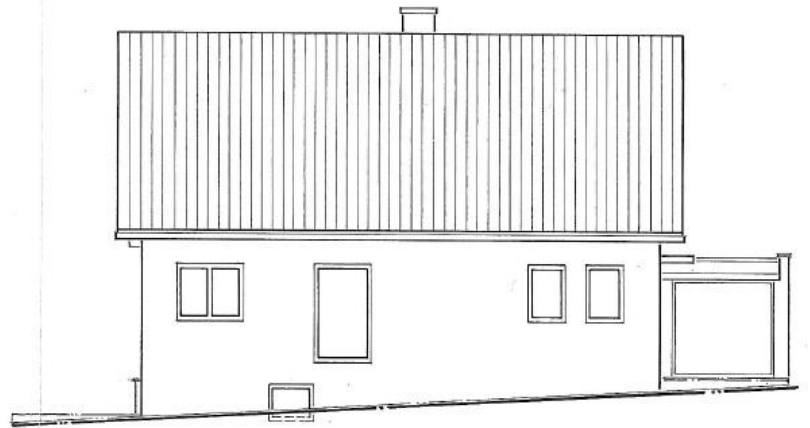
SCHNITT A-A



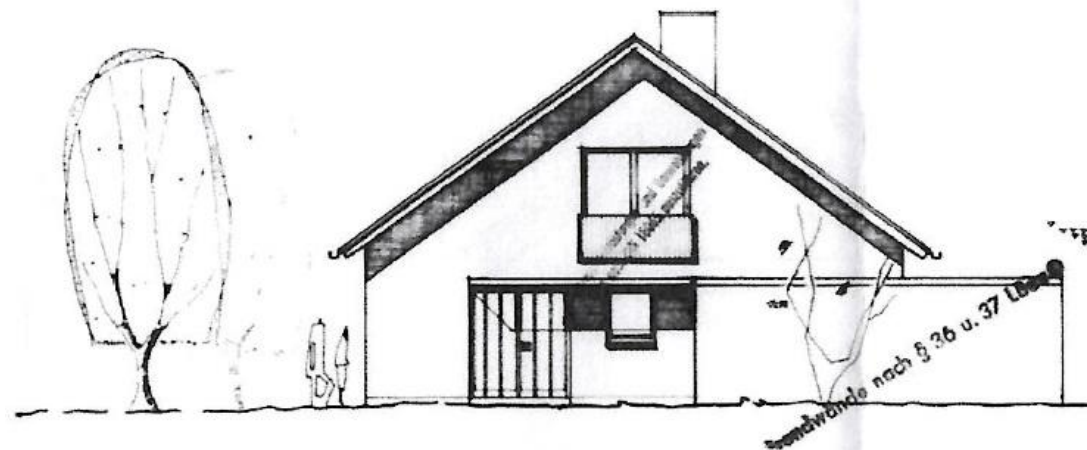
ANSICHT NORDEN



ANSICHT SÜDEN



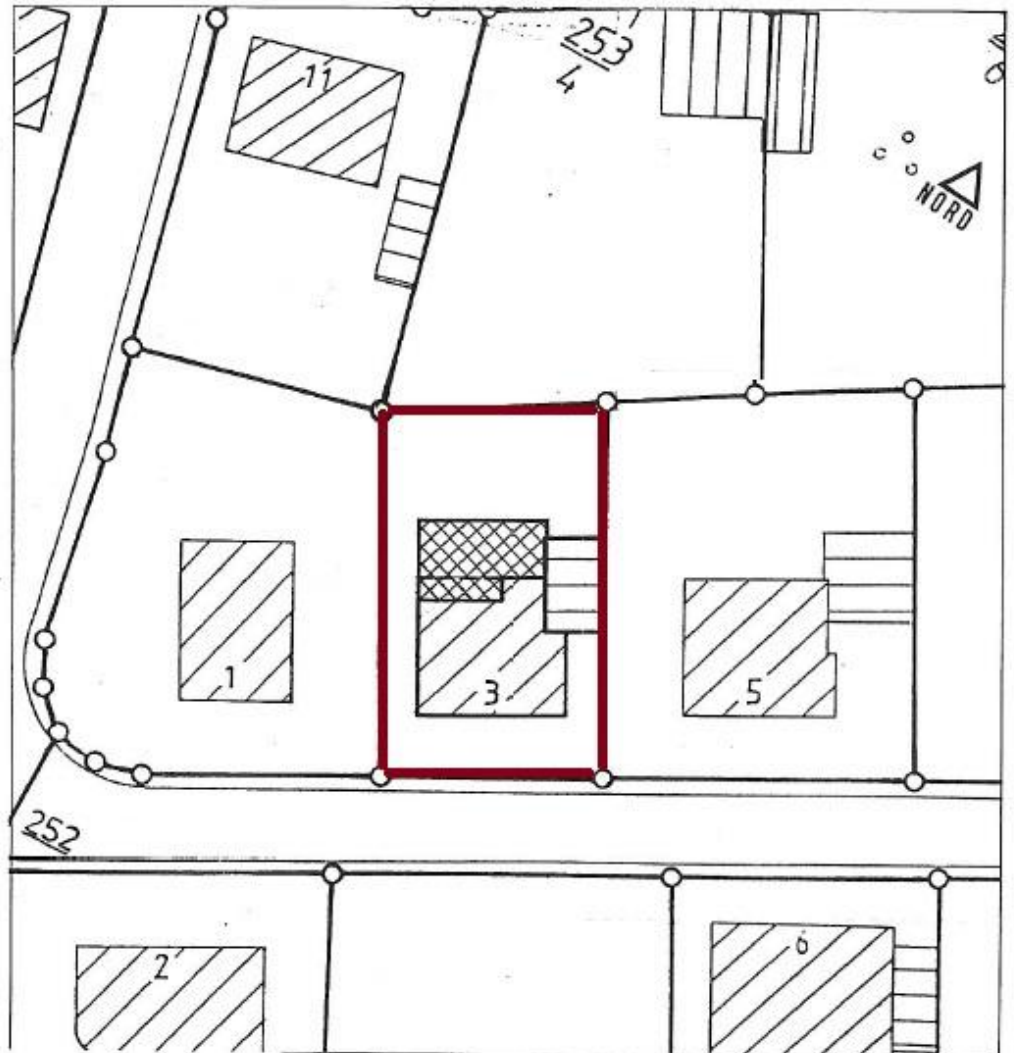
ANSICHT WESTEN



Ostseite



LAGEPLAN





SORNBERGER  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Juliane Sornberger  
Herr Andreas Sornberger

Gewerbering 2  
67691 Hochspeyer  
Mobil: 0176 – 355 989 44

E-Mail: [info@immobilien-sornberger.de](mailto:info@immobilien-sornberger.de)

Web: [www.immobilien-sornberger.de](http://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.



**TOP  
Makler 2022/23**

Im Test: 16.000 Makler  
Juni 2022  
Immobilienmakler Deutschland

**Unabhängige Tests seit 1978**

[chip.de/CD0000](http://chip.de/CD0000)



**TOP  
Makler 2023/24**

Im Test: 16.433 Makler  
Juni 2023  
Maklerbüro Sornberger

**Unabhängige Tests seit 1978**

[chip.de/CCpbl0071](http://chip.de/CCpbl0071)

Bitte senden Sie uns dieses  
Formular nach der  
Besichtigung unterschrieben  
zurück!



SORNBERGER  
IMMOBILIEN

## Besichtigungsnachweis und Anerkennung der Provisionspflicht

### Vermittlungsobjekt:

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - exklusive Südterrasse, Garten, Garage, Carport, Stellplatz & tollem Grundstück in gehobener Wohnlage von Mehlingen!

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 v. 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer 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.

Mehlingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Makler

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Interessent