

# Exposé

## Villa in Rodalben

### Villa in Südlage mit Weitblick - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-256881

#### Villa

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:  
Eva Rübenthaler  
Telefon: 0151 58830496

66976 Rodalben  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.664,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Garagen	6
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist in modernem Stil erbaut; die Räume sind hoch und lichtdurchflutet. Das Grundstück wurde terrassenförmig angelegt, so dass sie den Garten und die Terrassen von jedem Geschöß aus erreichen können. Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt:

Im Erdgeschoß empfängt sie ein großer Eingangsbereich. Hier befindet sich die große, moderne Wohnküche mit Zugang zum Südbalkon und herrlichem Blick über die Stadt, das geräumige Wohn-/Esszimmer mit großem Kamin, ebenfalls Zugang zur Terrasse/Garten, sowie zwei weitere Zimmer, Gäste-WC und ein Abstellraum.

Im Obergeschoß befindet sich das Elternschlafzimmer, Ankleidezimmer mit Balkon, ein großzügiges Badezimmer, sowie zwei weitere Zimmer, jeweils mit Balkon und ein Duschbad.

Im Untergeschoß befindet sich der große Hauswirtschaftsraum, ein weiteres Duschbad und ein großes Zimmer, ebenfalls mit Zugang zu einer separaten Terrasse. Auf dieser Ebene befindet sich auch die komplett separate Einliegerwohnung, bestehend aus zwei Schlafzimmern, Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, Abstellraum und Wannenbad.

Im Keller gibt es einen Partyraum mit Gewölbe, Heizraum, Haustechnik, möglicher Holzkeller mit direkter Durchreiche zur Doppelgarage. Von dieser gelangen sie mit dem behindertengerechten Personenaufzug bis in den Wohnbereich.

Auf dem Grundstück befinden sich vier weitere Garagen. Da alle Garagen eine sehr hohe Raumhöhe haben, wurden Zwischendecken eingebaut, welche zusätzlichen Stauraum bieten.

## Ausstattung

Das Haus ist sehr hochwertig ausgestattet, wie z.B.

- Zentralheizung der Marke Vissmann - Kombination aus Solarthermie, Erdgas und Holz-/Festbrennstoffe; entspricht den aktuellen Anforderungen
- alle Räume verfügen über Fußbodenheizung sowie über zusätzliche Heizkörper (außer Zimmer mit Kamin) und sind individuell per Thermostat regelbar
- großer Kamin im Wohn-/Essbereich sowie zusätzlicher Kaminofen mit Anschluß an das Heizsystem / Brauchwasser
- Alarmanlage mit Aufschaltung zu Wachdienst
- das komplette Haus ist videoüberwacht
- behindertengerechter Aufzug von der Garage bis in den Wohnbereich
- KNX / Smarthome
- jedes Zimmer verfügt über Telefon- / Kabelanschluß, Netzwerkverbindung und Satalitenanschluß
- Vernetzung für Bang & Olufsen Multimediasystem in alle Wohn- und teilweise Kellerräume
- hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsfläche
- Zimmertüren flächenbündig mit verdeckten Bändern, Lack weiß, matt
- Einbauschränk im gleichen Stil der hochwertigen Zimmertüren
- Wäscheabwurf
- Kunststoffenster mit Dreifachverglasung
- Fliegengitter an allen Fenstern und Türen
- automatische Bewässerung des gesamten Gartenbereichs; Regenwasserzisterne

- alle Geländer und Abdeckungen sind aus hochwertigem Edelstahl
- separate Einliegerwohnung
- Doppelgarage im Haus, sowie vier weitere Garagen auf dem Grundstück

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Es gibt sowohl Süd-, West- und Ostterrassen und Balkone, so dass man je nach Wunsch den ganzen Tag entweder ein sonniges oder aber auch schattiges Plätzchen zum Wohlfühlen und Entspannen findet. Das Grundstück ist durch seine Südlage sehr hell und sonnig und wird bis in die Abendstunden von der Sonne verwöhnt.

## Lage

Rodalben verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarf, sowie über Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Gastronomie und vielfältige Vereine. Das Stadtzentrum und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar, bis nach Kaiserslautern sind es nur ca 30 Minuten mit Auto oder Bahnen.

Das Grundstück selbst liegt an einem Südhang in direkter Waldrandlage in einer ruhigen Sackgasse.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Ansicht Haus mit Garagen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Aussicht