

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bad Bergzabern

### Neuwertige Doppelhaus mit großzügige Garten und Terrasse



Objekt-Nr. **OM-270740**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Bashkim Aliu  
Telefon: 0171 5164141

76887 Bad Bergzabern  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	249,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	19,12 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive, massiv gebaute Doppelhaus in Bad Bergzabern Toplage übertrifft alle Erwartungen eines Immobilienbesitzers.

Hier wurde an nichts gespart – angefangen an den hochwertigen Baumaterialien und Ausstattung.

Das Erdgeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer und ein Technikraum. Durch eins der Zimmer ist der Außenbereich mit dem Zugang zur Garage und dem Treppenbereich in den Garten zugänglich.

Über den stilvollen mitten gelegenen Treppenbereich ist das Obergeschoss zu erreichen. Hier befindet sich ein offener Wohn-, Ess-, Küchenbereich mit einem direkten Zugang zu der Terrasse und Garten. Zusätzlich stellt diese Etage ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum zur Verfügung.

Weiterführend geht es zu dem Dachgeschoss. Dieses verfügt über zwei weitere Schlafzimmer. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und WC sind hier ebenfalls aufzufinden.

## Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A+
- Neubau, Erstbezug
- Massivhaus
- Fenster mit Wärmeschutzglas
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Wohn und Schlafräume mit edlem Vinylboden ausgestattet
- Fertig-Garage 6,00x 3,00 m
- KFZ Stellplatz
- Terrasse
- eigener Garten je Doppelhaushälfte
- Haustür mit Sicherheitsglasschnitt und Fünffachsicherheitsverriegelung
- Zweiholmtreppe mit Geländer und Holzlauf (Stufenbelag aus Buche-stabverleimt)
- Sanitärobjekte führender deutscher Markenhersteller
- EAW, B, A+, Strom, 23,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

. Der heilklimatische Kurort Bad Bergzabern befindet sich an der Südlichen Weinstraße direkt am Rande des Pfälzer Waldes zwischen Pfälzer Wald und Weinbergen. Die Kleinstadt mit ca. 8000 Einwohnern ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Das staatlich anerkannte Heilbad bietet außer dem historischen Stadtbild (denkmalgeschützte Bauten, Brunnen, Türme, schönen Parkanlage, idyllischen Wanderwegen, dem Schloss Bad Bergzabern und der weit bekannten Südpfalz-Therme) auch beste Infrastruktur mit

Supermärkten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie vielen Freizeitangeboten wie zum Beispiel Jugendverein, Turnen, Tennis, Lauffreize, Modellflug, Kanu, Schach, Musikfreunde, Karnevalsverein. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr mit guter Verkehrsanbindung durch die Bundesstraßen B 48, B 472 und B 38 ist gesichert. Der Bahnhof/Busbahnhof befindet sich wenige Fußminuten vom Haus entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





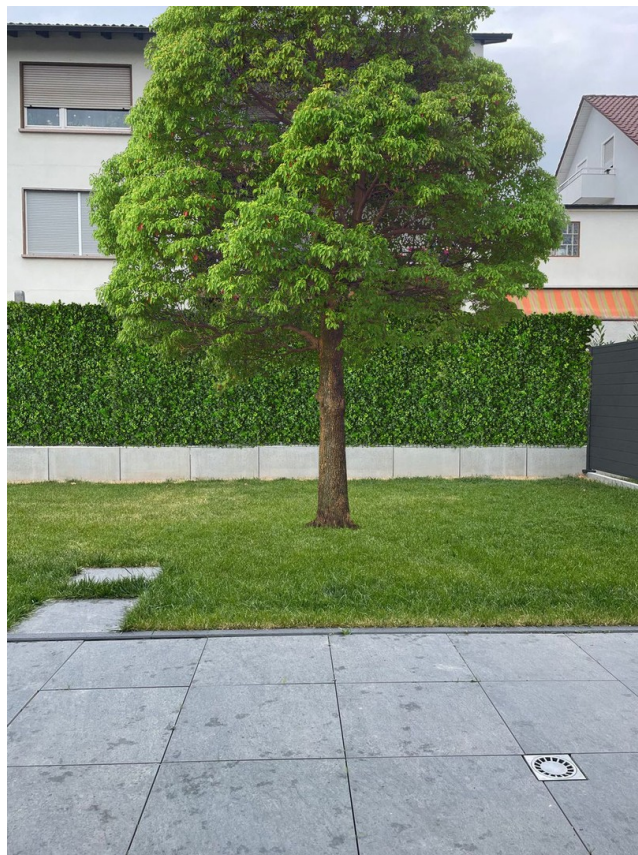
# Exposé - Galerie



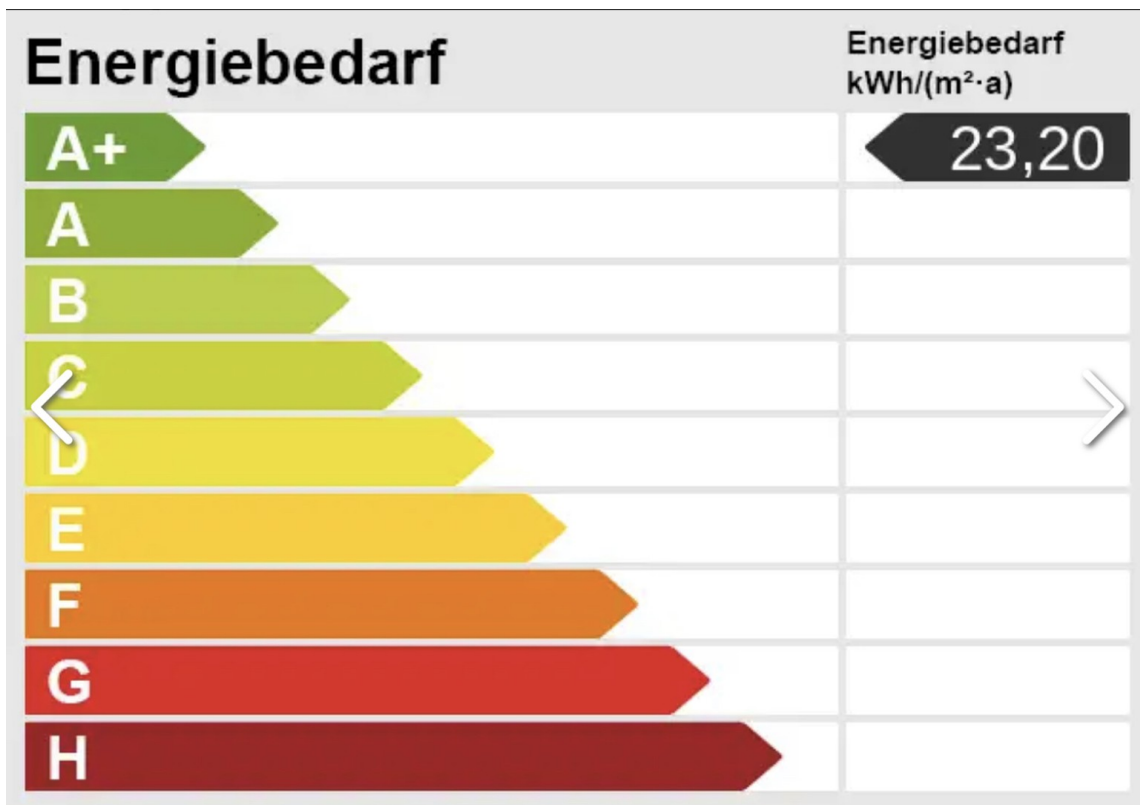
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



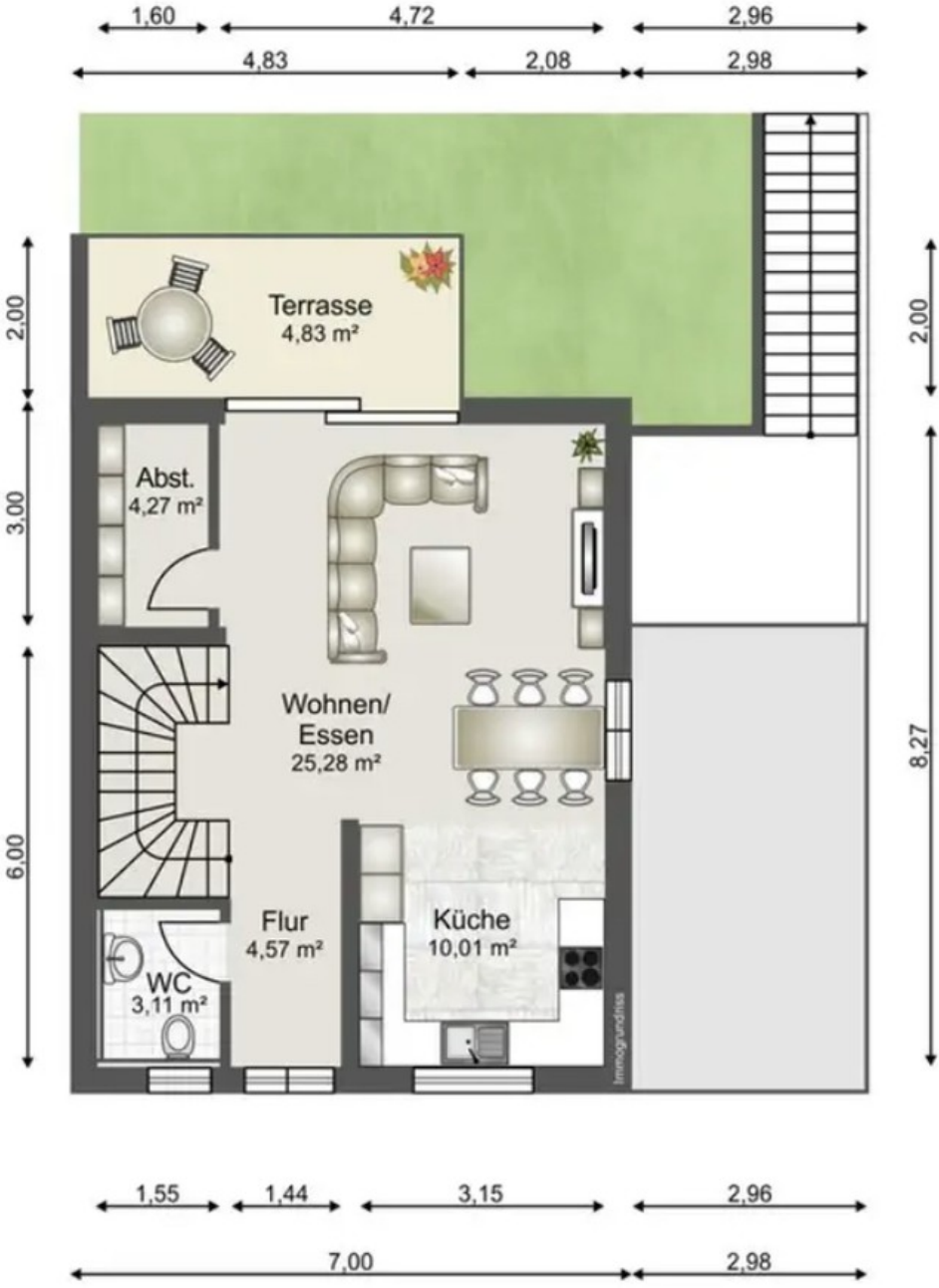
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

