

Exposé

Doppelhaushälfte in Kindsbach

Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt



Objekt-Nr. OM-293733

Doppelhaushälfte

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:

D. Heck

Telefon: 0176 20942838

66862 Kindsbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	850,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	255,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	53,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ansprechende und gepflegte, dreistöckige Doppelhaushälfte teilt sich in eine große Wohnung im OG, DG und eine kleinere Einliegerwohnung im EG mit barrierefreien Eingang aus.

Das Haus kann aufgrund der schon vorhandenen Teilungserklärung vielseitig genutzt werden. Von Besitzer wurde das Haus als Mehrgenerationenhaus genutzt. Aus diesem Grund wurde beim Umbau oder Renovierungen auf Qualität geachtet. Zuletzt diente die Doppelhaushälfte als lukratives Renditeobjekt und wurde komplett an Amerikaner vermietet.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mit geringem Aufwand die beiden Einheiten komplett zu trennen. Der Vermietung einer Einheit bzw. Verkauf würde nichts im Wege stehen und könnte zur Unterstützung der Finanzierung dienen.

Sollten Sie das Haus als Kapitalanleger erwerben wollen und Fragen zur Vermietung und Rendite haben, melden Sie sich gerne bei mir.

EG

Die 2 Zimmer Einliegerwohnung ist offen gestaltet und mit einer Markenküche ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein 21qm großer Wintergarten mit ebenerdigen Zugang zum Außenbereich. Außerdem verfügt die Wohnung über einen modernen Holzofen. Durch den hochwertigen Parkettboden im Schlafzimmer sowie im Wohnbereich ergibt sich ein sehr angenehmes Wohnklima.

Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls der HWR mit Zugang zur Garage und Garten. Der HWR beherbergt die Zentralheizung des Hauses sowie weitere großzügige Abstellmöglichkeiten. Die angrenzende Garage bietet viel Stauraum mit der Möglichkeit einer kleinen Werkstatt. Durch einen weiteren überdachten Stellplatz vor der Garage haben mehrere Fahrzeuge problemlos Platz. Die beiden Segmenttore, eines davon elektrisch, ermöglichen die Zufahrt auf eine gepflasterte Fläche im Gartenbereich, optimal zum Be- und Entladen. Hinter der Rasenfläche befindet sich ein massiv gebauter Unterstand. Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Barbecue mit Freunden ist reichlich vorhanden.

OG, DG

Weiterhin zeichnet sich die Immobilie durch eine gehobene Innenausstattung aus. In die größere Wohnung gelangt man über eine Treppe, die ebenfalls sehr großzügig und offen gestaltet ist. Hier erwartet Sie ein offener Wohn-Essbereich, eine hochwertige Küche mit Küchenblock mit direktem Zugang auf eine 21qm große überdachte Terrasse. Von der Terrasse haben Sie einen direkten Zugang in den Garten. Auf dieser Ebene befinden sich ein Gäste-WC mit Dusche und ein Arbeits-/Schlafzimmer sowie ein Vorratsraum.

Im DG befindet sich das bereits neu gestaltete Badezimmer, sowie drei weitere Räume. Der Raum gegenüber dem Bad wurde als Kinderzimmer genutzt da hier noch eine kleine Kammer vorhanden ist, ein „optimales Versteck“. Der größere Raum der verbleibenden Zimmer wurde als Ankleide und Fitnessraum genutzt. Durch diesen erreicht man das Elternschlafzimmer. Hier gäbe es auch die Möglichkeit, wenn benötigt die Zimmer zu tauschen. Ein größerer Jungendbereich mit separatem Schlafzimmer würde dadurch entstehen. Selbst ein nachträglicher Einbau einer Kochnische wäre denkbar. In allen Räumen auf diesem Stockwerk ist ein TV-Anschluss vorhanden. Die Dachfenster wurden bereits durch eine Variante mit 3-fach Verglasung erneuert.

Das 1999 erbaute Gebäude wird per Gasheizung geheizt. Beim Bau wurde auf eine sehr gute Dämmung geachtet. Aufsparrendämmung ist ebenfalls verbaut. Größtenteils von außen verklindert. Wände im Haus überwiegend verputzt und in Weiß gehalten. Fußboden hochwertiges Paket, DG hochwertiges Laminat, Bäder sind gefliest. Alle Innentüren wurden erneuert. Regenwassernutzungsanlage ist ebenfalls vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie bietet sich sehr gut als Kapitalanlage an da Sie sehr verkehrsgünstig zu allen amerikanischen Einrichtung liegt, diese sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Autobahnanbindung A6 finden Sie über den Einsiedlerhof oder in Landstuhl. Hier können Sie auf die A62 wechseln Richtung Baumholder, Idar-Oberstein. Der Flughafen Hahn ist in ungefähr 1,5 Std. zu erreichen.

Der Ort verfügt über eine Bahnanbindung an dem die Bahnlinien RB67, RB70 und S1 verkehren. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, ebenso die Grundschule und der Kindergarten. Einen Steinwurf vom Kindergarten befindet sich eine kleine Bäckerei die außerdem noch die alltäglichen Dinge für den kleinen Einkauf bietet. Es gibt die Möglichkeit sich bei verschiedenen Vereinen zu engagieren. Im Naherholungsgebiet „Bärenloch“, ein Naturweiher können Sie schwimmen und entspannen. Natürlich gibt es hier auch die Möglichkeit durch den Pfälzer Wald zu wandern oder die unzähligen Strecken mit dem Rad zu bewältigen. Einkaufsmöglichkeiten, einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, sowie weitere Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. mehrere Fitnessstudios) und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	89,74 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohnung EG Richtung Garten



EG, Blick von Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Bad Wohnung EG



Bad Wohnung EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick Essbereich in Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Blick von Terrasse OG



Arbeits-/Gästezimmer OG



Gästebad OG

Exposé - Galerie



Terrasse OG



Blick Garten von Terrasse OG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Ankleide/Fitnessraum DG



Ankleide/Fitnessraum DG

Exposé - Galerie



ehem. Elternschlafzimmer DG



ehem. Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



ehem. Kinderzimmer DG



Gartenbereich

Exposé - Galerie



Überdachte Freifläche



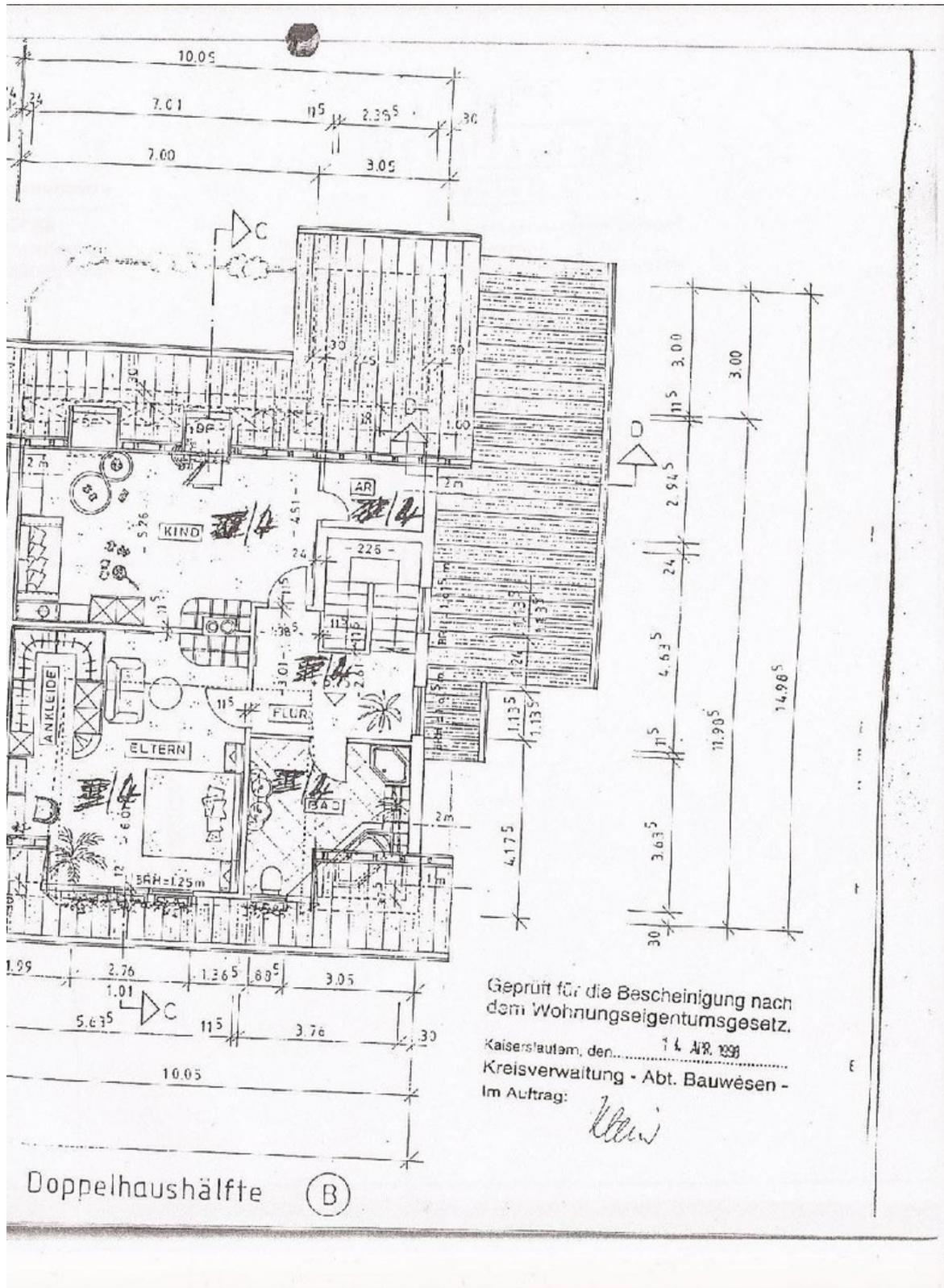
Garage

Exposé - Galerie



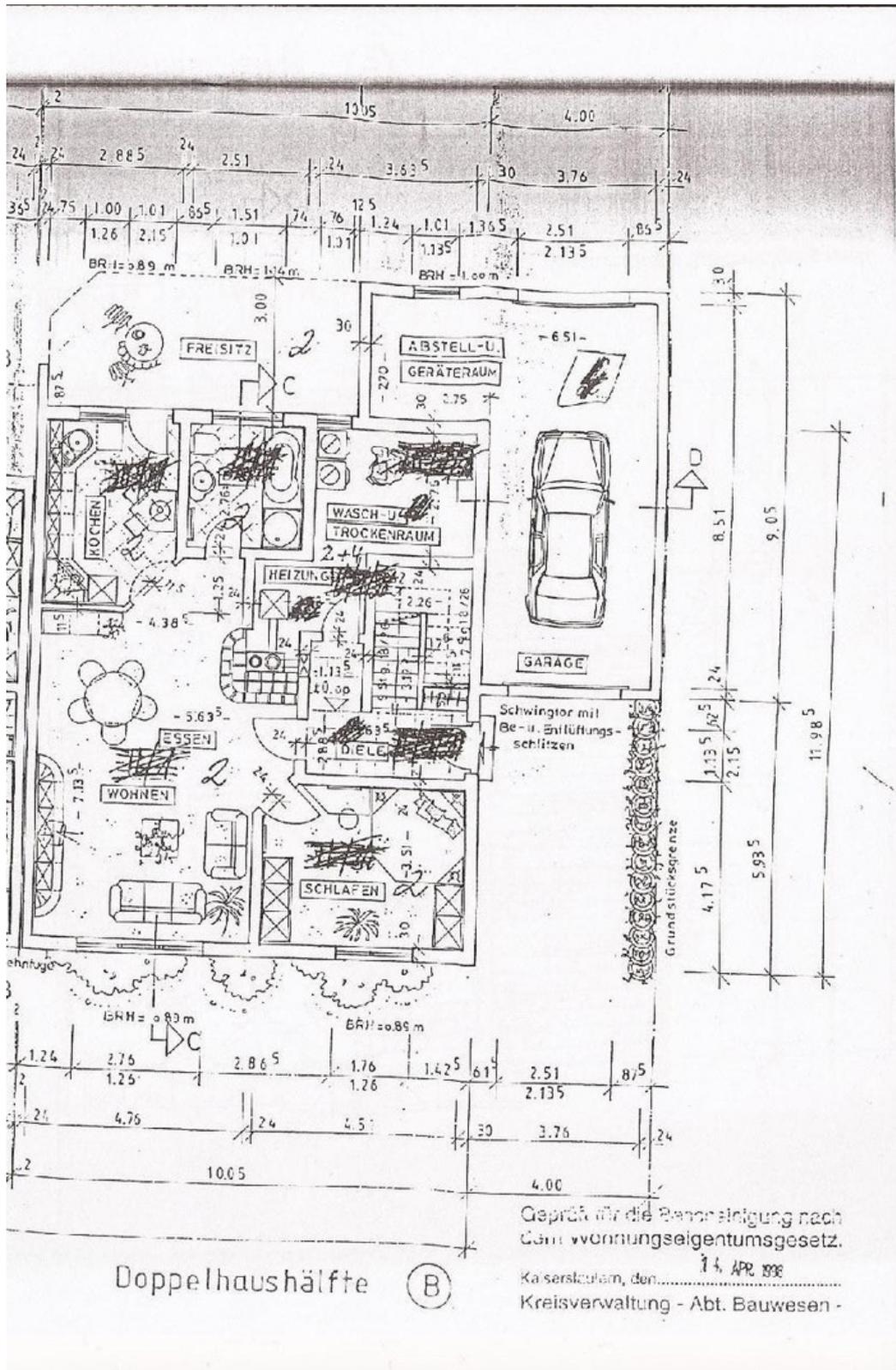
evtl. Werkstatt, Zugang HWR

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

