

Exposé

Einfamilienhaus in Rheinland-Pfalz - Kreimbach-Kaulbach

8-Zimmer Einfamilienhaus in Top Lage mit gehobener Ausstattung und toller Fernsicht



Objekt-Nr. OM-303402

Einfamilienhaus

Verkauf: **412.000 €**

67757 Rheinland-Pfalz - Kreimbach-Kaulbach
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	546,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein 1988 erbautes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit 3 Etagen und 8 Zimmern incl. Keller.

Das Haus präsentiert sich in einem bezugsfertigen, gehobenen Zustand ohne Sanierungsstau und wurde über die Jahre kontinuierlich und umfassend modernisiert.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine sehr gut erhaltene Bausubstanz, technisch einwandfreiem Zustand, deutlich gehobene Ausstattung, ein pflegeleichtes Grundstück, gehobene Sicherheitsstandards, einen hervorragenden und großzügigen "Schnitt" und Raumaufteilung sowie eine exponierte Lage in einer ruhigen Anliegerstraße aus.

Lichtdurchflutet und dank Laminat und Fliesen sehr pflegeleicht. Die große Terrasse zeigt nach Süden und lädt zum Relaxen und Entspannen im Grünen ein. Eine angenehme Nachbarschaft und die Möglichkeit, direkt von der Haustüre aus in die Natur zu gehen, versprechen Erholung - ohne von der Welt "abgeschnitten" zu sein. Bus, Bahn, die Bundesstraße als Verbindung, um zügig überall hin zu gelangen runden die gute Lage ab.

Die Innenaufteilung - licht und hell - bietet nahezu für jeden Lebensstil die perfekten Gestaltungsmöglichkeiten. Die ideale Aufteilung um zu leben, zu arbeiten, zu relaxen und Kraft "zu tanken". Wenn Sie gerne kochen: herzlich willkommen!

Mit wunderschönen Ausblicken von Innen wie von Terrasse und Balkon über das Dorf ins Lautertal und auf die Höhen Richtung (Roth-)Selberg und Königsberg schaut man immer ins Grüne! Genießen Sie die Sauna und die angenehme Wärme des Kachelofens - ideal zum entspannen.

Kurz: Leben - wie Sie es möchten und fühlen Sie sich wohl!

Der Preis von 412.000 € setzt sich wie folgt zusammen:

Grundstück 546 qm á 60 € = 32.760 €

Außenanlage: 15.000 €

Mobiles Interieur -nicht Grunderwerbssteuerpflichtig- (Küche, Sauna, Markise, Einbauschränke u.a.) 26.240 €

Haus mit Keller, Terrasse, und Garage: 338.000 € bei 190 qm Wohnfläche = 1.780 € pro qm Wohnfläche.

Ausstattung

Die absoluten Top's sind:

*Die ca. 12 qm geräumige Küche, ausgestattet mit namhaften Markengeräten: Dampfgarer, Warmhaltefach, großem bündigen Kochfeld, Backofen, Spülmaschine und einem leistungsfähigen Dampfabzug nach außen. Alle Arbeitsgeräte befinden sich auf Arbeitshöhe. Mit dieser modernen Ausstattung wird kochen zum puren Vergnügen!

*Das ca. 20 qm große helle Tageslicht-Luxus-Badezimmer, welches komplett erneuert wurde; mit großem Doppelwaschbecken, Badewanne und ebenerdig begehbare Regendusche - dass Wohlfühlrefugium!

*schöne große Sonnenterrasse > 20 qm (Süd/Südwest) mit tollem Ausblick und elektrischer 4x4 Meter Markise mit Windsensor!

*Loggia Balkon (Süd/Südwest) vom Schlafzimmer mit freier Sicht über den Ort!

Beides perfekte Orte, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen!

*hochwertiger Kachelofen (8KW), Heizeinsatz 2020 komplett erneuert - neueste Umwelttechnik. Dieser sorgt bei Bedarf für ein wohliges und einzigartiges angenehmes Raumklima!

*Sauna 2x2x m - Ofen mit 7,5 KW wurde 2021 erneuert.

*große Garage am Haus mit direktem Zugang in den Wohnbereich, Wasseranschluss und 380 V Anschluss und Platz für 2 weitere Stellplätze vor der Garage

*Gasheizung - Brennwerttechnik - 2014 komplett erneuert und über eine App von überall steuerbar. Im EG und OG ist Fußbodenheizung, im UG sind Heizkörper; die 2 Heizkreise sind getrennt voneinander bedienbar. Jeder Raum im EG und OG ist einzeln von der Temperatur her einstellbar (über Funkthermostate).

Das Grundstück umfasst 546 qm, bietet einen Vorgarten und ist gut zu pflegen.

Die ca. 190 qm Wohnfläche verteilen sich auf 8 Zimmer, Flure, Küche, ein Badezimmer und zwei Gäste-WC's sowie eine weitere Dusche im Hausarbeitsraum.

Ob Wohnräume, Arbeitsräume, Ankleidezimmer, Sportzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer - die Raumaufteilung- und Verteilung der gesamten Wohnung lässt viel Spielraum zur Gestaltung zu. Diese Großzügigkeit schafft eine entspannte, freundliche und gehobene Atmosphäre.

Die Kunststofffenster sind doppelt verglast, wärmeisoliert und verfügen im EG über einbruchssichere Rollläden. Diese können im Wohnzimmer und Schlafzimmer über eine Funkautomatik bedient und auch bei Abwesenheit zum Auf- und abfahren nach Wunsch programmiert werden. Das Haus ist solide gesichert.

Für ausreichend Stauraum stehen ein abschließbarer Fahrrad-/Geräteschuppen im Außenbereich, sowie ein Keller und einige Einbauschränke zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Diese großzügige und gepflegte Immobilie eignet sich aufgrund der Größe und Ausstattung sowohl für eine Familie wie auch für Paare oder WG's zum Wohnen und Arbeiten von zu Hause aus. Im UG befindet sich ein separater abschließbarer Eingang, der direkt in ein großes Zimmer führt.

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse/Anliegerstraße. In der Umgebung sind viele Wander- / und Radwege.

Lage

Die alleinstehende Immobilie befindet sich in Kreimbach-Kaulbach in einer wenig befahrenen Anliegerstraße mit Blick über das Dorf.

Die Bahnlinie verkehrt im Stundentakt nach Kaiserslautern und nach Lauterecken. Ebenfalls bestehen Busverbindungen nach Lauterecken, Meisenheim, Kusel und Kaiserslautern.

Im Ort befindet sich eine Bäckerei; Supermärkte sind in Wolfstein, Lauterecken, Weilerbach und Otterbach.

Kindergarten ist im Ort, Grundschule und Realschule plus in Wolfstein, weiterführende Schulen in Lauterecken/Wolfstein, Meisenheim, Kusel und Kaiserslautern.

Allgemeinmediziner und Fachärzte befinden sich in Wolfstein und Olsbrücken, Apotheke in Wolfstein, Altenpflegeeinrichtungen in Wolfstein, Lauterecken und Otterberg, Krankenhäuser in Kusel, Meisenheim, Kaiserslautern und Rockenhausen.

Ramstein und Kaiserslautern sind in ca. 20 Minuten zu erreichen. Von daher ist dieses Haus auch hochinteressant für Angehörige der US-Streitkräfte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	86,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse und Balkon Südseite



Terrasse mit freiem Blick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 1 UG



Zimmer 2 UG



Zimmer 3 UG

Exposé - Galerie

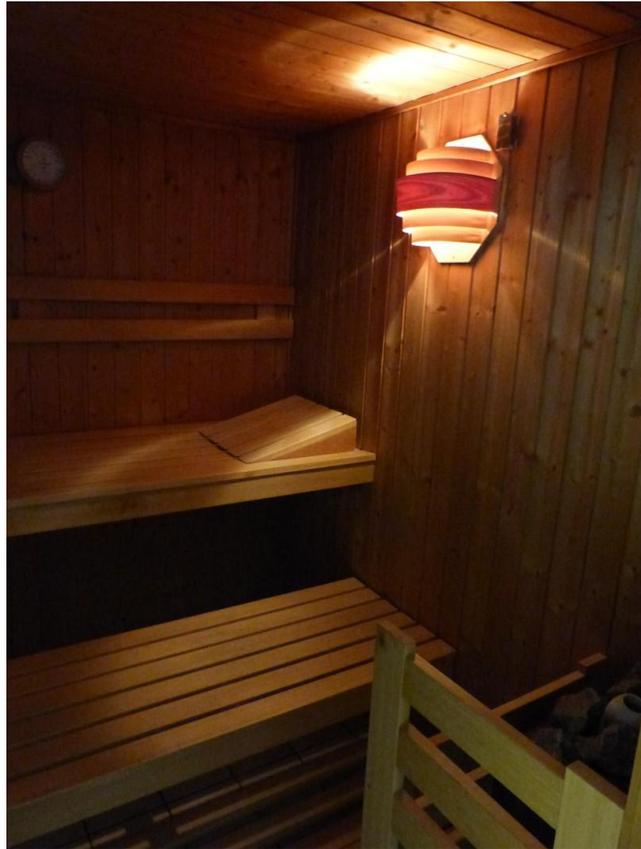


Gäste WC UG



HWR mit Dusche

Exposé - Galerie



Sauna

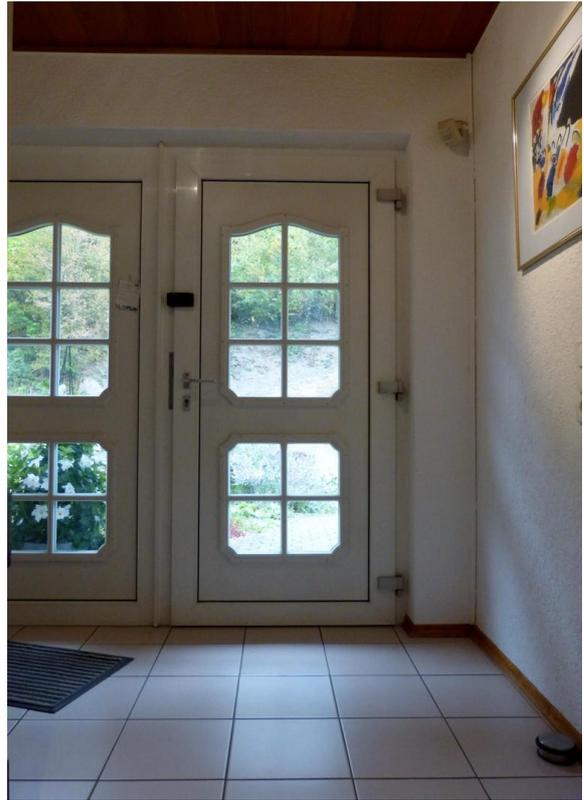


Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingang Innen



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Gasheizung Brennwerttechnik



Heizung

Exposé - Galerie



Stromverteiler



Rückseite mit sep. Eingang